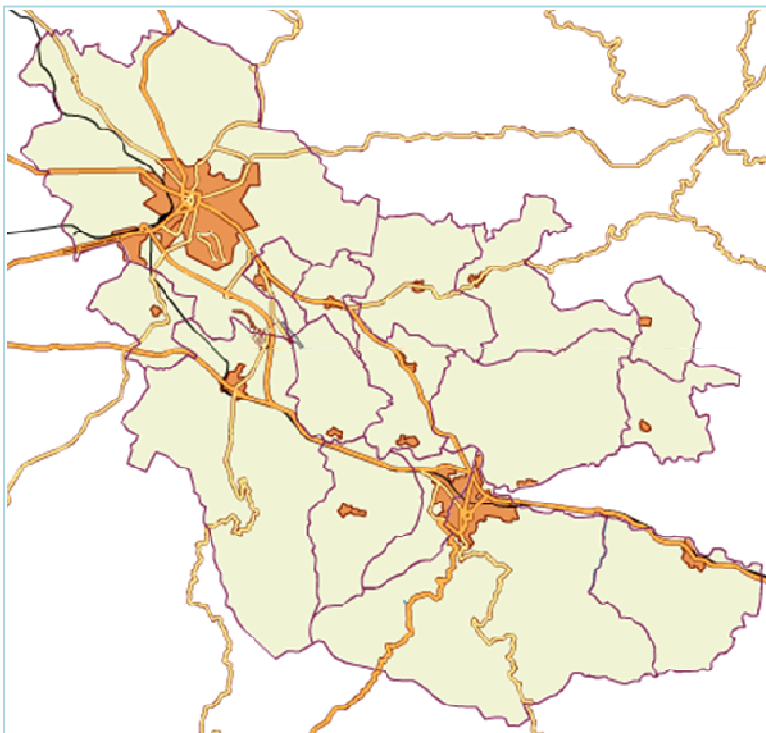


Programme Local de l'Habitat



Sommaire

Préambule.....	5
1^{ÈRE} PARTIE : LE DIAGNOSTIC	11
I. LES GRANDES COMPOSANTES DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	13
1. Un territoire d'agglomération polycentrique et contrasté	15
2. L'enjeu de l'accessibilité	18
II. LES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES DE RÉFÉRENCE	23
1. Évolution et caractéristiques de la population et des ménages	25
1.1. Une agglomération d'environ 80 000 habitants.....	25
1.2. Une population plutôt âgée comme en moyenne dans le département	28
1.3. La taille des ménages en baisse.....	29
2. L'environnement économique et social	31
2.1. Une activité économique en mutation.....	31
2.2. Un taux de chômage autour de 9% en 2008	34
2.3. Une disparité des niveaux de ressources	35
3. Cadrage statistique du parc de logements	39
3.1. Le parc de logements en 2005.....	39
3.2. Le parc des résidences principales en 2005.....	39
III. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ	43
1. La dynamique de construction	45
1.1. Un rythme en constante croissance	45
1.2. Analyse rétrospective de l'utilisation du parc créé entre 1990 et 1999..	49
2. Le marché de l'accession à la propriété	53
2.1. Des prix du foncier encore relativement abordables	53
2.2. L'accession dans le neuf	57
2.3. La revente, un segment de marché assez dynamique.....	61
3. Le marché du locatif privé	66
3.1. Presque un ménage sur quatre locataire du privé	66
3.2. Les caractéristiques de cette offre	67
4. Le marché du locatif social	73
4.1. Quatre communes de la Communauté d'agglomération concernées par l'article 55 de la loi SRU	73
4.2. Un parc social ancien et inégalement réparti sur le territoire.....	74
4.3. Des indicateurs de fonctionnement et d'occupation qui témoignent du désajustement de l'offre sociale par rapport à la demande	77
4.4. Mais la demande persiste.....	79
4.5. Le positionnement des bailleurs présents sur le territoire.....	81
4.6. Les perspectives de renouvellement du parc locatif aidé	85

5.	Les structures d'hébergement spécifiques	89
5.1.	L'accueil des personnes âgées	89
5.2.	Les personnes handicapées et leurs conditions de logement	92
5.3.	Le logement des jeunes et des étudiants	93
5.4.	Les situations d'urgence et de grande précarité.....	95
5.5.	L'accueil des gens du voyage	99
IV. LE PATRIMOINE EXISTANT ET SON AMÉLIORATION		101
1.	Le bilan-évaluation des actions menées	103
1.1.	Le bilan des dispositifs mis en place ces dernières années.....	103
1.2.	La mobilisation des aides de l'ANAH.....	109
2.	Inconfort et insalubrité dans le parc occupé	110
2.1.	Un recul de l'inconfort ces dernières années	110
2.2.	Les locataires privés proportionnellement plus touchés	112
2.3.	Des propriétaires éligibles en grande partie	113
3.	Le patrimoine vacant	114
3.1.	Une baisse de la vacance qui demeure toutefois importante	114
3.2.	Une part importante de vacance de longue durée.....	115
V. EN CONCLUSION : SYNTHÈSE ET ENJEUX		117
1.	L'analyse par l'arbre de choix	119
2.	Les ménages et parcours résidentiel	121
3.	Quel bilan du précédent PLH ?	123
4.	Quelle articulation avec le SCOT du Pays d'Autun ?	127
5.	Les enjeux de la mise en œuvre de la politique de l'habitat	129
VI. ANNEXES : LES TABLEAUX DE DONNÉES.....		131
2^{ÈME} PARTIE : L'ÉNONCÉ DES PRINCIPES ET DES OBJECTIFS.....		147
1.	L'évaluation des besoins	149
1.1.	L'évaluation quantitative des besoins	149
1.2.	L'évaluation qualitative des besoins en logements	156
2.	La territorialisation initiale.....	165
2.1.	Méthode pour la territorialisation	165
2.2.	Répartition des objectifs par territoire	167
2.3.	Synthèse de la proposition de territorialisation	171
3.	Un choix a minima de court terme	173
3.1.	310 logements par an pour répondre aux besoins de desserrement et de renouvellement.....	173
3.2.	Une répartition conforme aux possibilités de court terme des communes	174
3^{ÈME} PARTIE : LES FICHES ACTIONS.....		177

4ÈME PARTIE : ANNEXES

Préambule

La Communauté d'agglomération des Castres-Mazamet bénéficie d'une antériorité certaine en matière de politique de l'habitat puisqu'elle a déjà conduit deux PLH successifs.

Seconde agglomération de la Région Midi-Pyrénées, le territoire renouvelle ce document, dans un contexte où la problématique se complexifie, où les perspectives de gouvernance évoluent, avec notamment la possibilité de prendre la délégation des aides à la pierre. A son échelle, la communauté doit faire face à un ensemble de besoins aussi diversifiés qu'ailleurs. Les effets de la stratégie menée jusqu'à présent doivent être évalués afin de définir une nouvelle phase de la politique de l'habitat que l'on peut imaginer plus ambitieuse.

Plus que jamais, il apparaît que la question de l'habitat doive être considérée comme une composante pleine et entière du développement territorial, c'est pourquoi le nouveau Programme Local de l'habitat est concomitant à l'élaboration du SCOT du Pays d'Autan.

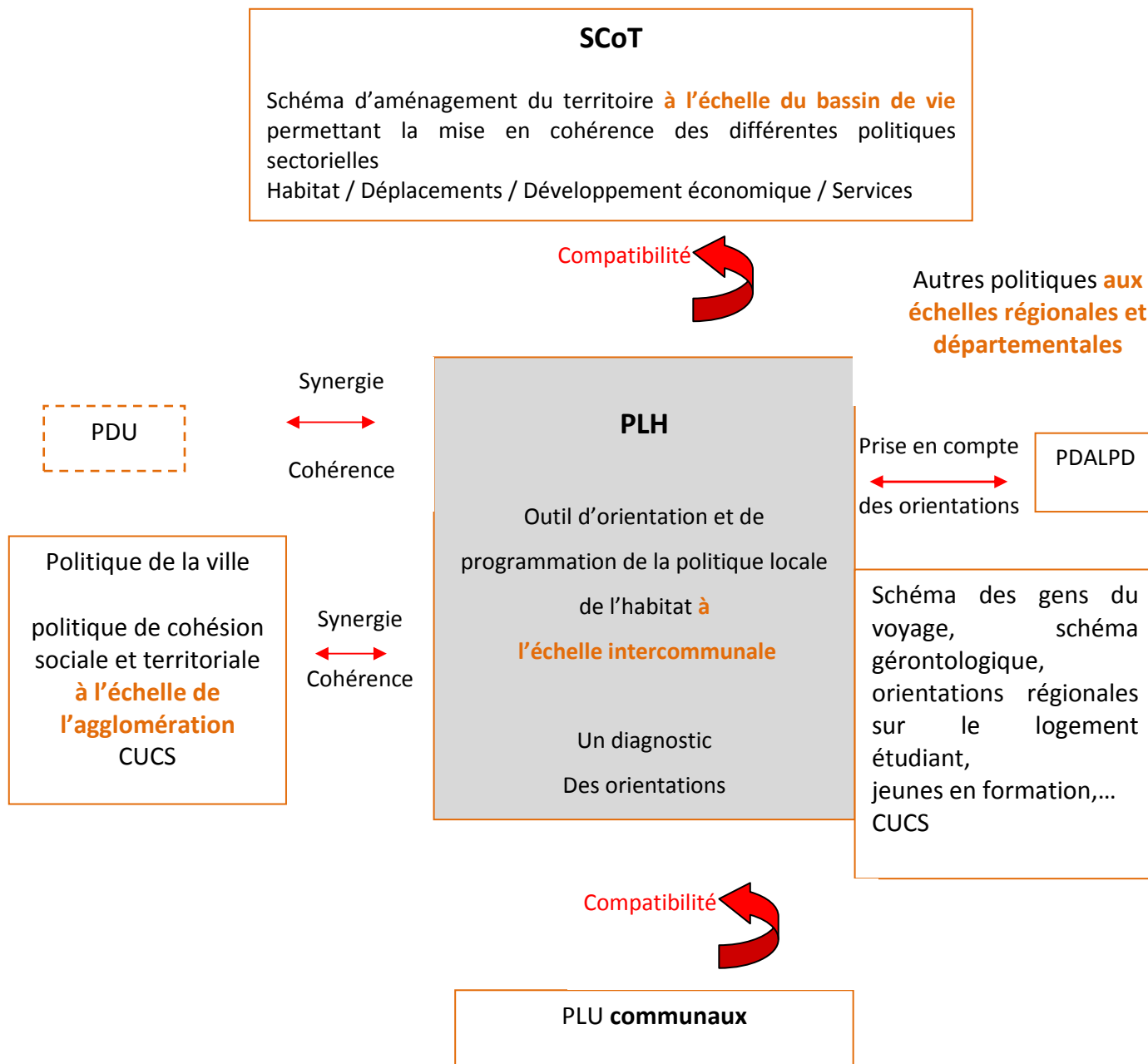
Le nouveau PLH déterminera une politique globale de l'habitat, pour engager un véritable projet partagé, à la croisée des options d'aménagement du territoire et des politiques concrètes du logement, afin de favoriser le développement et l'épanouissement de la communauté.

Ainsi de multiples défis doivent encore être relevés sur ce territoire composé de 16 communes aux profils diversifiés. Assurer des possibilités d'évolutions résidentielles pour tous, pour renforcer la stabilisation démographique, offrir une vraie qualité de vie résidentielle, assurer la pérennité et le développement d'une offre mixte, dans le contexte où trois communes sont déficitaires au vu de l'article 55 de la loi SRU...

