

# Etude pré-opérationnelle

## OPAH de Renouvellement Urbain sur les centres-villes des communes urbaines

### Castres – Labruguière - Mazamet



### 1<sup>er</sup> volet

## Diagnostic et contexte général du territoire intercommunal





## SOMMAIRE

---

<b>Introduction.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Le positionnement central de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet au sein du territoire du SCOT.....</b>	<b>7</b>
1.1) Les caractéristiques de la CA de Castres-Mazamet au sein du SCOT d'Autan et de Cocagne	8
1.2) Une dynamique démographique rayonnant à une échelle plus large	10
1.3) La situation économique et sociale du territoire	13
1.4) Les enjeux majeurs du SCOT impactant sur les actions du PLH	16
<b>2. L'objectif majeur et transversal du PLH de la CACM : l'attractivité du territoire.....</b>	<b>19</b>
2.1) Les objectifs du PLH : 2021-2026	20
2.2) Les caractéristiques du parc de logements du territoire	22
2.3) La dynamique de construction	24
2.4) Les dynamiques du marché immobilier du territoire	25
2.4.1) le marché de l'acquisition	25
❖ <i>le lot à bâtir : la première demande des ménages du territoire</i>	25
❖ <i>le marché de la revente : des prix attractifs pour les transactions de logements individuels</i>	26
❖ <i>le profil des acquéreurs confrontés à l'état de l'offre en accession</i>	27
2.4.2) le marché locatif	29
❖ <i>dans le parc privé</i>	29
❖ <i>dans le parc public</i>	30
<b>3. Les caractéristiques des centres urbains des trois principales villes du territoire : .....</b>	<b>35</b>
3.1) Le contexte historique et l'analyse morphologique des trois villes	35
❖ <i>Castres</i>	35
❖ <i>Labruguière</i>	37
❖ <i>Mazamet</i>	39
3.2) La situation sociodémographique des trois communes urbaines	42
3.3) Les problématiques du parc de logements des communes urbaines	46
3.4) Poursuivre et intensifier la requalification des centres anciens des trois communes urbaines	49
3.4.1) Les enseignements des différentes OPAH et leurs effets sur le territoire	49
3.4.2) Les actions opérationnelles ciblées sur l'attractivité des cœurs de ville	51
❖ <i>Les initiatives communales</i>	51
❖ <i>Les AVAP des communes</i>	52
❖ <i>La convention contrat pluriannuelle Action Cœur de Ville</i>	54
❖ <i>Les Contrats cadres Bourgs centre Occitanie / Pyrénées Méditerranée</i>	56
❖ <i>Le permis de louer</i>	60
❖ <i>L'OPAH-RU sur les centres-villes</i>	60
<b>Conclusion.....</b>	<b>63</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>64</b>

---

## Introduction

---

La volonté politique locale de maintenir le positionnement central de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet au sein du territoire du SCOT place l'habitat au cœur des préoccupations majeures du développement territorial.

Le quatrième Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2021, se veut opérationnel et efficace pour continuer d'assurer l'attractivité des communes urbaines et périurbaines et de conserver leur rôle de centralité.

Disposant à la fois de la préservation du patrimoine naturel, paysager, architectural, d'un cadre de vie qualitatif et du dynamisme économique, le territoire intercommunal recèle de nombreux atouts permettant de concevoir le développement d'une offre de qualité, abordable et adaptée aux besoins de l'ensemble des habitants et des actifs de l'agglomération. Élément de marketing territorial, la politique de l'habitat participe à préparer le territoire dans la perspective de l'arrivée prochaine de l'autoroute et de bénéficier au mieux de ses impacts. Le développement de cette offre de qualité passe par la requalification du parc ancien et par l'évolution des modes de production de logements neufs. La reconquête du parc existant est donc une priorité essentielle de la politique locale inscrite dans le nouveau PLH et notamment à l'échelle des communes urbaines qui pourront bénéficier de la puissance conjuguée des différents outils disponibles : Action cœur de ville, EPF, ORT, permis de louer...

C'est dans ce contexte que les élus locaux souhaitent instaurer une OPAH de Renouvellement urbain sur les centres-villes de Castres, Labruguière et Mazamet. Faisant suite à une OPAH de droit commun étendue sur l'ensemble du périmètre intercommunal de 2015 à 2020, l'action doit se focaliser désormais sur les poches de fragilités situées en milieu urbain et confrontées à des situations d'insalubrité, de vétusté, de forte dégradation et de vacance.

L'OPAH-RU permettra ainsi de mettre en place des dispositifs d'intervention lourds complétant les actions classiques de réhabilitation de l'habitat et :

- d'intervenir de façon durable et qualitative sur le parc vacant et dégradé pour requalifier des immeubles et redonner de l'attractivité résidentielle aux centres anciens
- d'améliorer les conditions de vie et d'habitat des résidents
- de requalifier les espaces publics et améliorer le fonctionnement commercial

L'étude pré-opérationnelle au lancement d'une Opah est une étape incontournable pour justifier de la faisabilité et du cadre d'intervention du programme. Les nombreuses études menées récemment par la collectivité ou les partenaires associés permettent de poser les bases et amènent des premiers éléments contextuels et d'analyse. Toutefois des compléments devront être apportés par la réalisation d'une étude minutieuse de terrain sur les centres-villes par un observateur tiers. C'est pourquoi, il a été proposé d'organiser l'étude en deux parties.

Ce document, qui constitue le premier volet de l'étude pré-opérationnelle, élabore une analyse approfondie du territoire et des marchés locaux de l'habitat en mettant en évidence les enjeux liés à l'amélioration du parc privé existant de la Communauté d'agglomération.

A la lumière des différentes études menées dans le cadre de la compétence Equilibre social de l'habitat de la Communauté d'agglomération, ce diagnostic de l'espace intercommunal permet de le situer à l'échelle du périmètre du SCOT et d'aborder le contexte général du territoire à partir de données sociodémographiques, des caractéristiques du parc de logements et de l'analyse du marché immobilier local. Ces éléments de contexte permettront de découler sur la volonté politique locale.

La deuxième phase de l'étude pré-opérationnelle, nécessitant un travail de terrain accentué sur les centres-villes des communes de Castres, Labruguière et Mazamet et particulièrement sur des ilots dégradés pré-repérés sera confié au bureau d'études URBANIS.



## 1. Le positionnement central de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet au sein du territoire SCOT

Document de planification stratégique supra communal, le SCOT fixe les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire pour les 20 prochaines années dans un souci de développement durable, de solidarité et de cohérence. Il s'appuie sur un diagnostic validé en 2016 et permet d'établir un Projet d'Aménagement et Développement Durable, le PADD, en débat depuis mars 2021, qui définit les objectifs politiques fixés par les élus en cours de construction.

Le territoire d'Autan et de Cocagne se situe au sud du département du Tarn, en limite avec l'Hérault à l'est, l'Aude au sud et la Haute-Garonne à l'ouest. Montagneux dans sa partie est, de part et d'autre de la vallée du Thoré qui creuse son sillon entre les monts de Lacaune et la Montagne Noire, cette vallée s'élargit à partir du Mazamétain pour s'étendre vers la plaine castraise et le Lauragais jusqu'à la plaine toulousaine.

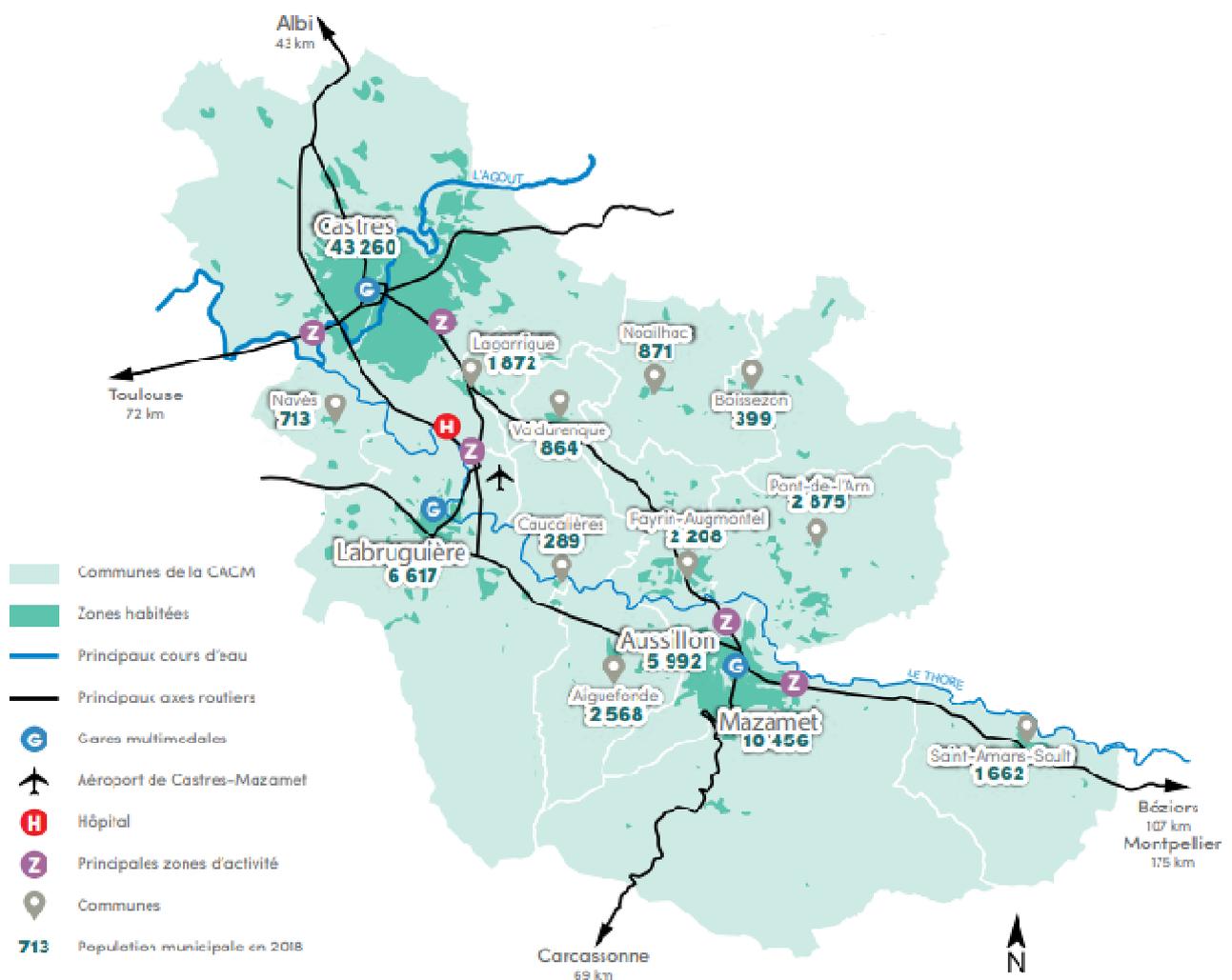
Un premier SCoT a été approuvé le 24 janvier 2011 sur un périmètre délimité par arrêté préfectoral du 9 mai 2006, couvrant les trois intercommunalités : la communauté de communes Sor et Agout (CCSA), la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet (CACM) et la communauté de communes Thoré Montagne Noire (CCTM) ainsi que deux communes isolées, *Saint Salvy et Bout du Pont de l'Arn*. Des extensions successives de la Communauté de communes Sor et Agout ont significativement étendu le périmètre de ce SCoT après son approbation. Une révision a donc été lancée en 2015 pour inclure 16 nouvelles communes et prendre en compte les dispositions introduites par les lois Grenelles et ALUR.

Etendu sur 935 km<sup>2</sup>, le SCOT d'Autan et de Cocagne s'organise aujourd'hui autour de 49 communes dont Castres et Mazamet qui se positionnent au centre de cette structuration.



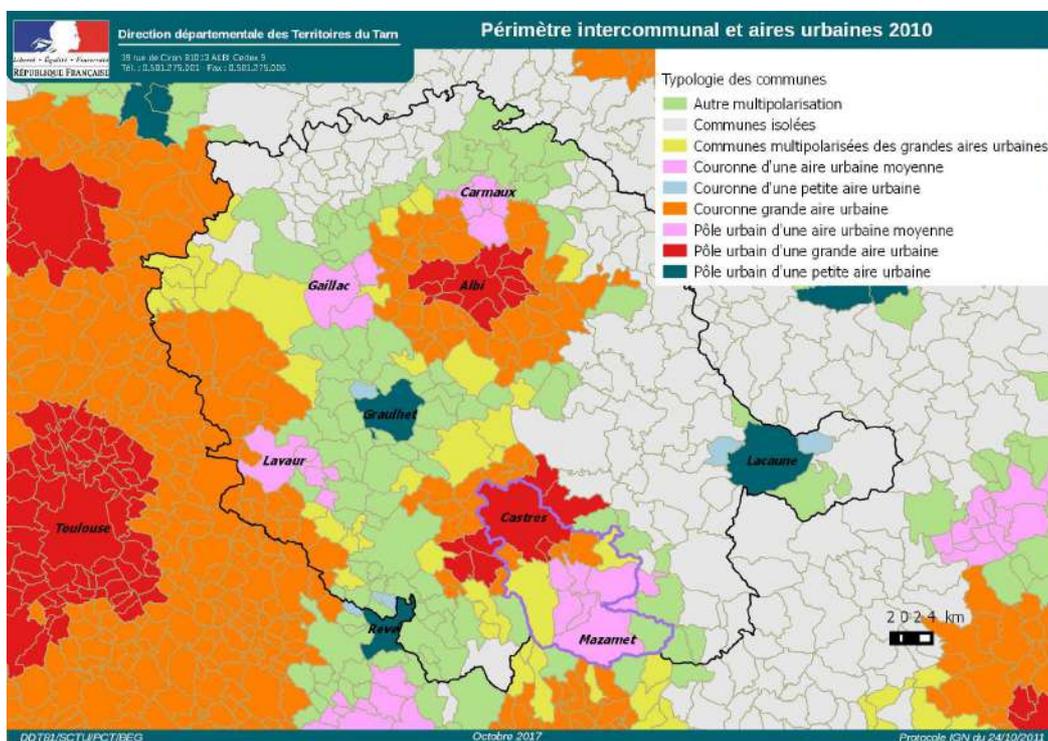
## 1.1) Les caractéristiques de la CA de Castres-Mazamet au sein du territoire du SCOT d'Autan et de Cocagne

Issue de la transformation d'un district créé en 1993 dans le cadre du Comité de Bassin pour l'Emploi du Sud du Tarn, Castres-Mazamet a été la première Communauté d'agglomération créée en Midi-Pyrénées le 16 décembre 1999. Composée au départ de 16 communes, elle en fut réduite à 14 par arrêté préfectoral en date du 8 juillet 2016 et regroupe ainsi depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 les communes suivantes : *Aiguefonde, Aussillon, Boissezon, Castres, Caucalières, Labruguière, Lagarrigue, Mazamet, Navès, Noailhac, Payrin-Augmontel, Pont-de-l'Arn, Saint Amans-Soult et Valdurenque.*



Au sein d'une zone d'emploi de 85 communes couvrant, à l'Est, le massif du Sidobre, les Monts de Lacaune et la Vallée du Thoré, à l'Ouest, les plaines du Lauragais et de l'Agout et, au Sud, la montagne noire, la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet apparait en marge du rayonnement de la métropole Toulousaine mais en tire un fonctionnement plus endogène car moins dépendante de la dynamique de métropolisation de la capitale régionale.

Elle se situe au cœur de deux aires urbaines de taille différente et recouvre trois bassins de vie élargis dont les limites dépassent largement le périmètre administratif. L'aire de grande taille de Castres qui est la moins dynamique des aires urbaines de grande taille impactant le département, avec une quasi stabilité de la population, affiche un solde naturel positif qui compense à peine le solde migratoire négatif. L'aire moyenne mazamétaine, comprise presque entièrement au sein de l'intercommunalité, perd de la population sur la période récente avec un solde migratoire légèrement excédentaire ne compensant pas le solde naturel déficitaire. Le bassin de Castres, au nord, s'étend vers l'est et l'ouest, bien au-delà des seules limites intercommunales tandis que la moitié sud est partagée entre le bassin de vie de Labruguière de faible étendue et celui de Mazamet qui s'étend sur le versant sud de la Montagne Noire.



L'organisation de la CACM est liée aux caractéristiques géographiques et paysagères ainsi qu'à l'histoire économique et urbaine du territoire qui se structure d'une part, autour de la nationale 112, axe majeur reliant les pôles urbains de Castres et de Mazamet, et desservant également les deux autres communes urbaines : Labruguière et Aussillon. Elle est doublée de la voie ferrée. D'autre part, la départementale 612 est un axe secondaire qui dessert les plus petites communes à l'est du territoire. Aujourd'hui, l'offre de transport public Libellus contribue à resserrer la continuité territoriale en offrant des possibilités de déplacement à Castres et à Mazamet-Aussillon.

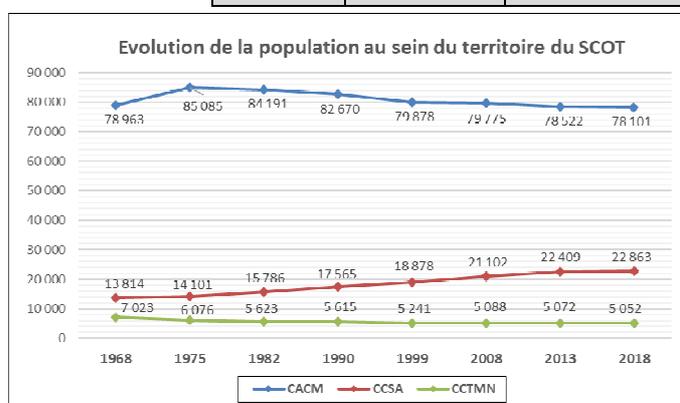
## 1.2) Une dynamique démographique rayonnant à une échelle plus large

### Une population en légère baisse

Etendue sur 406 km<sup>2</sup>, la Communauté d'agglomération recense, en 2015, 78 244 habitants, soit 20% de la population du département du Tarn. C'est un territoire central au sein du SCOT qui regroupe 75% de la population globale du bassin de vie.

Variation annuelle moyenne de la population au sein du territoire du SCOT

	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%
CCSA	22 748	1%	0.9%	0.1%
CCTMN	5 100	0.1%	0.5%	-0.5%
Tarn	386 543	0.6%	0.6%	0%



Source : INSEE, RP 2018

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
<b>CACM</b>	<b>1,1%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>-0,1%</b>
<i>due au solde naturel</i>	0,5%	0,3%	0,2%	0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%
<i>due au solde migratoire</i>	0,6%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	0,0%	-0,3%	0,0%
<b>CCSA</b>	<b>0,3%</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,3%</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,4%</b>
<i>due au solde naturel</i>	-0,3%	-0,2%	0,1%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%
<i>due au solde migratoire</i>	0,6%	1,8%	1,2%	0,8%	1,1%	1,1%	0,4%
<b>CCTMN</b>	<b>-2,10%</b>	<b>-1,10%</b>	<b>0%</b>	<b>-0,80%</b>	<b>-0,30%</b>	<b>-0,10%</b>	<b>-0,10%</b>
<i>due au solde naturel</i>	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,4%	-0,5%	-0,4%	-0,4%
<i>due au solde migratoire</i>	-1,8%	-0,7%	0,3%	-0,4%	0,2%	0,4%	0,3%

Le territoire de la CACM ne cesse de perdre de la population depuis son optimum démographique du milieu des années 1970 où la forte dynamique démographique était portée à la fois par le solde naturel et l'attractivité migratoire. Après une quasi stabilité au cours des années 1990, le nombre d'habitants est reparti nettement à la baisse dès la première moitié des années 2000. Ce recul intercommunal est dû en grande partie aux pertes démographiques de la ville-centre avec près de 5 000 habitants en moins en 40 ans, mais aussi de polarités secondaires comme la commune d'Aussillon notamment.

Avec les crises structurelles qui s'enchaînent à la fin des années 1970, le Castrais et le Mazamétain perdent brutalement leur attractivité migratoire. Le solde naturel compense en partie seulement ces pertes migratoires. A partir des années 2000, le poids du vieillissement l'emporte et le solde naturel s'établit tout juste à l'équilibre. Si le solde migratoire revient à l'équilibre au cours de la première moitié des années 2000, cette embellie ne dure pas sur la période récente. De manière générale, les communes de la CACM qui perdent de la population ont un solde naturel positif ou au quasi-équilibre mais ce dernier ne compense pas le manque d'attractivité migratoire. A l'inverse, les communes qui gagnent de la population le font grâce à l'attractivité migratoire qui compense largement un solde naturel déficitaire.

Dans une logique de développement périurbain, la croissance démographique se fait essentiellement en périphérie de la Communauté d'agglomération, à l'ouest vers Sorèze, Puylaurens, Lautrec et à l'est, sur les communes limitrophes entre la route d'Albi et le versant nord de la vallée du Thoré. Les territoires voisins enregistrent ainsi une dynamique démographique positive et jouent un rôle de report des ménages de l'agglomération castraise et mazamétaine. La Communauté de communes Sor et Agout accueille des ménages de la CACM éprouvant des difficultés à poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire.

### **La taille des ménages : une part importante de personnes seules**

La taille moyenne des ménages sur le territoire de la Communauté d'agglomération est légèrement inférieure à la moyenne nationale et départementale ainsi qu'à celle observée dans les territoires voisins. Elle augmente sensiblement sur les communes limitrophes de l'ouest castrais, en dehors des limites intercommunales, qui ont connu une attractivité résidentielle particulièrement soutenue depuis les années 1990.

Toutefois, des disparités s'observent. Au sein de l'agglomération, le profil sociologique des ménages se caractérise par une hausse du taux des personnes seules, une part importante de couples sans enfants et une faible diminution de la part des familles. Cela s'explique par le poids du vieillissement de la population et l'augmentation des ménages isolés.

Taille des ménages

	1999	2006	2010	2015
<b>CACM</b>	2.36	2.22	2.16	2.09
<b>CCSA</b>	2.67	2.50	2.45	2.37
<b>CCTMN</b>	2.35	2.24	2.17	2.16
<b>Tarn</b>	2.39	2.27	2.22	2.18

Source : INSEE 2015

Composition familiale

	2008		2013		2018	
<b>CACM</b>						
Couples avec enfant(s)	8 741	38.3%	7 947	35.7%	7 566	34.6%
Familles monoparentales	3 245	14.2%	3 316	14.9%	3 675	16.8%
Couples sans enfant	10 828	47.5	11 020	49.5%	10 613	48.6%
<b>TOTAL</b>	<b>22 814</b>		<b>22 283</b>		<b>21 853</b>	
<b>CCSA</b>						
Couples avec enfant(s)	2 896	46%	3 045	45%	2 793	40.2%
Familles monoparentales	633	10.1%	691	10.2%	844	12.1%
Couples sans enfant	2 769	44%	3 033	44.8%	3 313	47.7%
<b>TOTAL</b>	<b>6 298</b>		<b>6 769</b>		<b>6 949</b>	
<b>CCTMN</b>						
Couples avec enfant(s)	562	36.5%	582	37.6%	560	36.4%
Familles monoparentales	142	9.2%	132	8.5%	165	10.7%
Couples sans enfant	835	54.3%	833	53.8%	814	52.9%
<b>TOTAL</b>	<b>1 539</b>		<b>1 547</b>		<b>1 539</b>	

Source : INSEE, RP 2018

Dans les pôles urbains, le taux de ménage isolé est en progression sensible sur la période récente. Ce phénomène s'explique probablement par la présence plus importante sur le territoire d'une offre de logement locatif et collectif d'une part et d'autre part d'une offre de structure d'accompagnement. L'agglomération se distingue également par une baisse supérieure des couples sans enfant en raison d'une offre de logements familiaux plus attractive dans le reste du bassin de vie. L'installation des ménages actifs avec enfants compense le desserrement. Le territoire présente donc une structure de ménages encore familiale et un vieillissement qui se renforce. Cette tendance génère des besoins en logements supplémentaires et différents selon le secteur géographique.

### **Un vieillissement qui se renforce**

L'agglomération de Castres-Mazamet est confrontée, comme le reste du bassin de vie, au vieillissement de sa population.

	Part des + 60 ans 2015	Variation annuelle des + 60 ans 2010-2015	Part des + 75 ans 2015	Variation annuelle des + 75 ans 2010-2015	Indice de jeunesse <sup>1</sup>	
					2010	2015
<b>CACM</b>	32%	1.13%	14%	0.8%	80	69
<b>CCSA</b>	28%	2.18%	11%	1%	98	87
<b>CCTMN</b>	37%	0.2%	16%	-0.8%	50	51
<b>Tarn</b>	31%	1.6%	13%	0.9%	82	74

Source : Diagnostic PLH 4, INSEE 2015

Les taux de ménages de 60 ans et de 75 ans et + sont équivalents à ceux observés à l'échelle départementale mais la hausse est inférieure.

L'indice de jeunesse montre que le territoire intercommunal compte un grand nombre de seniors par rapport aux jeunes de moins de 20 ans. Des disparités existent entre les communes mais le vieillissement appelle des besoins similaires en matière d'accompagnement et d'adaptation des logements. Il s'accroît dans la moitié sud-est le long de la vallée du Thoré et au sein du pôle urbain d'Aussillon-Mazamet. Il est en revanche proportionnellement plus faible sur les communes centrales qui ont bénéficié du report périurbain des jeunes ménages sur la période récente, Lagarrigue, Labruguière ou Navès par exemple.

Dans le reste du bassin de vie, la communauté de communes Sor et Agout est un territoire plus jeune mais qui vieillit fortement. En effet, la part des ménages de plus de 60 ans et de plus de 75 ans est la moins importante des trois bassins de vie mais l'évolution annuelle est la plus forte. La Communauté de communes Thoré Montagne Noire est un territoire plus vieux dont le vieillissement semble se stabiliser en raison d'un apport de population plus jeunes.

<sup>1</sup> L'indice de jeunesse est le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de 60 ans et +. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune et inversement.

## 1.2) La situation économique et sociale du territoire

### Une dynamique économique attractive rayonnant sur les territoires voisins

L'attractivité d'un territoire s'accroît au regard des flux de navettes domicile-travail. La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet est un pôle d'emploi attractif qui concentre plus de 32 500 emplois et joue le rôle de centre d'emploi du bassin de vie en offrant plus d'emplois qu'il n'y a d'actifs occupés résidents sur son territoire. La dynamique économique rayonne en effet sur les territoires voisins avec 30% des actifs qui travaillent sur le territoire et habitent en dehors de la Communauté d'agglomération et notamment sur la Communauté de communes Sor et Agout.

#### Emploi et activité

	2008	2013	2018
<b>CACM</b>			
Nombre d'emplois dans la zone	33 466	33 314	32 967
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	28 616	27 803	27 516
Indicateur de concentration d'emploi <sup>2</sup>	116.9	119.8	119.8
<b>CCSA</b>			
Nombre d'emplois dans la zone	5 399	5 759	5 753
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	8 796	9 372	9 438
Indicateur de concentration d'emploi	61.4	61.5	61
<b>CCTMN</b>			
Nombre d'emplois dans la zone	1 556	1 517	1 602
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 754	1 765	1 729
Indicateur de concentration d'emploi	88.7	85.9	92.6

INSEE, RP 2018

Castres et Mazamet forment un bi-pôle structurant le territoire avec respectivement 68% et 15% des emplois locaux. La commune de Labruguière constitue un rôle charnière entre le castrais et le mazamétain en offrant 6.5% des emplois locaux. Castres est l'une des rares villes moyennes dans le grand Sud-Ouest à avoir autant d'emplois dans le secteur privé. Le poids des emplois publics lié à la présence des services publics y est faible. Économiquement, elle est fortement dotée en emplois productifs et de services, constituant, en ce sens, une polarité économique majeure dans le grand Sud-Ouest.

Communauté d'agglomération Castres-Mazamet		Emplois au lieu de travail				Actifs occupés qui résident dans la commune				Indicateur de concentration d'emploi (Z)	
CODGEO	LIBGEO	EMPLOIS au lieu de travail totaux (1)	ENTREES d'actifs qui viennent travailler dans la commune mais habitent ...		Actifs travail. et résid. dans même commune	SORTIES d'actifs qui vont travailler dans une commune de...		Actifs occupés totaux			
			ENTREES TOTALES	Hors CACM		CACM	CACM		Hors CACM		SORTIES TOTALES
81002	Aiguefonde	299	178	63	115	121	687	121	808	929	32,2
81021	Aussillon	1 462	965	222	743	497	934	284	1 218	1 715	85,2
81034	Boissezon	79	13	5	8	66	82	20	102	168	46,8
81065	Castres	22 048	11 537	8 439	3098	10 511	903	3 001	3 904	14 415	152,9
81066	Caucalières	49	34	15	19	15	122	15	137	152	32,2
81120	Labruguière	2 116	1 214	547	667	902	1 140	451	1 591	2 493	84,9
81130	Lagarigue	186	88	40	48	98	494	123	617	715	26,0
81163	Mazamet	4 870	3 174	960	2214	1 696	920	476	1 395	3 091	157,5
81195	Navès	43	18	10	8	25	173	94	267	292	14,8
81196	Noailhac	90	45	22	24	45	203	106	308	353	25,5
81204	Payrin-Augmontel	232	147	33	114	85	632	136	767	852	27,2
81209	Pont-de-Larn	422	248	59	189	174	778	215	994	1 168	36,1
81238	Saint-Amans-Soulst	507	301	160	141	206	217	200	417	623	81,3
81307	Valdurenque	170	114	14	100	56	217	71	287	343	49,4
<b>TOTAL</b>		<b>32 571</b>	<b>18 074</b>	<b>10 588</b>	<b>7 485</b>	<b>14 497</b>	<b>7 502</b>	<b>5 313</b>	<b>12 814</b>	<b>27 311</b>	<b>119,3</b>

Source : Insee - RP 2016 (fichier mobilités)

<sup>2</sup> L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Castres totalise 22 048 emplois localisés sur son territoire. Ces emplois sont occupés par 10 511 actifs qui travaillent et qui résident dans la commune. Chaque jour, 3 098 actifs viennent d'une autre commune de la Communauté d'agglomération pour travailler à Castres et 8 439 actifs proviennent de communes extérieures à la CACM.

Parmi les actifs résidant à Castres, 3 904 d'entre eux vont travailler à l'extérieur : 903 dans une commune située dans la Communauté d'agglomération et 3001 dans une commune située en dehors. En conséquence, avec 11 537 entrées d'actifs pour 3 904 sorties, la commune est un pôle attractif.

Les emplois pourvus sur le territoire du SCOT concernent majoritairement des postes d'ouvriers et d'employés, avec 29% de la population active de Sor et Agout en 2018 et 27.8% pour la CACM. En parallèle, on note une part importante de professions intermédiaires qui stagne autour de 11% sur le territoire de la CACM depuis 2013 et qui représente 15% de la population active de la CCSA.

Le soutien de l'activité économique de l'agglomération de Castres-Mazamet est essentiel pour préserver sa place de centre d'emplois du bassin de vie.

#### Les catégories socio-professionnelles

	2013						2018					
	CACM		CCSA		CCTMN		CACM		CCSA		CCTMN	
agriculteurs, exploitants	246	0.4%	455	2.5%	61	1.4%	243	0.4%	364	1.9%	104	2.4%
artisans, commerçants, chefs d'entreprises	2651	4%	831	4.6%	223	5%	2 429	3.7%	759	4%	229	5.3%
cadres, professions intellectuelles	3 382	5.1%	985	5.4%	114	2.6%	3 547	5.4%	1 018	5.4%	125	2.9%
professions intermédiaires	7 412	11.3%	2 573	14.2%	382	8.6%	7 619	11.5%	2 824	15%	430	9.9%
employés	10 997	16.7%	2 999	16.5%	667	15.1%	10 391	15.8%	3 143	16.7%	555	12.7%
ouvriers	8 196	12.5%	2 544	14%	661	15%	7 844	12%	2381	12.6%	565	13%
retraités	23 171	35.2%	5 627	31%	1 833	41.5%	23 047	35.1%	5864	31.1%	1 766	40.6%
autres personnes sans activité	9 775	14.8%	2150	11.8%	477	10.8%	10 495	16%	2 478	13.2%	576	13.2%
<b>TOTAL</b>	<b>65 831</b>		<b>18 165</b>		<b>4 419</b>		<b>65 613</b>		<b>18 831</b>		<b>4 349</b>	

Source : INSEE, RP 2018

Sur la période récente, un peu plus d'un tiers de la population active du territoire du SCOT est retraitée et 15% est inactive. C'est sur le bassin de vie Thoré Montagne Noire que le poids des retraités est le plus fort.

Avec un peu plus de 6 500 chômeurs, le territoire du SCOT enregistre un taux de chômage de l'ordre de 15% en 2018. Plus des deux tiers des chômeurs se situent sur la CACM. Le bassin Mazamétain enregistre le plus fort taux de chômage de l'agglomération (22.6%). A Castres, le taux de chômage est relativement élevé, avec 17% en 2018, mais reste relativement stable depuis pratiquement le début des années 2010.