Partant de ce qui existe ou qui est en cours, les objectifs de cette nouvelle étape de mise en œuvre d'une politique de l'habitat seront les suivants :

- développer l'offre de logement, en définissant une stratégie de maintien et d'accueil de nouveaux habitants,
- rechercher une mixité sociale au travers d'équilibres urbains à l'échelle de la communauté, en préservant le caractère des communes
- mettre l'accent sur l'opérationnalité du programme : définir une politique préalable d'action foncière dans une démarche de rationalisation du foncier,
- développer cette offre dans le souci d'un aménagement cohérent et maîtrisé du territoire et d'une préservation du cadre de vie, en anticipant sur les projets d'envergure et notamment l'arrivée de l'autoroute
- redéfinir des modalités de travail avec les partenaires de la Communauté d'agglomération sur les différents thèmes...

▣ *Dans quel cadre s'inscrit le PLH ?*



▣ *Le contexte et la mise en œuvre de cette politique locale de l'habitat*

• *La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)*

La loi "Engagement National pour le Logement" (2) a été votée le 30 juin 2006. Elle s'articule autour de 4 thèmes qui se déclinent en 112 mesures :

- Aider les collectivités à construire,
- Augmenter l'offre de logements à loyer maîtrisé,
- Favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes,
- Renforcer l'accès de tous à un logement confortable.

(a) Aider les collectivités à construire

- **Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties et partage de la plus value** à l'initiative des communes.
- **Remboursement aux collectivités dès la 1ère année de l'exonération de la TFPB** dont bénéficient les logements sociaux PLUS et PLAI pour favoriser la construction sociale.
- Possibilité pour les collectivités de **créer à titre expérimental pour trois ans des sociétés publiques locales d'aménagement** pour accroître la production de terrains à bâtir.
- **Accélération des procédures de cession des terrains de l'Etat** pour la réalisation de logements.
- **Faculté d'aménager les plans locaux d'urbanisme (PLU)** pour favoriser la production de logements. Avec entre autre les mesures suivantes :
 - Majoration de 50% des COS pour des constructions avec au moins 50% de logements sociaux
 - Secteurs réservés dans les PLU pour de la construction avec un pourcentage minimum de logements sociaux ou intermédiaires
- **Maintien des objectifs de construction de logements sociaux** dans les communes n'atteignant pas le seuil des 20 % obligatoires, avec la **création d'une commission nationale indépendante** pour évaluer les difficultés objectives de réalisation.

(b) Augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés

- **Création du « Borloo populaire »** dans le neuf et du « Borloo dans l'ancien » (conventionnement ANAH sans travaux) pour développer le parc locatif privé à loyers intermédiaires.
- **Déduction fiscale forfaitaire de 30% pour les logements vacants remis sur le marché avant fin 2007.**
- **Possibilité pour les communes d'appliquer la taxe d'habitation aux immeubles vacants depuis plus de 5 ans**, (hors les 8 agglomérations à marché tendu où s'applique la taxe actuelle sur les logements vacants).
- **Modernisation et élargissement des compétences des organismes HLM** (vers des Organismes Publics de l'Habitat 2009)

(c) Favoriser l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes

- **TVA à 5,5%** pour l'accession sociale dans le neuf dans les quartiers en rénovation urbaine, pour développer notamment les projets de maisons à **100 000 euros**.
- **Majoration du prêt à 0% pouvant atteindre 15 000 euros pour les ménages situés dans les plafonds du logement social (PLUS)**. 20 000 ménages en plus concernés chaque année à partir du 1er janvier 2007.
- **Réforme des Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier** pour amplifier leurs missions, au service de l'accession sociale à la propriété.

(d) Renforcer l'accès de tous à un logement confortable

- **Amélioration des mécanismes d'attribution de logements sociaux en faveur des ménages fragiles.**
- **Réforme du « supplément de loyer de solidarité »** (surloyer pour les ménages dépassant les plafonds) dans le parc social afin d'inciter à la mobilité.
- **Interdiction des coupures (eau, électricité, gaz)** pendant la période d'hiver pour les ménages en difficulté.
- **Renforcement des moyens de lutte contre les logements non décents et l'habitat indigne** (expérimentation de la déclaration préalable pour les nouvelles mises en location dans les immeubles vétustes et ratification de l'ordonnance sur la lutte contre l'habitat indigne)
- **TVA à 5,5% appliquée aux réseaux de chauffage urbain.**

- **La loi sur le Droit Au Logement Opposable du 5 mars 2007**

Le droit au logement est inscrit dans la loi depuis plus de 20 ans, mais les situations de « mal logement » et d'absence de logement persistent, voire s'aggravent. C'est dans ce contexte que la loi DALO du 5 mars 2007 a institué le droit au logement opposable, fixant à l'Etat une obligation de résultats et non plus seulement de moyens.

Cette loi désigne donc l'Etat comme garant du droit au logement. Sa mise en œuvre s'appuie sur plusieurs dispositions :

- **le recours amiable** (devant une commission de médiation départementale) et en cas d'échec la possibilité d'un recours contentieux (devant une juridiction administrative) pour :
 - Les demandeurs prioritaires (personnes sans logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergés temporairement, etc.) au 1er décembre 2008
 - tous les demandeurs de logement social qui n'ont pas reçu de réponse à leur demande après un délai anormalement long à partir du 1er janvier 2012.
- **la reconnaissance aux personnes accueillies dans un hébergement d'urgence**, avec le droit d'y rester jusqu'à ce qu'il leur soit proposé une place en hébergement stable ou un logement adapté à leur situation
- **le développement de l'offre d'hébergement** :
 - Construire 591 000 logements sociaux sur la période 2005-2009 (+ 91 000 par rapport aux objectifs du plan de cohésion sociale), pour rééquilibrer l'offre au profit des logements « très sociaux »,
 - Transformer 10 500 places d'hébergement d'urgence en places d'hébergement de stabilisation ou places de centres d'hébergement et de réinsertion sociale,
 - Renforcer les obligations fixées aux communes et groupements intercommunaux en matière de création de places d'hébergement d'urgence,
 - étendre de l'obligation de 20% de logements sociaux, représentant quelque 250 communes de plus.

Dans l'esprit de loi DALO, le Plan d'Action Renforcé pour les Sans-Abris (P.A.R.S.A) stipule que *"toute personne accueillie dans un centre d'hébergement d'urgence devra se voir proposer, en fonction de sa situation, une solution pérenne, adaptée et accompagnée si nécessaire dans un parc public social, dans le parc privé conventionné, dans un C.H.R.S. (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale), un C.A.D.A. (Centre d'Accueil pour les Demandeurs d'Asile), un LogiRelais, une maison relais ou un hébergement de stabilisation"*. (cf. relevé des décisions du 8 janvier 2007).

- **La loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009**

La plus récente des lois sur la question du logement s'articule autour de quatre chapitres, dont le contenu peut être succinctement exposé :

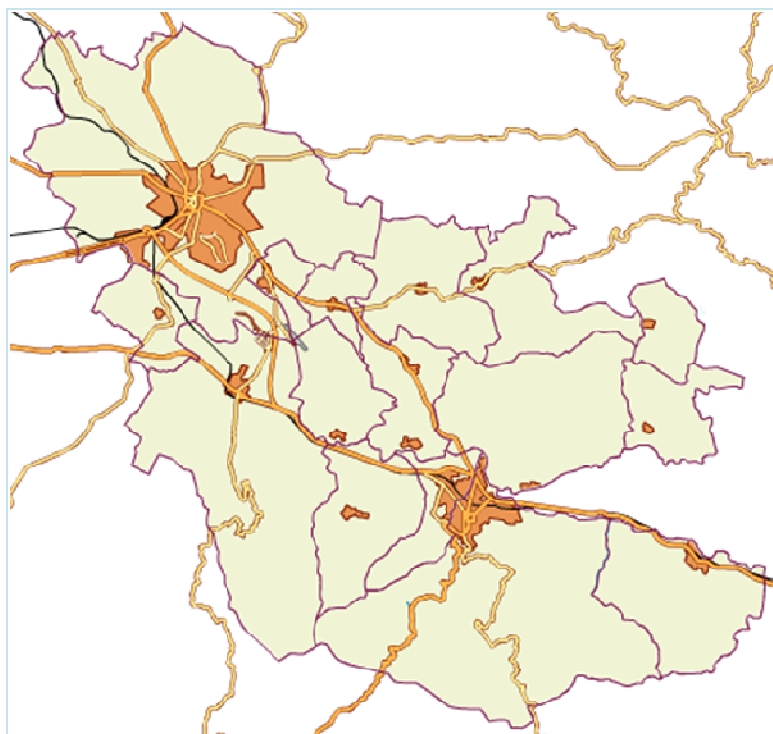
(e) *Chapitre 1 : Mobilisation des acteurs*

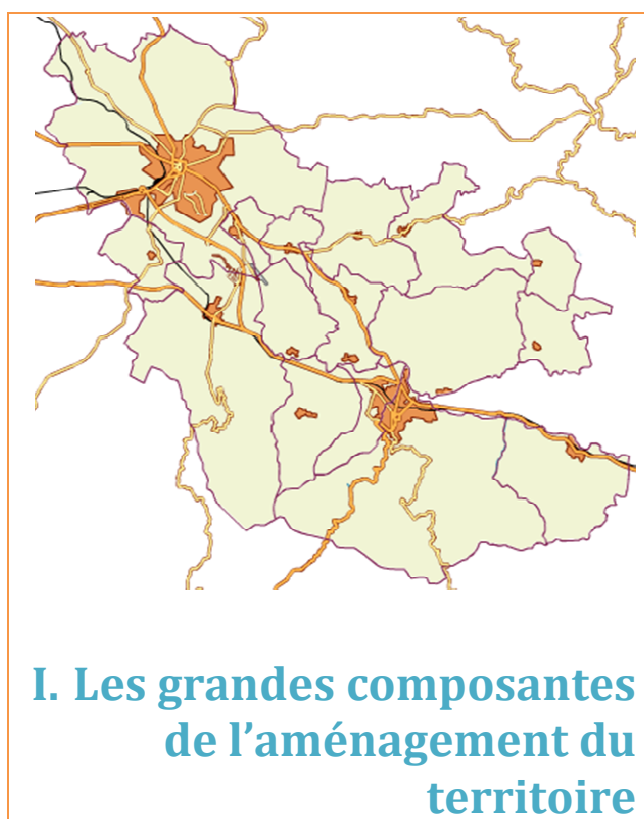
- Conventions d'utilité sociale rendues obligatoires
- Dispositions concernant le 1% logement
- Amélioration de la gestion des copropriétés issues de ventes HLM
- Amélioration du fonctionnement des copropriétés

- (f) *Chapitre 2 : Création du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés*
- (g) *Chapitre 3 : Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logement*
- Renforcer la capacité opérationnelle des PLH (obligation pour les communes de se mettre en conformité avec le PLH dans les 12 mois suivant son approbation ; et non plus 3 ans)
 - Permettre aux préfets d'exercer le DPU à la place de la commune en cas de carence de celles-ci
 - Augmenter l'effort de construction dans les tissus urbains constitués
 - Construire sur les terrains de l'Etat
 - Développer l'urbanisme opérationnel d'initiative privée
 - Déroger au PLU pour effectuer des travaux nécessaires à l'accessibilité des logements aux personnes handicapées
 - Recentrer le dispositif d'aide à l'investissement locatif
 - Développer l'accession populaire à la propriété
- (h) *Chapitre 4 : dispositions relatives à la mobilité dans le parc de logements*
- Passer du cautionnement à la couverture généralisée du risque d'impayés locatifs
 - Procédures d'expulsion dans le logement locatif
 - Développer la mobilité au sein du parc HLM : mutations, abaissement des plafonds...
- (i) *Chapitre 5 : lutte contre l'exclusion, hébergement et accès au logement*
- Réorganiser la gouvernance de l'Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Egalité des chances
 - Rationaliser les documents relatifs à l'accueil, l'hébergement et l'insertion des personnes défavorisées
 - Rendre effective l'obligation faite aux communes en matière d'hébergement
 - Améliorer la mise en œuvre de la loi DALO en Ile de France
 - Donner une définition légale de la notion d'habitat indigne
 - Développer l'intermédiation locative

Programme Local de l'Habitat

1^{ère} partie : Le diagnostic





La structuration du territoire, les conditions de circulation vers les principaux pôles d'emploi constituent des éléments à prendre en compte dans l'étude des marchés de l'habitat : quelles sont les stratégies résidentielles à l'échelle du territoire ? De quelle attractivité relative jouissent les communes ?