	2008			2013			2018		
	Pop. active 15 – 64 ans	Nombre de chômeurs	Tx de chômage / pop active	Pop. active 15 – 64 ans	Nombre de chômeurs	Tx de chômage / pop active	Pop. active 15 – 64 ans	Nombre de chômeurs	Tx de chômage / pop active
<b>CACM</b>	33 741	5 149	<b>15.2%</b>	33 206	5 702	<b>17.2%</b>	32 290	5 264	<b>16,3%</b>
<b>CCSA</b>	9 718	934	<b>9.6%</b>	10 415	1 133	<b>10.8%</b>	10 489	1 219	<b>11.6%</b>
<b>CCTMN</b>	1 929	287	<b>14.9%</b>	2 107	300	<b>14.2%</b>	1 998	271	<b>13.6%</b>
<b>TOTAL</b>	45 388	6 370	<b>14%</b>	45 728	7 135	<b>15.6%</b>	44 777	6 754	<b>15%</b>

Source : INSEE, RP 2018

### Les disparités de niveaux de vie

Cette fragilité économique se ressent dans l'observation des revenus des ménages. Le territoire se compose de ménages modestes qui affichent des niveaux de vie inférieurs aux territoires voisins ou de taille quasi équivalente. Avec 19 560 € par unité de consommation le revenu médian des ménages de la CACM en 2018 est inférieur au revenu médian départemental. Le revenu médian des ménages du premier décile fait partie des plus faibles des intercommunalités du Tarn au même titre que les territoires ruraux où pèsent le vieillissement et les minimas agricoles.

#### Indicateurs de revenus et de disparités en 2018

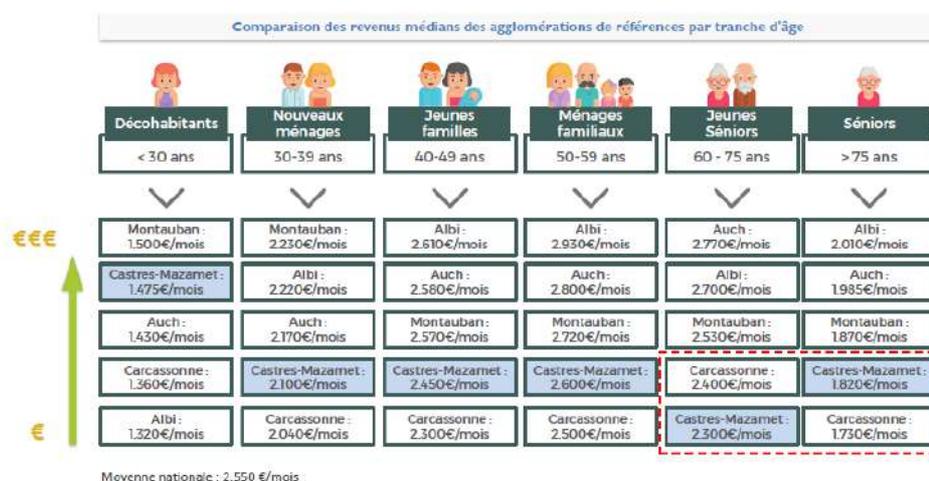
	Médiane du revenu disponible par UC en 2018	Rapport inter décile (D9/D1)	1 <sup>er</sup> décile	9 <sup>ème</sup> décile
<b>CACM</b>	19 560 €	3.1	10 800 €	33 980 €
<b>CCSA</b>	21 020 €	2.7	12 500 €	34 000 €
<b>CCTMN</b>	19 240 €	2.7	11 280 €	30 410 €
<b>TARN</b>	20 400 €	3	11 390 €	34 370 €

Source : INSEE, RP 2018

L'analyse des revenus médians par unité de consommation permet de démontrer que le niveau de vie des ménages est inférieur aux territoires voisins et à la moyenne départementale. En 2015, le revenu médian de la Communauté d'agglomération est de 1 560 € par mois. Le revenu médian des ménages du premier décile fait partie des plus faibles des intercommunalités du département.

	Revenu médian mensuel en 2015	1 <sup>er</sup> décile mensuel	Part des ménages sous le seuil de pauvreté en 2015
<b>CACM</b>	1 560 €	850 €	21,8%
<b>CCSA</b>	1 654 €	/	/
<b>CCTMN</b>	1 450 €	/	/
<b>Tarn</b>	1 610 €	880 €	20,22%

Source : INSEE 2015 et PAC 2018 DDT 81



#### 1.4) Les enjeux majeurs du SCOT impactant sur les actions du PLH

Le SCOT s'articule autour des principes du développement durable visant à favoriser :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La préservation de l'environnement afin de garantir une utilisation économe des milieux naturels et des paysages

Le SCOT d'Autan et de Cocagne est face à deux enjeux principaux :

➔ **Anticiper les effets de l'autoroute A69**, en faisant un outil de l'aménagement durable du territoire et de développement économique :

L'avenir du bassin d'emploi de Castres-Mazamet est conditionné pour une large part au projet autoroutier soutenu depuis de nombreuses années par les élus de la Communauté d'agglomération. Le projet de mise à 2x2 voies de la liaison autoroutière Castres-Toulouse reliant la sortie de l'autoroute A68 à l'entrée de la rocade de Castres doit permettre d'irriguer les territoires en créant une armature de réseaux routiers performants, notamment pour relier les différents pôles de proximité et les pôles intermédiaires. Elle offrira une accessibilité routière de meilleur niveau répondant aux besoins de la population en permettant un gain de temps sur la totalité du trajet et en améliorant la sécurité routière.

L'arrivée prochaine de cette infrastructure A69 au sein du territoire du SCOT doit servir d'artère de désenclavement, de levier de croissance et d'accélérateur du développement économique autour de laquelle doit s'appuyer, pour se développer, le pôle d'équilibre régional Castres-Mazamet ainsi que l'ensemble du territoire du SCOT. L'amélioration de la desserte de ce bassin de vie est un élément primordial à prendre en compte pour l'attractivité et le dynamisme de l'économie locale du sud tarnais y compris du revélois et du lauragais.

Il conviendra toutefois de limiter les effets négatifs et indésirables sur le territoire en veillant à maîtriser la pression foncière, l'étalement urbain, l'impact sur l'agriculture, les paysages, les milieux naturels...

➔ **Renforcer l'attractivité du territoire**, en préservant et en valorisant ses atouts, ses paysages et ses spécificités :

Le territoire du SCOT se compose d'espaces diversifiés et hétérogènes (*zones de montagnes ou de plaines, territoires ruraux ou urbains...*), qui ne sont pas soumis aux mêmes pressions et qui ne recherchent pas les mêmes objectifs de développement. Afin de renforcer le poids et la visibilité de ce territoire, notamment face aux autres polarités urbaines de la région Occitanie, les élus souhaitent conforter le pôle urbain et économique de Castres-Mazamet tout en s'appuyant sur les complémentarités des territoires, en valorisant leurs spécificités et leurs nombreuses richesses. Au regard de l'ambition démographique du territoire et de la volonté de maintenir une forte cohésion sociale, les opérations d'urbanisme et d'aménagement doivent être diversifiées tant en terme de typologie de logements que de modes de financement afin de faciliter des parcours résidentiels complets. Pour répondre aux attentes des populations et améliorer le cadre de vie, les nouveaux projets doivent être conçus de façon qualitative et durable.

## Synthèse

La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet occupe un positionnement central au sein du territoire du SCOT d'Autan et de Cocagne. Cette situation se manifeste, à la fois, par sa structuration géographique et son poids démographique puisqu'elle concentre les deux tiers de la population du SCOT. De plus, elle forme un pôle d'emplois attractifs structurant le territoire et joue à ce titre un rôle économique moteur qui rayonne au-delà des limites communales administratives.

Néanmoins, la croissance démographique s'effectue en marge de la CACM. Le départ des familles, des jeunes couples ou des ménages ayant des revenus plus confortables vers la périphérie crée des phénomènes de concurrence entre territoires limitrophes. La communauté de communes Sor et Agout qui enregistre notamment une dynamique démographique plus favorable joue ce rôle de report des ménages pour des logements plus adaptés à leur besoin. La CACM est marquée par une part plus importante de personnes seules, de familles monoparentales, par un vieillissement qui se renforce et par des problématiques sociales impactant le niveau de revenu des ménages.



***Il est donc essentiel de soutenir l'activité économique de la CACM pour préserver sa place de centre d'emplois du bassin de vie. Les politiques de l'habitat doivent pouvoir s'appuyer sur cette dynamique économique et être en capacité d'accueillir et de retenir durablement de nouveaux ménages actifs.***

## 2. L'objectif majeur et transversal du PLH : l'attractivité du territoire

---

Le SCOT place l'habitat au cœur de ses préoccupations en fixant des règles de limitation de la production de logements en extension pour privilégier la densification urbaine et la réhabilitation. Ces prescriptions vont avoir une incidence sur les politiques locales de l'habitat que le PLH va décliner en programmes d'actions opérationnelles.

L'attractivité résidentielle de l'agglomération n'est pas à la hauteur de son rôle économique central. Depuis les années 1980, la CACM connaît un ralentissement démographique qui a conduit récemment à une perte de la population. Les familles, les jeunes couples et les jeunes quittent le territoire, faute de logements adaptés à leurs besoins, pour les territoires voisins notamment celui de la communauté de communes Sor et Agout. Parallèlement à ce phénomène de départs, les ménages de l'agglomération vieillissent et la taille des ménages se réduit, nécessitant de réinterroger les besoins en logements induits et la stratégie d'accueil des populations.

Dans ce contexte, le PLH de la Communauté d'agglomération de Castres –Mazamet a un grand rôle à joué et justifie l'analyse du fonctionnement du marché immobilier local.

Le territoire de Castres-Mazamet se caractérise par un marché immobilier peu tendu et une production neuve au ralenti. L'accession individuelle reste majoritaire. Plus de 6 logements sur 10 sont habités par leur propriétaire. Le marché du neuf est dominé par l'achat de lot à bâtir, seule vraie réponse aux besoins des ménages de 30 à 59 ans. Le marché de la revente ne répond pas toujours aux attentes. Compte tenu de l'absence de promotion immobilière sur l'agglomération depuis quelques années, les constructions se réalisent en périphérie des zones urbaines au détriment des bourgs et des centres-villes.

Le marché locatif privé est réduit mais dispose de loyers attractifs, la demande sociale est plutôt satisfaite. Des demandes spécifiques liées notamment au vieillissement sont à prendre en compte. Castres est classée en zone B2 et n'est pas éligible aux avantages fiscaux incitatifs à l'investissement locatif privé.

## 2.1) Les objectifs du PLH : 2021-2026

Certaines prescriptions du SCOT ont une incidence directe sur les politiques locales de l'habitat et doivent trouver leur traduction dans le PLH qui les décline en programme d'actions opérationnelles. Approuvé par le Conseil communautaire le 1<sup>er</sup> mars 2021, ce quatrième PLH a pour enjeu majeur de :

- Fidéliser les ménages locaux et accueillir des actifs aux profils plus diversifiés,
- Revaloriser l'image du territoire par l'amélioration du parc existant notamment privé,
- Affirmer une vision intercommunale du développement urbain par une stratégie foncière ciblée et des nouveaux modes de production,
- Veiller à l'équilibre du peuplement.

Ces ambitions passent d'une part par le renversement des tendances démographiques actuelles (viser un solde positif de nouvelles populations), et d'autre part par une augmentation du nombre de logements en veillant à ne pas alimenter le phénomène de vacance déjà très présent dans les communes les plus urbaines.

Ainsi, le scénario suppose l'accueil de 1 621 habitants nouveaux sur l'agglomération. Avec une taille moyenne de 2,05 personnes par ménage pendant la période du PLH. Le nombre de résidences principales de la Communauté d'agglomération devrait augmenter de 1 495 logements (soit 249 nouvelles résidences principales par an pendant 6 ans) correspondant à :

- 810 logements supplémentaires pour les nouveaux ménages,
- Environ 685 logements liés au desserrement des ménages.

Par commune, les besoins en résidences principales seraient répartis de la façon suivante :

	Besoin en résidences principales 2020 - 2025	Besoin annuel moyen en résidences principales
Castres	650	108
Mazamet	108	18
Aussillon	150	25
Labruguière	162	27
Aiguefonde	40	7
Lagarrigue	30	5
Payrin-Augmontel	60	10
Pont-de-L'Arn	90	15
Saint-Amans-Soult	48	8
Boissezon	11	2
Caucalières	11	2
Navès	70	12
Noailhac	30	5
Valdurenque	35	6
<b>Total</b>	<b>1 495</b>	<b>249</b>

Source : PLH 4 - traitement et projection EOH5

Les élus souhaitent mieux cibler la production de résidences principales en veillant à la limitation de l'étalement urbain par des constructions réalisées prioritairement sur des fonciers viabilisés, déjà artificialisés ou en friche, et la remise sur le marché de logements vacants.

Ainsi parmi les 1 122 résidences principales à produire sur le temps du PLH 4, 40% devront être situées dans l'enveloppe urbaine (soit 449 résidences principales) et 60 % en extension urbaine, ce taux pouvant atteindre 70% dans les communes rurales.

La synthèse des objectifs par commune est donnée dans le tableau suivant :

	Besoin en résidences principales 2021 - 2026	Besoin annuel moyen en résidences principales	Objectif Taux de réoccupation logements vacants	Objectifs de logements vacants réoccupés	Objectifs de production neuve en tissu urbain	Objectifs de production neuve en extension urbaine
Castres	650	108	30%	195	190	232
Mazamet	108	18	25%	27	39	48
Aussillon	150	25	20%	30	48	72
Labruguière	162	27	20%	32	52	78
Aigüefonde	40	7	20%	8	11	21
Lagarrigue	30	5	20%	6	8	16
Payrin-Augmontel	60	10	20%	12	17	31
Pont-de-l'Arn	90	15	20%	18	25	47
Saint-Amans-Soult	48	8	20%	10	13	25
Boissezon	11	2	10%	1	3	7
Caucalières	11	2	10%	1	3	7
Navès	70	12	10%	7	20	47
Noailhac	30	5	10%	3	9	20
Valdurenque	35	6	10%	4	10	23
<b>TOTAL CACM</b>	<b>1 495</b>	<b>249</b>	<b>25%</b>	<b>354</b>	<b>448</b>	<b>674</b>

Source : PLH 4 – Orientations p.14 -Traitement et projection EOHS

60% des ménages de l'agglomération sont éligibles au **logement social**. Une offre abordable pour répondre aux besoins est à développer. L'agglomération est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Dans un contexte détendu, où les offres sociales et privées se font concurrence, il est important de rester prudent quant aux volumes à mettre sur le marché. Le tableau ci-dessous affiche les objectifs les plus atteignables en appliquant un taux moyen de 22% sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération.

	Objectifs 2021 - 2026	Rattrapage pour atteindre 20% de logements sociaux (loi SRU)	Objectifs de locatifs sociaux à produire hors reconstitution de l'offre	Production au titre de la reconstitution de l'offre	Total	Taux locatifs sociaux / production neuve globale
Castres	650	290	90	70	160	25%
Mazamet	108	181	38	0	38	35%
Aussillon	150	-19		40	40	27%
Labruguière	162	243	60	0	60	35%
Communes périurbaines	268		18	0	18	7%
Communes rurales	157		10	0	10	7%
<b>TOTAL CACM</b>	<b>1 495</b>		<b>216</b>	<b>110</b>	<b>326</b>	<b>22%</b>

Source : PLH 4 – Orientations p.17 -Traitement et projection EOHS

Enfin, afin de fluidifier les parcours résidentiels, les élus souhaitent développer des **produits plus adaptés** en privilégiant la programmation suivante pour répondre aux clientèles et aux enjeux :

- Une offre de lots à bâtir avec des parcelles comprises entre 400 et 600 m<sup>2</sup> (maxi 800 m<sup>2</sup>) dans les communes rurales destinées à des ménages locaux âgés de 30 à 59 ans de classes intermédiaires pour un prix global de 170 000 € environ (terrain + maison).
- Une offre en collectif réhabilité pour les jeunes ménages en accession pour un prix de 1 700 €/m<sup>2</sup> parking inclus (prix optimum : 1 500 €/m<sup>2</sup>).
- Une offre en collectif réhabilité en cœur de ville pour une clientèle senior et un prix admissible de 130 000 €.
- Une offre de maisons à la revente répondant à la majorité de la demande pour un prix maximum de 150 000 € travaux compris.

## 2.2) Les caractéristiques du parc de logements du territoire

La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet compte, en 2017, **44 180 logements** soit une évolution de 0.32% entre 2015 et 2017. Ce parc se compose à 84% de résidences principales, 3% de résidences secondaires et 12,7% de logements vacants.

	Résidences principales				Résidences secondaires				Logements vacants				TOTAL	
	2015		2017		2015		2017		2015		2017		2015	2017
Castres	19 937	84,6%	20 055	84,5%	553	2,3%	540	2,3%	3 086	13%	3 138	13,2%	23 576	23 733
Mazamet	5 000	75,6%	4 994	75%	355	5,4%	357	5,4%	1 258	19%	1 305	19,6%	6 613	6 656
Labruguière	2 852	87,3%	2 884	88,1%	80	2,4%	71	2,2%	335	10,2%	317	9,7%	3 267	3 272
CACM	36 879	83,7%	37 101	84%	1 412	3,2%	1 397	3,2%	5 748	13%	5 682	12,7%	44 039	44 180

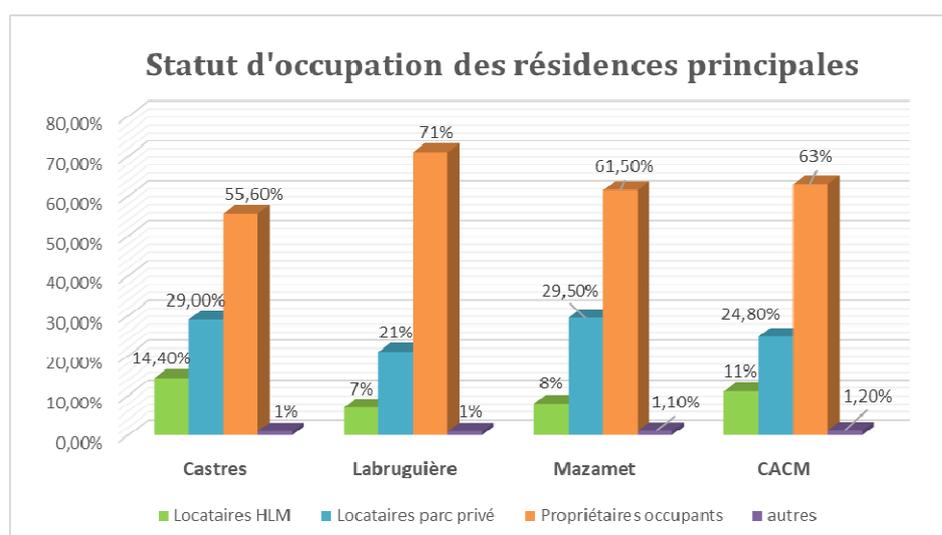
Source : Filocom 2017

Si le territoire est faiblement pourvu en résidences secondaires, avec à peine 1 400 logements en 2017 soit 3% du parc, les deux tiers des résidences secondaires sont pourtant situés sur les trois communes urbaines. Le territoire de la Communauté d'agglomération recense plus de 5 000 logements vacants. 84% du parc vacant se situe sur les 3 villes.

Le parc social reste très concentré sur les communes urbaines. 85% de la production est portée par les communes de Castres, et notamment au sein de ses quatre quartiers prioritaires, Labruguière et Aussillon. Mazamet fait figure d'exception car ne représente que 2% de la production neuve. Sa croissance urbaine est, en effet, davantage portée par la commune limitrophe d'Aussillon.

Le parc locatif privé regroupe un tiers des résidences principales à Castres et à Mazamet. A Labruguière, 21% des résidences principales sont dans le parc locatif privé.

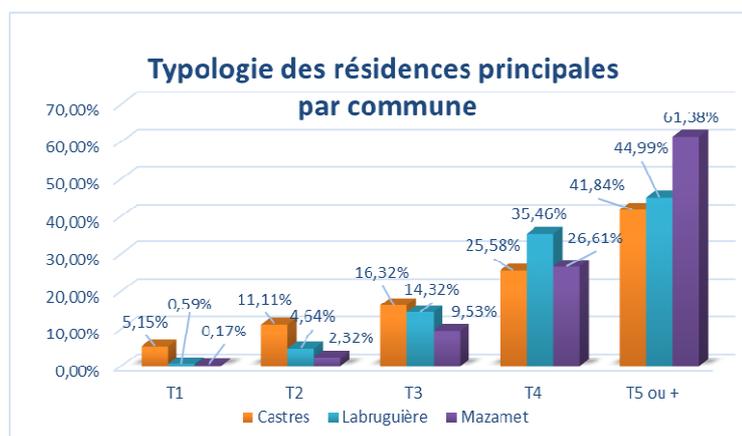
Les propriétaires occupants sont majoritaires dans les trois communes. À Castres, la moitié des résidences principales est occupée par son propriétaire, les deux tiers à Labruguière et 61.5% à Mazamet.



Le logement individuel prédomine sur le territoire de l'agglomération puisque 72% des résidences principales sont des maisons individuelles. L'habitat collectif représente un peu moins d'un tiers des résidences principales du territoire. La part du collectif dans la production a baissé depuis 2015-2017.

Le parc collectif est concentré sur la commune de Castres, ce qui explique la présence de petites typologies et d'une part supérieure de locataires.

	Individuel	Collectif
Castres	63,33%	35,85%
Labruguière	86,96%	12,75%
Mazamet	94,73%	5,27%
CACM	<b>71,97%</b>	<b>27,48%</b>

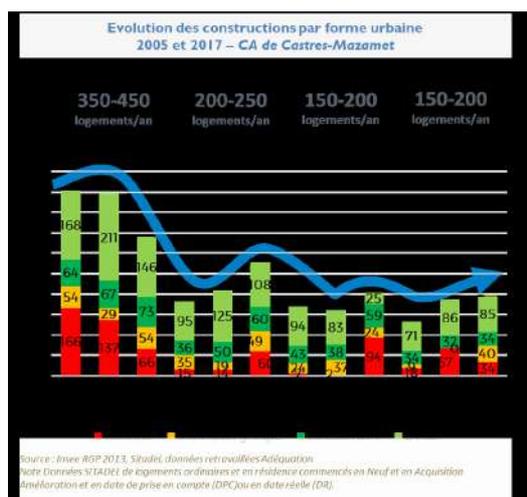


Source : Fichier Koalha Occitanie Logement

Les petits logements de type T1 et T2 sont le plus représentés à Castres tandis que les grandes typologies (T4/T5 et +) se situent davantage à Labruguière et à Mazamet. La Ville de Mazamet est fortement pourvue de grands logements avec 61% de résidences principales en T5 alors que Castres et Labruguière enregistrent autour de 42%-45% de T5.

## 2.3) La dynamique de construction

Sur la période 2006 – 2017, 200 logements neufs en moyenne ont été commencés chaque année sur le territoire intercommunal, dont plus des trois quarts étaient de l'individuel. La pression de la construction neuve est toutefois inférieure à la moyenne départementale en lien avec la faible dynamique démographique et des parcours résidentiels plus limités par les revenus des ménages. Entre 2006 et 2008, le rythme de production oscillait entre 350 et 450 logements par an. Depuis une dizaine d'années, la tendance a baissé avec un niveau de production qui se stabilise autour de 150 à 200 logements par an.



	Nombre de logements commencés 2007-2016				Taux de la construction neuve 2007-2016
	Individuel	Collectif	Résidence	Total	
Castres	656	173	24	853	4.9%
Mazamet	72	9	0	81	1.6%
Labruguière	368	0	0	368	13.3%
autres communes	540	53	203	787	8.9%
<b>CACM</b>	<b>1 636</b>	<b>226</b>	<b>227</b>	<b>2 089</b>	<b>5.8%</b>
Tarn	13 379	2 074	514	15 967	9.3%

Source : DDT 81 PAC

Entre 2015 et 2017, 85% de la production neuve est portée par les communes de Castres, Aussillon et Labruguière. Toutefois, 40% de la production individuelle s'est faite sur la commune de Castres alors qu'elle a concentré les trois quarts de la production collective. Elle est quasi-exclusivement tournée vers de la production de résidences principales. Plus du tiers de cette production individuelle se fait sur des terrains de moins de 900 m<sup>2</sup>.

La dynamique de construction neuve est supérieure dans les communes voisines. La Communauté de communes Sor et Agout présente une production de logements importantes ces dernières années, qui peut constituer une offre concurrente pour les ménages de l'Agglomération.

## 2.4) Les dynamiques du marché immobilier du territoire

### 2.4.1) Le marché de l'acquisition

#### ❖ Le lot à bâtir : la première demande des ménages du territoire

Entre 2002 et 2007, le prix moyen d'un lot sur la Communauté d'agglomération avoisinait 41€/m<sup>2</sup>, se valorisait à plus de 53€/m<sup>2</sup> entre 2010 et 2015 pour se tasser autour de 51€/m<sup>2</sup> entre 2016 et 2017. Un renchérissement des valeurs qui s'est accompagné d'une réduction du nombre de lotissements et de lots en commercialisation.

Fin 2017, 23 lotissements sont en cours de commercialisation, soit 443 lots. Toutefois, près d'un tiers des lots disponibles 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.

Le cœur de l'offre sur le secteur se positionne entre 30 et 60K€ pour des tailles de parcelles comprises entre 500 – 1.000 m<sup>2</sup>, soit entre 45 et 65 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Les parcelles de surfaces supérieures à 1200 m<sup>2</sup> valorisées au delà de 60 000 € connaissent des difficultés de commercialisation et ceux malgré l'attractivité de la ville centre. Au sein de l'agglomération, les prix pratiqués en lotissement laissent apparaître des différences entre les secteurs.

Castres constitue la fourchette haute des valorisations à l'échelle de l'agglomération, entre 55 et 90 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Tandis qu'à Lagarrigue en périphérie, les prix / m<sup>2</sup> sont plus attractifs liés en partie aux surfaces de lots plus importantes. A Mazamet et sa périphérie proche, les valorisations se situent un cran légèrement en dessous par rapport à Castres, entre 40 et 60 €/m<sup>2</sup> en moyenne.

Le marché du lot à bâtir de la Communauté d'agglomération, est en concurrence directe avec les lotissements commercialisés sur les communes proches, notamment les communes de la Communauté de Communes Sor et Agout situées à moins de 20 minutes en voiture à l'ouest de Castres et le long des axes reliant Toulouse à Castres (N126, D112). Différentes gammes de produits surfaces / prix y sont développés par des acteurs spécialisés dans la promotion des lots.

Ainsi, sur la commune de Soual, les prix/m<sup>2</sup> sont compris entre 65-85 €/m<sup>2</sup>, liés aux surfaces compactes des lots et à l'attractivité de la commune. A contrario, à Verdalle, les lots commercialisés sont plus spacieux et les prix/m<sup>2</sup> plus attractifs.

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/m<sup>2</sup> attractifs.

En moyenne dans la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet, il est possible de faire construire une maison de 4 pièces de 85 m<sup>2</sup> à partir de 180.000 € sur une parcelle de 800m<sup>2</sup>. 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€/m<sup>2</sup> 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.

Néanmoins, les lotissements présents sur la CACM manquent 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 : des prix attractifs pour les transactions de logements individuels

Depuis la fin des années 1990, le marché local est peu tendu et reste à l'écart des tensions enregistrées par ailleurs sous l'effet de la métropole Toulousaine. La dynamique démographique limite en effet les tendances spéculatives sur un marché qui reste tourné sur des parcours résidentiels de ménages locaux.

Ce marché n'en demeure pas moins actif avec un volume de transactions annuelles de l'ordre de 730 logements à l'échelle de l'Agglomération, entre 2010 et 2015, dont 20 à 25% concernent des logements collectifs. Des volumes globaux stables laissant toutefois apparaître une diminution des transactions de logements collectifs. Sur la même période, un tiers des mutations onéreuses d'appartements s'est fait à Castres. Les appartements récents ou rénovés sont valorisés entre 200 et 400 €/m<sup>2</sup> de plus en moyenne que les logements anciens comparables. Les ventes d'appartements enregistrées à Castres laissent apparaître un cœur de la demande pour du T2 et T3.

Si les prix au m<sup>2</sup> sont globalement inférieurs de près de 20% à la moyenne départementale, ils restent toutefois attractifs et stables pour une surface relativement spacieuse d'environ 65m<sup>2</sup>. L'écart est encore plus affirmé pour le secteur du Mazamétain même si les produits proposés sont de plus grandes superficies.

Le marché des mutations d'appartements entre 2010 et 2015

	Nombre de transactions/an	Prix moyens (€/m <sup>2</sup> )	Prix médians (€/m <sup>2</sup> )	Surface moyenne
Castres	134	1 290 €	1 273 €	63 m <sup>2</sup>
Mazamet-Aussillon	20	923 €	926 €	83 m <sup>2</sup>
<b>CACM</b>	<b>162</b>	<b>1 239 €</b>	<b>1 222 €</b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>
Tarn	504	1 488 €	1 493 €	60 m <sup>2</sup>

Source DV3F – DDT81

Le marché de l'individuel reste plus concurrentiel car plus demandé. Le T4-T5 pavillonnaire d'environ 100 m<sup>2</sup> reste le produit le plus échangé sur le territoire comme sur l'ensemble du département. De manière attendue, l'individuel est plus cher sur la ville centre et notamment sur les secteurs ouest et nord de Castres mais le foncier associé est moins important. Au sein des communes périurbaines, l'individuel est en moyenne de 12% moins cher et l'offre foncière associée est trois fois plus importante que sur la ville centre. Les écarts sont là encore plus nets avec l'agglomération mazamétaine qui propose des produits majoritairement à moins de 100 000 € (25% moins élevés que sur l'ensemble du département).

Le marché des mutations de maisons entre 2010 et 2015

	Nombre de transactions/an	Prix moyens (€/m <sup>2</sup> )	Prix médians (€/m <sup>2</sup> )	Surface habitable moyenne	Surface moyenne de terrain
Castres	299	139 998 €	125 000 €	104 m <sup>2</sup>	913 m <sup>2</sup>
Mazamet-Aussillon	122	102 220 €	91 250 €	105 m <sup>2</sup>	1 088 m <sup>2</sup>
<b>CACM</b>	<b>571</b>	<b>127 281 €</b>	<b>118 000 €</b>	<b>102 m<sup>2</sup></b>	<b>1 394 m<sup>2</sup></b>
Tarn	2 856	146 361	135 000 €	105 m <sup>2</sup>	3 777 m <sup>2</sup>

Source DV3F – DDT81

Cependant, l'offre proposée est d'état variable. Le parc de logement du territoire intercommunal est globalement vieillissant puisque près de 83% des résidences principales en 2013 ont été construites avant 1990. Une offre qui en majorité propose des logements individuels avec des surfaces supérieures à 120m<sup>2</sup>.

A Mazamet-Aussillon, le marché de la revente propose des biens d'état très variable, moins chers qu'à Castres pour lesquels les prix sont tirés vers le bas par le nombre important de maisons de villes anciennes.

Sur les territoires voisins, les logements proposés, à prestations similaires, sont de manière générale moins chers qu'à Castres. 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.

### ❖ Le profil des acquéreurs confronté à l'état de l'offre en accession

Pour près de 70% des ménages, les acquéreurs âgés de 30 à 75 ans sont les principaux intéressés par cette offre de vente. Ils se répartissent en 3 catégories.

⇒ **Les jeunes ménages entre 30 et 39 ans (12% des ménages)** sont le cœur de cible des premières acquisitions dans le neuf. Ayant des budgets suffisants du fait d'une double activité, étant au début de leur parcours familial (attente du 1er enfant), ils visent des biens majoritairement en 3 ou 4 pièces. Leur choix se porte sur la ville centre et sa 1ère couronne pour la proximité des pôles d'emploi, des équipements scolaires, de loisirs...

Toutefois, certaines difficultés liées à l'accession peuvent se faire sentir : d'une part les logements accessibles en individuel sont majoritairement des maisons anciennes avec des travaux de rénovation et d'entretiens à prévoir, d'autre part, les logements et les lots proposés offrent parfois des surfaces spacieuses impliquant un prix unitaire élevé.

La première accession est davantage tournée vers l'individuel rendu possible sur le marché de l'ancien. A contrario à Mazamet, une diversité de biens est accessible aux classes moyennes, généralement anciens et moins attractifs que ceux offerts en périphérie.

⇒ **Les jeunes familles et les ménages familiaux de 40 à 59 ans (35% des ménages)** recherchent de grands logements dans un environnement qualitatif en deuxième acquisition.

Pour cette catégorie de ménages, la composition familiale s'est étoffée (ménages avec enfants, familles recomposées) et implique l'acquisition de logements spacieux essentiellement en individuel à proximité de la commune d'emploi ou au sein de communes périurbaines qualitatives pour bénéficier d'un environnement favorable à l'éducation des enfants.

Les grandes typologies de 4 pièces et plus qui composent près de 75% du parc de logements de l'agglomération répondent bien aux ménages familiaux.

⇒ **Les jeunes seniors de 60 à 75 ans (24% des ménages)**, s'ils ne partent pas dans leur région d'origine, vont se rapprocher des centres bourgs et notamment du centre-ville de Castres. Ils 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.

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

La population de moins de 30 ans n'est pas signalée parmi les acquéreurs potentiels. Cependant, les centres urbains de Castres et de Mazamet pourraient constituer un enjeu fort pour accueillir et maintenir cette population. Le marché leur permettrait d'accéder à la propriété pour un budget d'environ 125 K€ sur des typologies allant du T1 au T3 en collectif et sur des maisons de villes notamment à Mazamet.

## 2.4.2) Le marché locatif

### ❖ Dans le parc privé

Depuis la fin des années 1990, le marché locatif local est relativement fluide et se maintient à l'écart des tensions observées par ailleurs sur l'ouest tarnais ou l'agglomération albigeoise. Si, à partir du milieu des années 2000, la CACM a vu s'implanter des résidences de logements défiscalisés, le mouvement est resté limité et son impact sur les loyers locaux faibles. Au cours des années 2010, les niveaux de loyers du territoire ont connu des évolutions identiques à celles observées sur l'ensemble du département. Toutefois, la différence est restée marquée avec l'agglomération albigeoise avec 20% en moins en moyenne. Entre 2013 et 2017, l'évolution des loyers est restée stable sur l'ensemble de la CACM et ce malgré une légère baisse, -1,3% entre 2016 et 2017.

Le marché locatif castrais porte les moyennes intercommunales car il représente près de 80% de l'offre locative du territoire. Il se situe autour de 13 € le m<sup>2</sup> pour les petites surfaces de 25 m<sup>2</sup> et 9 € le m<sup>2</sup> pour un deux pièces en collectif. En individuel, les moyennes observées au niveau intercommunal suivent celles du marché castrais.

Le mazamétain qui ne représente que 12% de l'offre recensée affiche des niveaux de loyers d'environ 20% inférieurs à celui de Castres. Il reste le moins cher du département et propose des petites surfaces collectives à, en moyenne, 10 € du m<sup>2</sup>, tandis que les T3-T4 en individuel oscille autour de 6 € du m<sup>2</sup>. Le marché du locatif privé est moins développé que l'accession à la propriété. Cependant, il est essentiel pour assurer un parcours résidentiel ascendant aux ménages ou pour accueillir de nouvelles populations.

### Le marché locatif privé en 2020

	Castres					Mazamet					CACM				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	T1	T2	T3	T4	T5 et +	T1	T2	T3	T4	T5 et +
<b>Maisons</b>															
Surface moyenne			68 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>			65 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>			69 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>
Loyer moyen HC			550 €	720 €	826 €			410 €	607€	750€			529€	693€	811€
Loyer moyen HC par m <sup>2</sup>			8.2 €	7.4 €	6 €			6.6 €	6.1 €	5.7 €			7.9 €	7.2 €	6.1 €
<b>Appartements</b>															
Surface moyenne	25 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>		33 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>		26 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Loyer moyen HC	314 €	394 €	513 €	613 €		315 €	381 €	441 €	538 €		314 €	391 €	503 €	587 €	598 €
Loyer moyen HC par m <sup>2</sup>	13.2 €	9.2 €	7.4 €	6.4 €		10.5 €	8.4 €	6.8 €	5.1 €		12.8 €	9 €	7.4 €	6.3 €	4.8 €

Source : DDT81

La demande locative privée repose en partie sur la population de moins de 30 ans et sur les familles monoparentales qui recherchent souvent des logements de type 3 au sein de petits collectifs ou des maisons plus compactes, leurs revenus ayant baissé.

⇒ **La population de moins de 30 ans (10% des ménages)** correspond à des décohabitations (jeunes, étudiants et/ou primo actifs quittant le foyer familial). Privilégiant les commodités urbaines et les lieux de vie, les ménages décohabitants recherchent principalement des logements locatifs dans l'ancien en particulier à proximité des centres de vie de l'agglomération c'est-à-dire Castres qui concentre des pôles d'études et d'emplois et dans une moindre mesure Mazamet.

Cette tranche d'âge bénéficie de budgets limités (370 € charges comprises à consacrer en moyenne à la location). Elle peut se satisfaire d'un mode d'habiter éphémère ne souhaitant pas forcément s'installer définitivement.

⇒ **Les familles monoparentales de 40 à 59 ans** présentent des caractéristiques un peu à contre-courant. Leur nombre ne cesse de croître. Elles recherchent souvent un T3 au sein de petits collectifs ou de maisons plus compactes, leurs revenus ayant fortement baissé.

Un demandeur sur quatre sort du parc privé en raison de l'inadéquation entre le prix et la taille du logement.

#### ❖ **Dans le parc public**

Au 1er janvier 2019, la Communauté d'agglomération recense un peu plus de 4 800 logements sociaux, répartis sur 11 communes mais l'essentiel de ce parc se situe sur les communes urbaines et péri-urbaines :

- 67% des logements sont situés à Castres, dont 80% est concentré dans les 4 quartiers de la Politique de la Ville (centre-ville, Aillot-Bisséous-Lardaillé, Lameilhé et Laden Petit Train)
- 23% à Aussillon-Mazamet dont 80% sur le quartier en QPV de La Falgalarié à Aussillon
- 4.6% à Labruguière.

Si l'OPH de Castres et 3F Occitanie détiennent près de 80% du parc social communautaire, cinq opérateurs interviennent sur le territoire.

L'OPH possède plus de 80% des logements sociaux de Castres. 3F Occitanie assure la gestion de la majorité du parc d'Aussillon et de la moitié du parc de Mazamet. Tarn Habitat intervient sur 10% du parc communautaire réparti dans plusieurs communes, notamment la majorité du parc de Labruguière et une part significative de celui de Mazamet. Maisons Claires intervient majoritairement sur la commune de Castres. Soliha Tarn gère pour le compte d'HSP 81, 221 logements très sociaux dans le Tarn dont environ 80 sur le territoire de la CACM.

92% du parc concerne du logement en collectif et plus de 65% des logements sont des T3 ou T4. La moitié des demandeurs sont des personnes seules et 20% des demandes concernent des ménages de 2 personnes.

La demande se localise globalement en fonction du parc existant, du poids démographique des communes et du lieu de résidence actuel des demandeurs. Les deux-tiers des demandeurs souhaitent un logement sur Castres en premier choix. Toutefois, Labruguière a tendance à être plus demandée par rapport au poids de son parc HLM total par rapport à Aussillon-Mazamet.

Les trois quarts du parc social ont été construits avant les premières réglementations thermiques. Malgré les réhabilitations réalisées par les bailleurs, le parc social présente encore un stock important de logements qui ne correspondent plus à la demande ainsi que de logements énergivores (57% du parc social communautaire est classé en D contre 47% dans le Tarn, 20% classés en E, F et G contre 30% dans le Tarn). 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 des stratégies de requalification du parc qui passe par des opérations de démolitions et des constructions neuves en moins grands nombres.

La demande locative sociale sur le territoire intercommunal reste réduite et émane plutôt d'une population fragile économiquement. Au 31 décembre 2017, 1 120 demandes de logements sont comptabilisées sur l'agglomération :

- Près d'un tiers de ces demandes porte 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.

41% des demandeurs ont bénéficié d'un logement social en 2017 (soit 535 attributions). Un quart de ces attributions correspondent à des demandes de mutations. La demande est relativement récente. 89% des demandes sont inférieures à 1 an et 4% supérieures à 2 ans.

La pression de la demande sociale (nombre de demandes de logements sociaux/nombre d'attributions) s'élève sur l'agglomération à 2,3 demandes pour une attribution. Elle 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 du patrimoine.

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

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

En revanche, elle 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% des attributions. Cette pression supérieure sur les petites typologies se ressent vraiment sur les communes urbaines.

Le parc social est inadapté à la demande sociale. Il 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.

### ***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.

Le parc social 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.

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

Un tiers des demandeurs est issu d'un logement privé inadapté (trop petit ou trop grand, inconfortable).

## Synthèse

Pour faire face aux enjeux de réduction de la consommation d'espaces portés par le SCOT, les politiques locales de l'habitat s'appuient sur des objectifs de production visant à répondre aux besoins des nouveaux ménages et ceux liés au desserrement tout en garantissant un développement résidentiel maîtrisé, diversifié et concentré notamment sur les communes urbaines.

Le parc de logements de la CACM se compose de résidences principales individuelle occupés par leurs propriétaires. Un quart du parc est occupé par des locataires privés et 10% par des locataires publics. La problématique de la vacance touche essentiellement les communes urbaines.

Depuis le début des années 2000, le marché intercommunal est peu tendu et reste à l'écart des tensions enregistrées par ailleurs sous l'effet de la métropole toulousaine. La dynamique démographique limite les tendances spéculatives sur le territoire qui se caractérise davantage par des parcours résidentiels de ménages locaux. L'absence de promoteurs immobiliers depuis plusieurs années a généré un développement péri-urbain essentiellement porté par de l'individuel diffus, au détriment des bourgs et des centres-villes.

Malgré un ralentissement du rythme de la construction neuve observé depuis 2015-2017, le marché local reste actif et en concurrence avec l'offre de la Communauté de communes Sor et Agout. Le lot à bâtir constitue la première demande des ménages du territoire mais le renchérissement des valeurs des terrains a engendré des difficultés de commercialisation de certains lotissements du fait d'un décalage entre le prix du bien et la demande des ménages. L'accession individuelle reste majoritaire et propose des prix attractifs sur le marché de la revente. Le marché locatif reste fluide dans le parc privé dont l'offre se situe essentiellement à Castres (80%) et à Mazamet (12%). Le parc social qui est présent sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, répond à une demande de population fragile.



***Il est donc essentiel d'organiser un développement urbain maîtrisé pour limiter la périurbanisation et la concurrence entre les territoires. La production des résidences principales doit être cibler prioritairement sur des fonciers viabilisés, déjà artificialisés ou en friche et sur le marché des logements vacants.***



### 3. Les caractéristiques des centres urbains des trois principales villes du territoire

---

Castres, Labruguière et Mazamet représentent les trois principales villes de la Communauté d'agglomération. Elles ont été édifiées entre le IX<sup>ème</sup> et le XI<sup>ème</sup> siècle et se sont développées autour d'un centre ancien qui se paupérise. C'est au cours des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles qu'elles connaissent un grand essor démographique grâce à l'attractivité de l'industrie textile.

L'expansion urbaine s'est développée en deux grandes étapes : au XIX<sup>ème</sup> siècle avec l'essor de l'industrie textile et après la seconde guerre mondiale pour répondre à un besoin en logements. Les villes de Castres et Mazamet relèvent du programme Action Cœur de Ville. La commune de Labruguière qui présente les mêmes dysfonctionnements s'est dirigée vers l'appel à manifestation d'intérêt « Bourgs centres » de la Région Occitanie.

Ce chapitre a pour but de rappeler l'histoire de ces trois villes, de souligner leurs principales caractéristiques au sein de la Communauté d'agglomération au regard du développement du tissu urbain.

#### 3.1) Le contexte historique et l'analyse morphologique des 3 villes

##### ❖ CASTRES

Étape sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle, Castres prend son essor au début du IX<sup>ème</sup> siècle autour de l'abbaye bénédictine de Saint-Benoît qui s'installe à proximité des voies de communication, des terres agricoles et des berges de l'Agout. Ce monastère, fondé sur le plateau Saint-Jean, fut le premier foyer d'occupation de Castres et en constitue les bases de la ville actuelle.

Au début du XII<sup>ème</sup> siècle, la construction des remparts formaient « l'écusson » autour du tracé actuel des boulevards des Lices, Foch et Clémenceau qui font le tour du centre-ville. Ils étaient composés de dix portes fortifiées et encerclaient sept quartiers. Au XIII<sup>ème</sup> siècle, l'installation du couvent des Dominicains et la construction de la passerelle du Pont Neuf vont avoir deux incidences sur la structure urbaine : la création d'un second axe est-ouest et le développement du faubourg Villegoudou. De simple bourg monastique, la cité évolue en évêché en 1317 et son rôle s'accroît. Les premières industries de laine et de cuir s'établissent le long de l'Agout afin d'utiliser les eaux. Les maisons sur l'Agout sont alors habitées par les tisserands, teinturiers, tanneurs et apprêteurs, affirmant la première vocation industrielle de la ville à travers le textile. Le travail du cuir et de l'étoffe prospère, la population castraise atteint environ 9 000 habitants, presque autant qu'Albi. Mais le XIV<sup>ème</sup> siècle est pour Castres une période de profond déclin. La ville souffre considérablement de la peste noire, entre 1347 et 1348, qui ravage l'Europe ainsi que des pertes de la guerre de Cent ans. Ainsi, en 1375, il ne reste que 4 000 habitants sur la rive gauche de la ville, soit seulement la moitié de la population du siècle précédent.

Au XVI<sup>ème</sup> et XVII<sup>ème</sup> siècles, la cité fera l'objet d'un remaniement urbain important après avoir subi des destructions massives pendant les guerres de religions. La reconstruction s'opère sur l'emplacement des bâtiments détruits respectant le tracé des anciennes rues.

Une période d'expansion rapide reprend avec les affaires et les activités commerciales traditionnelles, en particulier concernant la fourrure, le cuir et surtout les laines. Le développement de l'activité marchande et l'installation de la Chambre de l'Edit favorisent l'apparition de nouvelles catégories sociales qui vont construire les hôtels particuliers (l'hôtel de Nayrac, l'hôtel du Poncet, l'hôtel de ville) sur les parcelles de la ville médiévale ou sur les terrains achetés aux religieux. A cette époque, le contraste est saisissant entre la rive gauche de l'Agout où se regroupent fileurs, tisserands et la rive droite habitée par les notables de la ville.

Aux XVIIIème siècle, la ville médiévale va se transformer. La création de grandes percées va engendrer des rues larges et droites, des aménagements de places, de parcs et jardins, la mise en valeur des monuments, ... En 1790, Castres devint le chef-lieu du nouveau département du Tarn avec près de 14 000 habitants, puis est déclassifiée en sous-préfecture en 1797 au bénéfice d'Albi, qui est établie préfecture du département.

L'économie de Castres se développe considérablement au XIX<sup>e</sup> siècle, et la ville s'étend en dehors de son vieux centre médiéval. Elle s'organise autour de trois faubourgs composés d'un habitat assez diversifié conjuguant maison de ville, habitat de type ouvrier et quelques maisons bourgeoises :

- le faubourg de l'Albinque où quelques constructions sont distinctes le long de la route d'Albi,
- Le faubourg de la Porte Neuve au sud-ouest, le long de la route de Toulouse. Le tracé original des voies en forme de patte d'oie subsiste toujours,
- Le faubourg Villegoudou à dominante ouvrière et textile.

La Ville se dote de nouveaux équipements, de lieux d'enseignement, développe son rôle militaire et approfondie ses activités industrielles. Les premiers moulins mécanisés à laines s'installent dans la Ville et créent beaucoup d'emplois. Le réseau ferroviaire est relié à la Ville en 1865. En 1872, la place Nationale, qui deviendra par la suite la place Jean-Jaurès, est achevée en tant que place centrale et principale de la ville. Spécialisée dans le tissu de luxe, l'industrie textile de Castres se tourne alors vers des types plus ordinaires de tissu. Différentes constructions mécaniques apparaissent et permettent à Castres de contribuer à l'effort de guerre en devenant un arsenal militaire important pendant la Première Guerre Mondiale, notamment dans la fabrication des obus. La population castraise croît considérablement pour atteindre 18 442 habitants en 1880 soit 80% de plus qu'en 1820. Cette croissance se poursuivra jusqu'à la veille de 1914 où Castres est la première ville du Tarn avec 27 830 habitants. L'expansion démographique ne se reflète que faiblement sur le tissu urbain. Une véritable crise du logement commence à voir le jour. Ce n'est qu'après la deuxième guerre mondiale que le CIL et l'OPMHLM utilisèrent les financements proposés pour l'habitat social en réalisant les cités d'urgence de Laden et de Lardailly Rouladou.

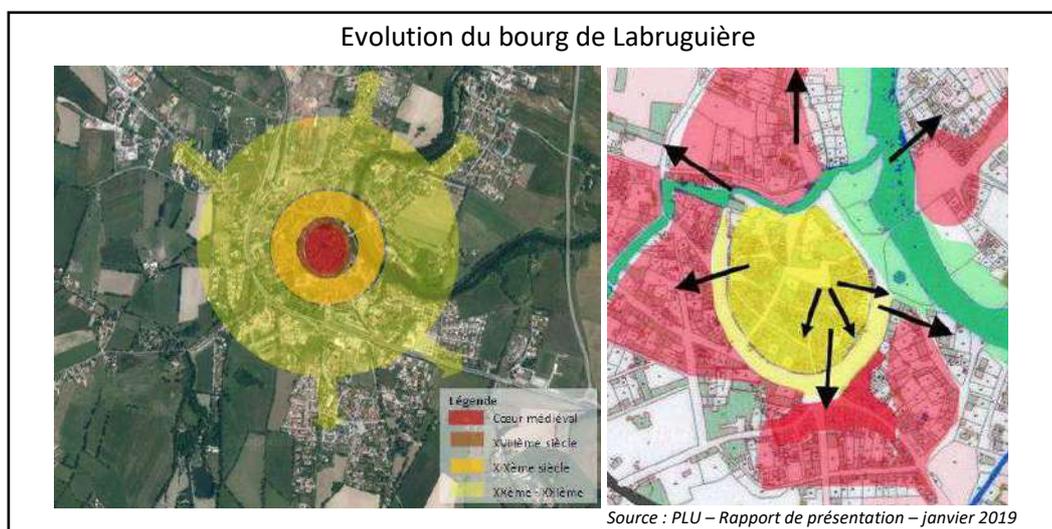
Depuis le XXe siècle, le développement de la ville se poursuit par la rénovation urbaine de la ville ancienne, la démolition ou le curetage d'îlots permettant de créer ou d'aménager des places, des parcs et jardins et la démolition de maisons insalubres. L'essor des Laboratoires Pierre Fabre et du secteur industriel de la zone commerciale et artisanale de Mélou (Comau, Somalu et les établissement Pierre Benne,) reflètent de nos jours le dynamisme économique de la Ville.

## ❖ LABRUGUIERE

Les premières installations urbaines datent du Moyen Âge et sont situées en hauteur, en rive gauche du Thoré. L'implantation de la ville est stratégique car elle se situe au croisement d'axes d'échanges majeurs : le Languedoc, la Montagne noire et l'Aquitaine.

La Ville s'est construite sur le modèle des "circulades" à l'intérieur de fortifications, dont la forme arrondie permettait de mieux se défendre. Il s'agit d'une configuration typique des centres médiévaux du sud-ouest, autour de l'église et du château où tous les axes permettent de s'y rendre. Les rues sont étroites, le bâti est très dense, mitoyen et aligné sur la rue. Les constructions reprennent l'architecture traditionnelle des maisons en pan de bois avec un étage et des toitures à deux pans. Elles s'organisent autour de places et d'une halle couverte.

L'accès à la ville médiévale s'effectue par le biais de trois portes fortifiées aménagées dans les remparts : la porte du Thoré qui débouchait sur le pont enjambant le Thoré (vers Castres), la porte du Barry ou du Faubourg (vers Mazamet et la Montagne noire) et la porte de Carausse permettant d'accéder au pont de Carausse enjambant le Montimont.



Les extensions urbaines menées du XVIIIème au XXème siècle ont engendré un « englobement » de la ville ancienne. L'urbanisation s'est opérée en continuité du cœur médiéval. Les jardins potagers et les premiers faubourgs s'étendent au-delà du Thoré, avec l'essor des activités industrielles du XIXème siècle qui est favorisé à Labruguière par la construction de la voie ferrée. Les maisons de maître se développent. Les premières percées urbaines permettent d'élargir les voies existantes pour créer de grands boulevards, des avenues aux tracés rectilignes (*boulevard de la République, avenues Gambetta et Jacques Simon...*) et des espaces publics en rupture avec l'urbanisme médiéval. Le bâti est homogène et dense. Il se compose essentiellement de maisons individuelles, le long des axes de communications bordés de vastes trottoirs arborés, formant ainsi des fronts bâtis continus permettant de dégager des espaces de jardins en arrière de parcelle. L'accès aux propriétés se fait directement par la voirie.

En sortie de centre-bourg, l'urbanisation linéaire le long des grands axes prend la forme de maisons individuelles, implantées en milieu de parcelle. Le style du bâti varie en fonction de la période de construction. Le stationnement se fait à l'intérieur des propriétés. Le traitement des limites le long des voies s'organise par des plantations de haies. Ce type d'urbanisation est particulièrement consommateur d'espace et participe à la banalisation des paysages. Les constructions sont travaillées, notamment au niveau des façades et présentent une hauteur de deux étages voire plus. L'étalement urbain se poursuit au XXème et XXIème siècle le long des axes de communication. Alors que le secteur économique se développe, les activités industrielles s'épuisent peu à peu pour finalement prendre la forme de friches industrielles. L'habitat est pour l'essentiel pavillonnaire et les premières opérations de lotissements voient le jour. En fonction de la date d'achèvement, les styles d'architecture et les aspects varient mais l'organisation reste la même. Le lotissement se caractérise par un parcellaire homogène au niveau de la forme et de la superficie. Le bâti ne reprend pas les codes du style local et se distingue du bâti traditionnel. Les façades sont en retrait par rapport à la rue et les constructions ne sont pas nécessairement alignées sur la voirie. Les hauteurs varient peu, elles atteignent au maximum R+1. Ces quartiers sont peu traversant et connectés les uns aux autres.

Dans les années 1960, différentes opérations d'habitat collectif ont été menées à Labruguière pour répondre aux exigences de logements sociaux. Ces opérations d'habitat collectif prennent la forme de "barres" de logements, plus ou moins élevées et varient du R+1 au R+9. Ce bâti se distingue de par son architecture, son aspect, sa hauteur, son environnement. Des espaces collectifs et de stationnements sont associés à ces opérations.

La commune de Labruguière est par ailleurs constituée de 19 hameaux dont 7 le long de la route de Piémont. Ils présentent un noyau de bâtisses anciennes, d'architecture et de style traditionnels. Leur façade est alignée sur la voirie. Des habitations plus récentes sous forme d'extension pavillonnaires s'ajoutent parfois en périphérie de ce cœur traditionnel, sans lien avec le style local, ne s'intégrant donc pas au paysage urbain. Les participations pour voirie et réseaux (PVR) ont fortement participé à ces extensions dans les zones d'urbanisation diffuses. Certains hameaux disposent d'équipements publics qui leur confèrent une relative autonomie vis-à-vis du centre-bourg (église, cimetière, école, salle des fêtes...). Ils conservent en grande partie des espaces communs, destinés à l'usage de tous ceux dont les propriétés le jouxtent (les patus). L'identification de ces placettes peut permettre aux riverains de se réappropriier ces espaces parfois délaissés.

En dehors des hameaux, l'habitat diffus est généralement associé à une exploitation agricole, isolée, à distance des voies de circulations. L'habitation est souvent mitoyenne avec les bâtiments d'exploitation. Lorsqu'elle en est indépendante, le bâti est situé au centre d'une très grande parcelle et n'est quasiment pas visible du fait des plantations.

## ❖ MAZAMET

Fondée aux abords de l'Arnette au XII<sup>ème</sup> siècle suite à la destruction du village d'Hautpoul, Mazamet se caractérise par un long passé industriel, riche et prospère. Le relief montagneux et l'infertilité des terres ont obligé les habitants à trouver des ressources complémentaires aux ressources agricoles. L'industrie textile a répondu à ce besoin. Connaissant un essor grandissant dans la fabrication de tissus molletonnés, les manufactures locales opérèrent une diversification vers les activités de délainage à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Cette pratique industrielle, utilisant des méthodes novatrices pour l'époque, devient l'activité principale de la ville et lui conféra une renommée mondiale.

L'organisation très singulière de la ville tire ses origines de cette période où les bâtiments industriels côtoyaient les maisons bourgeoises. Petit à petit, l'industrie s'est tournée vers le commerce international, à la fois pour les approvisionnements de peaux de laines que pour la commercialisation des produits. Les années 1930 correspondent à l'apogée de cette ouverture de Mazamet sur le monde. La Ville comptait alors 26 établissements bancaires des plus grandes sociétés de crédit, une succursale de la Banque de France et des agences de grandes compagnies de navigation et de transports maritimes.

Dans le courant des années 1960, les industries traditionnelles entreront dans une spirale de crise sévère et durable. Le recensement de 1962 a enregistré le seuil record de peuplement pour la Ville de Mazamet avec 17 250 habitants et celui de 1975 montra toute l'ampleur des pertes avec 3 000 habitants de moins en une douzaine d'années.

Les années 1970 marquent le déclin de cette période face à la concurrence des pays asiatiques et au développement des fibres synthétiques. La crise mondiale de la fin des années 1970 et l'avènement des pays émergents impactent la compétitivité des productions mazamétaines. Le manque de compétitivité et d'innovations nouvelles dans les années 1980 conduit à une stagnation de l'emploi local et à un rapide déclin dans les années 1990.

Si le bassin d'habitat mazamétain présente un profil socio-spatial complexe c'est qu'il porte les traces de double héritage : un siècle d'âge d'or et 50 années de crise. L'histoire économique et sociale de la ville imprègne encore très profondément son tissu urbain.

L'urbanisation s'est effectuée à l'ouest du noyau central et jusqu'aux limites du territoire communal. Très tôt s'est posé le problème de l'exiguïté du foncier urbanisable sur la commune, qui malgré ses quelques 7 000 hectares, ne dispose que d'une faible marge de croissance urbaine, buttant à l'ouest sur la commune limitrophe d'Aussillon et au sud sur un petit massif montagneux. Cet handicap aura à partir des années 1960 des conséquences plus aigües quand la ville, touchée de plein fouet par la crise économique et démographique se verra dans l'incapacité de retenir sur son propre territoire le mouvement d'accession à la propriété en habitat individuel caractéristique de la demande des jeunes ménages de ces années-là. La destruction des emplois industriels et des emplois induits, a généré une forte hausse du chômage sur l'ensemble du Mazamétain au cours des cinquante dernières années. La baisse du nombre d'habitants a entraîné l'abandon des bâtiments industriels et une hausse importante de la vacance du parc de logements, toujours visibles aujourd'hui notamment en cœur de ville et qui provoque une détérioration sensible de l'image de la ville. Il en résulte une paupérisation croissante du cœur de ville de Mazamet, de plus en plus délaissés par les familles qui privilégient les communes voisines ou les hameaux de la montagne noire dans le cadre de leur projet d'accession à la propriété.

L'attractivité du bassin de vie est aujourd'hui trop faible pour encourager de manière efficace la rénovation ou l'entretien du bâti existant. Le cœur de ville commerçant, anciennement structuré sur une dizaine de rues et reliés aux quartiers bourgeois s'est largement contracté du fait du départ d'une partie de la population et de la diminution du revenu moyen des habitants.

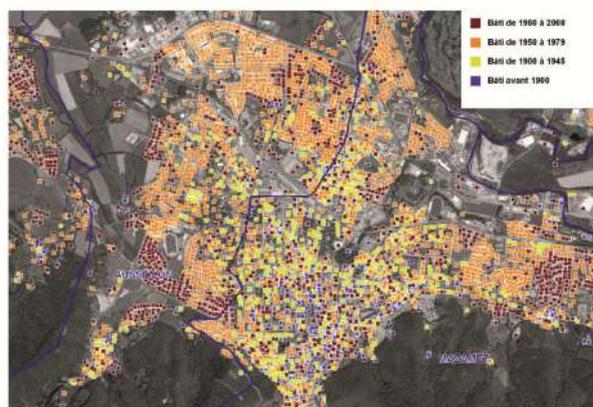
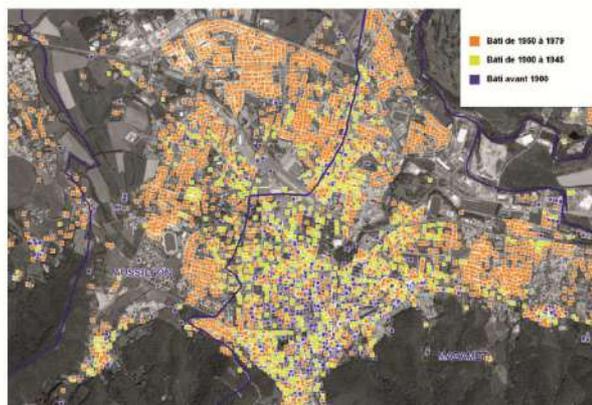
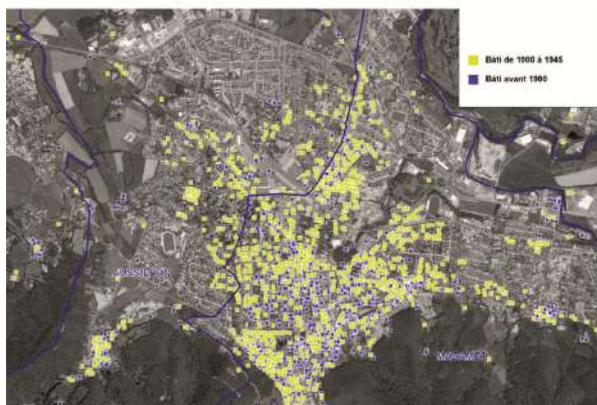
Mazamet présente une proportion inhabituelle de bâti ancien dans son parc actuel. Cette singularité marque profondément le profil urbain de la ville, caractérisé par un tissu très homogène, ancien. Ce tissu bâti, héritage et témoignage des années d'or porte également les marques de la crise des dernières décennies : friches industrielles, logements vacants, immeubles mal entretenus, commerces fermés, avec parfois sur certains ilots un véritable effet visuel de déshérence en plein cœur de ville.

D'autre part, la ville est traversée par la rivière Arnette, dont la qualité de l'eau a été un des éléments déterminants du développement industriel de la ville autour de l'activité du délainage. Tout le long de la rivière s'étaient installées de nombreuses usines qui ont contribué à en faire un cours d'eau extrêmement pollué, ce qui a durablement dévalorisé ses abords : la ville en a beaucoup souffert sur le plan urbain. Suite à la fermeture progressive des usines, l'Arnette a été dépolluée et ce cours d'eau peut désormais constituer un atout pour le développement de l'habitat et la valorisation touristique le long de ses berges.

Les bords de l'Arnette disposent d'immeubles et bâtiments souvent en mauvais état, qu'il s'agisse d'habitations ou de friches industrielles. Ce processus de dégradation, voir d'abandon s'explique notamment par le déclin industriel de la ville et la pollution de la rivière. Les immeubles d'habitation semblent tourner le dos à l'Arnette.

Des immeubles d'habitation sont édifiés le long des rues étroites, avec des espaces libres en cœur d'ilots, souvent des cours ou jardins. Parfois des constructions parasites occupent ces espaces libres (appentis, remises...), quelques souvenirs d'une architecture ancienne avec quelques maisons à encorbellement (rue du moulin, rue du galinier...). Un habitat en bande, très serré formé de maisons mitoyennes prolongées par des jardins tout en longueur se trouvent le long des axes pénétrants avenue Guynemer/ rue de la Resse. Ces maisons d'architectures très modestes sont occupées par leur propriétaire.

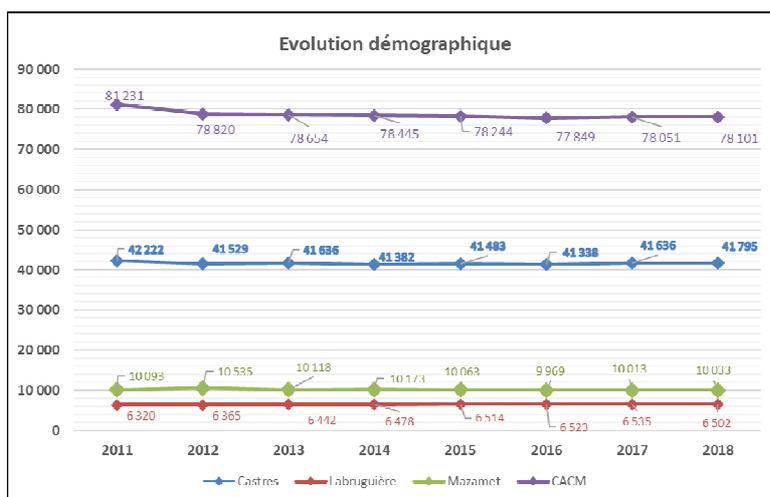
## EVOLUTION DU BATI DE 1833 A 2010



### 3.2) La situation socio-démographique des trois communes urbaines

Les trois communes étudiées regroupent près de 75% de la population de la Communauté d'agglomération. Au cours de la dernière décennie, 2010-2020, les communes urbaines ont retrouvé une certaine stabilité démographique qui reflète les tendances enregistrées à l'échelle du territoire intercommunal.

Si une légère décroissance s'est amorcée, en dix ans, à Castres et à Mazamet, Labruguière qui bénéficie d'une position intermédiaire entre les deux pôles urbains accueille de nouveaux habitants sur la période récente. Le solde migratoire porte également la dynamique démographique de la Ville de Mazamet depuis la fin des années 2000.



	2008 à 2013	2013 à 2018
<b>Castres</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,1%</b>
due au solde naturel	0,1%	0,0%
due au solde migratoire	-0,8%	0,1%
<b>Labruguière</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,2%</b>
due au solde naturel	-0,1%	0%
due au solde migratoire	1,5%	0,2%
<b>Mazamet</b>	<b>0,3%</b>	<b>-0,2%</b>
due au solde naturel	-0,9%	-0,8%
due au solde migratoire	1,2%	0,6%

Source : INSEE, RP 2018

L'observation de la taille et de l'âge des ménages, sur chaque commune urbaine, met en évidence le vieillissement de la population et l'augmentation des ménages isolés. Mazamet est la commune qui concentre les plus petits ménages et les plus âgés. Castres affiche une situation intermédiaire. Labruguière a une position plus favorable avec une population plus jeune, une taille des ménages un peu plus élevée et une part plus importante des 0-19 ans.