Au-delà, la question de l'accessibilité toulousaine est bien entendu un enjeu majeur à garder en considération pour anticiper les développements futurs, qu'ils soient d'ordre économiques ou résidentiels. Tout comme le SCOT, le PLH a pour vocation de permettre au territoire de définir, en amont de ce changement majeur, ce qu'il souhaite pour son développement et comment l'arrivée de l'autoroute pourrait le potentialiser. Le risque serait d'attendre de l'infrastructure des perspectives de développement ex-nihilo.

1. Un territoire d'agglomération polycentrique et contrasté

Le PLH doit nécessairement resituer la problématique de l'habitat dans celle plus vaste de l'aménagement du territoire. Néanmoins il s'agit de faire uniquement un rappel puisque l'agglomération s'est déjà engagée dans plusieurs réflexions concernant l'analyse et l'aménagement de son territoire en particulier dans le cadre du SCOT du Pays d'Autan.

▣ *La seconde agglomération de la région Midi-Pyrénées*

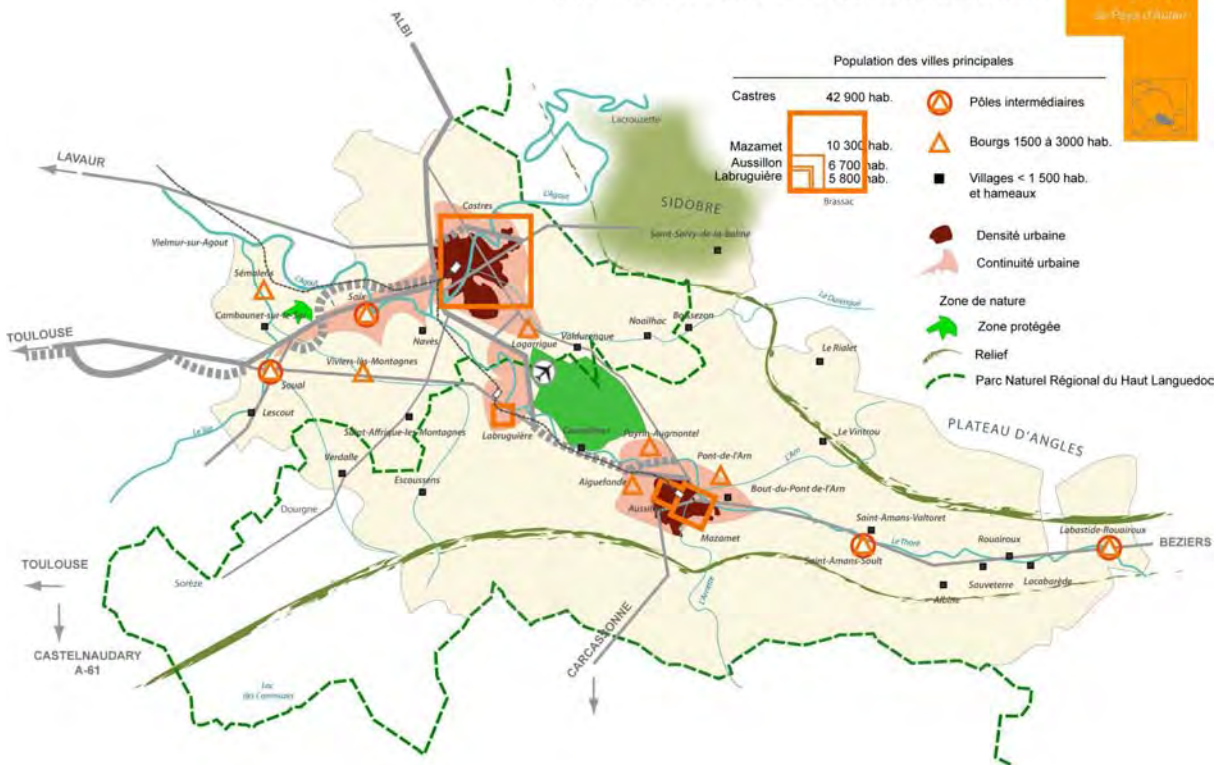
Le territoire de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet se situe entre divers ensembles géographiques majeurs : agglomération toulousaine, Pyrénées et Méditerranée.

Son poids démographique et économique est considérable dans le Tarn et au-delà à l'échelle de la Région Midi-Pyrénées dont elle est la deuxième agglomération en nombre d'habitants. Pour autant, son dynamisme apparaît moins actif que celui du nord du département qui ressent davantage les retombées du développement toulousain.



Source : Insee - DDE

ORGANISATION SCHEMATIQUE DU TERRITOIRE



La structure de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet, décrite dans le SCOT, est liée à la fois aux caractéristiques géographiques et paysagères mais également à l'histoire économique et urbaine du territoire.

Développée dans l'espace de plaine entre la Montagne Noire et le Plateau d'Anglès, l'agglomération s'organise autour d'un axe de circulation entre les deux pôles urbains de Castres et de Mazamet.

Ces pôles urbains sont assez disproportionnés dans la mesure où Castres regroupe plus de 43 000 habitants et Mazamet un peu plus de 10 000. La ville d'Aussillon, contigüe à Mazamet et au caractère urbain fort vient toutefois compléter ce second pôle.

Labruguière, avec plus de 5 830 habitants est la quatrième commune considérée comme urbaine.

Les autres communes s'échelonnent pour la plupart dans la vallée urbaine, plus ou moins proche des axes de déplacement. Certaines d'entre elles se trouvent plus enclavées, contraintes par le milieu naturel : Le Rialet, le Vintrou et partiellement Boissezon, sur le plateau d'Anglès.

Le maillage routier, élément structurant du territoire

Du fait de cette structuration, deux principaux axes routiers reliant Castres et Mazamet structurent le territoire:

- la N112, qui dessert l'aéroport et les deux autres communes urbaines de l'agglomération : Labruguière et Aussillon. Elle est doublée de la voie ferrée.
- la D612, qui dessert les plus petites communes à l'est du territoire.



Source : www.viamichelin.fr

Aujourd'hui l'offre en transports Libellus contribue à resserrer la continuité territoriale en offrant des possibilités de déplacement à l'échelle du bassin (réseaux urbains de bus à Castres et Mazamet-Aussillon, transport à la demande ailleurs).

▣ *Deux bassins de vie, liés à des filières industrielles spécifiques*

La situation géographique, couplée aux facilités de circulation, a contribué à la création d'un territoire à « deux têtes ». Chacun des bassins s'est constitué, dans le temps, autour de filières industrielles à la fois proches et spécifiques. Tandis que la ville de Castres développe une activité industrielle assez diversifiée, le mazamétain se spécialise dans le délainage.

En difficulté depuis quelques décennies ces vocations ont été remplacées par un développement de l'activité tertiaire auquel la communauté participe pleinement. Le fer de lance de ce nouveau développement est matérialisé par l'espace Causse Entreprise, implanté sur le Causse, à mi-chemin entre les deux pôles urbains.

▣ *Un niveau d'équipements et de services à l'échelle*

Le niveau d'équipements et de services offerts par chacune des communes est un des éléments de contexte essentiels à l'analyse des marchés de l'habitat comme à la définition des enjeux. Facteurs d'attractivité pour l'installation ou le maintien des ménages, leur pérennité est également liée aux choix de développement résidentiel faits par les communes.

Seules trois communes ne comptent pas d'école : Caucalières, Le Vintrou et le Rialet. Toutes les autres en disposent ce qui est potentiellement important dans le choix résidentiel des familles.

En termes de surfaces commerciales, le territoire apparaît bien doté et il dispose d'une relative diversité de commerces. Le centre-ville de Castres comporte la variété des commerces de proximité mais également un certain nombre d'enseignes nationales.

Si les plus petites communes ne comptent aucun commerce, fréquents sont les bourgs qui disposent de quelques aménités (poste, commerces de bouche...).

2. L'enjeu de l'accessibilité

▣ Desserte ferrée régulière et desserte aérienne de grande échelle

Il faut compter environ 1h10 de trajet depuis Castres et 1h30 depuis Mazamet pour atteindre en train la gare de Toulouse Matabiau. La desserte est plutôt régulière : toutes les demi-heures à l'heure de pointe du matin et entre 20 minutes et une heure le soir. Le cadencement est prévu pour permettre des allers-retours quotidiens même si le trajet reste long.

MAZAMET ⇄ CASTRES ⇄ TOULOUSE

1/2	Sam*	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Tous les jours	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Tous les jours	Lun à Ven* 1	Dim et fêtes	Tous les jours	Ven* 2	Lun à Ven*	Tous les jours	Tous les jours	Tous les jours	
	CAR								CAR	CAR		CAR					CAR
Mazamet (SNCF)	4.52	5.31	5.56	6.31	7.31		9.31	11.26	12.40	13.05	14.31		17.31	18.21	19.31	20.20	
Castres (SNCF)	5.17	5.54	6.27	6.57	7.56	8.54	9.56	11.57	13.00	13.30	14.56	15.15	17.56	18.57	19.57	20.45	
Lavaur (SNCF)	6.02	6.22	6.56	7.25	8.25	9.22	10.25	12.25	13.42	14.20	15.25	15.55	18.25	19.25	20.25	21.32	
St-Sulpice-Tarn	6.17	6.36	7.10	7.37	8.37	9.35	10.37	12.37	14.00		15.37	16.10	18.37	19.37	20.36		
Toulouse (Matabiau)		7.04	7.36	8.04	9.04	10.03	11.04	13.04		15.00	16.03		19.03	20.04	21.02		
Toulouse (gare routière)	6.55															22.15	

TOULOUSE ⇄ CASTRES ⇄ MAZAMET

1/2	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Sam*	Tous les jours	Tous les jours	Dim et Fêtes	Tous les jours	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Tous les jours	Tous les jours	Ven* 3	Tous les jours	Tous les jours
				CAR			CAR							CAR	CAR	
Toulouse (gare routière)				6.30			12.46							19.40		21.20
Toulouse (Matabiau)	6.06		6.46		7.46	11.46		13.46	15.46	16.44	17.26	17.46	18.46		20.46	
St-Sulpice-Tarn	6.38		7.11	7.09	8.11	12.11	13.23	14.11	16.11	17.11	17.50	18.11	19.11		21.13	
Lavaur (SNCF)	6.57		7.26	7.19	8.26	12.26	13.38	14.26	16.26	17.25	18.02	18.26	19.26	20.20	21.26	22.00
Castres (SNCF)	7.33	7.38	8.00	8.04	9.03	13.00	14.23	15.00	17.00	18.00	18.43	19.00	20.00	21.04	22.00	22.45
Mazamet (SNCF)		8.15	8.20	8.29	9.23	13.20	14.48	15.20	17.20	18.18	19.03	19.20	20.20	21.29	22.20	23.10

Source : www.castres-mazamet.com

Légende :

CAR : Tarification SNCF. Arrêt facultatif : faire signe au conducteur.