	2011	2013	2016	2018
Castres	2.1	2.1	2	2
Labruguière	2.3	2.3	2.3	2.2
Mazamet	2.0	1.9	1.9	1.9

	Part des 0-19 ans		Part des 20-64 ans		Part des + 65 ans		Indice de jeunesse <sup>3</sup>	
	2013	2018	2013	2018	2013	2018	2013	2018
Castres	23,3%	22,2%	53,6%	52,7%	23,1%	25,2%	1,01	0,88
Labruguière	23,8%	24%	52,7%	51%	23,5%	25,1%	1,01	0,96
Mazamet	19,9%	20,4%	49,6%	48,7%	30,5%	30,9%	0,65	0,66
CACM	22,3%	21,7%	53,4%	51,7%	24,3%	26,6%	0,92	0,82
Tarn	22,5%	22,1%	54,6%	62,1%	22,9%	25%	0,98	0,88

Source : INSEE, RP 2018

<sup>3</sup> L'indice de jeunesse est le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de 60 ans et +. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune et inversement.

L'analyse du profil des ménages montre que les trois communes enregistrent une part importante de couples sans enfants. Entre 2008 et 2013, la moitié des ménages de Mazamet était des couples sans enfants. Castres regroupe depuis dix ans la plus forte proportion de familles monoparentales. On constate également que sur la dernière décennie, chaque commune a vu sa part de ménages familiaux diminuée. Les couples avec enfants se maintiennent sur la commune de Labruguière avec 38% des ménages.

	2008		2013		2018	
<b>Castres</b>						
Couples avec enfant(s)	4 432	37.3%	3 946	34.7%	3 833	34.1%
Familles monoparentales	2 010	16.9%	1 974	17.4%	2 107	18.8%
Couples sans enfant	5 426	45.7%	5 450	47.9%	5 294	47.1%
<b>TOTAL</b>	<b>11 868</b>		<b>11 311</b>		<b>11 235</b>	
<b>Labruguière</b>						
Couples avec enfant(s)	737	41.4%	786	42.6%	724	38%
Familles monoparentales	224	12.6%	193	10.5%	314	16.5%
Couples sans enfant	818	46%	865	46.9%	868	45.5%
<b>TOTAL</b>	<b>1 778</b>		<b>1 845</b>		<b>1 906</b>	
<b>Mazamet</b>						
Couples avec enfant(s)	921	33.9%	830	30.5%	858	33.4%
Familles monoparentales	344	12.7%	507	18.6%	464	18.1%
Couples sans enfant	1 448	53.4%	1 382	50.8%	1 249	48.6%
<b>TOTAL</b>	<b>2 713</b>		<b>2 719</b>		<b>2 571</b>	

Source : INSEE, RP 2018

Les actifs des communes urbaines occupent majoritairement des postes d'ouvriers et d'employés. Sur la période récente, les professions intermédiaires concernent toutefois autour de 12% de la population active de Castres et de Labruguière, 9.4% à Mazamet. La part des retraités est relativement importante dans chaque commune, ce qui justifie d'autant plus le poids du vieillissement de la population. Les communes urbaines regroupent 80% des chômeurs du territoire et la plupart réside à Castres.

	2013						2018					
	Castres		Labruguière		Mazamet		Castres		Labruguière		Mazamet	
agriculteurs, exploitants	79	0.2 %	35	0.7%	17	0.2%	96	0.3%	25	0.5%	37	0.4%
artisans, commerçants, chefs d'entreprises	1 208	3.5 %	267	5.1%	419	4.8%	1 092	3.1%	249	4.7%	320	3.7%
cadres, professions intellectuelles	2 198	6.3 %	213	4%	310	3.6%	2 326	6.6%	205	3.9%	338	3.9%
professions intermédiaires	4 096	11.8 %	692	13.1%	687	7.9%	4 385	12.5%	654	12.3%	806	9.4%
employés	6 164	17.7 %	910	17.2%	1200	<b>13.8%</b>	5 758	16.4%	953	17.9%	1156	13.4%
ouvriers	3 831	11 %	693	13.1%	1160	<b>13.3%</b>	3 768	10.7%	724	13.6%	1190	13.8%
retraités	11 589	33.4 %	1766	33.5%	3583	<b>41%</b>	11 590	32.9%	1726	32.5%	3332	38.7%
autres personnes sans activité	5 579	16.1%	701	13.3%	1352	15.5%	6 188	17.6%	777	14.6%	1430	16.6%
<b>TOTAL</b>	<b>34 746</b>		<b>5 276</b>		<b>8 729</b>		<b>35 203</b>		<b>5 313</b>		<b>8 609</b>	

	2013			2017			2018		
	Population active 15 – 64 ans	Nombre de chômeurs	Taux de chômage / pop active	Population active 15 – 64 ans	Nombre de chômeurs	Taux de chômage / pop active	Population active 15 – 64 ans	Nombre de chômeurs	Taux de chômage / pop active
Castres	17 779	3 279	18.4%	17 483	3 109	17.8%	17 617	3 050	17,3%
Labruguière	2 819	426	15,1%	3 770	432	11,5%	2 800	314	11,2%
Mazamet	3 868	802	20,7%	5 548	872	15,7%	3 920	884	22,6%
CACM	33 206	5 702	17,2%	45 138	5 435	12%	32 290	5 264	16,3%

La fragilité économique des populations locales se répercutent sur les difficultés d'entretien des propriétés. Les communes de Castres et de Labruguière recensent, en 2015, environ 40% de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah. La moitié des propriétaires de Mazamet ont des ressources éligibles aux plafonds de l'Anah. Les deux tiers de ces ménages éligibles ont plus de 60 ans. Au total, plus de 6 500 propriétaires sont éligibles aux aides de l'Anah sur les trois communes urbaines.

	PO éligibles aux aides de l'Anah en 2015		<i>dont ménages de plus de 60 ans</i>	
Castres	4 201	37.70%	2 767	65.87%
Labruguière	795	39.22%	545	68.55%
Mazamet	1 521	49.34%	1 053	69.23%
<b>CACM</b>	<b>9 573</b>	<b>41.10%</b>	<b>6 460</b>	<b>67.48%</b>

Source : Fichier Koalha Occitanie Logement

L'analyse plus fine des trois centres-villes montre que Castres se distingue des autres villes urbaines par sa jeunesse. Le centre-ville est, en effet, occupé par des jeunes de 15-29 ans tandis qu'à Labruguière, le centre-ville est davantage occupé par les 45-59 ans. A Mazamet, ce sont davantage des populations plus âgées qui vivent dans le centre-ville.

Age de la population du centre-ville en 2017	0-14ans	15-29ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +	TOTAL
<b>Castres</b>	347	833	483	458	327	311	<b>2 759</b>
	12,57%	30,19%	17,52%	16,61%	11,86%	11,25%	
<b>Labruguière</b>	407	376	367	457	382	347	<b>2 337</b>
	17,41%	16%	15,70%	19,55%	16,34%	14,85%	
<b>Mazamet</b>	167	239	176	251	295	420	<b>1 548</b>
	10,78%	15,44%	11,37%	16,21%	19%	27,13%	

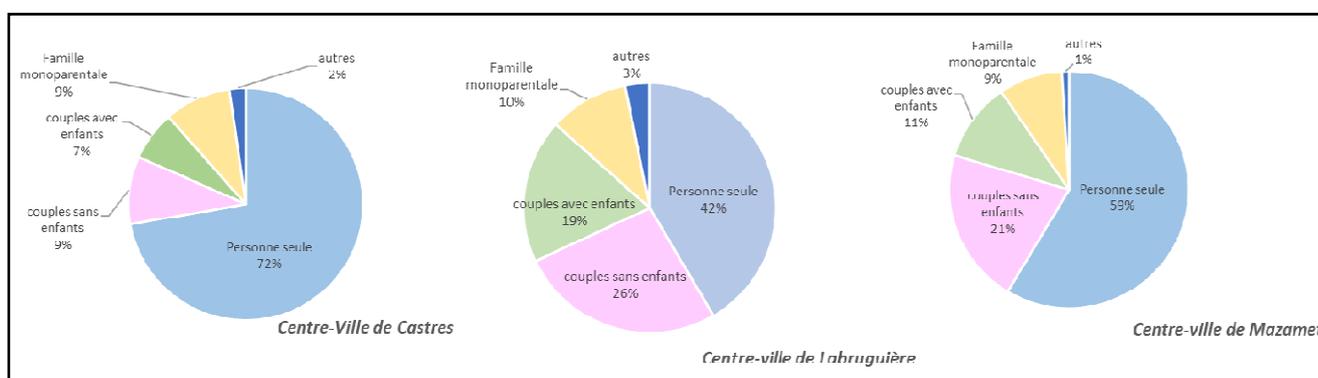
Source : INSEE, RP 2018

Cette population est la plus représentée dans les centres-villes des trois communes urbaines. En effet, la part des retraités dans le centre-ville de Mazamet est quasiment le double du centre-ville de Castres. La part des employés et des ouvriers est plus importante dans le centre-ville de Labruguière.

Catégorie socio-professionnelle des centres-villes en 2017	Castres		Labruguière		Mazamet	
	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %
agriculteurs, exploitants	13	0,53%	5	0,25%	5	0,36%
artisans, commerçants, chefs d'entreprises	121	5,03%	65	3,34%	49	3,55%
cadres, professions intellectuelles	162	6,73%	76	3,90%	44	3,19%
professions intermédiaires	307	12,72%	191	9,82%	85	6,17%
employés	418	17,36%	358	18,41%	166	12,05%
ouvriers	334	13,85%	278	14,29%	179	13%
retraités	539	22,35%	701	36%	653	47,39%
autres personnes sans activité	517	21,43%	270	13,88%	198	14,37%
<b>TOTAL</b>	<b>2411</b>		<b>1 945</b>		<b>1 378</b>	

Source : INSEE, RP 2018

Par ailleurs, les centres-villes des communes urbaines répondent au besoin en logement des ménages isolés, notamment à Castres où plus des deux tiers des résidents du centre-ville sont des personnes seules. A Labruguière, 68% du parc de logements du centre-ville est occupé par des personnes seules ou des couples sans enfants. Les 3 centres-villes accueillent entre 9 et 10% de famille monoparentales.



### 3.3) Les problématiques du parc de logements des communes urbaines

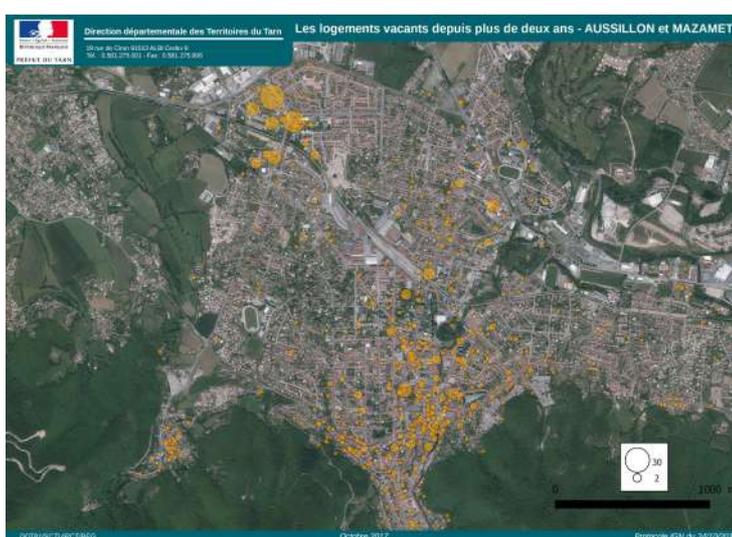
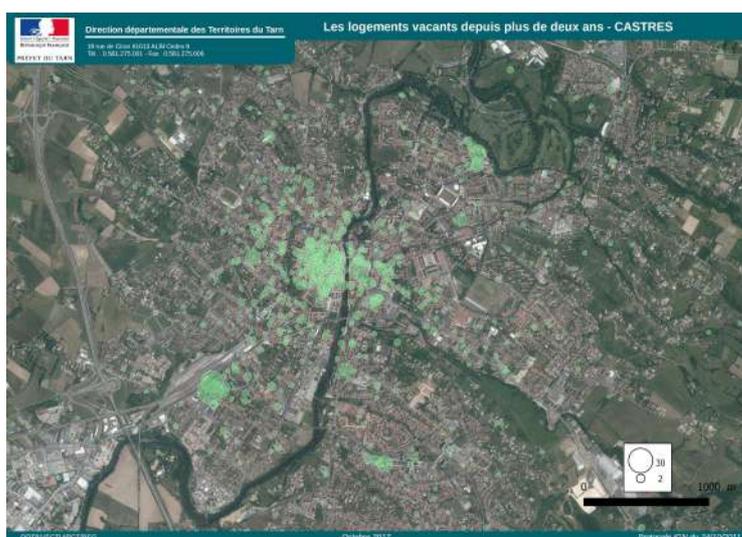
Le territoire de la Communauté d'agglomération recense plus de 5 000 logements vacants dont plus de 80% sont situés sur les trois communes urbaines.

La vacance de logement n'a cessé d'augmenter sur le territoire intercommunal depuis le début de la décennie 2000. Plus de la moitié de la vacance est concentrée sur la seule commune de Castres mais c'est à Mazamet que le taux relatif est le plus important car 19% du parc de logements est vacant. Les logements concernés sont, d'une part, des logements collectifs de grandes typologies, de moyenne ou 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.

	Filocom 2015			Filocom 2017		
	Parc de logements	Logements vacants		Parc de logements	Logements vacants	
		nombre	%		nombre	%
<b>Castres</b>	23 576	3 086	13,1%	23 733	3 138	13,2%
<b>Mazamet</b>	6 613	1 258	19%	6 656	1 305	19,6%
<b>Labruguière</b>	3 267	335	10,2%	3 272	317	9,7%
<b>CACM</b>	44 166	5 768	13,1%	44 180	5 682	12,9%

Source : Filocom

A Castres, la vacance est particulièrement présente sur le centre-ville historique et les quartiers HLM de la Ville. De même, les foyers de logements vacants de plus de 2 ans se concentrent dans l'hypercentre de Mazamet et sa principale pénétrante ainsi que sur les cités de logements sociaux d'Aussillon.



De manière attendue, le taux de vacance augmente sensiblement au sein des logements les plus anciens. Plus de 60% du parc de logement a été construit avant 1974. A Castres et à Mazamet, 12% du parc de logements construit avant 1948 est vacant. La vétusté du parc ancien ne répond pas aux attentes des ménages qui, dans un contexte de marché immobilier détendu, ont un large choix et des exigences élevées.

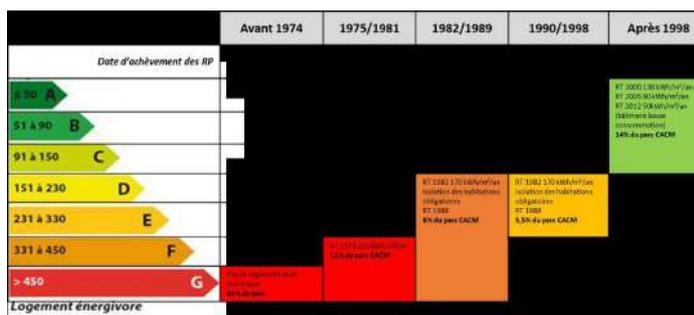
La commune de Mazamet possède le parc le plus ancien de l'Agglomération avec près de 77% de logements construits avant 1974. L'ancienneté du parc des résidences principales est marquée par la période de forte production de logement collectif au milieu des Trente Glorieuses.

De même, le niveau de confort est un vrai facteur discriminant sur le taux de vacance. Un tiers des logements potentiellement indignes est vacant sur les trois communes urbaines.

	Année de construction	Parc de logements (public-privé)	Nombre de logements vacants	Logements en catégorie 7 et 8	Logements vacants classés en catégorie 7 et 8
Castres	<i>Avant 1900</i>	10 352	1 364	861	261
	<i>1900 – 1948</i>	5 308	487	251	77
	<i>1949 – 1974</i>	13 476	692	57	8
	<i>1975 – 1989</i>	8601	458	14	2
	<i>1990 à nos jours</i>	10 904	1 164	36	22
<b>TOTAL</b>		<b>48 641</b>	<b>4 165</b>	<b>1 219</b>	<b>370</b>
Mazamet	<i>Avant 1900</i>	2 202	309	181	57
	<i>1900 – 1948</i>	1 504	142	65	24
	<i>1949 – 1974</i>	1 597	115	8	2
	<i>1975 – 1989</i>	695	69	1	0
	<i>1990 à nos jours</i>	939	82	10	8
<b>TOTAL</b>		<b>6 937</b>	<b>717</b>	<b>265</b>	<b>91</b>
Labruguière	<i>Avant 1900</i>	720	76	74	29
	<i>1900 – 1948</i>	246	15	10	2
	<i>1949 – 1974</i>	742	33	3	0
	<i>1975 – 1989</i>	573	28	0	2
	<i>1990 à nos jours</i>	1 418	95	5	0
<b>TOTAL</b>		<b>3 699</b>	<b>247</b>	<b>92</b>	<b>33</b>

Source : DGI 2021

Le croisement entre l'âge du parc et le classement énergétique des logements permet d'estimer le parc potentiellement énergivore de la Communauté d'agglomération. 80% du parc de l'agglomération est considéré comme énergivore, soit 29 500 logements, avec une problématique importante à Castres et Mazamet.

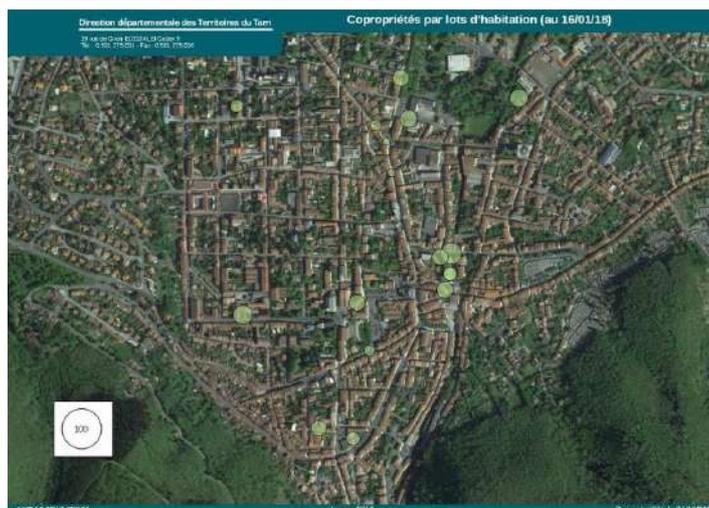


## Les copropriétés dégradées ou en difficultés

La prévention et le traitement des copropriétés en difficultés est un axe important des politiques publiques de l'habitat. C'est également une priorité essentielle de l'Anah.

Dans le département du Tarn, le parc de copropriétés se compose majoritairement de petites unités. La fragilité potentielle se concentre sur les petits ensembles de moins de 12 logements. La plupart sont des copropriétés à dominante locative.

Selon le Registre National des Copropriétés (RNC), le territoire de la Communauté d'agglomération recensait, en janvier 2018, 92 copropriétés situées essentiellement à Castres et à Mazamet.



Ces copropriétés sont issues du bâti ancien même si les constructions les plus récentes seront sans doute amenée à évoluer à la hausse avec le vieillissement potentiel des copropriétés défiscalisées des années 2000.

Par ailleurs, 4 copropriétés en difficultés ont été identifiées sur le territoire et confiées à un administrateur judiciaire, le cabinet Savenier. Cette procédure fait suite à une saisie pénale immobilière à l'encontre de certains copropriétaires par le tribunal judiciaire de Marseille. Les copropriétaires concernés ont été à l'initiative de la création de ces 4 ensembles immobiliers. Ils ont vendu des lots à des particuliers qui soit occupent les appartements, soit les ont mis en location et ont conservé une partie. Les propriétaires des lots saisis ne versent plus les charges, ce qui rend impossible la gestion de ces copropriétés. L'administrateur judiciaire a saisi la préfète du Tarn en avril 2021 pour placer ces 4 copropriétés sous un plan de sauvegarde.

- 22 et 24 rue du gazel Castres
- 10 et 12 rue de la République Mazamet
- 4 rue des amouriès MAZAMET
- 55 et 57 rue de la République MAZAMET

### 3.4) Poursuivre et intensifier la requalification des centres anciens de trois communes urbaines

#### 3.4.1) Les enseignements des différentes OPAH et leurs effets sur le territoire

Depuis la création de la Communauté d'agglomération au début des années 2000, cinq OPAH se sont succédées sur le territoire : l'OPAH du Mazamétain (2000-2002), l'OPAH de protection contre les bruits routiers (2004-2006), l'OPAH communautaire de valorisation des Bourgs Ruraux (2005-2008), l'OPAH Communautaire Urbaine (2008-2013) et l'OPAH de l'Agglomération de Castres-Mazamet (2015-2020).

	Résultats	
	PO	PB
<i>OPAH du Mazamétain</i>	90	159
<i>OPAH des Bruits</i>	87	10
<i>OPAH des Bourgs ruraux</i>	115	12
<i>OPAH Communautaire urbaine</i>	75	45
<i>OPAH CACM</i>	610	11

Ces divers dispositifs incitatifs à la réhabilitation des logements ont permis aux locataires, aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants de bénéficier d'un soutien social, technique et financier de la part de la Communauté d'agglomération et de ses partenaires (Anah, Région Occitanie, Soliha, ADIL,...).

Rencontrant un vif succès, les deux dernières OPAH ont été prolongées de deux années supplémentaires. Au cours de la dernière décennie, le rythme des demandes des particuliers s'est intensifié. La volonté des propriétaires de mener des projets de travaux d'économies d'énergie est réelle sur notre territoire.

Depuis 2008, les OPAH ont été suivies et gérées en régie directe. Le Pôle HPV de la Communauté d'agglomération est ainsi bien identifié sur notre territoire comme le lieu d'information et de ressources pour les aides à l'habitat. Il joue un rôle de guichet unique auprès des propriétaires privés mais également pour l'ensemble des acteurs de terrains : les élus, les techniciens des communes, les entreprises du bâtiment, les travailleurs sociaux... Sa présence de proximité au quotidien, à la fois physique et téléphonique a été essentielle au cours des deux derniers dispositifs opérationnels pour guider et accompagner les particuliers dans leur démarche de financement des travaux, mais aussi pour les rassurer face, de nos jours, au déploiement d'une multitude de plateformes numériques plus ou moins complexes pour constituer les dossiers d'aides publiques.

Au fil des années, un effet de « bouche à oreille » s'est créé entre les demandeurs et une habitude s'est formée autour de notre service. Si plusieurs vecteurs de communication ont été déployés sur le territoire pour faire connaître les dispositifs d'aides, il n'a pas été utile de les renouveler lors de la dernière opération. Ils ont, de plus, été relayés, par les campagnes de communication nationales et départementales (spots publicitaires, radios locales, salons, foires...) diffusées à l'automne 2017 et 2018, permettant ainsi de capter de nouveaux ménages éligibles aux aides de l'Anah.

Les outils incitatifs mis en œuvre depuis plus de 10 ans répondent aux objectifs fixés mais le parc continue de se dégrader, la vacance continue de croître, face à la concurrence des logements plus modernes produits ou disponibles sur le territoire. Les bilans des différentes OPAH successives ont permis d'illustrer que les outils incitatifs n'ont pas eu d'incidences profondes sur la résorption du parc vacant du territoire qui pâtit d'inadaptabilité, d'inconfort et de dégradation.

La vacance augmente de +1,86% par an sur l'ensemble de l'agglomération alors que le nombre de résidences principales croît plus lentement : seulement +0.33% par an. Le nombre de logements vacants augmente donc plus vite que le nombre de résidences principales mis sur le marché. La production neuve réalisée ces derniers temps, conjuguée à la perte des habitants alimentent ce phénomène de vacance et de détérioration du parc.

Les centres-villes subissent des pertes importantes d'habitants ayant des impacts sur la viabilité du tissu commercial et la pérennité des équipements publics. Les élus des communes urbaines et notamment des deux villes-centres éprouvent des difficultés à maintenir des niveaux d'attractivité suffisant de leurs centralités. Il apparaît urgent d'équiper le territoire d'outils plus ciblés et plus coercitifs pour agir efficacement et de manière plus visible sur le parc existant privé.

Les élus affichent l'ambition prioritaire de revaloriser l'image de leur territoire en agissant sur le parc existant. Ils souhaitent mettre l'accent sur les centres-villes des communes urbaines les plus touchés par ces problématiques.

### 3.4.2) Les actions opérationnelles ciblées sur l'attractivité des cœurs de villes

Les centres-villes de Castres, Labruguière et Mazamet souffrent d'une relative désaffection, qui touche aussi bien l'offre commerciale que l'offre résidentielle par une importance plus ou moins marquée de la vacance des logements et de la paupérisation du peuplement. Ils subissent des pertes importantes d'habitants ayant des impacts sur la viabilité du tissu commercial et la pérennité des équipements publics.

L'objectif affirmé des élus au travers le PLH consiste à renforcer et maintenir un niveau d'attractivité suffisant des centralités urbaines pour redonner envie d'y vivre et de les fréquenter. Une restructuration profonde des centres anciens permettra ainsi de :

- revaloriser l'image des centres et améliorer l'attractivité des cœurs de ville
- revitaliser le commerce et l'artisanat
- réactiver et diversifier le marché du logement
- répondre à la demande des habitants pour un cadre de vie de qualité durable et attractif

La requalification du patrimoine existant privé constitue déjà un axe fort des derniers Programmes Locaux de l'Habitat. Ainsi, divers programmes émergent simultanément pour requalifier les centres.

#### ❖ Les initiatives communales

Chaque municipalité a instauré, sur son territoire ou sur des périmètres précis de sa commune, des dispositifs incitatifs et plus ou moins coercitifs :

##### **Castres**

- l'aide à la restauration des façades, instituée sur la commune depuis 1978, permet d'attribuer jusqu'à 30% du montant des travaux subventionnables pour des immeubles situés dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire des sites pittoresques du Tarn et des entrées de ville. Les façades et murs pignons doivent être visibles depuis la voie publique. La restauration doit être complète et peuvent être retenus des travaux de maçonnerie, zinguerie, peinture et menuiseries.

##### **Labruguière**

- l'aide à la restauration des façades, sur un périmètre déterminé dans le centre-ancien, permet d'aider financièrement les propriétaires qui réalisent des travaux de ravalement de leur façade, jusqu'à 40 % du montant des travaux ; cette aide existe sur la commune depuis 1996 et a été élargie en 2016 aux rez-de-chaussée commerciaux.

- l'exonération partielle de la taxe foncière pour les logements, construits avant 1989 et pour lesquels des travaux d'amélioration énergétique ont été réalisés (délibération du conseil Municipal du 28 septembre 2017),

- l'instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants (délibération du conseil Municipal du 28 septembre 2017),

##### **Mazamet**

- l'aide à la restauration des façades a été mis en place sur la commune depuis 1985, sur un périmètre élargi au centre ancien, et permet d'attribuer, en fonction de plusieurs critères et des subventions municipales aux propriétaires qui réalisent des travaux de ravalement mais également de peinture et de menuiseries

- l'aide aux premiers loyers pour les locaux commerciaux et pour la mise en accessibilité des ERP

### ❖ Les AVAP des communes

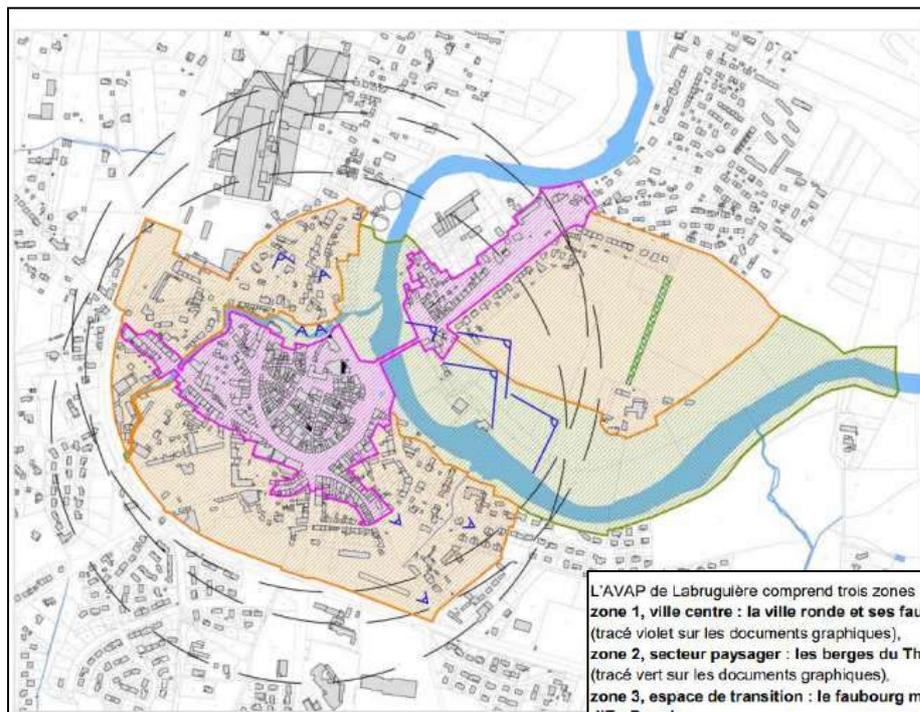
La commune de Labruguière a engagé depuis plusieurs années une politique de valorisation patrimoniale de la ville à travers la mise en place d'opérations programmées du bâti et l'élaboration d'un projet de ZPPAUP, jamais finalisé. Dans la continuité de ces démarches et afin de mettre en cohérence les différentes mesures de protections existantes, elle a souhaité se doter d'une AVAP, et a engagé en parallèle la révision de son PLU.

Les études pour l'AVAP ont été menées de janvier 2016 à mars 2018. Dans le cadre de ce projet, des fiches conseils thématiques pour la restauration des façades et des toitures et des fiches patrimoniales pour les bâtiments protégés par l'AVAP ont été réalisées. La commune s'est ensuite dirigée vers l'élaboration d'un schéma directeur pour l'aménagement des espaces publics du centre bourg et d'une étude préalable pour la reconversion du château des Cardailac.

Dans le cadre de la révision du PLU approuvé le 28 mars 2019, la commune a limité la capacité d'urbanisation en passant de 227 hectares à moins de 50. Les orientations données par le nouveau PLU ont permis de recentrer le projet d'AVAP sur le centre de Labruguière : la ville ronde et ses faubourgs majeurs (le boulevard ceinturant la ville médiévale, les entrées de ville et le faubourg Notre Dame, entité autonome sur l'autre rive du Thoré).

Les enjeux visés par l'AVAP permettent de suivre plusieurs critères :

- Conserver et mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural de cette zone dans le respect de ses éléments identitaires,
- Permettre des transformations mesurées de ce patrimoine urbain et architectural pour redonner envie de vivre dans la ville ancienne,
- Favoriser la réintégration des activités commerciales et artisanales compatibles avec le tissu urbain,
- Permettre le renouvellement de la ville au travers la réalisation de nouveaux bâtiments,
- Donner un cadre pour la requalification des espaces publics.



L'AVAP de Labruguière comprend trois zones :  
**zone 1, ville centre : la ville ronde et ses faubourgs majeurs**  
(tracé violet sur les documents graphiques),  
**zone 2, secteur paysager : les berges du Thoré et du Montimont**  
(tracé vert sur les documents graphiques),  
**zone 3, espace de transition : le faubourg mineur entre ville ronde et voie ferrée / les terrains d'En Rouch**  
(tracé orange sur les documents graphiques).

**Le conseil municipal de Mazamet** a relancé, en décembre 2018, les études de l'AVAP qui étaient restées inachevées. Cette procédure permettra de garantir la qualité du cadre de vie en favorisant la conservation, la restauration ou la valorisation du bâti ancien et des paysages. Un périmètre d'AVAP a été identifié au sein du centre-ville et dans le village d'Hautpoul. Plusieurs secteurs ont été définis pour lesquels des dispositions réglementaires spécifiques s'appliqueront en fonction des enjeux identifiés et des typologies urbaines, architecturales et paysagères.

#### LE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP - LES LIMITES

##### AU NORD

- Au Nord, par la voie ferrée et la polarité de la gare;
- Au Nord-Ouest, en suivant la rue du Nouvela jusqu'à la limite communale;
- Au Nord-Est par le jardin des Promenades et la rue Frédéric Mistral.

##### A L'EST

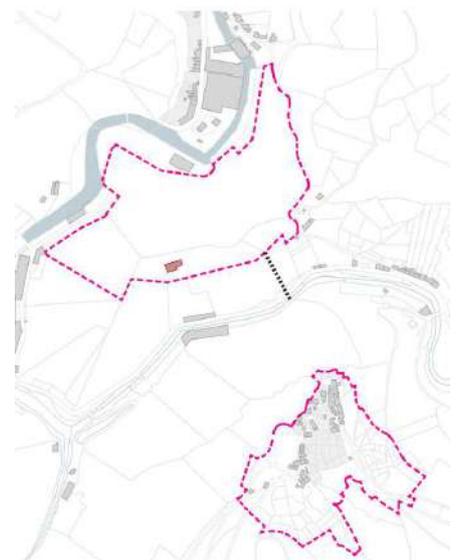
- A l'Est par la rue Meyer jusqu'au front bâti bordant la rue Galibert Ferret (limite Nord du Champ de la Ville);
- A l'Est, en prolongement du Champ de la Ville, les fronts bâtis et parcelles afférentes de part et d'autre de la rue de la Vitarelle jusqu'à la rue Maurel;
- Vers le Sud-Est en longeant la rue du Théron jusqu'au delà du pont du Gua.

##### AU SUD

- Au Sud, en transversale de la rue du Gua à la rue de la Vanne (N°15) et de la Resse pour remonter jusqu'à la rue Boutonnet;
- Au Sud-Ouest, en remontant, les fronts bâtis et parcelles de jardins de part et d'autre de la rue Boutonnet puis de la rue Guynemer;

##### A L'OUEST

- En repliquant vers l'intersection des rues Alsace et de Montplaisir et prolongant jusqu'aux escaliers descendant vers le Bd de Lattres de Tassigny;
- A l'Ouest en remontant la rue des Amouris puis le Bd Albert ser de Belgique jusqu'à la limite communale et la rue du Nouvela au Nord.

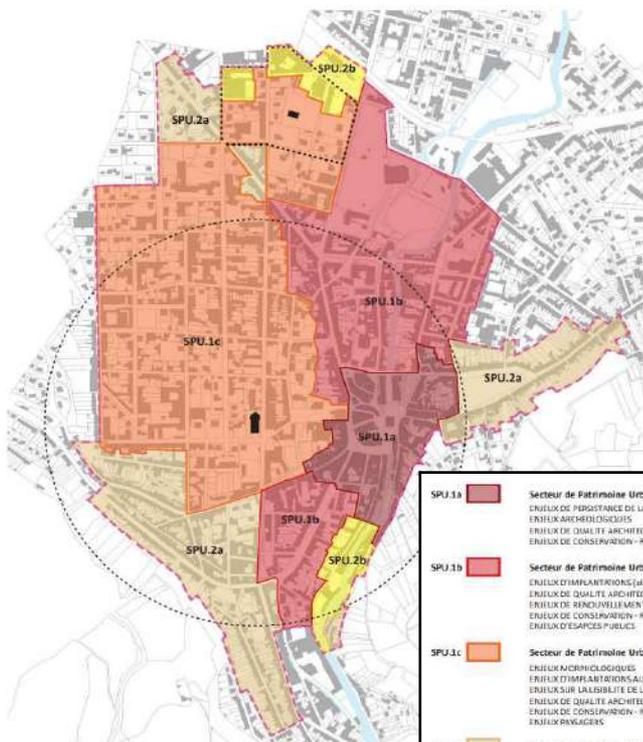


#### LES ANCIENS JARDINS DE CORMOULS HOULÈS ET L'ÉGLISE SAINT SAUVEUR D'HAUTPOUL

- Dans les limites des anciens jardins jusqu'à la ligne de crête et du promontoire sur lequel s'érige Saint Sauveur;

#### LE VILLAGE D'HAUTPOUL

- A l'Ouest et vers le Nord, de notre Dame d'Hautpoul vers le sud en suivant la ligne de crête, limite des implantations du noyau de peuplement;
- En descendant vers la route des usines, en englobant la totalité des dispositions bâties, des terrasses et des chemins, au Nord-Est;
- En remontant au Sud jusqu'au sommet de la colline, en englobant les anciennes parcelles cultivées, autour du Château;



SPU.1a	Secteur de Patrimoine Urbain 1a   Centre ancien ENJEUX DE PÉRSISTANCE DE LA TRAME PARCELLAIRE ENJEUX ARCHÉOLOGIQUES ENJEUX DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET VALORISATION ENJEUX DE CONSERVATION - RESTAURATION DES BÂTIMENTS A PARTIR DE BACS
SPU.1b	Secteur de Patrimoine Urbain 1b   Centre urbain et boulevards ENJEUX D'IMPLANTATIONS (alignement) ENJEUX DE QUALITÉ ARCHITECTURALE (espaces) ENJEUX DE RENOUVELLEMENT URBAIN ENJEUX DE CONSERVATION - RESTAURATION AU CAS PAR CAS ENJEUX D'ESPACES PUBLIQUES
SPU.1c	Secteur de Patrimoine Urbain 1c   Extension urbaine - Villages et complexes industriels ENJEUX MORPHOLOGIQUES ENJEUX D'IMPLANTATIONS AU CAS PAR CAS ENJEUX SUR LA LÉGISLATION DE LA TRAME URBAINE ENJEUX DE QUALITÉ ARCHITECTURALE (espaces) ENJEUX DE CONSERVATION - RESTAURATION AU CAS PAR CAS ENJEUX DE VILLAGES
SPU.2a	Secteur de Patrimoine Urbain 2a   Faubourgs & entrées de ville (zone tampon) ENJEUX MORPHOLOGIQUES ENJEUX D'IMPLANTATIONS (alignement) ENJEUX DE QUALITÉ ARCHITECTURALE (espaces) ENJEUX SUR LA LÉGISLATION DE LA TRAME URBAINE
SPU.2b	Secteur de Patrimoine Urbain 2b   Ensembles industriels - Entrepôts, magasins (zone) ENJEUX DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE REINVESTISSEMENT ENJEUX DE CONSERVATION - RESTAURATION AU CAS PAR CAS
	Périmètre actuel des Abords MH (Temple / Maison Lagostina)

### ❖ La Convention Cadre Action Cœur de Ville

Les villes de Castres et de Mazamet sont inscrites comme priorité nationale dans le programme "Action cœur de ville" dont la convention cadre pluriannuelle a été signée le 28 septembre 2018. Ce programme doit permettre de créer les conditions de renouveau et de développement des villes moyennes, en mobilisant les moyens de l'Etat et des partenaires financiers en faveur de la mise en œuvre de projets de revitalisation des cœurs de ville.

Les parties prenantes ont souhaité s'engager et matérialiser la convention spécifique ORT sous la forme d'un avenant, signé le 24 février 2021. Des projets de développement économique et commercial, d'accessibilité et de mobilité, de mises en valeur des formes urbaines de l'espace public et du patrimoine, des offres de service culturelles et de loisirs ont vu le jour ou sont en cours d'élaboration sur des périmètres d'Opération de Revitalisation du Territoire.

Le programme « Action Cœur de Ville » permet d'établir pour chaque commune un plan d'actions qui s'organise autour de cinq axes sectoriels :

Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Axe 5 : fournir l'accès aux équipements et services publics

Le déploiement de certaines de ces actions a commencé sur la période 2018-2021. Les autres se poursuivent et sont programmées sur les années à venir, à plus ou moins long terme. Les fiches actions sont présentées en annexe du document.

#### **Les projets de la commune de Castres :**

- Réhabilitation du quartier Soult par le réaménagement de l'espace public et de la voirie ainsi qu'en permettant l'ancrage d'activités commerciales dans ce secteur
- Mettre en place une tarification attractive et harmonisée du stationnement
- Création d'une boutique éphémère dans un local aménagé quai Tourcaudière
- Réhabilitation d'une partie de l'ancien centre hospitalier afin d'implanter le Pôle Médical Gambetta pour conserver une offre médicale de qualité en centre-ville
- Aménagement et modernisation du Musée Goya
- Relocalisation de la médiathèque en cœur de ville dans les anciens locaux de la Maison Commune Emploi Formation
- Construction d'un bassin nordique au sein du complexe aquatique de l'Archipel
- Rénovation des façades des maisons sur l'Agout pour une valorisation patrimoniale et touristique de la Ville
- Rénovation de la Cathédrale Saint-Benoît
- Mise en place d'un poste de manager de commerce jouant un rôle pivot dans les relations entre le territoire et les acteurs économiques
- Création d'une SEM Immobilière afin d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'opération de renouvellement urbain sur la Ville et plus particulièrement dans le périmètre ORT
- Mise en place de l'OPAH-RU

- Mise en place d'un outil innovant de comptage de la fréquentation des flux piétons afin de bénéficier d'un observatoire interactif
- Création d'une plateforme digitale commerçante pour renforcer la collaboration entre les acteurs locaux du commerce et du développement économique
- Aménagement d'un parcours commercial sur un itinéraire cohérent en centre-ville
- Création de pistes cyclables pour réduire l'usage et la vitesse de la voiture en ville
- Définir une signalétique touristique, patrimoniale, commerciale et de stationnement dans le centre-ville
- Création d'un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine dans l'hyper-centre pour diversifier l'offre culturelle et touristique

#### **Les projets de la commune de Mazamet :**

- Réhabilitation d'un RDC commercial, quai de l'Arnette, en cœur de ville, pour créer un restaurant et des appartements à l'étage.
- Multiplier les acquisitions de RDC commerciaux pour en faciliter la réhabilitation et la remise sur le marché
- Aide aux loyers commerciaux la première année pour accompagner le développement de nouveaux concepts commerciaux
- Démolition et aménagement du Pont de Caville pour créer un nouvel espace public en belvédère de l'Arnette et lancement d'une étude afin de réintégrer le site dans les perspectives urbaines
- Lancement d'une étude pour mettre en place le schéma directeur d'aménagement qui vise à mener une réflexion sur le long terme, à la croisée de plusieurs thématiques, et avec une attention particulière sur le renouvellement urbain
- Accompagner la restructuration du quartier de la Resse à travers la réalisation d'un espace public qualitatif à vocation notamment de parking et d'aire de camping-car, support de la fréquentation de la passerelle et visant à valoriser un site patrimonial, paysager, naturel, de tourisme et de loisirs, à relier au cœur de ville par les liaisons douces. Ces actions visent à aménager les entrées de ville et à qualifier une aire de stationnement ayant vocation à favoriser les continuités vers le centre et désenclaver le quartier du faubourg du Gua.
- Réorganiser le parking rue des Casernes et Place du 8 mai
- Réfection de la Place Gambetta
- Réhabilitation des rues de l'hyper centre (*rues de Verdun, Assémat-Rives, Victor Hugo, des boucheries, André Blattes, de la Tonne*)
- Déploiement des itinéraires cyclables dans le tissu urbain existant (doubles sens cyclables, chaussées à voie centrale banalisée...)
- Dégagement de l'église Saint Sauveur en vue de constituer un espace public de cœur de ville remarquable
- Recomposition des espaces environnant l'espace Apollo
- Initier la restauration du Temple Neuf, bâtiment emblématique de la Ville, afin de doter la Ville d'un nouvel équipement culturel remarquable

## ❖ Les Contrats Cadres Bourgs Centre Occitanie / Pyrénées Méditerranée

La structuration territoriale de la région Occitanie se caractérise par une forte majorité de communes de très petite taille qui s'intègrent au sein d'un bassin de vie disposant d'une « ville-centre » qui assure des fonctions de centralité en terme d'offres de services aux populations. Ces communes rurales ou péri-urbaines ont besoin d'agir pour l'attractivité de leurs territoires en valorisant leur cadre de vie, le logement, leurs espaces publics, leur patrimoine, ... Pour leur développement économique, elles doivent également être en capacité d'apporter des réponses adaptées aux nouveaux besoins des entreprises : qualité des infrastructures d'accueil, Très Haut Débit, ...

De par son rôle de chef de file dans le domaine de l'aménagement du territoire et plus particulièrement dans le cadre de ses politiques contractuelles territoriales, la Région a décidé de renforcer son soutien en faveur des investissements publics locaux en agissant notamment pour renforcer l'attractivité et le développement des « Bourgs Centres Occitanie/Pyrénées-Méditerranée ». Cette politique vise à accompagner les Bourgs-Centres dans l'élaboration et la mise en œuvre pluriannuelle d'un Projet global de valorisation et de développement

Villes centres de bassin de vie ruraux et pôles de services de plus de 1 500 habitants, les communes de Labruguière et de Mazamet ont conclu un contrat cadre Bourgs centres, sur la période 2019-2021, afin d'organiser la mise en œuvre d'un partenariat entre différents acteurs et d'agir dans les domaines suivants :

- la structuration d'une offre de services diversifiée et de qualité ;
- le développement de l'économie et de l'emploi ;
- la qualification du cadre de vie, des espaces publics et de l'habitat ;
- la valorisation des spécificités locales (patrimoine naturel, architectural, culturel...)

**LABRUGUIERE** : a défini et traduit ses projets à travers 4 axes stratégiques d'intervention :

### **1- Requalifier le centre ancien et ses abords pour favoriser l'attractivité du cœur de ville**

Pour redonner envie de vivre dans la ville médiévale, les recompositions et modifications urbaines doivent s'attacher à préserver la structure de la ville ronde et de ses faubourgs. La valorisation et l'aménagement de l'espace public nécessitent une cohérence d'ensemble. Les politiques d'accompagnement à l'amélioration de l'habitat et les mesures fiscales associées doivent se poursuivre pour réinvestir les logements du centre.

### **2- Valoriser et entretenir le patrimoine urbain architectural et paysager, sur le long terme**

Afin de valoriser la richesse patrimoniale de la cité médiévale et de son histoire, la commune souhaite créer un pôle structurant lié aux savoirs-faires et à l'architecture traditionnelle, réhabiliter le château de Cardailhac, bâtiment remarquable et identitaire de la commune, et poursuivre le développement des mobilités douces dans le cœur ancien ainsi qu'aux abords des berges tout en assurant le réinvestissement de la trame verte et bleue.

### **3- Poursuivre la dynamique économique et sociale**

La mise en valeur de l'identité du territoire suscite d'améliorer l'offre commerciale de proximité par des actions d'accompagnement des acteurs et des nouveaux porteurs de projet qui souhaitent s'installer en cœur de bourg (gérer la problématique du stationnement, diminuer la vacance des locaux commerciaux, développer les liaisons inter-quartier...) Plus de 80 associations sont présentes et structurent le tissu social communal, offrent des activités pour tous publics, favorisent les échanges (mixité sociale, intergénérationnelle...) et participent à l'animation de la vie dans la cité.

#### 4- Maîtriser le développement urbain de la commune

Il s'agira de donner des limites à l'urbanisation en travaillant sur les maillages urbains pour connecter les quartiers pavillonnaires entre eux. La réhabilitation et la valorisation de l'existant doivent permettre d'étudier les possibilités de transformation de l'habitat en cœur de Bastide en y intégrant les exigences actuelles (luminosité, confort thermique, superficies et volumes, ...). La préservation et la valorisation patrimoniale devront se combiner avec des actions de développement durable.

LE PROJET DE DEVELOPPEMENT ET DE VALORISATION		Court terme (2019-2021)	Moyen terme (à partir de 2022)	Long terme (à partir de 2024)
<b>AXE STRATEGIQUE 1 : Requalifier le centre ancien et ses abords pour favoriser l'attractivité du cœur de ville</b>				
<b>ACTION 1.1</b> Valoriser et aménager les espaces publics	<i>Projet 1.1.1 Aménager la place de l'Hôtel de Ville</i>			
	<i>Projet 1.1.2 Aménager la rue Jean Jaurès</i>			
	<i>Projet 1.1.3 Redessiner le Bd de la République</i>			
<b>ACTION 1.2</b> Réinvestir les Berges du Thoré	<i>Projet 1.2.1 Aménagement des berges - secteur 2</i>			
<b>AXE STRATEGIQUE 2 : Valoriser et entretenir le patrimoine urbain architectural et paysager, sur le long terme</b>				
<b>ACTION 2.1</b> Poursuivre le développement des mobilités douces	<i>Projet 2.1.1 Créer de nouveaux cheminements</i>			
<b>ACTION 2.2</b> Créer un espace de diffusion des savoir-faire de l'architecture traditionnelle	<i>Projet 2.2.1 Réaliser une étude de faisabilité, technique et économique, élaborer un projet scientifique et culturel</i>			
<b>AXE STRATEGIQUE 3 : Poursuivre la dynamique économique et sociale / renforcer l'attractivité du bourg par le développement économique</b>				
<b>ACTION 3.1</b> Contribuer à favoriser la dynamique économique locale par la mise en place d'outils	<i>Projet 3.1.1. Instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité</i>			
	<i>Projet 3.1.2. Utiliser le droit de Prémption Urbain sur les fonds de commerces et les baux commerciaux pour les remettre à niveau et faciliter leur reprise suite à des appels à candidatures</i>			
<b>ACTION 3.2</b> Contribuer à favoriser la dynamique économique locale par la mise en place de moyens	<i>Projet 3.2.1. Accueillir et accompagner les porteurs de projet en lien avec l'association « Développer Labruguière »</i>			
	<i>Projet 3.2.2. Recourir au service d'un manager du commerce de centre-ville à l'échelle de l'agglomération, dans la perspective d'accompagner la dynamique commerciale, renforcer l'attractivité et accompagner les commerçant dans la création et la multiplication d'action événementielles et d'animation commerciale du cœur de ville</i>			
<b>ACTION 3.3</b> Confirmer la dynamique sociale locale par la création d'équipements publics structurants pour conforter la fonction de bourg-centre	<i>Projet 3.3.1. Construction d'une maison de l'Enfance</i>			
<b>AXE STRATEGIQUE 4 : Maîtriser le développement urbain de la commune</b>				
<b>ACTION 4.1</b> Agir pour résorber la vacance	<i>Projet 4.1.1 Engager une OPAH – RU en lien avec l'agglomération et consécutive à la mise en œuvre d'une ORT, appuyée sur le diagnostic et les enjeux fixés par l'AVAP.</i>			
	<i>Projet 4.1.2 Poursuivre les actions en faveur de la résorption de la vacance</i>			
<b>ACTION 4.2</b> Agir pour améliorer le cadre de vie	<i>Projet 4.2.1 Mailler le cœur de ville avec les hameaux et le réseau des circulations douces à l'échelle de l'agglomération de Castres-Mazamet</i>			
	<i>Projet 4.2.2 Améliorer le confort d'usage et la sécurité des équipements et des espaces publics</i>			
	<i>Projet 4.2.3 Adapter et élargir le dispositif d'aides à la restauration des façades</i>			

**MAZAMET** a défini une stratégie de développement et de valorisation de son centre bourg qui s'articule autour de 3 enjeux majeurs :

**1. Susciter l'envie de pénétrer dans la ville en aménageant et en qualifiant les entrées**

Les axes structurants doivent permettre de mieux identifier l'entrée sur le territoire communal. Ils doivent être requalifiés afin de mieux inciter et accompagner les déplacements vers le cœur de ville. Les « coutures » des connexions avec la ville d'Aussillon doivent également permettre d'assurer une homogénéité et une cohérence dans la structure bâtie continue existante. Enfin, le quartier gare présente un enjeu d'aménagement majeur puisque, non content de constituer une plateforme d'échange multimodale, il occupe une position stratégique de centralité dans la conurbation de Mazamet/Aussillon.

**2. Faire entrer la nature en ville en valorisant ses atouts paysagers et en développant les continuités**

L'originalité de l'agglomération mazamétaine et de la ville de Mazamet plus particulièrement est de disposer d'atouts paysagers importants, mais sous exploités ainsi que des ouvertures sur les grands paysages offerts par la proximité de la Montagne Noire. Cet objectif répond à plusieurs enjeux posés aux espaces urbains de densité : adapter la ville au changement climatique en réduisant les îlots de chaleur urbain, reconstituer les trames vertes et bleues, créer des espaces publics de qualité, supports du lien social et améliorer la qualité du cadre de vie. Le renforcement de la qualité des espaces publics doit permettre d'appuyer les politiques d'amélioration du patrimoine bâti, architectural, des conditions d'habiter, l'attractivité touristique de la commune et sa fréquentation.

**3. Renforcer l'attractivité et le rayonnement de Mazamet en réinvestissant le centre-ville et en valorisant son patrimoine bâti.**

Le principe général du projet porté par la ville de Mazamet consiste à améliorer l'image du territoire et son attractivité. En cela, elle envisage de miser sur les qualités exceptionnelles de son patrimoine bâti (une AVAP est en cours d'élaboration à cette fin), et améliorer le parc vieillissant.

Des enjeux de recomposition urbaine sont prégnants et nécessitent d'adapter le tissu urbain en priorisant les actions autour de la résorption de la vacance, des édifices menaçant ruines ou en état manifeste d'abandon. Ceci constitue une véritable opportunité pour engager une métamorphose en profondeur et bouleverser l'image du territoire.

LE PROJET DE DEVELOPPEMENT ET DE VALORISATION		Court terme (2019-2021)	Moyen terme (2022-2030)	Long terme (post 2030)
<b>AXE STRATEGIQUE 1 : Susciter l'envie de pénétrer dans la Ville en aménageant et en qualifiant les entrées</b>				
<b>ACTION 1.1</b> Aménager les entrées de ville	Aménagement de l'entrée AV. Maréchal Foch			
	Accompagner la mutation du quartier de la Resse			
<b>ACTION 1.2</b> Requalifier les Zones d'Activités et de services	Requalifier la façade économique sur la D612			
	Valoriser et se connecter au secteur de la Gare			
<b>AXE STRATEGIQUE 2 : Faire entrer la nature en ville, en valorisant ses atouts paysagers et développant les continuités</b>				
<b>ACTION 2.1</b> Aménager et valoriser l'Arnette et ses abords	Aménager les ponts, belvédères et points de vue pour révéler l'Arnette			
	Rendre accessible et aménager ponctuellement les berges			
	Démolition et Aménagement de la friche Pont de Caville			
<b>ACTION 2.2</b> Créer une trame de cheminements doux	Créer une continuité piétonne entre le quartier de la Resse, jusqu'à la voie verte, en passant par le centre-ville			
	Aménager et qualifier les entrées sur la voie verte			
<b>ACTION 2.3</b> Favoriser des continuités entre espaces paysagers	Créer une liaison entre zone de la Prade et Parc de la Molière			
	Créer une liaison entre parc de la Molière et stade de la Chevalière, qualifier les entrées			
<b>AXE STRATEGIQUE 3 : Renforcer l'attractivité et le rayonnement de Mazamet en réinvestissant le centre-ville et en valorisant son patrimoine bâti</b>				
<b>ACTION 3.1</b> Aménager des espaces publics qualitatifs	Mener une réflexion sur le long terme avec un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme			
	Réorganiser le parking et l'espace public rue des Casernes et Place du 8 mai			
	Réfection de plusieurs espaces publics : cours René Reille, rue Assémat Rives, rue Victor Hugo, place Georges Tournier et rue de Verdun			
<b>ACTION 3.2</b> Réhabiliter, valoriser et mettre en accessibilité le patrimoine bâti	Réhabilitation d'un RDC commercial, quai de l'Arnette			
	Transformation du temple Neuf en Centre culturel			
	Opération façades,			

### ❖ Le permis de louer

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) de mars 2014 a mis à disposition des communes ou des EPCI compétents en matière d'habitat « le permis de louer ». Celui-ci permet, sur un périmètre comportant une forte proportion d'habitat dégradé, de soumettre la mise en location d'un bien par un bailleur à une déclaration ou une autorisation préalable.

Approuvé par le Conseil de la Communauté d'agglomération du 28 juin 2021 sur l'ensemble du territoire intercommunal à l'exception de Boissezon, Navès et Noailhac, le permis de louer s'applique sur des périmètres bien précis depuis le 28 décembre 2021.

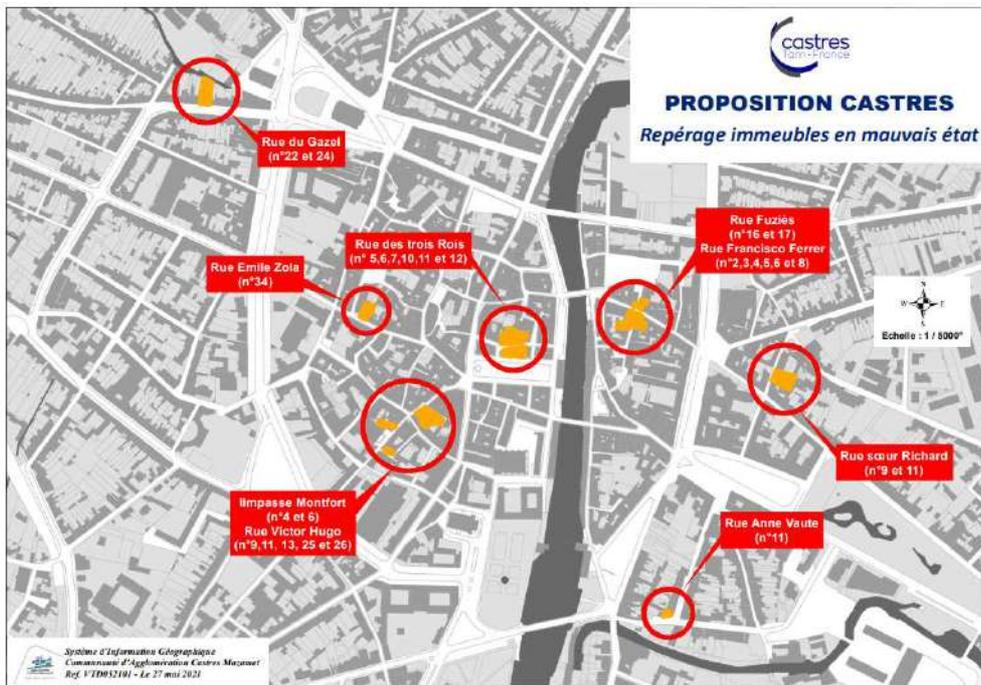
Ce nouveau dispositif a pour objectif de lutter contre l'habitat indigne et insalubre. Chaque bailleur d'un local à usage d'habitation, vide ou meublé, constituant la résidence principale devra solliciter une autorisation préalable au moment de la signature de chaque nouveau contrat locatif. Une visite systématique sera réalisée et donnera lieu à la délivrance d'une autorisation ou d'une autorisation soumise au respect de certaines conditions (travaux ou aménagements) ou d'un refus motivé. Les communes de Castres, Labruguière et Mazamet ont sollicité la Communauté d'agglomération pour qu'elle leur délègue la mise en œuvre et le suivi de ce dispositif.

### ❖ L'OPAH-RU sur les centres-villes

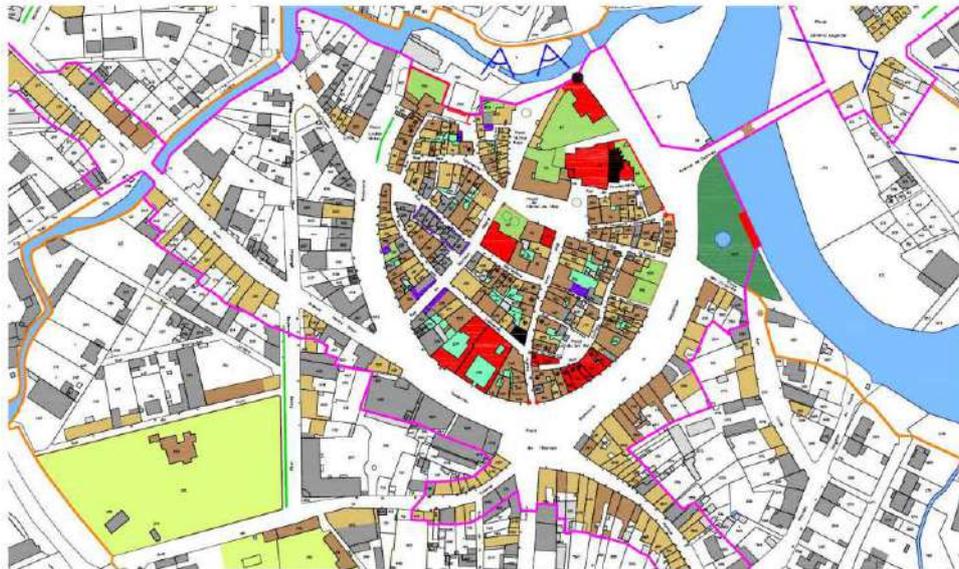
Les communes de Castres et de Mazamet ont identifié, dans leur périmètre d'ORT, des ilots en difficultés qui constituent des points durs du centre-ville. Il s'agit d'immeubles vacants ou en très mauvais état et pour lesquels les actions classiques n'ont jamais abouti.

En lien avec le périmètre du permis de louer, la commune de Labruguière s'est davantage positionnée sur l'Ecusson car fortement touché par la problématique de la vacance, sans pour autant faire un ciblage sur certains immeubles ou logements.

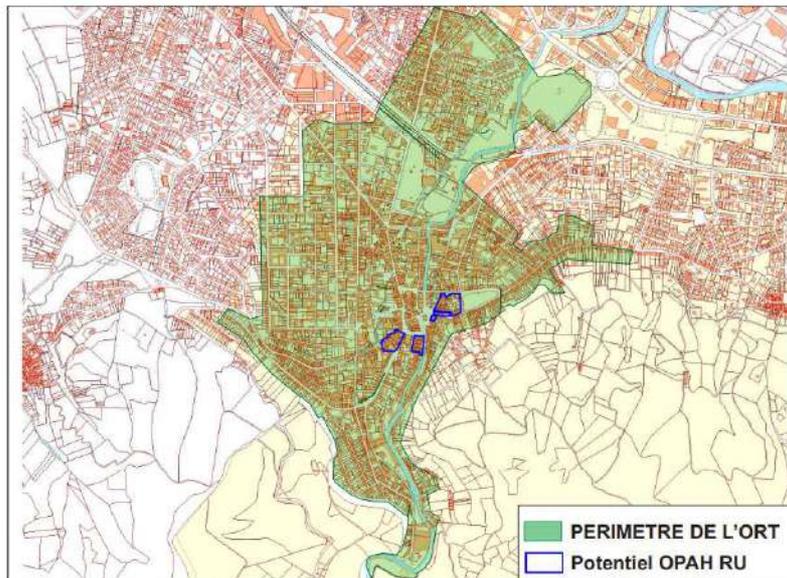
Le bureau d'études qui poursuivra l'étude pré-opérationnelle sur un volet plus technique concentrera son analyse sur ces premiers repérages mais pourra également définir d'autres zonages s'il estime que des efforts particuliers sont nécessaires. Il s'agira d'établir une analyse structurelle fine des différents ilots à traiter et réaliser pour chaque immeuble pré-repéré une étude de faisabilité permettant de lister, hiérarchiser et estimer le coût des travaux à réaliser afin de proposer des scénarii d'intervention, des mesures à engager ou différents outils possibles à mettre en œuvre en fonction du contexte territorial.



Labruguière : périmètre de l'Ecusson médiéval en cohérence avec le permis de louer



Proposition MAZAMET : repérage de 4 îlots



## Synthèse

Castres, Labruguière et Mazamet sont les trois principales villes du territoire et se sont développées autour d'un centre ancien qui se paupérise. L'essor démographique et l'expansion urbaine s'est réalisée grâce à l'attractivité de l'industrie textile et des activités de délainage au cours des XIXème et XXème siècle. Mais la concurrence de pays tiers et le développement des fibres synthétiques à partir des années 1970 ont été fortement touchés et ont fragilisé les industries traditionnelles, ce qui s'est traduit par la stagnation de l'emploi local et un rapide déclin, provoquant le départ de nombreuses populations.

Depuis la dernière décennie, le territoire a retrouvé une certaine stabilité et 75% de la population locale réside sur les trois communes urbaines. Toutefois, les centres historiques répondent aux besoins des ménages les plus en difficultés et se caractérisent par des situations d'inconfort, de vacance et des problématiques d'habitat indigne.

Les cinq programmes d'OPAH qui se sont succédés sur le territoire, depuis le début des années 2000 ont rencontré un vif succès qui s'est intensifié ces derniers temps par un engouement des propriétaires privés à réaliser des travaux d'économie d'énergie ou de maintien à domicile. Toutefois, ces dispositifs incitatifs n'ont pas eu d'incidences profondes sur les cœurs de ville qui perdent toute leur attractivité et leur dynamisme.

Les différentes mesures prises et mises en œuvre par les trois communes de Castres, Labruguière et Mazamet depuis quelques années soulignent la volonté d'intervenir de façon significative sur les centres anciens pour enrayer cette tendance.



***Il est donc essentiel de poursuivre et d'intensifier l'action sur l'habitat privé en ciblant désormais les actions opérationnelles du PLH vers la requalification des secteurs de centralités des communes urbaines pour revaloriser l'attractivité des cœurs de villes.***

## Conclusion

---

Territoire central au sein du SCOT, la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet se caractérise par un développement économique qui rayonne sur les territoires voisins mais qui impacte peu son attractivité démographique et résidentielle. Confrontée à une stabilité de sa population, elle semble connaître, de nos jours, les prémices d'une croissance plus favorable mais qui se traduit par le vieillissement et le desserrement des ménages.

Fragilisé par le déclin des activités industrielles et une forte perte des emplois locaux, le territoire se compose d'un parc de logements anciens, individuels et fortement marqué par des situations de vétusté, de dégradation et de vacance. Ces problématiques se généralisent dans les centres-villes des communes urbaines qui perdent leur attractivité au profit des périphéries qui correspondent mieux aux besoins en logements des ménages locaux et de leurs enfants.

L'Agglomération présente une forte expérience en matière d'habitat. La requalification du patrimoine existant a toujours été un axe majeur des politiques locales développées dans les différents PLH successifs de la Communauté d'agglomération. Le quatrième PLH cible les interventions en faveur des cœurs de villes qui nécessitent une attention particulière pour enrayer un processus de fragilisation ou de déqualification. Les opérations menées autour de la requalification du tissu urbain doivent se conjuguer avec des actions plus globales sur l'aménagement et l'embellissement des espaces publics, le développement des commerces et des services de proximité, le stationnement, les déplacements, la revalorisation du patrimoine, ...