CRM : Service autocar assuré à titre libre, sans responsabilité de la SNCF.

Les titres SNCF y sont admis (sauf groupes).

: Train autorisé au transport gratuit des vélos, dans la limite des places disponibles.

1 : Circule du 26 février au 30 mars et du 16 avril au 4 juillet

2 : Circule du 2 au 30 mars et du 20 avril au 29 juin;
Circule aussi les 16 mai et 4 juillet; ne circule pas le 18 mai.

3 : Circule aussi le 16 mai; ne circule pas le 18 mai.

L'offre en transport public, est également assurée au travers du **réseau Tarnbus**, dépendant du Département. La ville de Castres constitue le terminus de neuf lignes différentes, dont l'une traverse le territoire de l'agglomération : la ligne 762 Castres/Mazamet/Saint-Pons. Elle dessert huit communes de la CACM (Labruguière, Lagarrigue, Valdurenque, Payrin-Augmontel, Aiguefonde, Aussillon, Mazamet et Saint-Amans Soult). Ses horaires sont principalement calés sur les besoins des scolaires.

Les déplacements internes à l'agglomération sont également facilités par le réseau communautaire **Libellus**. Celui-ci comprend :

- deux réseaux urbains à Castres (6 lignes) et Mazamet-Aussillon (2 lignes) : Bus-Libellus
- un service de navettes pour circuler dans le centre-ville de Castres : Libellus-Chrono
- deux services de transport à la demande : Taxi-Libellus et Mobi-Libellus

En dehors des communes desservies par ces transports publics, les habitants de l'agglomération peuvent faire appel aux services de transport à la demande Taxi-Libellus. Le service de transport Mobi-Libellus complète l'offre. Il est destiné aux personnes à mobilité réduite habitant sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet.

L'agglomération dispose d'un aéroport. Situé à proximité du Causse-Espace d'Entreprises, il offre un service de vol régulier vers Paris et Lyon :

- trois vols quotidiens en direction et depuis Paris : deux le matin et un le soir
- deux vols quotidiens en direction et depuis Lyon : un le matin et un le soir

Intimement lié à l'activité de certaines entreprises du bassin d'emploi (laboratoires Fabre notamment), il s'agit d'un service d'échelle nationale mais hautement dépendant au tissu économique local.

■ L'autoroute 2013, de nouvelles perspectives pour le territoire

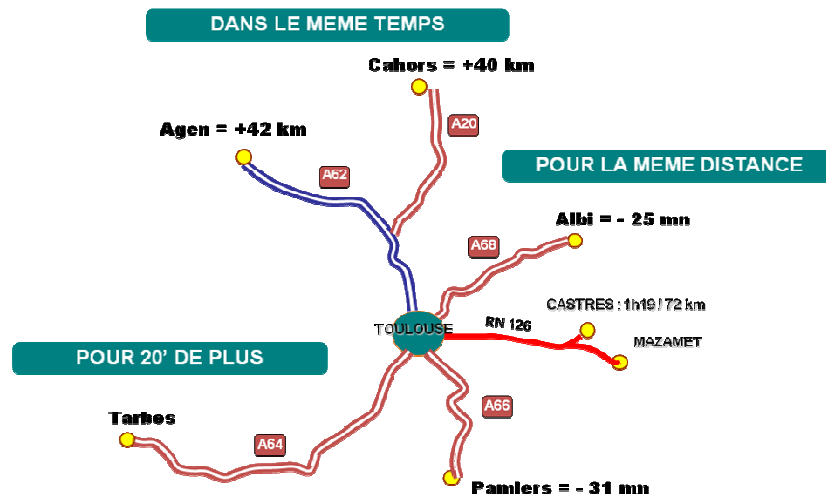
La N126, au départ de Castres ou récupérée à Soual depuis Mazamet, met actuellement les deux villes à un peu plus d'une heure de route de la capitale régionale.

	depuis Castres		depuis Mazamet	
	Distance	Temps	Distance	Temps
Albi	42 km	50 min	61 km	1 h 10 min
Toulouse	71 km	1 h 15 min	85 km	1 h 30 min
Carcassonne	67 km	1 h 15 min	49 km	50 min
Montpellier	172 km	2 h 30 min	155 km	2 h 10 min

Source : www.mappy.f

L'absence de liaison rapide avec Toulouse pénalise fortement Castres-Mazamet. Depuis Toulouse :

- pour une distance identique avec Castres, il faut 25 mn de moins pour relier Albi et 31 mn de moins pour relier Pamiers
- pour un temps de trajet identique avec Castres, il est possible de faire 40 km de plus pour relier Cahors ou 42 km de plus pour relier Agen
- Pour 20 mn de trajet supplémentaire, soit le temps d'aller de Castres à Mazamet, il est possible de faire Toulouse-Tarbes, soit 155 km contre 86 km de Toulouse à Mazamet.



Source : Idé 2008

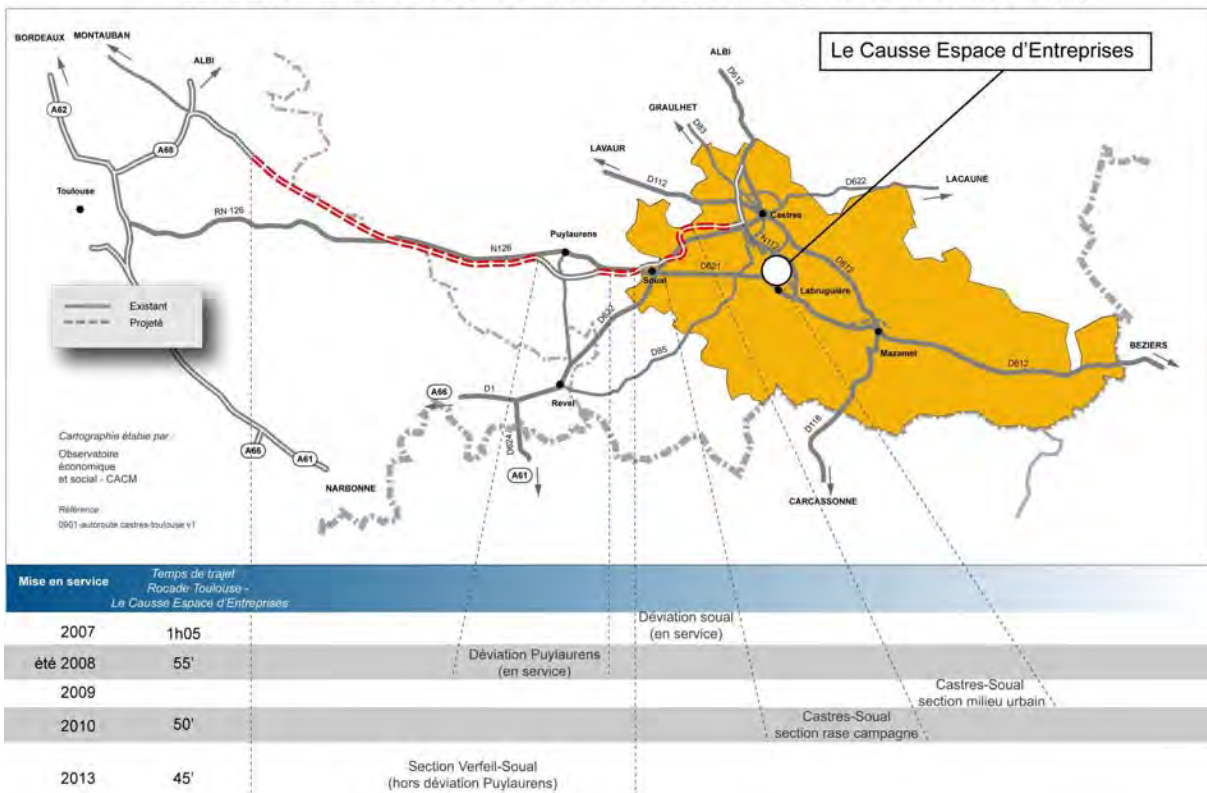
La perspective de l'autoroute, en 2013, qui relierait Castres-Mazamet à Toulouse représente un enjeu de taille pour le territoire. Il permettrait en effet de capter une partie de l'influence du dynamisme du grand Toulouse qui rejaillit déjà sur le nord du département. En termes de développement économique, mais aussi résidentiel il s'agit bien entendu d'une opportunité de taille pour un territoire en reconversion.

Cette perspective de liaison vers Toulouse impose de réfléchir en amont, comme cela est fait au travers du SCOT, sur le projet de territoire du bassin Castres-Mazamet. Se rendre accessible oui, mais pour offrir quoi ?

Au niveau résidentiel, le PLH se doit d'explorer la question. Des territoires de plus en plus lointains de Toulouse sont gagnés par un desserrement résidentiel consommateur d'espace, de déplacements et souvent néfaste sur un plan paysager.

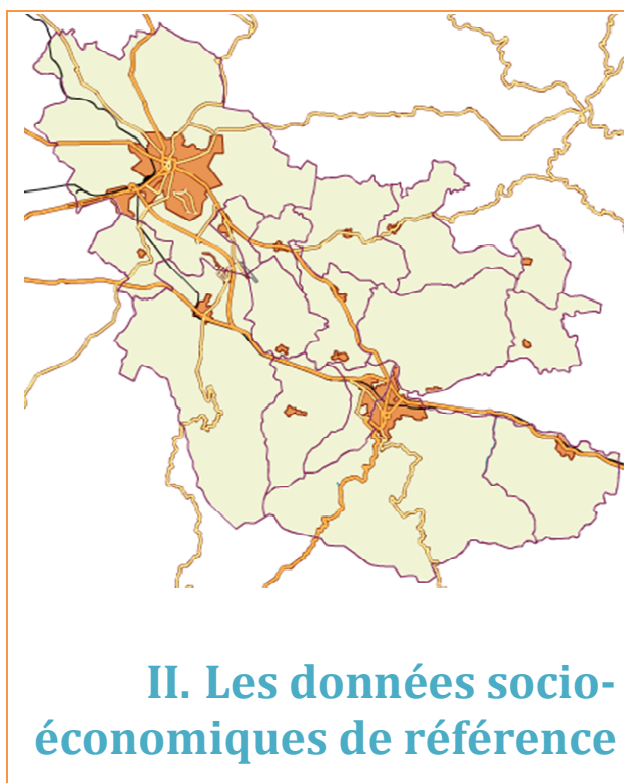
Pour ne pas devenir une nouvelle couronne de l'aire toulousaine, projets économiques et résidentiels doivent être envisagés de concert. Et une véritable politique d'aménagement peut permettre de faire en sorte que le nouveau tronçon d'autoroute soit véritablement un outil de valorisation du territoire communautaire.

AMENAGEMENT TOULOUSE - VERFEIL - CASTRES (2 x 2 voies autoroutière)



les enjeux pour le territoire

- ▶ **Conforter la structuration de ce territoire bipolaire, en tenant compte la diversité du profil des communes**
- ▶ **Anticiper les perspectives d'amélioration de desserte vers la métropole toulousaine en définissant un projet de développement :**
 - en adéquation avec les besoins du territoire, dans leur diversité
 - pour profiter de façon raisonnée de la nouvelle attractivité économique et résidentielle



1. Évolution et caractéristiques de la population et des ménages

1.1. Une agglomération d'environ 80 000 habitants

▣ *Vers une stabilisation démographique*

La population de l'agglomération se stabilise autour de 79 900 habitants. Elle a seulement perdu une quarantaine d'habitants entre 1999 et 2006.

Sur la période, cinq communes voient leur population baisser, contre dix dans les années 90.

Si les villes centres de Castres et Mazamet continuent de perdre des habitants, le rythme de décroissance est nettement plus modéré :

- à Castres : de -0,33% par an entre 1990 et 1999 à -0,10% entre 1999 et 2006
- à Mazamet : de -0,94% par an à -0,52%



Cette tendance démographique plus favorable sur l'agglomération intervient dans un contexte départemental où la croissance est plus soutenue.

	Population sans double compte			Population statistique		Taux d'évolution annuel		
	1982	1990	1999	Exploitation principale du RP 1999	Population municipale 2006	82-90	90-99	99-06
CACM	84 336	82 810	79 988	79 918	79 879	-0,23%	-0,38%	-0,01%
Tarn	339 345	342 723	343 402	343 505	365 335	0,12%	0,02%	0,88%

Source : INSEE

▣ *Grâce à un solde migratoire devenu quasi nul, mais la redistribution se poursuit*

La stabilisation de la population depuis les années 2000 est due à la variation du solde migratoire. Le territoire a enregistré le départ de 30 habitants au global, alors que le solde migratoire était très fortement déficitaire sur la période précédente.

Localement, le territoire enregistre des soldes migratoires négatifs comme pour Castres (-850) qui continue de perdre des habitants sans doute au profit de la périphérie (+750 habitants dans la CC de

Sor et Agout à l'ouest) tandis que la tendance s'est inversée à Mazamet avec un gain de +277 habitants entre 1999-2006.

En revanche, le solde naturel connaît une baisse importante et le nombre de naissances ne suffit plus à compenser le nombre de décès qui se stabilise, avec pour conséquence le vieillissement de l'agglomération.

Pour autant, Castres conserve un solde naturel positif (+533) ; Le solde naturel de Mazamet est fortement négatif (-658).

	Variation nette			Taux d'évolution annuel		
	1982-1990	1990-1999	1999-2006	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Variation totale	-1 526	-2 822	-39	-0,23%	-0,38%	-0,01%
Solde naturel	1 536	859	-9	0,23%	0,12%	0,00%
Solde migratoire	-3 062	-3 681	-30	-0,46%	-0,50%	-0,01%

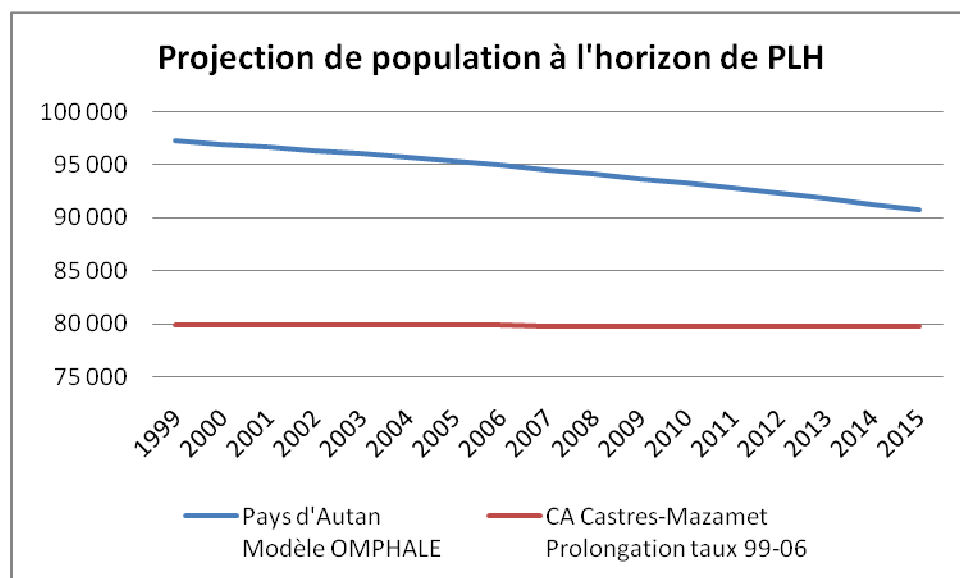
Source : INSEE

■ Une évolution démographique comprise dans le contexte plus large du Pays d'Autan

- En rupture par rapport aux projections de l'INSEE à l'échelle du Pays

Les projections OMPHALE tablent sur un peu plus de 82 000 habitants à l'horizon 2030 et de 90 820 à l'horizon du PLH (2015).

Dans ce contexte de déprise démographique, la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet a maintenu sa population autour de 79 900 habitants entre 1999 et 2006.



Le scénario retenu est celui dit "scénario central" basé sur la période 1990-1999". Les hypothèses sont des hypothèses "tendancielle" elles ne prennent pas en compte les estimations localisées de population. Ce scénario a été calé sur les mêmes projections régionales.

Toutefois, l'INSEE précise bien que ces projections OMPHALE s'appuient sur un jeu d'hypothèses et qu'elles ne sont en aucun cas des prévisions.

Une politique volontariste du territoire en termes de développement, économique, urbain peut inverser cette tendance.

- **A inscrire dans le scénario de développement volontariste du territoire du SCOT**

Le scénario OMPHALE rappelé ci-dessus, n'est pas celui souhaité pour le territoire du SCOT. Ce dernier souhaite afficher un scénario de développement en accord avec sa volonté de renforcer l'attractivité du territoire : un « scénario de développement volontariste ».

A l'horizon 2030, ce scénario vise un objectif de 10 000 habitants supplémentaires.

« Il a semblé aux élus, qu'un objectif de 10 000 habitants de plus en 2030 était « raisonnable », notamment si on se reporte aux travaux de l'Aire Urbaine toulousaine qui chiffre à 60 000 habitants le report de population sur l'ensemble des villes moyennes de la métropole et aux évolutions démographiques 99-06 qui marquent une rupture par rapport aux projections tendanciennes.

Entre 1999 et 2006, le territoire du SCoT du Pays d'Autan gagne 850 habitants contre une perte de 2 200 habitants entre 1990 et 1999. Cette rupture à la hausse s'inscrit dans une dynamique encore plus forte pour les SCoT voisins de Toulouse : Grand Albigeois + 6 640, Lauragais + 10 500, Gaillacois Bastides et Val Dadou + 4 980, Vaurais + 5 680... »

(Extrait du document de travail du SCoT du Pays d'Autan - scénario de développement volontariste du territoire du SCOT)

1.2. Une population plutôt âgée comme en moyenne dans le département

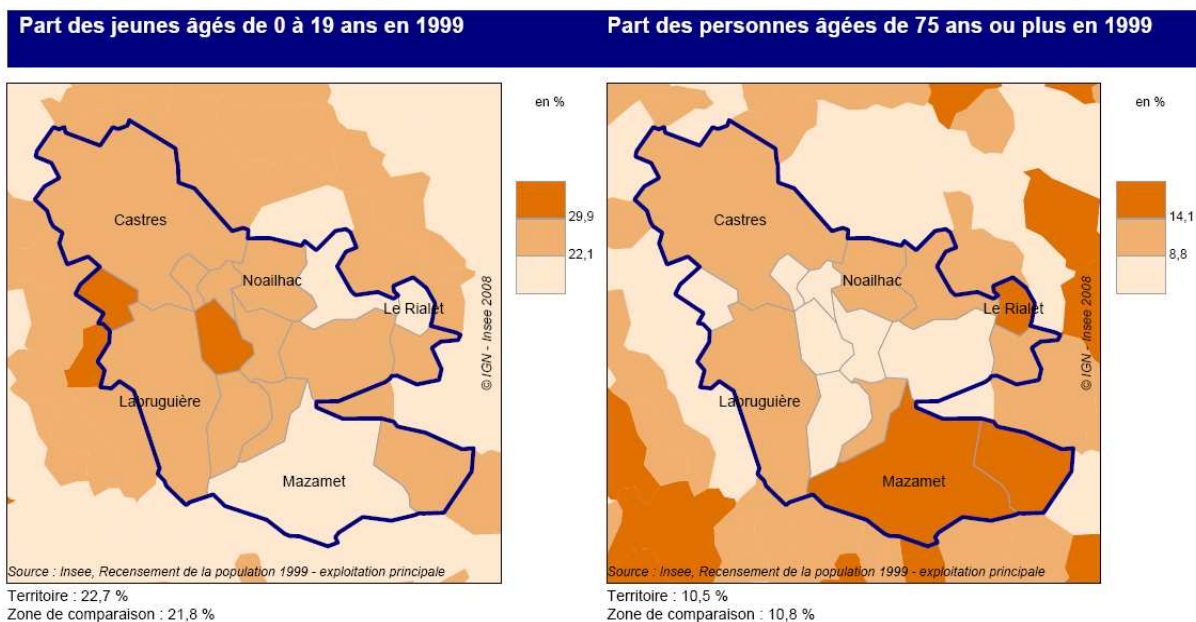
Témoignant d'une légère prépondérance des personnes âgées sur les jeunes, l'indice de jeunesse (qui fait le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) se situe sur le territoire à 0,83, c'est-à-dire bien en-dessous de la moyenne nationale (1,15) mais au-dessus de la moyenne départementale (0,77).

	Nombre de 0-19 ans en 1999	Part des 0-19 ans en 1999	Nombre de + de 60 ans en 1999	Part des + de 60 ans en 1999	Indice de jeunesse 1999	Indice de jeunesse 2006*
CACM	18 146	22,7%	21 880	27,4%	0,83	0,84
Tarn	74 868	21,8%	96 778	28,2%	0,77	

Source : INSEE 1999

*Extrait du PAC de l'Etat, calculé à partir des estimations de la structure de population de la bas COMETE

Les personnes âgées sont plus représentées dans le sud de l'agglomération. En 1999, plus de 14% de la population ont plus de 75 ans à Mazamet et Saint-Amans-de-Soult.



S'il n'existe pas encore de source statistique récente pour estimer précisément l'âge de la population, les communes de l'agglomération s'accordent à dire que le vieillissement est perceptible. Toutefois, les estimations de l'Etat semblent indiquer une très légère hausse de l'indice de jeunesse (0,84) signe d'un ralentissement du vieillissement.

1.3. La taille des ménages en baisse

La taille des ménages est un indicateur important des politiques de l'habitat car son évolution illustre des besoins différenciés : jeunes en décohabitation, séparations des couples, vieillissement de la population...

Grâce aux données Filocom, on peut estimer la taille moyenne des ménages en 2005 : 2,30 personnes par ménages contre 2,33 pour le département. Il s'agit d'une taille moyenne relativement modérée.