Ce document a dressé les grandes lignes du contexte et de l'organisation territoriale de Castres-Mazamet. Il sera complété d'un volet technique, confié au bureau d'études URBANIS, qui réalisera une étude de terrain approfondie sur les différents sites ou îlots pré-repérés par les communes. Ce travail exhaustif en cœur de ville permettra de calibrer les outils opérationnels et de définir les stratégies d'interventions permettant de répondre aux problématiques de renouvellement urbain en centres anciens.

## Annexes

---

### 1. Fiches Actions du Programme Action Cœur de Ville

- Castres
- Mazamet

### 2. Fiches Actions du Contrat Cadre Bourgs-Centres

- Labruguière
- Mazamet



## Convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Castres-Mazamet

Phase de déploiement

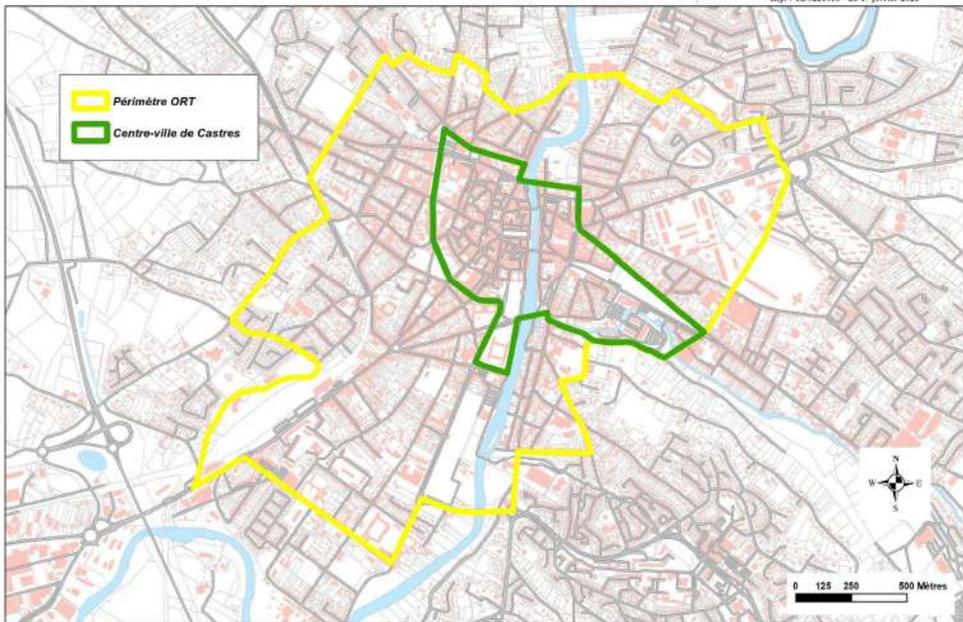
**Avenant de projet**



## Titre 1. CENTRE-VILLE DE CASTRES

ORT CASTRES-MAZAMET

**Périmètre d'intervention ORT - CASTRES**



102

Axe	Action	Maturité	Secteur	N° d'ordre	Calendrier				
					2018-19	2020	2021	2022	2023
ingénierie	Etudes générales et thématiques	Mature engagée	Tous	FAME 1	Achévé				
Axe 5 Espaces publics	Place Soult	Mature engagée	Soult	FAME 2	Achévé				
Axe 3 Accessibilité connexion	Parking en ouvrage Soult	Mature engagée	Soult	FAME 3	Achévé				
Axe 3 Accessibilité connexion	Tarifification attractive stationnement	Mature engagée	Ecusson Soult Albinque	FAME 4	Achévé				
Axe 4 Patrimoine	Réhabilitation Jardin du Mail	Mature engagée	Soult	FAME 5	Etudes	Travaux		Achévé	
Axe 5 Equipements	Accès et espace public cinéma	Mature engagée	Soult	FAME 6	nd	Etudes		Travaux	Achévé
Axe 2 Attractivité économique	Cinéma multiplexe	Mature engagée	Soult	FAME 7	Etudes			Travaux	
Axe 1 Habitat	Résidence Ilot Buisson	Mature engagée	Soult	FAME 8	Travaux		livraison		
Axe 3 Accessibilité connexion	Démolition Requalification ancienne Filature	Mature engagée	Soult	FAME 9	Etudes		travaux		Achévé
Axe 2 Attractivité commerce	Création de boutique éphémère	Mature engagée	Ecusson	FAME 10	Achévé Tourcaudières	Projet F.THOMAS			
Axe 5 Equipements services	Pôle médical	Mature engagée	Ecusson	FAME 11	Achévé				
Axe 5 Equipements services	Aménagement Musée Goya	Mature engagée	Ecusson	FAME 12	Etudes	travaux			Achévé
Axe 5 Equipements	Bassin nordique 50m	Mature engagée	Hors périmètre ORT	FAME 13	Études			Travaux	
Axe 5 Equipements services	Relocalisation de la médiathèque	Non engagée financée	Albinque	FANEF 1	Non commencé		Etudes	travaux	
Axe 1 Habitat	Rénovation façades Maisons sur l'Agout	Non engagée financée	Ecusson	FANEF 2	Etudes	travaux	Achévé		
Axe 4 Patrimoine	Rénovation de la cathédrale Saint Benoît	Non engagée financée	Ecusson	FANEF 3	Etudes		Travaux		
Axe 2 attractivité	Recrutement d'un manager commerce	Financement incomplet	Tous	FAFI 1			Recrutement		
Axe 1 Habitat	Création d'une SEM immobilière	Financement incomplet	Tous	FAFI 2			Etudes		
Axe 1 Habitat	OPAH RU	Financement incomplet	A définir	FAFI 3			Etudes	exécution	
Axe 2 commerce	Comptage des flux piétons	Financement incomplet	Ecusson Soult	FAFI 4		Etudes	Achévé		
Axe 2 commerce	Plateforme digitale commerciale	Financement incomplet	Tous	FAFI 5		Etudes	Mise au point	Achévé	
Axe 3 Accessibilité connexion	Aménagement des rues du parcours commercial	Financement incomplet	Ecusson Soult	FAFI 6			Etudes	Travaux	
Axe 3 Accessibilité connexion	Création de pistes cyclables	Financement incomplet	Tous	FAFI 7			Etudes	Travaux	
Axe 3 Accessibilité connexion	Signalétique dynamique des parkings	Financement incomplet	Ecusson Soult Albinque	FAFI 8	Etudes			achevé	
Axe 4 Patrimoine	Signalétique touristique patrimoniale	Financement incomplet	Ecusson	FAFI 9	Etudes			achevé	
Axe 4 Patrimoine	Création d'un CIAP	Financement incomplet	Ecusson	FAFI 10			Etudes	Travaux	Achévé

Axe	Action	Maturité	Secteur	Partenaires financiers sollicités ou à solliciter	Coût réalisé / prévisionnel	Date lancement	Date achèvement
	Etudes générales et thématiques	Mature engagée	Tous	Ville CACM BDT	100 540 € TTC	2018	2020
Axe 5	Place Soult	Mature engagée	Soult	État Région Département CACM BDT	12 822 550 € TTC	2018	2019
Axe 3	Parking en ouvrage Soult	Mature engagée	Soult	BDT	3 285 138 € HT	2018	2019
Axe 4	Réhabilitation Jardin du Mail	Mature engagée	Soult	CACM	550 000 € TTC	2018	2020
Axe 5	Accès et espace public cinéma	Mature engagée	Soult	CACM	2 200 000 € TTC	2021	2022
Axe 2	Cinéma multiplexe	Mature engagée	Soult	Privé CGR	9 987 573 € HT	n.d.	n.d.
Axe 3	Tarifcation attractive stationnement	Mature engagée	Soult	Ville	15 000 € HT/an	2019	n.d.
Axe 1	Résidence Îlot Buisson	Mature engagée	Soult	État Région Département CACM	4 800 000 € TTC	2018	2020
Axe 3	Démolition Requalification ancienne Filature	Mature engagée	Soult	État Région Département CACM	1 415 000 € TTC	2021	2022
Axe 2	Création de boutique éphémère	Mature engagée	Ecusson	Ville	140 000 € TTC	2018	n.d.
Axe 5 Equipements services	Pôle médical	Mature engagée	Ecusson	BDT	3 468 799 € HT	2018	2019
Axe 5 Equipements services	Aménagement Musée Goya	Mature engagée	Ecusson	État Région Département CACM BDT	7 404 748 € TTC	2018	2021
Axe 5 Equipements	Bassin nordique 50m	Mature engagée	Hors périmètre ORT	Région État Département	7 323 646 € HT	2021	2023
Axe 5 Equipements services	Relocalisation de la médiathèque	Non engagée financée	Albique	État Région Département CACM	2 170 000 € TTC	2021	2023
Axe 1 Habitat	Rénovation façades Maisons sur l'Agout	Non engagée financée	Ecusson	État Ville	930 000 € TTC	2019	2020
Axe 4 Patrimoine	Rénovation de la cathédrale Saint Benoît	Non engagée financée	Ecusson	État Département	4 364 903 € TTC	2020	2024
Axe 2 attractivité	Recrutement d'un manager de commerce	Financement incomplet	Tous	BDT	100 000 € TTC	2021	2023
Axe 1 Habitat	Création d'une SEM immobilière	Financement incomplet	Tous	BDT	n.c.	2021	n.d.
Axe 1 Habitat	OPAH RU	Financement incomplet	A définir	BDT Action Logement	80 000 € Étude opé	2021	2026
Axe 2 commerce	Comptage des flux piétons	Financement incomplet	Ecusson Soult		19 588 € TTC	2021	n.d.
Axe 2 commerce	Plateforme digitale commerçante	Financement incomplet	Tous	CACM BDT	100 000 € TTC	2021	n.d.
Axe 3 Accessibilité connexion	Aménagement des rues du parcours commercial	Financement incomplet	Ecusson Soult	État Région CACM	n.c.	2022	2023
Axe 3 Accessibilité connexion	Création de pistes cyclables	Financement incomplet	Tous	État Région Département CACM	n.c.	2022	n.d.
Axe 3 Accessibilité connexion	Signalétique dynamique des parkings	Financement incomplet	Ecusson Soult Albique		200 000 € TTC	2021	2022
Axe 4 Patrimoine	Signalétique touristique patrimoniale	Financement incomplet	Ecusson	État Région Département CACM	70 000 € TTC	2022	2022
Axe 4 Patrimoine	Création d'un CIAP	Financement incomplet	Ecusson	État Région Département CACM	n.c.	2022	2023

I. Les actions matures engagées

Nom de l'action	Réhabilitation du Quartier SOULT
Axe de rattachement	Axes 3 - 4 - 5
Date de signature	28/09/2018
Description générale	Revitaliser le centre-ville en réaménageant l'espace et la voirie, ainsi qu'en permettant l'ancrage d'activités commerciales dans le secteur
Objectifs	Retrouver une cohérence urbaine entre les différents espaces du quartier Soult sur les plans architecturaux et patrimoniaux. Assurer une liaison cohérente entre le jardin du mail, la place et l'hyper centre. Assurer l'ensemble des mobilités et optimiser l'organisation de la circulation et du stationnement dans le quartier Soult. Pérenniser l'activité commerciale sur le secteur. Installer de nouveaux équipements culturels.
Intervenants potentiels	<b>Maître d'ouvrage : Ville de Castres</b>  Etat, Région Occitanie, Département du Tarn, CACM, BDT, Privé (Cinéma).
Budget global	31 592 775 € TTC
Modalités de financement pressenties	Etat (Action Cœur de Ville), Région Occitanie (Contrat Territorial Occitanie - CTO), Département du Tarn (Contrat Atouts-Tarn), Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet (CTO), Financement privé (Cinéma), BDT
Indicateurs d'avancement	- suivi des réalisations et inscription dans les délais de travaux
Indicateurs de résultats	- pérennisation des activités, - fréquentation des équipements et des commerces, - manifestations et animations de l'espace par les commerces et usagers.

CONTENU DE L'ACTION :

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	FICHE ACTION		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financements
Rénovation du jardin du Mail	FAME 5	Réfection allées et plantations, Création d'un lien avec la place Soult	2018	2020	550 000	
Création d'un parking souterrain	FAME 3	Réalisation d'un ouvrage 100 places	2018	2019	3 285 138	Ville BDT 3,2M€
Rénovation de la place Soult	FAME 2	Démolition de la gare routière (déplacement au PEM) Réfection de l'ensemble réseau pluvial. Reprise de la voirie (déplacement et carrefours). Aménagement de placette Buisson, Aménagement de la place centrale Finitions et pose mobilier urbain	Janvier 2018 Avril 2018 Sept. 2018 Octobre 2018 Déc. 2018	Février 2018 Juin 2018 Avril 2019 Juin 2019 Déc. 2019 Janvier 2020	12 822 550	Financements acquis : ETAT 650 000 € REGION 700 000 € CACM 700 000 € DEPT 400 000 €  BDT prêt 6M€
Aménagement accès à la salle Gérard Philippe / cinéma multiplexe	FAME 6	Doublement du pont des Soldats. Réalisation des cheminements			1 535 000	Ville CACM
Installation d'un cinéma multiplexe	FAME 7	Implantation sur une friche industrielle			11 985 087	Privé
Participation à la requalification de l'immeuble HLM de la filature	FAME 8 FAME 9	Destruction d'un immeuble OPH de Castres en berges de l'Agout			4 800 000 1 415 000	OPH
<b>Total</b>					<b>31 592 775</b>	

Nom de l'action	Tarifification attractive du stationnement
<b>Axe de rattachement</b>	Axe 2 (FAME4)
<b>Description générale</b>	Mettre en place une tarification harmonisée dans les parkings en ouvrage présents sur le centre-ville et ses abords.
<b>Objectifs</b>	Harmoniser les tarifications et moduler des créneaux de gratuité horaire pour inciter les usagers du centre-ville à venir se garer dans les parkings souterrains municipaux (Soult et Cordeliers) et exploités par la société QPARK France (République et Berges). Le dispositif mis en place consiste en la gratuité de deux heures le samedi après-midi sur l'ensemble de ces parkings entre 13h30 et 18h30. A cela s'ajoute, la gratuité dans les deux parkings municipaux, tous les jours, de la première heure de stationnement effectuée par l'usager
<b>Intervenants potentiels</b>	Ville - QPARK France
<b>Budget global</b>	
<b>Modalités de financement pressenties</b>	Budget Ville Réfacturation des deux heures par place occupée et par parking chaque samedi. Renégociation de la délégation de service public en reprenant la gestion municipale de l'équipement.
<b>Indicateurs d'avancement</b>	Renégociation de la DSP (juillet 2019) Facturation QPARK (octobre 2019)
<b>Indicateurs de résultats</b>	Utilisation des parkings souterrains améliorée Statistiques d'activité

CONTENU DE L'ACTION :

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Nom	Référence		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financements (€ TTC)
Cordeliers	FAME 4	Remunicipalisation du parking souterrain Place Pierre FABRE	01/07/2019	ND		Renégociation DSP
<b>GRATUITE</b>	FAME 4	QUOTA HORAIRE négocié (2h/ place/ samedi)	01/09/2019	nd	15 000 €/ an	Budget ville



Localisation des parkings en ouvrage (balises rouges)

Nom de l'action	Création d'une boutique éphémère
<b>Axe de rattachement</b>	Axe 2 (FAME 10)
<b>Description générale</b>	Boutique éphémère : un commerçant ou artisan peut bénéficier du local aménagé quai Tourcaudière, pour y tenir un point de vente sur une durée de deux mois, créant un effet de surprise éveillant la curiosité des clients.  La boutique de 45 m2 est louée 350 € TTC/ mois.  La gestion de la location est effectuée par le service commerce de la direction Vie Urbaine, en lien avec les partenaires locaux qui peuvent aiguiller les porteurs de projet vers le service.
<b>Objectifs</b>	-Faciliter le maintien et le renouvellement des commerces. -Conforter des linéaires commerciaux sans discontinuité. - Aider à la finalisation d'un projet commercial - Faciliter l'installation d'activité en centre-ville.
<b>Intervenants</b>	Ville / CCI / Chambre des métiers / Service développement économique de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet
<b>Budget global</b>	180 000 €
<b>Modalités de financement</b>	Acquisition de l'immeuble (EPF Castres) 140 000€ Rénovation et mise aux normes (Ville de Castres) 40 000 €
<b>Indicateurs d'avancement</b>	Taux de remplissage de la boutique (100 % depuis mars 2018) Renouvellement des commerçants installés
<b>Indicateurs de résultats</b>	Pérennisation de l'activité Installations définitives (6 boutiques ouvertes depuis 2018 en centre-ville par les 16 porteurs de projets passés par la boutique éphémère depuis mars 2018)

CONTENU DE L'ACTION :

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Nom	Référence		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financements (€ TTC)
<b>Acquisition</b>	FAME 10	Acquisition de l'immeuble	2017	2018	140 000	Epf (100%)
<b>Rénovation</b>	FAME 10	Rénovation du local commercial	Janvier 2018	Février 2018	40 000	Ville (100 %)



Nom de l'action	Pôle Médical Gambetta
Axe de rattachement	Axe 5 - Services et commerces (FAME 11)
Date de signature	28/09/2018
Description générale	Réhabiliter l'aile Victor Hugo de l'ancien centre hospitalier afin d'implanter un pôle de médecine de ville géré par le CHIC pour conserver une offre médicale de qualité en centre-ville.
Objectifs	Assurer une présence cohérente et équilibrée de médecins généralistes et spécialisés dans le centre-ville, Optimiser l'organisation de la médecine en ville en offrant un pôle de service médical diversifié géré par le centre hospitalier, Offrir aux habitants un pôle de santé complémentaire de l'offre hospitalière et évitant l'engorgement du CHIC sur certaines spécialités Pérenniser les activités médicale et paramédicale dans l'hyper centre nécessaires au maintien de la population et à l'accueil de nouveaux résidents, Faciliter l'installation de nouveaux praticiens, ainsi que la relocalisation de praticiens installés en difficulté à cause de la mise aux normes ERP de leurs cabinets.
Intervenants potentiels	Pilotes : Ville de Castres, CHIC Castres-Mazamet  Ville de Castres, CHIC Castres-Mazamet, BDT, Privé. Etat
Budget global	3 452 965 € HT (3 743 558 € TTC)
Modalités de financement pressenties	Etat - Action Cœur de Ville, Emprunt PRU de la BDT
Indicateurs d'avancement	- suivi des réalisations et inscription dans les délais de travaux
Indicateurs de résultats	- pérennisation des activités médicales en centre-ville, - taux d'utilisation des équipements, - investissement de l'espace par les praticiens.

## CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financements (€ TTC)
Acquisition des surfaces	Pôle médical du carré Gambetta	1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étage situé rue Victor Hugo			2 000 000	
Aménagement des locaux	Pôle médical du carré Gambetta	Travaux intérieur d'aménagement de bureaux pour les professionnels de santé			1 743 558	BDT 3,2M€ réalisé
					<b>Total</b>	<b>3 743 558</b>



Nom de l'action	Aménagements du Musée Goya
Axe de rattachement	Axe 5 - Equipements publics et culturels (FAME 12)
Date de signature	28/09/2018
Description générale	Modernisation, agrandissement et redéfinition des espaces d'exposition, de conservation et d'apprentissage du Musée GOYA
Objectifs	Développer un équipement culturel à fort potentiel d'attractivité touristique dans l'hyper centre-ville, Ouvrir de nouvelles salles permanentes afin de permettre l'exposition de collections conservées en réserves, Permettre l'accueil d'expositions temporaires de grande envergure, Accueillir les visiteurs dans de meilleures conditions de confort et en leur offrant plus de services, Adapter le musée installé dans un bâtiment historique aux exigences d'accessibilité du public, de sécurité, de conservation et de mise en valeur des œuvres.
Intervenants potentiels	<b>Maître d'ouvrage : Ville de Castres</b>  Etat, Région Occitanie, Département du Tarn, Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet.
Budget global	<b>7 404 748 € TTC</b>
Modalités de financement pressenties	Etat (FSIPL/DSIL/DRAC/Action Cœur de Ville), Région Occitanie (Contrat Territorial Occitanie-CTO), Département du Tarn (Contrat Atouts-Tarn), Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet (CTO).
Indicateurs d'avancement	- suivi des réalisations et inscription dans les délais de travaux
Indicateurs de résultats	- évolution et analyse de la fréquentation des visiteurs, - évolution des inscriptions aux ateliers et aux événements, - évolution du nombre d'événements au sein des différents espaces par les différents acteurs socioéconomiques, - évolution et analyse de recettes de l'équipement.

## CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financements (€ TTC)
FAME 12	Amélioration des performances énergétiques	Réfection de la toiture et isolation  Remplacement des menuiseries du musée			884 474  1 345 464	Financements acquis : FSIPL 2017 : 193 738 € DSIL 2018 : 257 648 € DSIL 2020 : 171 903 € REGION : 714 378 €  Financements à l'instruction : DRAC CACM DEPARTEMENT  BDT prêt 2M€ Non réalisé
	Mise en accessibilité	Implantation d'un ascenseur et accès pour les personnes à mobilité réduite			150 000	
	Aménagement intérieur du musée pour l'accueil des publics et le personnel	Implantation d'un espace accueil - boutique, Reconfiguration des espaces intérieurs			2 994 972	
	Reprise des cours extérieures	Traitement des surfaces pour piétonisation et mise en valeur des bâtiments			483 946	
	Mise en place de dispositifs techniques de contrôle de l'air	Contrôle de l'air pour protection des œuvres et confort des visiteurs			1 545 892	
					<b>Total</b>	

II. Les actions matures financées mais non engagées

<b>Nom de l'action</b>	<b>Relocalisation de la Médiathèque de Castres</b>
<b>Axe de rattachement</b>	Axe 5 (FANEF 1)
<b>Date de signature</b>	28/09/2018
<b>Description générale</b>	Relocaliser la médiathèque en cœur de Ville en l'installant dans les locaux anciennement Maison Commune Emploi Formation
<b>Objectifs</b>	Installer un équipement culturel dans l'hyper centre-ville (proche d'un quartier classé en politique de la Ville) en regroupant les moyens de la médiathèque principale excentrée et annexe exigüe. Rendre plus visible et plus accessible l'offre culturelle municipale et intercommunale en centre-ville de Castres au plus grand nombre d'usagers (habitants et scolaires). Assurer le service dans des locaux adaptés aux exigences d'accessibilité, de sécurité et d'optimisation énergétique.
<b>Intervenants potentiels</b>	<b>Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet</b>  Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet Etat (DRAC), Région Occitanie, Département du Tarn et Ville de Castres
<b>Budget global</b>	2 838 800 € TTC
<b>Modalités de financement pressenties</b>	Etat (DRAC (DGD)), Région Occitanie (Contrat Territorial Occitanie - CTO), Département du Tarn (Contrat Atouts-Tarn), Ville de Castres (MAD des locaux)
<b>Indicateurs d'avancement</b>	- suivi des réalisations et inscription dans les délais de travaux
<b>Indicateurs de résultats</b>	- niveau de fréquentation de l'équipement par les usagers, - taux d'utilisation des moyens et services proposés, - évolution des inscriptions aux actions culturelles, - investissement de l'espace par les différents types d'usagers, - évolution du nombre d'organisations d'événementiels et d'utilisation de l'espace par les acteurs socioculturels et éducatifs.

CONTENU DE L'ACTION :

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financements (€ TTC)
	Travaux sur bâtiment	Aménagement des locaux	2021	2023	2 038 800	Financements à solliciter : DRAC (DGD) REGION DEPARTEMENT
	Acquisition du mobilier	Installation du mobilier adapté	2021	2023	600 000	
	Acquisition des matériels informatiques	Installation des moyens numériques	2021	2023	200 000	
	Total				2 838 800	

<b>Nom de l'action</b>	<b>Construction d'un bassin nordique (hors périmètre ORT)</b>
<b>Axe de rattachement</b>	Axe 5 (FANEF)
<b>Description générale</b>	Construction d'un bassin nordique de 50 mètres au sein du complexe aquatique de l'Archipel
<b>Objectifs</b>	Cette construction neuve, en articulation avec les bassins couverts existants, permettra de proposer des équipements performants et fonctionnels, tout en répondant aux normes concernant l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap. Répondre à la demande des clubs sportifs (nombre de licenciés en augmentation) et des scolaires pour lesquels le nombre de bassins dans le sud du Tarn n'est pas suffisant. Ce bassin permettra de fermer définitivement la piscine Caneton de Castres et d'organiser de manière rationnelle le fonctionnement des piscines communautaires, avec un site à Castres et un site à Mazamet. Il constituera le seul bassin de 50 mètres utilisé toute l'année dans le Tarn A l'occasion de la création de cette extension, l'ensemble du nouveau complexe sportif de L'Archipel sera alimenté par un réseau urbain de chaleur alimenté par une chaufferie-bois.
<b>Intervenants potentiels</b>	<b>Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet</b>  Etat, Région Occitanie, Département du Tarn
<b>Budget global</b>	7 323 646 € HT
<b>Modalités de financement pressenties</b>	Etat (ANS, DSIL 2021), Région Occitanie (Contrat Territorial Occitanie - CTO), Département du Tarn (Contrat Atouts-Tarn)
<b>Indicateurs d'avancement</b>	- suivi des réalisations et inscription dans les délais de travaux
<b>Indicateurs de résultats</b>	- niveau de fréquentation de l'équipement par les usagers, - taux d'utilisation par les scolaires et les associations, - nombre de compétitions et de stages de natation organisés.

CONTENU DE L'ACTION :

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financements
	Honoraires	Maîtrise d'œuvre, SPS, Contrôle Technique	2018	2023	1 347 895	Financement acquis : REGION 1 100 000 €
	Travaux	Construction bassin et vestiaires	2022	2023	7 440 480	
	Total				8 788 375	Financement à l'instruction : État ANS État DSIL 2021 DEPARTEMENT DU TARN



### III. Les actions aux financements incomplets

Nom de l'action	Recrutement d'un manager de commerce
<b>Axe de rattachement</b>	Axe (FAFI 1)
<b>Description générale</b>	Recruter un collaborateur spécialisé dans la gestion urbaine et commerciale qui joue un rôle pivot dans les relations entre le territoire et l'ensemble des acteurs économiques.
<b>Objectifs</b>	<p>Ce cadre aura pour mission de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diagnostiquer les problèmes rencontrés par les commerçants et les entreprises dans leur interface avec l'espace public.</li> <li>- mener des réflexions sur des projets innovants qui valorisent conjointement les commerces des centres-villes et l'attractivité territoriale.</li> <li>- rechercher des partenaires financiers publics/privés afin d'assurer la faisabilité et la pérennité de projets, notamment celui du développement de la phygitalisation des commerces du centre-ville.</li> <li>- analyser d'une façon continue l'attractivité commerciale du territoire.</li> <li>- promouvoir son territoire auprès des franchises, des partenaires ou encore auprès des porteurs de projets désireux de s'implanter en centre-ville.</li> </ul>
<b>Intervenants potentiels</b>	<p>Ville : recrutement BDT : financement participatif CCI/CMA/CACM : mise en réseau d'action partenariale</p>
<b>Budget global</b>	Environ 120 000 € sur trois ans.
<b>Modalités de financement pressenties</b>	Traitement : Ville Participation forfaitaire BDT : 40 000 €
<b>Indicateurs d'avancement</b>	<p>Développement de la dynamique commerciale</p> <p>Participation à des réseaux d'action publique et événements spécifiques</p>
<b>Indicateurs de résultats</b>	<p>Résorption de la vacance commerciale</p> <p>Développement de l'offre sur le centre-ville</p> <p>Création d'un partenariat fort avec les opérateurs d'animation du centre-ville (association de commerçants)</p>

#### CONTENU DE L'ACTION :

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Nom	Référence		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financements (€ TTC)
Recrutement Manager de commerce	FAFI 1	Recrutement d'un professionnel dédié aux missions de dynamisation et d'attractivité commerciale du centre-ville	2021	2024	120 000 Sur 3 ans	20 000 / an pendant 2 ans Soit 40 000 € dans la limite de 80 % du financement du poste (BDT)
Total					120 000 €	

Nom de l'action	Création d'une SEM Immobilière
<b>Axe de rattachement</b>	Axe 1 (FAFI 2)
<b>Description générale</b>	Mettre en place un organisme en capacité d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'opération de renouvellement urbain sur le territoire de Castres et de la zone ORT en particulier.
<b>Objectifs</b>	Outre les actions immobilières qu'elle pourrait mener sur le front commercial (acquisition, remembrement et portage) comme sur celui de l'habitat (restructuration d'îlots urbains pour programmes neufs, rénovation de bâtiments anciens), la structure profiterait de l'effet de levier provoqué par la mise en place de l'ORT pour démultiplier les partenariats dans le cadre d'opération de requalification ou d'aménagement urbain. Cette société permettrait de structurer un nouveau dynamisme dans un nouveau cadre de vie et faciliter les opérations urbaines complexes.
<b>Intervenants potentiels</b>	Ville / CACM / BDT / EPF / AL
<b>Budget global</b>	A définir
<b>Modalités de financement pressenties</b>	A définir
<b>Indicateurs d'avancement</b>	Mise en place d'une étude d'opportunité et de faisabilité
<b>Indicateurs de résultats</b>	Non définissables à ce jour.

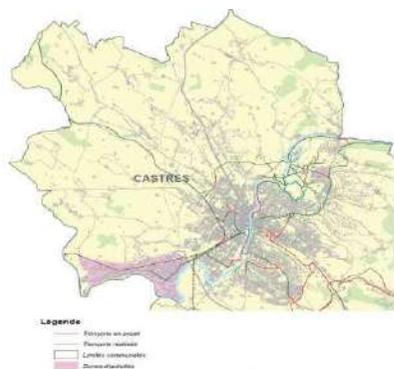




Nom de l'action	Créations de pistes cyclables
Axe de rattachement	Axe 3 (FAFI 7)
Description générale	La volonté de développer l'usage du vélo en ville s'inscrit efficacement dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique globale des déplacements en ville dont un des objectifs doit être de réduire l'usage et la vitesse de la voiture ainsi que le stationnement en ville par d'autres actions menées en parallèle.
Objectifs	Afin de développer réellement l'usage du vélo comme moyen de déplacement, l'objectif à atteindre est la constitution d'un réseau continu couvrant l'ensemble du territoire, en développant une notion de continuité cyclable Les aménagements doivent rendre la conduite de vélo sûre, efficace et permettre un partage des espaces de circulation équilibré avec les autres modes de déplacement. Dynamique à suivre dans le cadre du Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables de la Communauté d'agglomération existant
Intervenants potentiels	Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, Ville de Castres
Budget global	
Modalités de financement pressenties	Ville / Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet (Dispositif Général d'Intervention par fonds de concours et CTO) / Région Occitanie(Contrat Territorial Occitanie - CTO) / État (DSIL et Appels à projet mobilités actives)
Indicateurs d'avancement	Réalisation des études et mises en travaux
Indicateurs de résultats	Travaux réalisés.