	Rappel INSEE			Filocom		
	Taille moyenne des ménages 1990	Taille moyenne des ménages 1999	Taux d'évolution annuel 1990-1999	Taille moyenne des ménages 2001	Taille moyenne des ménages 2005	Taux d'évolution annuel 2001-2005
CACM	2,67	2,42	-1,09%	2,38	2,30	-0,82%
Tarn	2,69	2,45	-1,03%	2,41	2,33	-0,82%

Source : INSEE 1999 - Filocom 2001, 2005 DRE Midi-Pyrénées

Si les données sur le nombre d'habitants des résidences principales issues de la base de Filocom 2001 posent question en termes de fiabilité, la taille des ménages paraît en cohérence avec les tendances de l'INSEE.

Elle serait de **2,38 personnes en 2001 et 2,30 en 2005**, soit une diminution de -0,82% par an moins forte que sur la période 1990-1999. La taille des ménages aurait même augmenté à Boissezon, Caucalières et Le Vintrou. Toutefois, dans des petites communes telles que celles-ci, l'évolution d'un ou deux ménages peut fortement influencer le taux au global.

les enjeux pour le territoire

- ▶ **Soutenir la tendance démographique, vers un retour à la croissance**
- ▶ **Proposer une offre de logement qui soutienne le solde migratoire**
 - en permettant aux ménages locaux d'évoluer dans leur parcours résidentiels
 - en proposant une offre attractive pour des ménages extérieurs
- ▶ **Prendre la mesure des phénomènes socio-démographiques (notamment le vieillissement et le desserrement des ménages) pour adapter les développements à venir**

2. L'environnement économique et social

Le PLH n'a pas vocation à entrer dans une analyse détaillée du contexte économique et social de l'agglomération. Cependant, un bref retour sur les grands traits de l'activité économique, ainsi que sur les caractéristiques socio-économiques des habitants semble indispensable pour mieux cerner les besoins actuels et futurs en matière de développement de l'habitat.

Pour cette thématique, nous nous référerons en grande partie aux éléments fournis par l'observatoire économique et social de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet ainsi qu'aux analyses réalisées dans le cadre du SCOT du Pays d'Autan.

2.1. Une activité économique en mutation

■ Une baisse importante du nombre d'emplois dans les années 1990

A l'échelle du bassin d'emploi

La période 1990-2006 a été marquée par une baisse de 3% du nombre d'emplois, soit approximativement la perte de 1 760 actifs occupés.

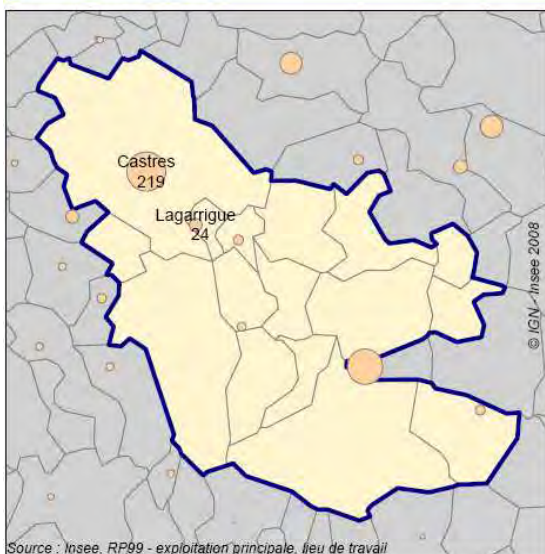
En réalité, le nombre d'emplois a fortement diminué durant les années 90 (-5 % soit -2 480 emplois) et a légèrement progressé au début des années 2000 (+1% entre 1999 et 2006, soit 672 emplois).

Les évolutions demeurent contrastées au sein des secteurs d'activité : le dynamisme des services, mais aussi de la construction et du commerce permet de compenser en partie les difficultés récurrentes de l'industrie.

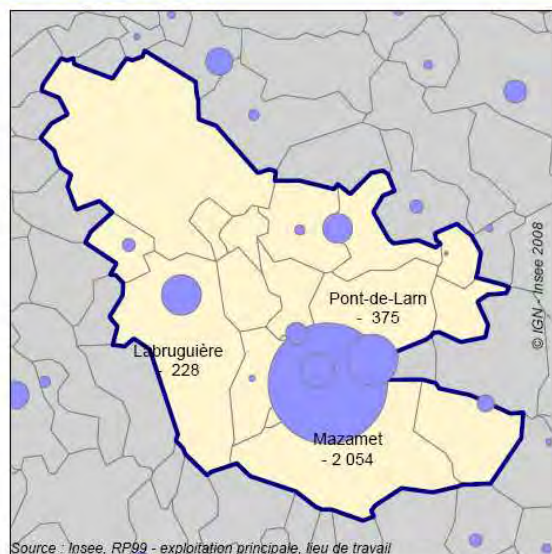
A l'échelle de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet

Le nombre d'emplois a également fortement baissé entre 1990 et 1999, en particulier à Mazamet (plus de 2000 emplois perdus).

Communes à évolution positive d'emploi entre 1990 et 1999



Communes à évolution négative d'emploi entre 1990 et 1999



■ Mais un regain d'attractivité depuis le début des années 2000

D'après les données COMETE, le nombre d'emplois serait en légère augmentation sur l'agglomération (+0,2% par an depuis 1990), malgré la diminution enregistrée dans les années 90. L'attractivité économique de l'agglomération se serait largement accentuée avec une augmentation du solde des entrées-sorties des navettes domicile-travail.

	1990	1995	2000	2007
Emploi total	32 221	32 057	33 186	33 424
Solde des navettes domicile-travail	623	2 786	3 327	3 672
Indicateur d'attractivité économique	1,02	1,10	1,11	1,12

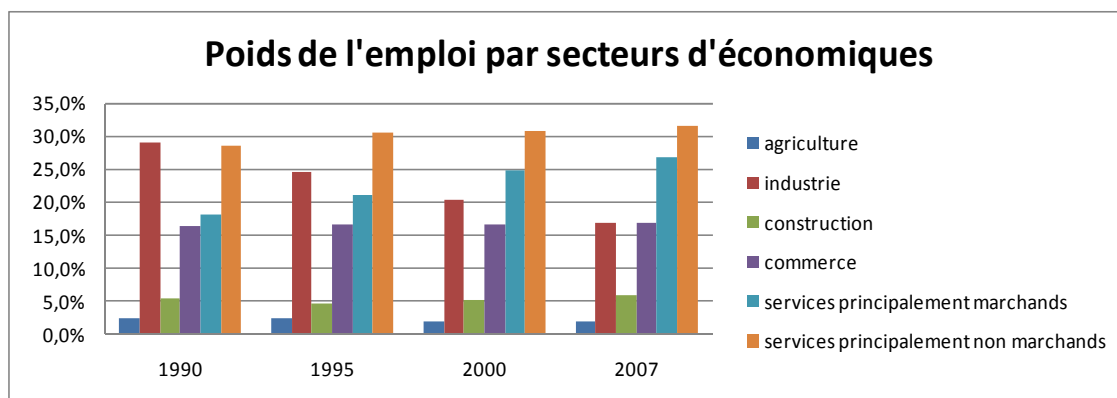
Source : COMETE – Extrait de JLJECO L'information au service des territoires

■ Lié à la tertiarisation de l'économie

En 2007, les trois quarts des emplois de l'agglomération (75,1%) concernent le secteur tertiaire :

- 16,8% le commerce
- 26,7% les services marchands
- 31,-% les services non marchands

C'est principalement le secteur des services qui a progressé depuis les années 90 (+11,7%) compensant la diminution de l'activité industrielle (-12,1%).



Source : COMETE – Extrait de JLJECO L'information au service des territoires

■ Et à l'effort de reconversion

Le repositionnement économique opéré par la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet s'appuie sur cinq volets

(Extrait de la note de conjoncture de l'observatoire de la CACM)

- **Une offre numérique de premier plan**

Castres-Mazamet, se veut un territoire pionnier dans les TIC (un réseau métropolitain et un téléport qui le connectent aux réseaux longue distance et qui lui permettent d'accueillir des entreprises TIC ; un data center (DEVOTEAM) et deux datacenters en cours d'installation ; des services à forte valeur ajoutée). Cette stratégie semble progressivement porter ses fruits : 200 emplois directs ont été créés dans les télécommunications et les services informatiques depuis 2000.

- **La chimie fine – bio santé**

En tant que pôle de chimie fine et bio santé, Castres-Mazamet s'appuie sur un fort potentiel industriel. L'implantation des Laboratoires Pierre Fabre place le territoire au second rang après

Toulouse en termes de recherche privée dans ce secteur. Ce positionnement permet à Castres-Mazamet d'être le premier pôle industriel et de recherche privée entre Toulouse, Montpellier et Barcelone.

- **Une technopole labellisée**

Castres Mazamet dispose d'une technopole labellisée, première en Midi-Pyrénées en dehors de l'agglomération toulousaine, autour de 3 Pôles d'excellence : santé, économie numérique et chimie fine.

- **Les pôles de compétitivité**

Castres-Mazamet est partie prenante des pôles de compétitivité et en particulier du pôle Cancer Bio Santé. Le site du Causse est identifié comme site d'appui du Cancéropôle de Langlade.

- **L'enseignement supérieur**

1 362 étudiants poursuivent une formation supérieure à Castres-Mazamet.

L'école d'ingénieurs « Informatique et Systèmes d'Information pour la Santé » est l'élément phare du dispositif. L'IUT présent depuis 1992 est établi sur 3 départements et devrait de ce fait naturellement évoluer vers un statut de plein exercice.

▣ *Les principales entreprises pourvoyeuses d'emplois dans la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet*

Effectif salarié	Nom	Domaine d'activité
500 à 999	MAIRIE DE CASTRES	Administration publique générale
200 à 500	COMAU France	Fabrication de machines-outils pour le travail des métaux
	SA SEPPIC	Fabrication de savons, détergents et produits d'entretien
	GRUPE BIGARD ABATTOIR DE CASTRES	Transformation et conservation de la viande de boucherie
	AUCHAN FRANCE	Hypermarchés
	CTRE HOSPITALIER CASTRES-MAZAMET	Activités hospitalières
	SOC NAT DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS	Transport ferroviaire interurbain de voyageurs
	PIERRE FABRE SA	Activités des sièges sociaux
	PIERRE FABRE MEDICAMENT	Activités des sièges sociaux
	INSTITUT DE RECHERCHE PIERRE FABRE	Recherche-développement en autres sciences physiques et naturelles
	LYCEE GENERAL ET TECHNOLOGIQUE	Enseignement secondaire général
	ADAR	Aide à domicile
SA POLYCLINIQUE DU SIDOBRE	Activités hospitalières	

SIRENE 2008- Observatoire économique et social de la CACM

En 2008, quatorze entreprises de l'agglomération ont un effectif supérieur à 200 salariés. Comptent parmi elles, les services municipaux des villes de Castres et de Mazamet ainsi que les centres hospitaliers de ces deux villes.

Dans ses différents branches (médicaments, cosmétiques, institut de recherche, siège) les laboratoires Pierre Fabre reste une entreprise majeure du territoire. Le Tarn accueille 2600 salariés sur les 10 000 du groupe. Le territoire de la Communauté d'agglomération, berceau de l'entreprise, compte 3 établissements de 200 à 500 salariés et 2 établissements de 100 à 200 salariés.

2.2. Un taux de chômage autour de 9% en 2008

2007 marque une baisse du taux de chômage sur la zone d'emploi

Taux de chômage par zone d'emploi	Fin décembre (%)				
	2003	2004	2005	2006	2007
Albi-Carmaux	10,0	10,0	9,2	9,8	8,2
Castres-Mazamet	11,4	11,2	10,2	11,2	9
Toulouse	10,9	10,8	8,8	10,2	7,7
Tarn	10,6	10,4	9,7	10,6	8,6
Midi-Pyrénées	9,9	9,7	8,4	9,6	7,5
France	9,7	9,9	8,3	9,5	7,5

Source : INSEE- Observatoire économique et social de la CACM

En décembre 2007, le taux de chômage de la zone d'emploi de Castres-Mazamet est de 9% et passe ainsi pour la première fois depuis 5 ans en dessous de la barre des 10%.

Toutefois, ce taux est encore supérieur aux moyennes départementale, régionale et nationale. Le secteur de Castres-Mazamet reste plus touché par le chômage que les autres zones d'emploi importantes du secteur.

Si le taux de chômage reste stable en septembre 2008, les données brutes de décembre 2008 marquent une nette reprise à la hausse du nombre de demandeurs

Fin décembre, le territoire de l'agence locale pour l'emploi de Castres-Mazamet compte le plus grand nombre de chômeurs du Tarn : 5 247 chômeurs de cat. 1 soit 41% des chômeurs du département. La part des chômeurs de longue durée est forte, 26,7% contre 25,2% en moyenne dans le département.

Taux de chômage par zone d'emploi	DEFM *			DEFM longue durée**			
	Déc 2007	Déc 2008	Evolution	Déc 2007	Déc 2008	Evolution	Poids
Albi-Carmaux	3 773	4 349	15,3%	874	942	7,8%	21,7
Castres-Mazamet	4 665	5 247	12,5%	1 361	1 399	2,8%	26,7
Graulhet	1 622	1 928	18,9%	472	535	13,3%	27,7
Gaillac	1 223	1 426	16,6%	3 48	385	10,6%	27,0
Tarn	11 283	12 950	14,8%	3 055	3 261	6,7%	25,2

Source : INSEE- Observatoire économique et social de la CACM

* Demandeur d'Emploi Fin de Mois

** Demandeur d'emploi depuis plus de 12 mois

Entre 2007 et 2008, la hausse du nombre de demandeurs d'emploi a été de 12,5% contre 15,3% sur le bassin d'Albi-Carmaux et 14,8% en moyenne dans le Tarn.

Le retour à l'emploi des chômeurs de longue durée semble plus difficile qu'ailleurs dans le département.

Bien que l'évolution des DEFM de longue durée soit plus faible que dans les autres zones (2,8% contre 6,7% en moyenne dans le Tarn), leur nombre représente 43% dans l'ensemble du Tarn de contre 41% pour l'ensemble des chômeurs.

2.3. Une disparité des niveaux de ressources

Des revenus supérieurs à la moyenne départementale

	Nombre de foyers fiscaux	Moyenne de revenus par foyer fiscal	Part des foyers fiscaux non imposables
CACM	46 369	19 016 €	54%
Tarn	210 241	18 758 €	54%
France entière	35 633 851	21 930 €	46%

Source : DGI 2007

La moyenne de revenus s'établit à 19 K€ par an et par foyer fiscal soit 1 585 € nets par mois (sur 12 mois)

Avec ce niveau de revenu, les foyers fiscaux de l'agglomération sont au global plus aisés que les ménages tarnais.

En revanche, le revenu moyen reste inférieur de près de 3 000€ par an par rapport au niveau national.

Remarque :

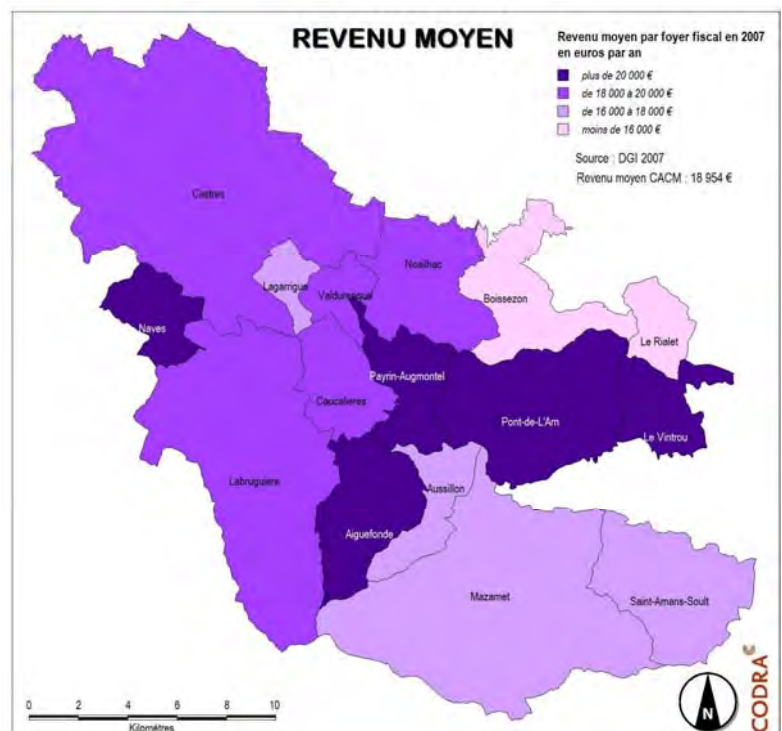
Le revenu fiscal de référence correspond au montant net imposable des revenus (y compris les plus-values) retenus pour l'établissement de l'impôt sur le revenu au titre de l'année précédente

Le foyer fiscal est généralement constitué par le contribuable, son conjoint s'ils sont mariés ou pacsés, les personnes à la charge du contribuable : les enfants célibataires de moins de 18 ans, les enfants infirmes quels que soient leurs âges, les personnes titulaires de la carte d'invalidité et vivant sous le même toit que le contribuable.

La notion de foyer fiscal diffère donc de celle du ménage (nombre d'occupant de la résidence principale). Sur la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet, on compte 41 218 foyers fiscaux (DGI 2007) pour 35 250 ménages (RP Filocom 2005), soit 1,17 foyer fiscal par ménage.

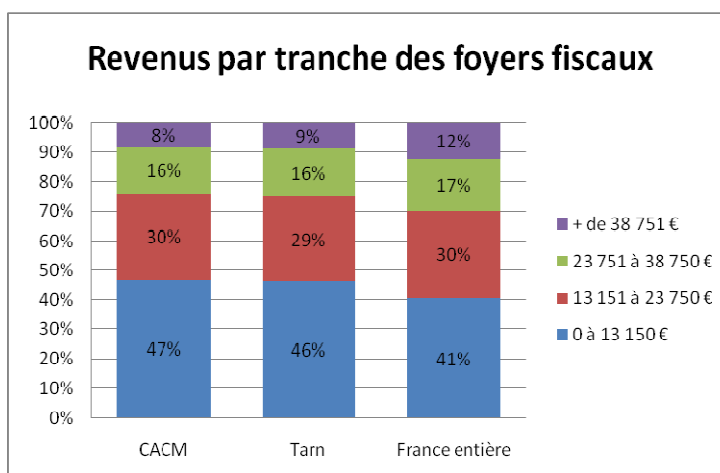
La répartition des moyennes de revenus sur l'agglomération laisse apparaître une géographie assez claire :

- des niveaux de revenus modestes dans les petites communes de montagne ;
- modérés sur les communes du mazamétain ;
- dans la moyenne départementale à Castres et dans les communes limitrophes ;
- plutôt élevés dans les communes résidentielles situées entre les deux pôles de l'agglomération (plus de 20 K€ annuel).



Sur la Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet, 47% des foyers fiscaux déclarent moins de 13 150 € par an, soit l'équivalent d'à peine plus d'un SMIC.

C'est six points de plus qu'à l'échelle nationale.



Source : DGI 2007

Revenu fiscal par tranche	Equivalence en salaire mensuel net	Equivalence en SMIC (12 K€ annuel)	Part des foyers fiscaux concernés					
			Communauté d'agglomération Castres-Mazamet		Tarn		France entière	
			Nb	%	Nb	%	Nb	%
0 à 13 150 €	0 à 1 100 €	0 à 1,1 SMIC	19 926	47%	97 246	46%	14 512 318	41%
13 151 à 18 750 €	1 100 à 1 560 €	1,1 à 1,6 SMIC	8 516	20%	41 121	20%	6 951 546	20%
18 751 à 23 750 €	1 560 à 1 980 €	1,6 à 2 SMIC	4 070	10%	19 790	9%	3 576 320	10%
23 751 à 28 750 €	1 980 à 2 400 €	2 à 2,4 SMIC	3 123	7%	15 632	7%	2 776 438	8%
28 751 à 38 750 €	2 400 à 3 230 €	2,4 à 3,2 SMIC	3 527	8%	18 106	9%	3 458 939	10%
+ de 38 751 €	+ de 3 230 €	+ de 3,2 SMIC	3 458	8%	18 346	9%	4 358 290	12%

Source : DGI 2007

* Les pourcentages affichés pour la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet concernent en réalité 92% des foyers fiscaux de l'agglomération. Le détail par tranche n'est pas disponible pour les communes qui ne comptent pas suffisamment de références.

70% des ménages peuvent prétendre à un logement aidé classique (PLUS)

Définitions :

PLAi : Prêt Locatif Aidé d'insertion (pour les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM)

PLUS : Prêt Locatif à usage social (< 100% des plafonds HLM)

PLS : Prêt Locatif Social (entre 100% et 130% des plafonds HLM)

Remarque :

Si 70% des ménages de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet sont éligibles au logement social, tous ne sont pas demandeurs d'un logement aidé. Néanmoins, cet indicateur montre d'une part, qu'une large palette de ménages est susceptible d'intégrer le parc locatif aidé. D'autre part, il montre que toutes les communes, quel que soit leur profil, comportent une part de ménages dont les revenus justifieraient potentiellement une solution de logement aidé et qui aujourd'hui occupent, dans leur grande majorité, un autre type de logement.

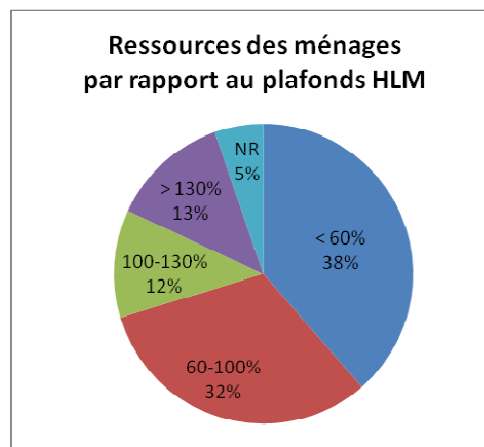
	Niveau des revenus par rapport aux plafonds HLM									Nb de ménages
	≤ 60% compatible PLAi		≤ 100% compatible PLUS		≤ 130% compatible PLS		> 130% pas compatible HLM		Non renseigné	
	Nb	%	Nb	Nb	%	Nb	%	%	%	
CACM	13 612	38%	24 782	70%	28 885	82%	4 512	13%	5%	35 250
Tarn	30 343	39%	108 491	69%	126 267	81%	20 785	13%	6%	156 302

Source : Filocom 2005

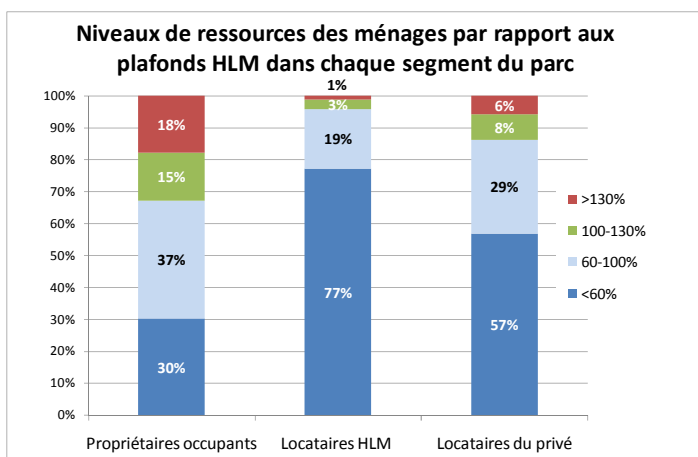
A l'échelle de la Communauté d'agglomération :

- 70% des ménages pourraient prétendre à un logement social classique type PLUS dont plus de la moitié ont des revenus compatibles avec le locatif très social PLAi
- 82% pourraient prétendre à un logement social intermédiaire PLS.