CONTENU DE L'ACTION :

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts	Financements
FAFI 7	Piste (Maîtrise d'ouvrage CACM)	Aménagement d'une voie verte du giratoire du Siala au giratoire de Penchenery	2019	2022	468 485 € HT	Financement acquis : DSIL (2020) 117 121 € REGION 98 246 €  Financement à l'instruction : AAP Mobilités actives 2020
	Piste (Maîtrise d'ouvrage CACM)	Aménagement d'un cheminement doux - Campus de Castres-Mazamet :	2019	2020	445 400 € HT	Financement acquis : DSIL (2020) 111 350 € REGION 39 368 €  Financement à l'instruction : AAP Mobilités actives 2020
	Piste (Maîtrise d'ouvrage Ville de Castres)	Création d'une voie verte en milieu urbain de liaison avec le nouveau collège de Lamelhé	2021	2022	1 213 717 € HT	Financements potentiels : DSIL REGION CACM  Financement à l'instruction : AAP Mobilité actives 2020
	Total				2 127 602 € HT	



Le réseau de pistes cyclables existant et en projet sur la commune de Castres

Nom de l'action	Signalétique dynamique des parkings
Axe de rattachement	Axe 3 (FAFI 8)
Description générale	Afin d'accroître l'attractivité du centre-ville et dans le cadre de la réorganisation des circulations et du stationnement, la Ville de Castres travaille depuis plusieurs mois à la mise en place d'un système de jalonnement dynamique pour signaler les places disponibles dans ses parkings, qu'ils soient municipaux ou sous délégation.
Objectifs	Faciliter l'accès au centre-ville, tout en minimisant la circulation d'automobiles en cœur de ville ;  Limiter la circulation des usagers à la recherche de stationnement ;  Améliorer la gestion des parkings en optimisant leur occupation ;  Organiser les reports de stationnement en cas de fermeture de certains parkings à l'occasion de manifestations de grande ampleur (ex. : Marché de Noël, Carnaval Vénitien, Extravadanses).
Intervenants potentiels	CACM, Ville de Castres
Budget global	
Modalités de financement pressenties	Ville / CACM
Indicateurs d'avancement	Réalisation des études et mises en travaux
Indicateurs de résultats	Installations des jalonnements dynamiques

CONTENU DE L'ACTION :

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financements (€ TTC)
FAFI 8	Signalétique Dynamique parking	Pose des jalonnements sur le réseau routier intérieur	2021	2021	200 000	
	Total				200 000	



## Article 3 Les dynamiques en cours : mise en œuvre des actions matures

ACTIONS	AXE 1 Habitat	AXE 2 Economie Commercé	AXE 3 D'accessibilité, de mobilité et de connexions	AXE 4 Formes urbaines, espaces publics, patrimoine	AXE 5 Equipements et services publics
Création d'une pico centrale hydroélectrique la Resse		★★★		★	★★
Réhabilitation d'un RDC commercial, quai de l'Arnette	★	★★★			★
Accompagner la restructuration du quartier de la Resse – Réalisation d'un parking		★	★★★	★	
Accompagner la restructuration du quartier de la Resse – Aménagement d'une aire de camping-car		★	★★★	★	
Démolition et aménagement de la friche Pont de Caville			★★★	★	
Réorganiser le parking et l'espace public rue des Casernes et Place du 8 Mai		★	★	★★★	
Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme	★	★	★	★★★	★
Acquisition foncière et immobilières	★★★	★★		★★★	★★
Restauration toiture église Saint Sauveur				★★★	★
Rénovation immeuble 9 place Olombel	★★★	★		★★	

### Titre 2.

## CENTRE-VILLE DE DE MAZAMET

Réhabilitation du Temple Neuf		★		★★★	★★★
-------------------------------	--	---	--	-----	-----

★★★ : Importance majeure

★★ : Importance moindre

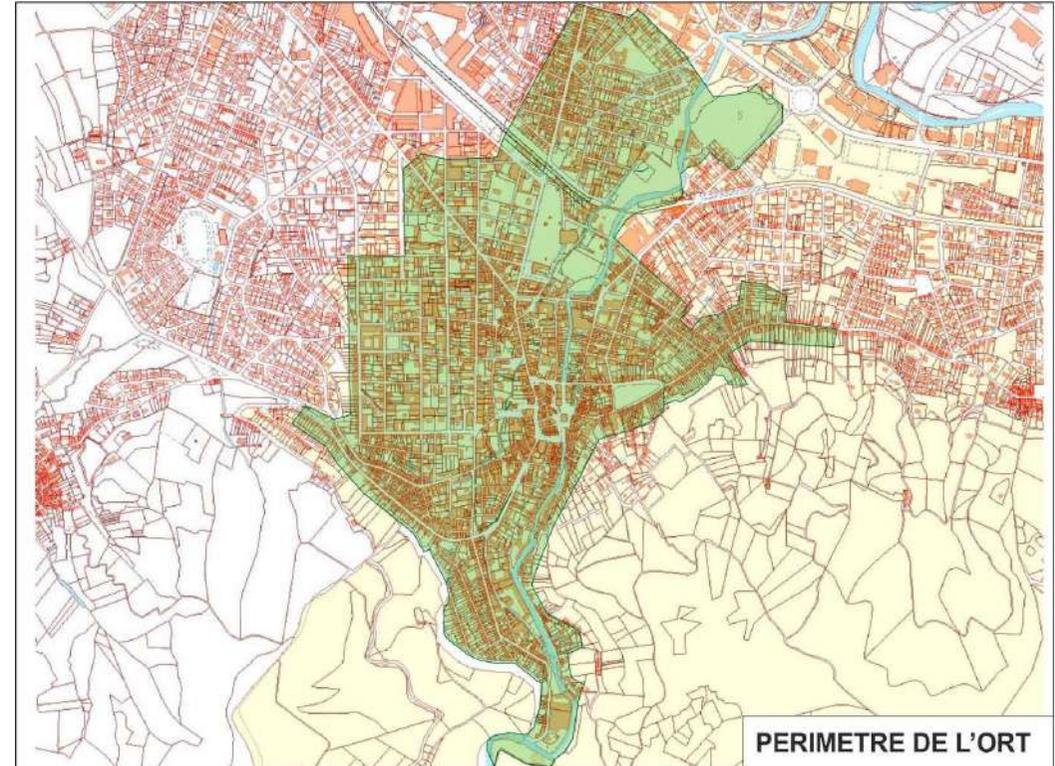
★ : Importance mineure

Description de l'action	Etat d'avancement	Budget	Partenaires financeurs potentiels	Axes de référence
<p>Réhabilitation d'un RDC commercial, quai de l'Arnette</p> <p>La ville a acquis cet immeuble idéalement situé en cœur de ville en vue de procéder à sa rénovation totale.</p> <p>Création d'un restaurant avec extension sur le quai de l'Arnette</p> <p>Les deux étages supérieurs sont constitués de trois appartements à remettre totalement en état.</p> <p>La présente tranche concerne uniquement le rez-de-chaussée commercial en vue de renforcer la présence des métiers de bouche en cœur de ville.</p>	2021 travaux	329 073,96 € TTC	Région Etat CACM	Axe majeur : 2  Autres axes de référence : 1 – 5
<p>Accompagner la restructuration du quartier de la Resse – Réalisation d'un parking</p> <p>Aménager l'entrée de ville Sud de la commune en qualifiant une aire de stationnement, support de la fréquentation de la passerelle et visant à valoriser un site patrimonial, paysager, naturel, de tourisme, et de loisirs.</p> <p>Vocation à coudre une continuité de mobilités, le long de l'Arnette avec le cœur de ville</p>	2020 / 2022 travaux	Tranche 1 : 898 630,08 € TTC Tranche 2 : 735 000,00 € TTC	Etat Région Département CACM	Axe majeur : 3  Autre axe de référence : 2 – 4
<p>Accompagner la restructuration du quartier de la Resse – Aménagement d'une aire de camping-car</p> <p>Dans la continuité du parking de la Resse, création d'une aire d'accueil des camping-cars</p> <p>Friche industrielle doit être démolie</p>	2020 / 2021 travaux	468 800,00 € TTC	Etat Région Département CACM	Axe majeur : 3  Autres axes de référence : 2 – 4

et renaturé pour permettre la création				
<p>Démolition et Aménagement de la friche Pont de Caville car représente un risque important</p> <p>Etude de conception d'espace public formant belvédère sur l'Arnette et réintégrant le site dans les perspectives urbaines (2021)</p>	2021 travaux	150 000,00 € TTC	Etat Région Département CACM	Axe majeur : 3  Autres axes de référence : 4
<p>Réorganiser le parking et l'espace public rue des Casernes et Place du 8 Mai</p> <p>Le projet consiste pour l'année 2020 d'engager les études de conception de l'aménagement d'un nouvel espace public en lieu et place du parking du 8 Mai et des casernes, représentant une emprise foncière d'environ 8000 m²</p> <p>Phase opérationnelle serait programmé sur les exercices 2021 – 2022</p>	2021 / 2022	2 800 000,00 € TTC	BDT Région Département	Axe majeur : 4  Autres axes de référence : 2 – 3
<p>Mener une réflexion à long terme avec un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme</p> <p>La ville souhaite disposer d'un plan guide à long terme portant sur les aménagements d'espaces publics à constituer et sur la programmation du renouvellement urbain</p>	2020/2021 Études	100 000,00 € TTC	BDT Etat CACM DRAC Occitanie	Axe majeur : 4  Autre axe de référence : 1-2-3-5
Acquisition foncière et immobilières	Années 2020 / 2021	250 000,00 € TTC	Ville de Mazamet	Axe majeur : 1  Autre axes de référence : 4
Restauration toiture église Saint Sauveur	Démarrage octobre 2020	431 907,54 € TTC	Etat	Axe majeur : 4  Autres axes de référence : 5

Rénovation immeuble 9 place Olombel	Septembre 2020	50 000,00 € TTC	Action Logement (sous réserve de l'étude du projet)	Axe majeur : 1  Autre axe de référence : 2 - 4
Rénovation et réhabilitation du Temple Neuf afin de doter la ville de Mazamet d'un édifice à vocation culturelle de portée régionale.	Maîtrise d'œuvre et première tranche des travaux : 2021	Global : 3 803 940 € HT Tranche 1 : 1 148 274,50 €HT (hors frais de maîtrise d'œuvre et frais connexes	Etat DRAC Région Département UDAP CACM	Axe majeur : 5  Autres axes de référence : 2 et 4

## Article 4 Définition des secteurs d'intervention



## Fiches actions par thématiques

<b>Nom de l'action</b>	<b>FICHE ACTION MAZAMET-1</b>
<b>Axe(s) de rattachement</b>	<p><b>Création d'une pico-centrale hydroélectrique la Resse</b></p> <p>Axes 2 et 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser un <b>développement économique</b> et commercial équilibré ;</li> <li><b>Mettre en valeur</b> les formes urbaines, <b>l'espace public et le patrimoine</b>.</li> </ul>
<b>Mise en service</b>	Octobre 2020
<b>Description générale</b>	<p>Le quartier de la Resse, notamment le secteur objet du projet objet de la présente fiche action a été concerné par un appel à projet PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés), notamment relatif au traitement des friches industrielles.</p> <p>Dans ce cadre, il s'agissait de requalifier les espaces publics, traiter les îlots de façon spécifique. Le projet n'a pas été retenu à l'échelle nationale.</p> <p>Situé à proximité immédiate de l'Arnette, cet ancien site industriel utilisait la force motrice de l'eau en vue de produire de l'électricité alimentant les process industriels. L'objectif est, dans le cadre d'un projet global de réhabilitation du site, en lien avec la mise en valeur de la vallée de l'Arnette, l'accroissement de l'attractivité touristique des sites archéologique de Saint-Sauveur et médiéval d'Hautpoul, à présents reliés par la passerelle de Mazamet, de réintroduire la production d'énergie à base de ressource renouvelable.</p>
<b>Objectifs</b>	<p>La ville de Mazamet a lancé un appel d'offre, en fin d'année 2016, dans la perspective de concéder des droits d'aménagement et d'exploitation à long terme de chutes hydro-électriques de petite puissance (moins de 500 kW), sur des emprises dont elle est propriétaire.</p> <p>Quatre sites ont été retenus entre 240 et 350 m d'altitude :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Caville (ou Pont de Caville) dans le périmètre pressenti d'ORT ;</li> <li>La Resse (ou Resse Basse) dans le périmètre pressenti d'ORT ;</li> <li>Léopold Bonhomme (ou Laquière) ;</li> <li>L'Oule (ou Moulin de l'Oule).</li> </ul> <p>L'ensemble des projets est situé dans des secteurs désaffectés par l'industrie et facilement accessibles depuis les voies publiques.</p> <p>A l'issue de l'appel d'offre, l'entreprise Valorem a été sélectionnée pour mener à terme ces quatre projets.</p> <p>Considérant le contexte de chaque site, celui de la Resse est le plus</p>

	<p>facilement exploitable et l'ensemble des formalités préalables sont accomplies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bail emphytéotique en cours de signature ;</li> <li>Autorisation de travaux obtenue ;</li> <li>Etc.</li> </ul> <p>La puissance maximale brute prévisionnelle de cette centrale s'élève à 357 kW.</p> <p>Le projet vise à permettre d'accompagner la requalification d'un site industriel désaffecté, de maintenir sur site une exploitation économique liée à la présence et à la force motrice de l'eau, de produire de l'énergie électrique à base de ressource renouvelable pour une consommation locale.</p>
<b>Calendrier</b>	Avril 2019 à Novembre 2019
<b>Intervenants</b>	Ville de Mazamet / VALOREM / BDT
<b>Budget Global</b>	Investissement compris entre 1,8 et 2 millions d'euros HT
<b>Modalités de financement pressenties</b>	<p><u>Prévisionnel de financement sous réserve de validation des partenaires concernés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>BDT = Support juridique (expertise AMP : 6,5 k€)</li> <li>VALOREM</li> </ul>
<b>Indicateurs de résultat</b>	- Rapport annuel d'exploitation.

Nom de l'action	FICHE ACTION MAZAMET-2 Réhabilitation d'un RDC Commercial quai de l'Arnette
Axe(s) de rattachement	Axes 2, 1 et 5 : <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser un <b>développement économique</b> et commercial équilibré ;</li> <li>De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;</li> <li>Fournir l'accès aux équipements et services publics ;</li> </ul>
Date de signature	
Description générale	Réhabilitation d'un RDC commercial, quai de l'Arnette La ville a acquis cet immeuble idéalement situé en cœur de ville en vue de procéder à sa rénovation totale. Création d'un restaurant avec extension sur le quai de l'Arnette Les deux étages supérieurs sont constitués de trois appartements à remettre totalement en état. La présente tranche concerne uniquement le rez-de-chaussée commercial en vue de renforcer la présence des métiers de bouche en cœur de ville.
Objectifs	Redynamiser le commerce de proximité Moderniser le parc de logement Rendre les paysages urbains plus attractifs
Calendrier	Novembre 2020 – juin 2021
Intervenants	Financier : Région Technique : Architecte - BE
Budget Global	329 073,96 € TTC
Modalités de financement pressenties	<u>Prévisionnel de financement sous réserve de validation des partenaires concernés</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat (DSIL)</li> <li>- Région Occitanie</li> <li>- CACM</li> <li>- Ville de Mazamet</li> </ul>
Indicateurs d'avancement	Livraison mi-2021
Indicateurs de résultat	Respect du planning prévisionnel Respect du budget prévisionnel



Nom de l'action	FICHE ACTION MAZAMET-3 Accompagner la restructuration du quartier de la Resse - Aménagement d'un parking
Axe(s) de rattachement	Axe 2, 3 et 4 : <ul style="list-style-type: none"> <li>Développer l'<b>accessibilité</b>, la mobilité et les connexions</li> <li>Favoriser un <b>développement économique</b> et commercial équilibré ;</li> <li>Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine.</li> </ul>
Date de signature	
Description générale	Aménager l'entrée de ville sud de la commune en qualifiant une aire de stationnement, support de la fréquentation de la passerelle et visant à valoriser un site patrimonial, paysager, naturel, de tourisme et de loisirs. Cet espace a également vocation à couvrir une continuité de mobilités, le long de l'Arnette avec le cœur de ville.
Objectifs	Mieux appréhender les entrées de ville Adapter le traitement des entrées de ville au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Participer à renforcer l'attractivité touristique du territoire. Aménager un espace public de qualité. Contribuer au développement économique de la ville.
Intervenants	Financier : Etat - Région - Département - CACM Technique : BE –
Budget Global	1 868 110,08 € TTC en deux tranches Tranche 1 = 898 630,08 € TTC Tranche 2 = 735 000 € TTC
Modalités de financement pressenties	<u>Prévisionnel de financement sous réserve de validation des partenaires concernés</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ETAT (DSIL)</li> <li>- Région Occitanie</li> <li>- Département du Tarn</li> <li>- CACM</li> <li>- Ville de Mazamet</li> </ul>
Indicateurs d'avancement	Lancement du chantier (tranche 1) fin 2020 / début 2021 . Livraison du chantier (tranche 2) 2022
Indicateurs de résultat	Niveau d'avancement des chantiers Nombre de places de stationnement créées



Nom de l'action	FICHE ACTION MAZAMET-4 Accompagner la restructuration du quartier de la Resse - Aménagement d'une aire de camping car
<b>Axe(s) de rattachement</b>	Axes 2, 3 et 4 : <ul style="list-style-type: none"> <li>Développer l'<b>accessibilité</b>, la mobilité et les connexions</li> <li>Favoriser un <b>développement économique</b> et commercial équilibré ;</li> <li>Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine.</li> </ul>
<b>Date de signature</b>	
<b>Description générale</b>	Dans la continuité de l'aménagement du parking de la Resse, il est envisagé de créer une aire d'accueil des camping-cars. Le site, issue d'une friche industrielle, puis ayant servi de dépôt à la ville doit être démolit et renaturé pour permettre la création de cet équipement.
<b>Objectifs</b>	Mieux appréhender les entrées de ville Adapter le traitement des entrées de ville au contexte dans lequel elles s'inscrivent
<b>Intervenants</b>	Financier : Etat - Région – Département - CACM Technique : BE
<b>Budget Global</b>	468 800 € TTC
<b>Modalités de financement pressenties</b>	<u>Prévisionnel de financement sous réserve de validation des partenaires concernés</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat (DSIL)</li> <li>- Région Occitanie</li> <li>- Département</li> <li>- CACM</li> <li>- Ville de Mazamet</li> </ul>
<b>Indicateurs d'avancement</b>	Lancement des travaux fin 2020 Livraison de l'équipement mi 2021
<b>Indicateurs de résultat</b>	Niveau d'avancement des chantiers Respect du planning prévisionnel Respect du budget prévisionnel



Nom de l'action	FICHE ACTION MAZAMET-5 Démolition et aménagement de la friche Pont de Caville
<b>Axe(s) de rattachement</b>	Axes 3 et 4 : <ul style="list-style-type: none"> <li>Développer l'<b>accessibilité</b>, la mobilité et les connexions ;</li> <li>Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine.</li> </ul>
<b>Date de signature</b>	
<b>Description générale</b>	Dans un premier temps, l'opération consiste à démolir la friche du Pont de Caville. La dégradation très avancée des constructions existantes génère un risque important sur le site. Dans un second temps (horizon 2021), la ville engagera une étude de conception d'espace public formant belvédère sur l'Arnette et réintégrant le site dans les perspectives urbaines.
<b>Objectifs</b>	Réintégrer la nature en ville et revaloriser la frame verte et bleue Créer de nouveaux espaces publics ayant vocation à valoriser le cœur de ville en lien avec le cours d'eau Participer à dédensifier le cœur de ville et de multiplier les espaces publics végétalisés dans la perspective de constituer une « ville jardin »
<b>Intervenants</b>	Financier : Etat - Région – Département - CACM Technique : BE spécialisés en chantiers difficiles
<b>Budget Global</b>	150 000€ TTC
<b>Modalités de financement pressenties</b>	<u>Prévisionnel de financement sous réserve de validation des partenaires concernés</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat (DSIL)</li> <li>- Région Occitanie</li> <li>- Département du Tarn</li> <li>- CACM</li> <li>- Ville de Mazamet</li> </ul>
<b>Indicateurs d'avancement</b>	2021 travaux
<b>Indicateurs de résultat</b>	Avancement en délai (%) Respect du budget prévisionnel



Nom de l'action		FICHE ACTION MAZAMET-6
		Réorganiser le parking et l'espace public rue des Casernes et Place du 8 Mai
<b>Axe(s) de rattachement</b>		<p>Axes 4, 2 et 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;</li> <li>Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;</li> <li>Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions.</li> </ul>
<b>Date de signature</b>		
<b>Description générale</b>		<p>Le projet consiste, pour la fin de l'année 2020, d'engager les études de conception de l'aménagement d'un nouvel espace public en lieu et place des parkings du 8 mai et des casernes, représentant une emprise foncière d'environ 8000 m².</p> <p>La phase opérationnelle serait programmée sur les exercices 2021 – 2022.</p>
<b>Objectifs</b>		<p>Réfléchir avec une vision globale pour des aménagements harmonieux et complémentaires dans les usages</p> <p>Donner des priorités dans les aménagements, à moyen et long terme</p>
<b>Intervenants</b>		<p>Financier : BDT - Région - Département</p> <p>Technique : BE - UDAP du Tarn</p>
<b>Budget Global</b>		2 800 000 € TTC, dont 290 000 € TTC d'études de conception
<b>Modalités de financement pressenties</b>		<p><u>Prévisionnel de financement sous réserve de validation des partenaires concernés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BDT</li> <li>- Etat (DSIL)</li> <li>- Région Occitanie</li> <li>- Département</li> <li>- CACM</li> <li>- Ville de Mazamet</li> </ul>
<b>Indicateurs d'avancement</b>		<p>2020 : Lancement études</p> <p>2021-2022 : Travaux</p>
<b>Indicateurs de résultat</b>		<p>Communication sur le projet</p> <p>Choix des matériaux</p>

Nom de l'action		FICHE ACTION MAZAMET-7
		Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme
<b>Axe(s) de rattachement</b>		<p>Axe 4 prioritairement, puis l'ensemble des autres axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine</li> </ul>
<b>Date de signature</b>		
<b>Description générale</b>		<p>Mener une réflexion à long terme avec un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme</p> <p>La ville souhaite disposer d'un plan guide à long terme portant sur les aménagements d'espaces publics à constituer et sur la programmation du renouvellement urbain</p>
<b>Objectifs</b>		<p>Formuler une stratégie d'ensemble pour la reconquête du centre ancien en investissant l'ensemble des axes poursuivis par le programme Action Cœur de Ville.</p> <p>Disposer d'une feuille de route opérationnelle qui intègre les projets déjà engagés ainsi que les projets à venir et déterminant un programme d'investissements pluriannuel.</p>
<b>Intervenants</b>		Financier : BDT - Ville de Mazamet - DRAC – ANAH - CACM
<b>Budget Global</b>		100 000€ TTC
<b>Modalités de financement pressenties</b>		<p><u>Prévisionnel de financement sous réserve de validation des partenaires concernés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BDT</li> <li>- DRAC</li> <li>- ANAH</li> <li>- CACM</li> <li>- Ville de Mazamet</li> </ul>
<b>Indicateurs d'avancement</b>		Lancement de l'étude fin 2020
<b>Indicateurs de résultat</b>		Délai et calendrier de l'étude Budget

Nom de l'action	FICHE ACTION MAZAMET-8
Axe(s) de rattachement	Acquisitions foncières et immobilières Axes 1 et 4 : <ul style="list-style-type: none"> <li>De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;</li> <li>Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine.</li> </ul>
Date de signature	
Description générale	Acquisition d'immeubles en cœur de ville en vue soit de leur réhabilitation, soit au service du projet de reconstitution urbaine.
Objectifs	Constituer une réserve foncière suffisante pour la mise en œuvre du projet de restructuration urbaine  Contribuer à l'amélioration du parc de logements  Contribuer à la réhabilitation et la remise sur le marché de locaux commerciaux en cœur de ville  La livraison du schéma directeur d'urbanisme permettra à la commune de déterminer une stratégie d'acquisitions foncières au service du programme Action Cœur de Ville, tous axes confondus, ainsi qu'un budget et un calendrier prévisionnel par secteurs d'interventions.
Intervenants	Ville de Mazamet  BDT  EPFL  Action Logement (sous réserve de l'étude du projet)
Budget Global	450 000 € TTC
Modalités de financement pressenties	Ville de Mazamet  Portage ville ou EPFL
Indicateurs d'avancement	Volume d'acquisitions nécessaires au service du projet urbain
Indicateurs de résultat	Volume d'acquisitions  Nombre de réhabilitations

Nom de l'action	FICHE ACTION MAZAMET-9 Restauration de la toiture de l'église Saint Sauveur
Axe(s) de rattachement	Axes 4 et 5 : <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;</li> <li>Fournir l'accès aux équipements et services publics.</li> </ul>
Date de signature	
Description générale	La toiture de l'église Saint Sauveur présente de sérieuses avaries, lesquelles ont généré des dégâts à l'intérieur de l'édifice, notamment sur des peintures murales qui seront à restaurer. Avant cela, il convient de garantir l'étanchéité de l'édifice en reprenant totalement la couverture. Le chantier sera engagé courant octobre 2021.
Objectifs	Entretien du patrimoine bâti en cœur de ville
Intervenants	Financier : ETAT (DSIL) – Ville de Mazamet  Technique : Ville de Mazamet – UDAP du Tarn
Budget Global	431 907,54 € TTC
Modalités de financement pressenties	<u>Prévisionnel de financement sous réserve de validation des partenaires concernés</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Etat (DSIL)</li> <li>Ville de Mazamet</li> </ul>
Indicateurs d'avancement	Lancement des travaux : octobre 2020  Livraison du chantier mi 2021
Indicateurs de résultat	Finalisation de l'opération  Respect du budget



Nom de l'action	FICHE ACTION MAZAMET-10 Rénovation 9 place Olombel
<b>Axe(s) de rattachement</b>	Axes 1, 2 et 4 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ; Favoriser un développement économique et commercial équilibré ; Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine.
<b>Date de signature</b>	
<b>Description générale</b>	Remise en location du rez-de-chaussée commercial après travaux de restauration : réalisé Réfection d'un logement type 3 en vue de la remettre en location. Les travaux à opérer consistent à la réfection des installations électriques, la réfection du chauffage (pompe à chaleur réversible), remplacement des menuiseries, réfection de l'isolation thermique et phonique du logement. Dans l'ensemble, amélioration globale du niveau de confort et des performances thermiques.
<b>Objectifs</b>	Contribuer à l'amélioration du parc de logement Contribuer à la réhabilitation et la remise sur le marché de locaux commerciaux en cœur de ville
<b>Intervenants</b>	Ville de Mazamet
<b>Budget Global</b>	50 000€ TTC
<b>Modalités de financement pressenties</b>	Ville de Mazamet Action Logement (sous réserve de l'étude du projet)
<b>Indicateurs d'avancement</b>	Respect du planning Engagement des travaux : décembre 2020 Livraison du logement : mi 2021
<b>Indicateurs de résultat</b>	Finalisation de l'opération Remise en location Respect du budget

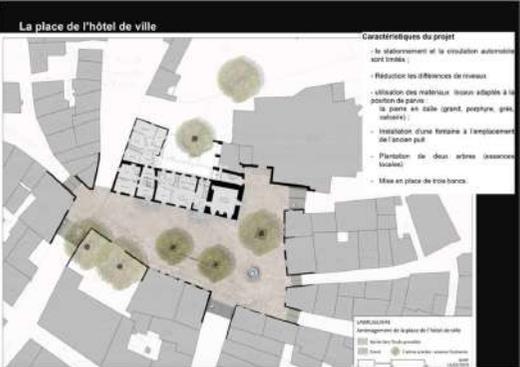
Nom de l'action	FICHE ACTION MAZAMET-11 Réhabilitation et réaffectation du Temple Neuf
<b>Axe(s) de rattachement</b>	Axes 4 et 5 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine.</b></li> <li>• <b>Fournir l'accès aux équipements et services publics</b></li> </ul>
<b>Date de signature</b>	
<b>Description générale</b>	La parcelle cadastrée section AH, n° 157, sis n° 5 bis rue de la République a été acquise par la ville de Mazamet dans les années 1970. Désaffecté du culte, le bâtiment a connu plusieurs destinations en accueillant les activités d'associations culturelles et en servant sporadiquement de salle de spectacles.  Le monument a été inscrit au titre des monuments historiques en totalité par arrêté du 3 juin 2015.  Monument emblématique de la ville de Mazamet, marqueur de son identité, de nombreux dommages surviennent sur l'édifice qu'il convient de corriger. Pour ce faire une mission d'architecte spécialisé du patrimoine a été livrée en septembre 2018.  Il existe à ce jour un enjeu de préservation de cet édifice emblématique, notamment afin d'en permettre la réaffectation en équipement culturel à rayonnement régional.
<b>Objectifs</b>	Une série de travaux d'urgence a été engagée en octobre 2020. Pour autant une campagne plus lourde doit être initiée afin non seulement de garantir la pérennité de l'édifice pour les temps à venir, mais aussi assurer l'effectivité de sa future affectation. La commune est actuellement en relation avec la compagnie de la Grande mêlée dans la perspective d'établir une résidence à Mazamet, dans l'édifice du Temple Neuf. L'étude réalisée par Marie-Amélie TEK conclut en la nécessité de travaux de remise en état général du bâtiment, lesquels s'élèvent à un montant global HT de 3 803 940 €, excluant les frais de maîtrise d'œuvre (estimé à 6% de l'enveloppe HT des travaux) et les frais connexes induits par les travaux (mission sécurité protection de la santé des travailleurs, contrôle technique, etc.).  L'exécution du chantier pourrait s'étaler sur plusieurs exercices en tranches successives de travaux, mais s'enchaînant les unes aux autres sans interruption. La première tranche pourrait consister en la mise en place des installations de chantier, la réfection de la charpente, de la couverture et des évacuations des eaux pluviales. La seconde tranche pourrait consister en la réfection des menuiseries, des vitraux, des maçonneries, de la mise en accessibilité, de l'électricité et du chauffage. Une troisième tranche pourrait concerner la restauration des intérieurs. Une quatrième tranche pourrait consister au financement des travaux nécessaires à la réutilisation des locaux dans l'affectation de l'édifice aux équipements culturels de la ville.

	Enfin la dernière tranche consiste en la reprise des aménagement extérieurs de l'édifice visant à le mettre en valeur.
<b>Calendrier</b>	2021 à 2025.
<b>Intervenants</b>	Ville de Mazamet / UDAP du Tarn / DRAC Occitanie / Etat / Région Occitanie / Département du Tarn / Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet
<b>Budget Global</b>	Investissement global : 3 803 940 €HT  Tranche 1 : 1 148 274,50 €HT Tranche 2 : 683 072,50 Tranche 3 : 410 677,75 € HT Tranche 4 : 1 240 892,50 €HT Tranche 5 : 321 022,75 €HT
<b>Modalités de financement pressenties</b>	Prévisionnel de financement sous réserve de validation des <u>partenaires concernés</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DRAC</li> <li>- ETAT</li> <li>- Région</li> <li>- Département</li> <li>- CACM</li> <li>- Ville de Mazamet</li> </ul>
<b>Indicateurs de résultat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remise en état de l'édifice ;</li> <li>- Respect du calendrier</li> <li>- Réaffectation finale du bâtiment</li> </ul>



**Bourgs-Centres Occitanie / Pyrénées-Méditerranée**  
**Commune de LABRUGUIÈRE**  
**Communauté d'Agglomération Castres/Mazamet**  
**Contrat Cadre**  
**2019 – 2021**



<b>Axe 1</b>	<b>Fiche action 1.1.</b>
Requalifier le centre ancien et ses abords pour favoriser l'attractivité du cœur de ville	<i>Valoriser et aménager les espaces publics inscrits dans la structure urbaine médiévale</i>
<b>PRESENTATION DE L'ACTION</b>	
<b>Contexte</b>	
<p>Le centre bourg de Labruguière n'est plus attractif et l'aménagement de ses espaces publics plus particulièrement : espaces publics dominés par le minéral pour créer majoritairement des zones de stationnement ; présence forte des véhicules ; présence limitée du végétal malgré les traces historiques.</p> <p>Au préalable, une étude d'aménagement des espaces publics a été réalisée par le bureau d'études par l'Atelier d'Architecture Rémy Papillault et Marion Sartre. Une présentation a eu lieu le 14 février 2019 aux élus.</p> <p>Plusieurs espaces présentant un enjeu particulier ont été ciblés, à savoir : les rues de l'écusson médiéval (la Rue Jean Jaurès et la rue du Docteur Nègre), la Place de l'Hôtel de Ville, le boulevard de la République ceinturant l'écusson médiéval (incluant la place Louise Michel), le giratoire de la Marianne, le faubourg Notre-Dame (promenade et place du Général Lagarde) et En Rouch.</p>	
<b>Objectifs stratégiques</b>	
<p>. Avoir une cohérence d'ensemble pour l'aménagement des espaces publics à l'intérieur de l'AVAP</p> <p>. Concevoir un projet qui tienne compte des spécificités des espaces publics constitués à différentes périodes</p> <p>. Avoir un projet d'ensemble pour éviter les opérations au coup par coup et favoriser une harmonie sur le long terme</p>	
<b>DESCRIPTIF DES PROJETS/OPERATIONS ENVISAGES</b>	
<p><b>Projet 1.1.1. :</b> <b>Aménager la Place de l'Hôtel de Ville</b></p> <p><b>Descriptif :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- redonner vie et nouveaux usages à cet espace central et structurant</li> <li>- redéfinir le périmètre de la place, gérer les différences de niveaux</li> <li>- limiter la place de la voiture au profit du piéton</li> <li>- mettre en valeur le bâtiment de l'hôtel de Ville et apporter qualité via le choix des matériaux, du mobilier et des plantations</li> </ul> <p><b>Maître d'ouvrage : Ville de Labruguière</b></p> <p><b>Coût estimatif :</b> 462 000 €HT - hors réseaux</p> <p><b>Calendrier prévisionnel :</b></p> <p><input type="checkbox"/> 2018</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 2019 étude pré-opérationnelle</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 2020 lancement marché – démarrage travaux</p> <p><input type="checkbox"/> 2021</p> <p><b>Partenaires potentiellement concernés :</b> Partenariat technique : ABF, CAUE, PNRHL et bureau d'études. Partenariat financier : Région Occitanie (hors voirie et réseaux), CACM et Commune.</p>	<div style="text-align: center;">État des lieux</div>  <div style="text-align: center;">La place de l'hôtel de ville</div>  <p style="text-align: center;">Atelier d'Architecture R. Papillault</p>

**Projet 1.1.2. :**  
**Aménager la Rue Jean Jaurès**

**Descriptif :**

- redonner envie de parcourir cette rue aux caractéristiques médiévales
- retrouver des matériaux locaux, apporter une unité de traitement
- réintroduire le végétal (plantations en pied de façade)
- réduire l'impact des stationnements
- maintenir le caractère pittoresque et vernaculaire

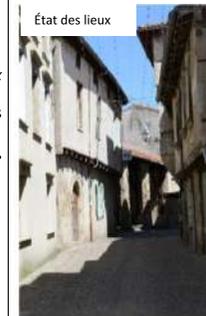
**Maître d'ouvrage : Ville de Labruguière**

**Coût estimatif :**  
169 000 €HT - hors réseaux

**Calendrier prévisionnel :**

- 2018
- 2019
- 2020 étude pré-opérationnelle
- 2021 lancement marché – démarrage travaux

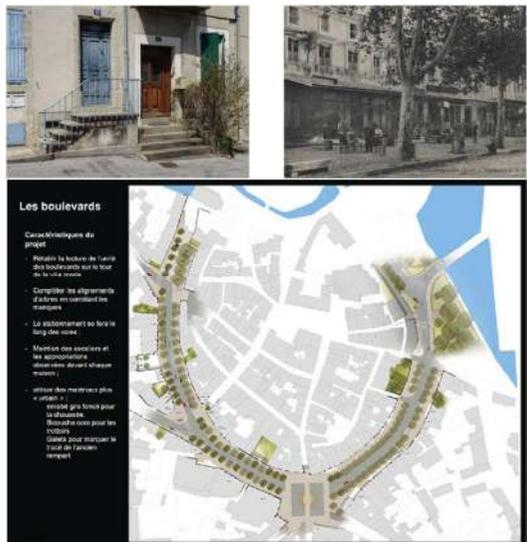
**Partenaires potentiellement concernés :**  
Partenariat technique : ABF, CAUE, PNRHL, association de commerçants et bureau d'études.  
Partenariat financier : Région Occitanie (hors voirie et réseaux), CACM et Commune.



la Rue Jean Jaurès



Atelier d'Architecture R. Papillault

<p><b>Projet 1.1.3. :</b> <i>Redessiner le Boulevard de la République</i></p> <p><b>Descriptif :</b> - conserver l'esprit de promenade urbaine du début du XIXème siècle - retrouver des matériaux locaux, apporter une unité de traitement - préserver et valoriser les arbres d'alignement en place, restituer la cohérence des plantations - diminuer l'emprise de l'automobile - mettre en valeur les emmarchements des maisons et permettre l'appropriation des pieds de façade</p> <p><b>Maître d'ouvrage :</b> Ville de Labruguière</p> <p><b>Coût estimatif :</b> 806 450 €HT - hors réseaux</p> <p><b>Calendrier prévisionnel :</b> <input type="checkbox"/> 2018 <input type="checkbox"/> 2019 <input checked="" type="checkbox"/> 2020 étude pré-opérationnelle <input checked="" type="checkbox"/> 2021 lancement marché – démarrage travaux</p> <p><b>Partenaires potentiellement concernés :</b> Partenariat technique : ABF, CAUE, Département, PNRHL, association de commerçants et bureau d'études. Partenariat financier : Région Occitanie (hors voirie et réseaux), CACM, Département et Commune.</p>	 <p>Les boulevards</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Concevoir l'équilibre du projet</li> <li>Restituer la lecture de l'axe des boulevards sur le tout de la rue</li> <li>Compléter les alignements d'arbres en conservant les existants</li> <li>Le stationnement se fera le long des voies</li> <li>Mettre des canalisations et les aménager</li> <li>Utiliser des matériaux plus urbains</li> <li>Implanter des bornes pour la mobilité</li> <li>Planifier pour les travaux</li> <li>Créer des espaces de travail en 2021</li> </ul> <p>Atelier d'Architecture R. Papillault</p>
<p style="text-align: center;"><b>ÉVALUATION ET SUIVI DE L'ACTION</b></p> <p>Nombre de projets et d'espaces publics réaménagés, Nombre de places de stationnement supprimées, Nombre de végétaux réintroduits.</p>	

<p style="text-align: center;"><b>Axe 1</b></p> <p>Requalifier le centre ancien et ses abords pour favoriser l'attractivité du cœur de ville</p>	<p style="text-align: center;"><b>Fiche action 1.2.</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Réinvestir les Berges du Thoré</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>PRESENTATION DE L'ACTION</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>Contexte</b></p>	
<p><i>L'aménagement des Berges du Thoré s'inscrit pleinement dans la dynamisation du centre-ville. Le Thoré est un élément paysager marquant de la commune qui traverse le centre-ville, le réinvestir, le donner à voir c'est permettre aux habitants et aux touristes de se réapproprier des espaces de nature dans la ville.</i></p>	
<p style="text-align: center;"><b>Objectifs stratégiques</b></p>	
<p>. Compléter l'offre de loisirs de plein-air . Aménager les Berges par phases successives mais en ayant un projet d'ensemble pour créer une unité, un parcours le long du Thoré (environ 12km) . Intégrer l'aménagement des Berges en continuité des cheminements doux existants, et à créer . Redonner à voir la trame verte et bleue existante</p>	
<p style="text-align: center;"><b>DESCRIPTIF DES PROJETS/OPERATIONS ENVISAGES</b></p>	
<p><b>Projet 1.2.1. :</b> <i>Aménagement des berges : secteur 2</i></p> <p><b>Descriptif :</b> - lier ses aménagements aux deux berges : favoriser les connections et mobilités douces notamment vers le quartier à venir d'En Rouch - intégrer une dimension pédagogique sur le site : continuités écologiques, rôle de l'eau - S'appuyer sur les éléments paysagers et construits pour décliner l'aménagement - Offrir des espaces aux usages variés : zones d'animation, repos, découverte et pédagogie</p> <p><b>Maître d'ouvrage :</b> Ville de Labruguière <b>Coût estimatif :</b> Montant prévisionnel des travaux : 500 000€ HT sur cette phase pour un coût de Maîtrise d'œuvre estimé à 50 000€ HT.</p> <p><b>Calendrier prévisionnel :</b> <input type="checkbox"/> 2018 <input type="checkbox"/> 2019 <input checked="" type="checkbox"/> 2020 passation du marché de maîtrise d'œuvre <input checked="" type="checkbox"/> 2021 démarrage travaux</p> <p><b>Partenaires potentiellement concernés :</b> Partenariat technique : DDT, DDCSPP, ONEMA, Agence de l'Eau, CACM, EPF, PNRHL, Syndicat de rivière Thoré-Agout, Comité Départemental de Canoë Kayak, Fédération de pêche, Bureau d'études Partenariat financier : Région Occitanie, CACM et Commune.</p>	

## ÉVALUATION ET SUIVI DE L'ACTION

Concertation technique avec tous les partenaires  
Contacts et négociations avec les propriétaires privés (acquisitions foncières ou conventions)  
Réalisation des travaux et des aménagements conformément au programme élaboré.

## Axe 2

Valoriser et entretenir le patrimoine urbain architectural et paysager, sur le long terme

## Fiche action 2.1.

*Poursuivre le développement des mobilités douces*

### PRESENTATION DE L'ACTION

#### Contexte

*La poursuite du développement des sentiers, dans et aux abords du cœur de ville, permet de lier les zones urbaines et celles des services de proximité entre elles, tout en parcourant et en profitant de la richesse des lieux et du patrimoine naturel.*

#### Objectifs stratégiques

*. Aménager une boucle, liant le centre bourg à l'espace naturel d'En Laure, sentier pour les habitants et les visiteurs  
. Intégrer l'aménagement de la Boucle de Montimont en continuité de l'aménagement des berges  
. Redonner à voir la trame verte et bleue existante*

### DESCRIPTIF DES PROJETS/OPERATIONS ENVISAGES

#### Projet 2.1.1. :

*Créer de nouveaux cheminements*

#### Descriptif :

- s'appuyer sur les cours d'eau et leurs ripisylves pour faire (re)découvrir l'environnement naturel qui entoure la zone urbaine  
- Offrir des espaces aux usages variés : zones d'animation, repos, découverte et pédagogie

**Maître d'ouvrage : Ville de Labruguière**

**Coût estimatif :**  
200 000€ HT

#### Calendrier prévisionnel :

- 2018  
 2019  
 2020  
 2021

#### Partenaires potentiellement concernés :

Partenariat technique : ABF, CAUE, PNRHL, DDT, ONEMA, Agence de l'Eau, Syndicat de rivières Thoré-Agout, CPIE  
Partenariat financier : Région Occitanie, CACM, Agence de l'Eau, et Commune.



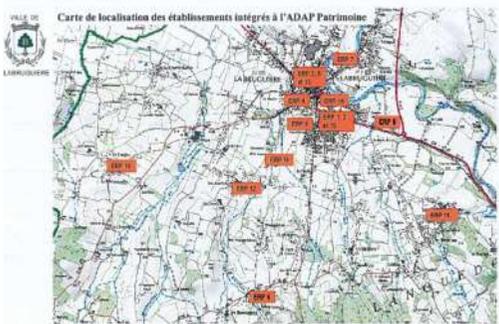
### ÉVALUATION ET SUIVI DE L'ACTION

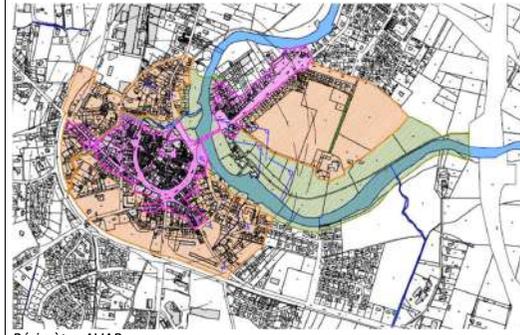
Contacts et négociations avec les propriétaires privés (acquisitions foncières ou conventions)  
Linéaire de mobilités douces aménagé

<b>Axe 2</b>	<b>Fiche action 2.2</b>
Valoriser et entretenir le patrimoine urbain architectural et paysager, sur le long terme	<i>Créer un espace de diffusion des savoir-faire de l'architecture traditionnelle</i>
<b>PRESENTATION DE L'ACTION</b>	
<b>Contexte</b>	
<p>Le projet de création d'un espace de diffusion des savoir-faire dans le château de Cardailhac est transversal, car il permettra de répondre à des enjeux de valorisation du patrimoine, de diffusion des connaissances, d'appropriation des pratiques professionnelles et savoir-faire adaptés aux modes de bâtir du territoire.</p> <p>Ce projet de requalification présente un double intérêt d'une part, par l'identité du bâtiment et d'autre part, son positionnement sur le territoire. En effet, le Château Cardailhac est un véritable marqueur de l'identité de la Commune et sa tour ronde est inscrite au titre des monuments historiques. Il a joué un rôle prépondérant à travers l'Histoire du fait des différentes affectations.</p>	
<b>Objectifs stratégiques</b>	
<p><i>. Réinvestir le château, le préserver et le valoriser</i></p> <p><i>. Générer une nouvelle attractivité du cœur de ville, à une échelle qui soit plus large que celle du territoire communal</i></p> <p><i>. Diversifier les points d'attractivité à travers des thématiques liées aux enjeux poursuivis par la municipalité en terme d'action culturelle, de valorisation de la ville et de développement économique pour favoriser la création et la pérennisation d'emplois</i></p>	
<b>DESCRIPTIF DES PROJETS/OPERATIONS ENVISAGES</b>	
<p><b>Projet 2.2.1. :</b>  <i>Réaliser une étude de faisabilité, technique et économique, élaborer un projet scientifique et culturel</i></p> <p><b>Descriptif :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- décliner et étudier les possibilités d'aménagement en termes d'usage et de structure</li> <li>- préciser les cibles visées et pour quel type d'activités : grand public, professionnels, scolaires ...</li> </ul> <p><b>Maître d'ouvrage : Ville de Labruguière</b></p> <p><b>Coût estimatif :</b>  <i>Coût étude de faisabilité – 60 000€ HT</i></p> <p><b>Calendrier prévisionnel :</b></p> <p><input type="checkbox"/> 2018</p> <p><input type="checkbox"/> 2019</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 2020 étude</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 2021 rédaction du programme architectural</p> <p><b>Partenaires potentiellement concernés :</b></p> <p>Partenariat technique : ABF, Département (service Conservation départementale), CAUE, PNRHL, Compagnons du Devoir, Chambre des Métiers, Espace photographique A. Batut, ADAGE, Bureau d'études</p> <p>Partenariat financier : Région et Commune</p>	
<b>EVALUATION ET SUIVI DE L'ACTION</b>	

<b>Axe 3</b>	<b>Fiche action 3.3.</b>
Poursuivre la dynamique économique et sociale / renforcer l'attractivité du bourg par le développement économique	<b>Confirmer la dynamique sociale locale par la création d'équipements publics structurants pour conforter la fonction de bourg-centre</b>
<b>PRESENTATION DE L'ACTION</b>	
<b>Contexte</b>	
La Ville de Labruguière jusqu'en 2014 figurait dans la géographie prioritaire de la Politique de la Ville. En 1998, un projet global de regroupement des structures petite-enfance/enfance en un même lieu dénommé "Maison de l'Enfance" avait été réfléchi. L'objectif était d'assurer la cohérence du parcours éducatif des enfants. Une concertation a donc été engagée avec tous les acteurs locaux en partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales. Dans un premier temps, les acquisitions foncières pour l'implantation de cet équipement ont été réalisées et les locaux du multi-accueil « Le Petit Prince » ont été mis en service en 2000. Ce projet de « Maison de l'Enfance » n'a pu aboutir dans sa globalité suite à une réorientation de l'action municipale. Depuis 2013, les associations (RAM Cerf-Volant et l'accueil de loisirs ELAN) accueillent les enfants dans des locaux mis à disposition de manière temporaire. L'échelle communale est pour l'instant ciblée au niveau du RAM, cependant un rayonnement cantonal avait été envisagé lors de sa création. S'appuyant sur le Projet Educatif Territorial élaboré en 2014, la réflexion sur le projet « Maison de l'Enfance » a été réactivée compte tenu des besoins et attentes des familles tout en prenant en considération les nouvelles orientations d'accueil (mixité sociale, intégration du handicap, ...). Actuellement, une démarche de Dispositif Local d'Accompagnement est en cours pour optimiser et rationaliser les modèles économiques des structures d'accueil enfance ce qui aura pour corollaire d'élaborer le mode de fonctionnement et le rôle de la Maison de l'Enfance.	
<b>Objectifs stratégiques</b>	
Regrouper sur un même site les accueils petite enfance et enfance proposés sur la commune dans des locaux adaptés et de manière pérenne. Garantir un parcours éducatif cohérent et bien identifié par les familles dans une optique de mutualisation des espaces, des services, des locaux et du personnel. Assurer un rôle fédérateur au fonctionnement de cet équipement où seront impulsées des actions autour de la parentalité. L'accompagnement des familles avait bien été repéré comme un axe stratégique d'intervention lors de la sortie du dispositif du Programme de Réussite Educative en 2017.	
<b>DESCRIPTIF DES PROJETS/OPERATIONS ENVISAGES</b>	
<p><b>Projet 3.3.1. :</b> <i>Construction d'une Maison de l'Enfance</i></p> <p><b>Descriptif :</b> Construction d'un nouvel équipement avec des locaux adaptés et en adéquation avec l'accueil du RAM (Relais d'assistantes maternelles) pour les 0 – 3 ans et de l'association ELAN (accueil de loisirs pour les 3 -11 ans), à proximité immédiate du multi-accueil « Le Petit Prince ». Cet équipement intègre les critères d'une architecture contemporaine et bioclimatique. Ce bâtiment a été conçu de manière évolutive et pourra faire l'objet d'extensions.</p> <p><b>Maître d'ouvrage : Ville de Labruguière</b> <b>Coût estimatif : 655 558,00 € HT</b></p>	 <p style="text-align: center;">Vue depuis le parking de la crèche</p> <p style="text-align: center;">PC 6 - INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT CONSTRUCTION DE LA MAISON DE L'ENFANCE 81290 LABRUGUIERE</p>

<p><b>Calendrier prévisionnel :</b></p> <p><input type="checkbox"/> 2018</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 2019 Démarrage des travaux</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 2020 Réception des travaux</p> <p><input type="checkbox"/> 2021</p> <p><b>Partenaires potentiellement concernés :</b> Partenariat technique : Services de l'Etat : DDCSPP, Services départementaux..., CAF, RAM, Crèche, ELAN Partenariat financier : Etat, Région Occitanie, Département, CACM et Commune.</p>	
<b>ÉVALUATION ET SUIVI DE L'ACTION</b>	
Livraison d'un équipement public structurant dénommé Maison de l'Enfance, Mode de fonctionnement visé en tant qu'espace de vie sociale jouant un rôle mobilisateur de partenariats et de participation citoyenne	

<b>Axe 4</b>	<b>Fiche action 4.2.</b>
Maîtriser le développement urbain de la commune	<i>Agir pour améliorer le cadre de vie</i>
<b>PRESENTATION DE L'ACTION</b>	
<b>Contexte</b>	
L'amélioration du cadre de vie constitue un élément important pour maintenir et favoriser l'accueil des habitants mais aussi des commerces et services de proximité. L'amélioration du cadre de vie peut passer par la mise en œuvre d'actions de valorisation du patrimoine (embellissement des façades) ou de confort d'usage (accessibilité des services par tous les publics).	
<b>Objectifs stratégiques</b>	
- Permettre une adéquation et une optimisation des dispositifs d'aides pour une valorisation cohérente du centre-bourg. - Améliorer le confort d'usage des équipements publics.	
<b>DESCRIPTIF DES PROJETS/OPERATIONS ENVISAGES</b>	
<p><b>Projet 4.2.2. :</b> <i>Améliorer le confort d'usage et la sécurité des équipements et des espaces publics</i></p> <p><b>Descriptif :</b> Dans le cadre de l'Ad'Ap Patrimoine, il est prévu que la MJC – Espace Jeunes (ERP de 3<sup>ème</sup> catégorie- ERP 14), soit mis en accessibilité sur la période 2020.</p> <p><b>Maître d'ouvrage :</b> Ville de Labruguière <b>Coût estimatif :</b> 30 000 € HT auxquels il faut rajouter la maîtrise d'œuvre</p> <p><b>Calendrier prévisionnel :</b></p> <p><input type="checkbox"/> 2018</p> <p><input type="checkbox"/> 2019</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 2020 passation du marché de maîtrise d'œuvre</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 2021 démarrage travaux</p> <p><b>Partenaires potentiellement concernés :</b> Partenariat technique : DDT, commission communale pour l'accessibilité, bureau d'études. Partenariat financier : Région Occitanie et Commune.</p>	 <p>Carte de localisation des ERP concernés par l'Agenda d'Accessibilité programmé Patrimoine de Labruguière.</p> 

<p><b>Projet 4.2.3. :</b> <i>Adapter et élargir le dispositif d'aides à la restauration des façades</i></p> <p><b>Descriptif :</b> - Le dispositif d'aides à la restauration des façades est en place depuis 1996 sur la commune de Labruguière. 83 dossiers ont ainsi pu être instruits et fait l'objet d'une attribution de subvention. Il a été élargi aux rez-de-chaussée commerciaux en janvier 2016. 7 immeubles ont ainsi pu bénéficier de cette. La Commune s'est lancée dans une démarche d'élaboration d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) en 2014. Aujourd'hui, l'AVAP est en phase de recueil des avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées. Après approbation, il conviendra d'articuler la mise en œuvre des 2 dispositifs. (adaptation du périmètre et modulation des critères d'aides)</p> <p><b>Maître d'ouvrage :</b> Ville de Labruguière <b>Coût estimatif :</b> 40 000 € HT</p> <p><b>Calendrier prévisionnel :</b></p> <p><input type="checkbox"/> 2018</p> <p><input type="checkbox"/> 2019</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 2020</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 2021</p> <p><b>Partenaires potentiellement concernés :</b> Partenariat technique : ABF, CAUE. Partenariat financier : Région Occitanie et Commune.</p>	 <p>Périmètre actuel de l'aide à la restauration des façades</p>  <p>Périmètre AVAP</p>
<b>ÉVALUATION ET SUIVI DE L'ACTION</b>	
Nombres de façades rénovées ou restaurées	

Bourgs-Centres Occitanie / Pyrénées-Méditerranée

Commune de Mazamet

Communauté d'agglomération de Castres- Mazamet

## Contrat Cadre

2020 - 2021



Axe 1	Fiche action 1.1.
SUSCITER L'ENVIE DE PENETRER DANS LA VILLE EN AMENAGEANT ET EN QUALIFIANT LES ENTREES	Aménager les entrées de Ville
PRESENTATION DE L'ACTION	
Contexte	
<p>Les entrées de ville ne sont pas réellement lisibles. L'urbanisation linéaire qui s'y est déroulée depuis une quarantaine d'année a eu pour conséquence d'en neutraliser la qualité : constructions de faible qualité architecturale, obsolescence des équipements et espaces publics, etc.</p> <p>L'entrée de ville depuis Aussillon est d'autant moins lisible qu'inscrite dans une continuité urbaine d'agglomération. La qualité s'en déprécie d'autant du fait de la présence de multiples friches industrielles disqualifiantes.</p>	
Objectifs stratégiques	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Mieux appréhender les entrées de ville,</li><li>- Adapter le traitement des entrées de ville au contexte dans lequel elles s'inscrivent (secteurs paysagers, secteurs urbains ou commerciaux)</li></ul>	
DESCRIPTIF DES PROJETS/OPERATIONS ENVISAGES	
<p><b>Projet 1.1.1. : Accompagner la restructuration du quartier de la Resse - Réalisation d'un parking</b></p> <p><b>Descriptif :</b> Aménager l'entrée de ville sud de la commune en qualifiant une aire de stationnement, support de la fréquentation de la passerelle et visant à valoriser un site patrimonial, paysager, naturel, de tourisme et de loisirs. Cet espace a également vocation à couvrir une continuité de mobilités, le long de l'Arnette avec le cœur de ville.</p> <p><b>Maître d'ouvrage :</b> Commune de Mazamet</p> <p><b>Coût estimatif :</b> 850 000 € Ttc</p> <p><b>Calendrier prévisionnel :</b> 2020 : Travaux</p> <p><b>Partenaires potentiellement concernés :</b> Partenariat financier : Etat, Région Occitanie, Département du Tarn, CACM. Partenaires techniques : Bureau d'étude</p>	  <p>Projet Sol et Cité</p> 

<p><b>Projet 1.1.2. : Accompagner la restructuration du quartier de la Resse – Aménagement d’une aire de camping-car</b></p> <p><b>Descriptif :</b> Dans la continuité du Parking de la Resse, il est envisagé de créer une aire d’accueil des camping-cars. Le site, issue d’une friche industrielle, puis ayant servi de dépôt à la ville doit être démolit et renaturé pour permettre la création de cet équipement.</p> <p><b>Maître d’ouvrage :</b> Commune de Mazamet</p> <p><b>Coût estimatif :</b> 350 000 € Ttc</p> <p><b>Calendrier prévisionnel :</b> 2021 : Travaux</p> <p><b>Partenaires potentiellement concernés :</b> Partenariat financier : Etat, Région Occitanie, Partenaires technique : bureau d’étude</p>	 <p><i>Projet Sol et Cité</i></p> <p>Un aménagement respectueux du cadre naturel et existant, comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une aire d'accueil,</li> <li>• un stationnement adapté,</li> <li>• une aire de service.</li> </ul> <p>Des matériaux sobres aux endroits nécessaires, sous l'imprescription des sols, des végétaux issus du site.</p> <p>L'identité de l'aire d'accueil repose sur une bonne insertion dans le site et sur la mise en valeur des éléments paysagers identitaires du site.</p> <p>L'adaptation des principes généraux d'organisation de l'aire d'accueil s'appuie donc sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la structure paysagère : arbres, haies, murets,</li> <li>• la nature : forestière, sauvage,</li> <li>• sa configuration : forme allongée, dimensions.</li> </ul> <p>Le projet sera à dominante végétale et</p>
<p align="center"><b>ÉVALUATION ET SUIVI DE L'ACTION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niveau d'avancement des chantiers</li> <li>- Qualité paysagère post opérationnelle</li> <li>- Nombre de places de stationnement créées</li> </ul>	

<b>Axe 2</b>	<b>Fiche action 2.1.</b>
<b>FAIRE ENTRER LA NATURE EN VILLE, EN VALORISANT SES ATOUTS PAYSAGERS ET DEVELOPPANT LES CONTINUITES</b>	<b>Aménager et valoriser l'Arnette et ses abords</b>
<b>PRESENTATION DE L'ACTION</b>	
<b>Contexte</b>	
<p>La ville de Mazamet s'est développée de manière dense sur un secteur très contraint géographiquement de son territoire. A l'époque industrielle, l'Arnette a servi d'égout à ciel ouvert. En conséquence, le développement urbain s'est opéré en réaction aux nuisances qu'elle générait. La maîtrise technique a également permis, en cœur de ville, de procéder au recouvrement du cours d'eau par des dalles servant d'espaces publics et de parking. L'Hôtel de ville, par exemple est bâti au-dessus du cours d'eau.</p> <p>L'enjeu, aujourd'hui que l'Arnette a recouvré toutes ses qualités écologiques et paysagères consiste à retourner la ville sur son cours d'eau et à exploiter cette ressource naturelle comme un élément des aménités urbaines à mettre en valeur. L'Arnette traverse la zone urbaine de la commune du nord au sud et permet ainsi de déployer, en s'appuyant sur elle, une série de circulations douces.</p>	
<b>Objectifs stratégiques</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réintégrer la nature en ville et revaloriser la trame verte et bleue ;</li> <li>- Créer de nouveaux espaces publics ayant vocation à valoriser le cœur de ville en lien avec le cours d'eau ;</li> <li>- Participer à dédensifier le cœur de ville et de multiplier les espaces publics végétalisés dans la perspective de constituer une « ville jardin ».</li> </ul>	
<b>DESCRIPTIF DES PROJETS/OPERATIONS ENVISAGES</b>	

### Projet 2.1.1. : Démolition et Aménagement de la friche Pont de Caville

**Descriptif :** Dans un premier temps, l'opération consiste à démolir la friche du Pont de Caville. La dégradation très avancée des constructions existantes génère un risque important sur le site.

Dans un second temps (horizon 2021), la ville engagera une étude de conception d'espace public formant belvédère sur l'Arnette et réintégrant le site dans les perspectives urbaines.

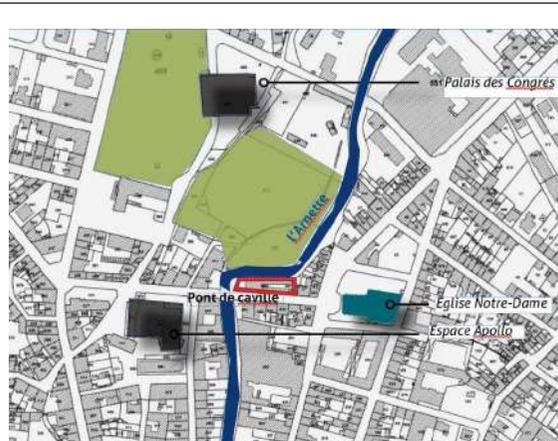
**Maître d'ouvrage :** Commune de Mazamet

**Coût estimatif :** 150 000 € Ttc

**Calendrier prévisionnel :**  
2020 : Travaux

**Partenaires potentiellement concernés :**

Partenariat financier : Etat, Région Occitanie,



#### ÉVALUATION ET SUIVI DE L'ACTION

- Connaissance et reconnaissance de ce secteur en lien avec l'église Notre-Dame et l'Arnette
- Fréquentation du secteur

### Axe 3

**RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE RAYONNEMENT DE MAZAMET EN REINVESTISSANT LE CENTRE-VILLE ET EN VALORISANT SON PATRIMOINE BATI**

### Fiche action 3.1

**Aménager des espaces publics qualitatifs**

#### PRESENTATION DE L'ACTION

##### Contexte

Aujourd'hui la majorité des espaces publics du centre-ville sont peu qualitatifs avec une prédominance du traitement minéral. Souvent issu de démolitions dévolues essentiellement au stationnement, le centre est composé majoritairement d'espaces libres et non-aménagés. Le traitement ou l'absence de traitement de ces espaces, souvent intéressant par rapport à leur vue, leur localisation en cœur de ville et leur superficie, limite toute appropriation par les habitants ou les visiteurs.

La ville de Mazamet souhaite enclencher une nouvelle attractivité, renforcer et revitaliser le tissu économique local. L'aménagement des espaces publics majeurs va conforter cette attractivité et participer à la dynamique économique visée.

##### Objectifs stratégiques

- Réfléchir avec une vision globale pour des aménagements harmonieux et complémentaires dans les usages
- Donner des priorités dans les aménagements, à moyen et long terme

#### DESCRIPTIF DES PROJETS/OPERATIONS ENVISAGES

### Projet 3.1.1. : Mener une réflexion sur le long terme avec un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

**Descriptif :** En lien avec le programme « Action Cœur de Ville », la ville de Mazamet souhaite disposer d'un plan guide à long terme portant sur les aménagements d'espaces publics à constituer et sur la programmation du renouvellement urbain.

**Maître d'ouvrage :** Commune de Mazamet

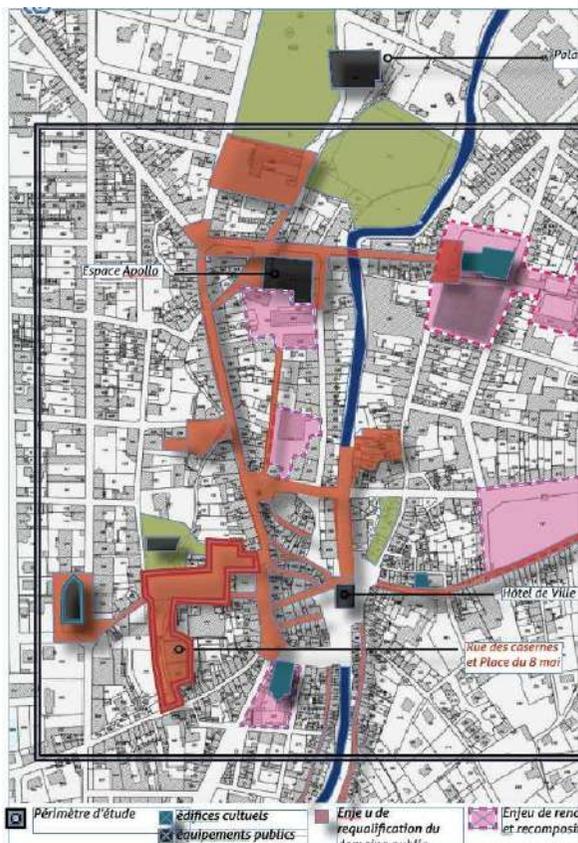
**Coût estimatif :** 100 000 € Ht

**Calendrier prévisionnel :**  
2020 / 2021 : Etudes

#### Partenaires potentiellement concernés :

Partenariat financier : Banque des Territoires, Ville de Mazamet, Etat, CACM

Partenaires techniques : Bureau d'Etude, UDAP du Tarn, DDT.



### Projet 3.1.2. Réorganiser le parking et l'espace public rue des Casernes et Place du 8 mai

**Descriptif :** Le projet consiste, pour l'année 2020, d'engager les études de conception de l'aménagement d'un nouvel espace public en lieu et place des parkings du 8 mai et des casernes, représentant une emprise foncière d'environ 8000 m<sup>2</sup>.

La phase opérationnelle serait programmée sur les exercices 2021 – 2022.

**Maître d'ouvrage :** Commune de Mazamet

**Coût estimatif :** 100 000 € HT

**Calendrier prévisionnel :**  
2020 : Etudes  
2021 : Travaux

#### Partenaires potentiellement concernés :

Partenariat financier : Banque des Territoires, Région Occitanie, Département du Tarn

Partenaires techniques : Bureau d'étude, UDAP du Tarn



#### ÉVALUATION ET SUIVI DE L'ACTION

- Réappropriation du site par les habitants et visiteurs
- Fréquentation du quartier

<b>Axe 3</b>	<b>Fiche action 3.2</b>
<b>RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE RAYONNEMENT DE MAZAMET EN REINVESTISSANT LE CENTRE-VILLE ET EN VALORISANT SON PATRIMOINE BATI</b>	<b>Réhabiliter, valoriser et mettre en accessibilité le patrimoine bâti</b>
<b>PRESENTATION DE L'ACTION</b>	
<b>Contexte</b>	
<p>La ville a engagé de multiples actions visant à redynamiser les fonctions du cœur de ville, qu'il s'agisse de modernisation du patrimoine bâti, en lien avec l'instauration d'une aide à la restauration des façades, ou de la lutte contre la vacance dans l'habitat et dans le commerce.</p> <p>L'ensemble de ces actions a vocation à moderniser le patrimoine bâti et le mettre en valeur, recréer une dynamique d'attractivité du cœur de ville et de monter en gamme des produits immobiliers tant dans l'habitat que pour l'appareil commercial.</p>	
<b>Objectifs stratégiques</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Redynamiser le commerce de proximité,</li> <li>- Moderniser le parc de logement,</li> <li>- Rendre les paysages urbains plus attractifs</li> </ul>	
<b>DESCRIPTIF DES PROJETS/OPERATIONS ENVISAGEES</b>	

### Projet 3.2.1. : Réhabilitation d'un RDC commercial, quai de l'Arnette

**Descriptif :** La ville a acquis cet immeuble idéalement situé en cœur de ville en vue de procéder à sa rénovation totale. Le projet consiste en la création d'un restaurant avec extension sur le quai de l'Arnette. Les deux étages supérieurs sont constitués de trois appartements à remettre totalement en état.

La présente tranche concerne uniquement le rez-de-chaussée commercial en vue de renforcer la présence des métiers de bouche en cœur de ville.

**Maître d'ouvrage :** Commune de Mazamet

**Coût estimatif :** 290 000 € TTC

**Calendrier prévisionnel :**  
2021 : Travaux

**Partenaires potentiellement concernés :** Partenariat financier : Action logement, Région Occitanie, Partenaires technique : Architecte, bureaux d'étude.