Cette ventilation est conforme à la répartition départementale.



Les données communales diffèrent légèrement de la répartition sur les revenus moyens (DGI). Certaines communes aisées comptent une part relativement importante de ménages éligibles au logement social, comme Aiguefonde (72% et 35% en dessous des 60% des plafonds). D'autres plus modestes, comme Lagarrigue, comptent moins d'un tiers de ménages éligibles (62%).



On note que 86% des locataires du parc locatif privé ont des ressources théoriquement compatibles avec l'entrée en locatif aidé. Et plus de la moitié d'entre eux (57%) se situe en dessous de 60% de ces plafonds.

Parmi les propriétaires les deux tiers disposent de revenus en-dessous des plafonds.

▣ **Un quart des ménages est bénéficiaire d'une allocation logement de la CAF**

	Nbre alloc. en établissements	Nbre alloc. accession prop.	Taux alloc. Ménages prop. occupants	Nbre alloc. parc privé	Taux alloc. ménages loc. parc privé	Nbre alloc. parc public	Taux alloc. ménages parc HLM	Nbre alloc. logement	Taux alloc. Ménages Rés. principales
CACM	652	988	4,5 %	4 244	52,3 %	2 840	68,2 %	8 724	24,7 %
Tarn	3 153	4 614	4,5 %	17 701	48,7 %	7 457	65,5 %	32 925	21,1 %
Région	21 472	26 203	3,6 %	164 962	50,1 %	58 269	59,1 %	270 906	22,6 %

Extrait du PAC de l'Etat, Source : CAF 2005 et Filocom 2005

On recense sur le territoire de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet 8 724 allocataires logement, ce qui représente environ un quart des ménages du territoire (la moyenne départementale étant de 21%). Près de la moitié d'entre eux est logée dans le parc privé (49%), ce qui tend à montrer qu'une part de ce patrimoine est « social de fait » puisqu'il accueille de ménages avec des revenus modérés, pouvant prétendre à une aide au logement.

On note également que 11% des bénéficiaires sont en situation d'accession. Cela témoigne d'une frange de ménages qui bien que propriétaires, nécessitent un complément de ressources pour les dépenses ayant trait au logement. Compte-tenu des prix de l'accession et des niveaux de revenus locaux, il est intéressant de noter que ce genre de situation touche plus d'un allocataire logement sur dix.

Si l'on compare, pour chaque segment du parc de logement le nombre d'allocataires au total des ménages, on constate que :

- les ménages allocataires sont plus représentés dans le parc public, où ils sont plus des deux tiers en moyenne (68%) ;
- plus de la moitié des locataires du privé (48%) sont bénéficiaires ;
- leur part est minime chez les propriétaires.

les enjeux pour le territoire

- ▶ **S'appuyer sur la politique de l'habitat pour renforcer l'attractivité économique renouvelée**
- ▶ **S'assurer d'une bonne diversité de l'offre pour prendre en compte la disparité des niveaux de ressources, perceptible à l'échelle de chacune des communes.**

3. Cadrage statistique du parc de logements

3.1. Le parc de logements en 2005

Selon Filocom, le parc global s'élèverait à 40 776 logements en 2005 contre 39 538 en 2001 (soit +310 logements par an).

	Nombre de logements	Résidences Principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
CACM	40 776	35 250	86%	1 410	3%	4 116	10%
Tarn	188 018	156 302	83%	14 656	8%	17 060	9%

Source : Filocom 2005

Les logements vacants représentent une part plutôt élevée, supérieure d'un point à la moyenne départementale. C'est en particulier à Castres et Mazamet que se concentre ce parc vacant (respectivement 2 527 et 800 logements).

En proportion, le seuil de 10% de vacance est atteint dans les deux villes centre et dans les petites communes de Boissezon et du Vintrou. Ailleurs ils sont inférieurs.

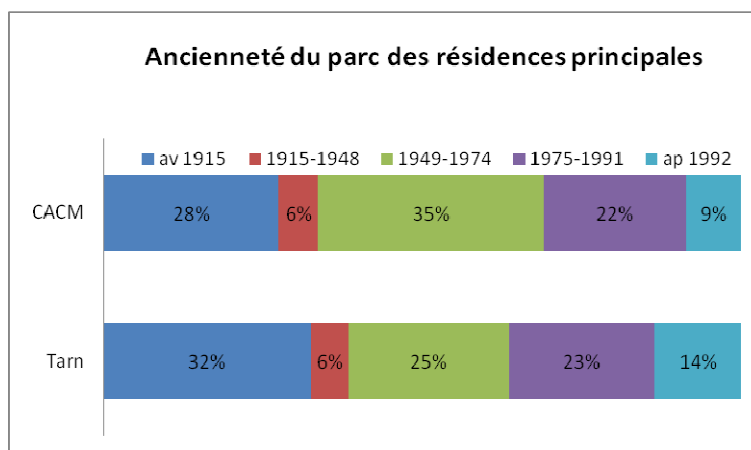
Les résidences secondaires sont très faiblement représentées au global (3%). Toutefois, leur part est importante dans les petites communes au caractère rural attractif du Vintrou (35%), du Rialet (64%) et dans une moindre mesure à Boissezon (17%). A noter qu'entre 2001 et 2005, le parc des résidences secondaires a augmenté de 146 unités.

3.2. Le parc des résidences principales en 2005

Moins d'un tiers des résidences principales est postérieure à 1975

Le graphique d'ancienneté des résidences principales permet de lire les évolutions du parc de logements de la communauté.

Le développement s'est appuyé sur des cœurs de villes et de villages anciens (plus d'un quart du parc est antérieur à 1915) puis le parc s'est fortement accru durant les années 60, avec entre autre la réalisation des ensembles de logements locatifs sociaux (à Castres, Mazamet ou Aussillon).



Source : Filocom 2005

Comparativement au reste du département, le parc se développe peu depuis les années 90. Seulement 9% des résidences principales ont été construites après 1992 contre 14% en moyenne dans le Tarn.

	Nombre de résidences principales Filocom		Évolution	
	2001	2005	Nb	Taux annuel
CACM	33 990	35 250	1 260	0,91%
Tarn	145 805	156 302	10 497	1,75%

Source : Filocom 2001 et 2005

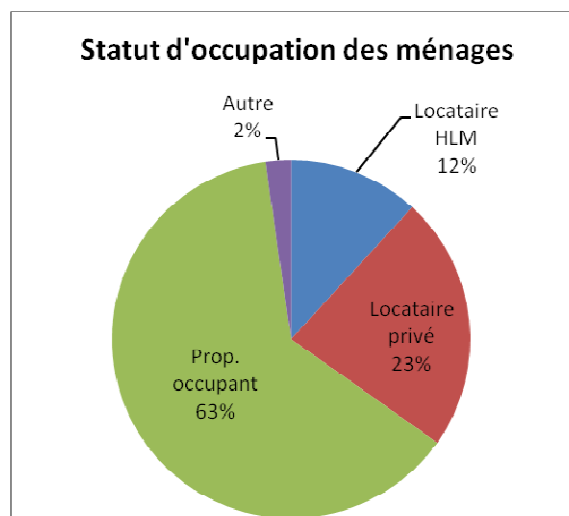
Le parc des résidences principales s'est peu développé entre 2001 et 2005 sur la Communauté d'agglomération. Le rythme est presque deux fois inférieur au rythme départemental.

■ Une large majorité de propriétaires occupants

En 2005, les données Filocom indiquaient que 63% des ménages étaient propriétaires occupants sur le territoire intercommunal.

Les taux moyens à l'échelle de la communauté masquent des disparités :

- à Castres, où le parc locatif est plus développé qu'ailleurs, un peu plus de la moitié des ménages est propriétaires (55%),
- ils sont environ les deux tiers à Mazamet (63%) et Aussillon (68%)
- ailleurs, à l'exception des communes au passé industriel de Boissezon et du Vintrou, les propriétaires occupent partout plus de 70% des résidences principales.



Source : Filocom 2005

Les locataires privés représentent au total 23% des ménages, soit plus de 8 100 résidences principales sur l'agglomération. Castres concentre les deux tiers de cette offre locative (environ 5 400 logements).

La part des locataires du privé dépasse 25% dans trois communes : Castres, Mazamet et Lagarrigue. Ailleurs, l'offre est plutôt modérée.

La part des locataires HLM est faible : 12% mais toutefois nettement supérieure à la moyenne départementale de 7%. D'après la base Filocom de 2005, seule la commune d'Aussillon dépasse les 20% de locatifs sociaux (22%).

■ L'individuel domine largement dans la plupart des communes

	Individuel		Collectif	
	nombre	%	nombre	%
CACM	24 323	69%	10 927	31%
Tarn	120 569	77%	35 733	23%

Source : Filocom 2005

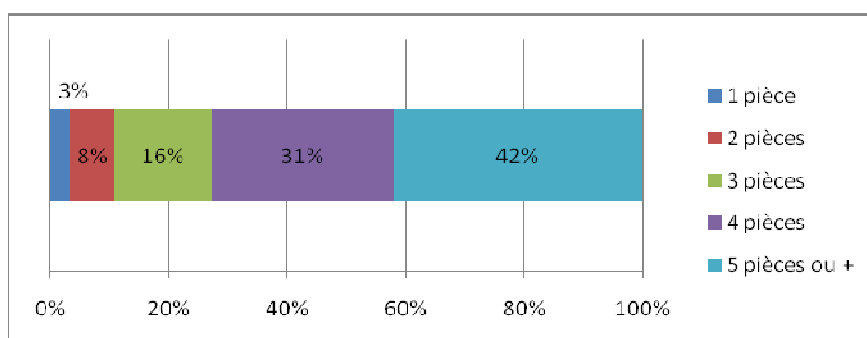
Si au total, 69% des résidences sont en individuel, la maison est toutefois la forme dominante sur le territoire.

Assez logiquement, le parc en collectif est plus représenté sur les deux villes centres : 38% à Castres et 40% à Mazamet.

A Aussillon et Boissezon, les développements de l'habitat ont également conduit à un parc relativement dense sur certains secteurs avec au global un quart de logements en collectif.

Partout ailleurs l'individuel domine largement avec plus de 80% du parc.

■ Les trois quarts des logements comptent 4 pièces ou plus



Source : INSEE 1999

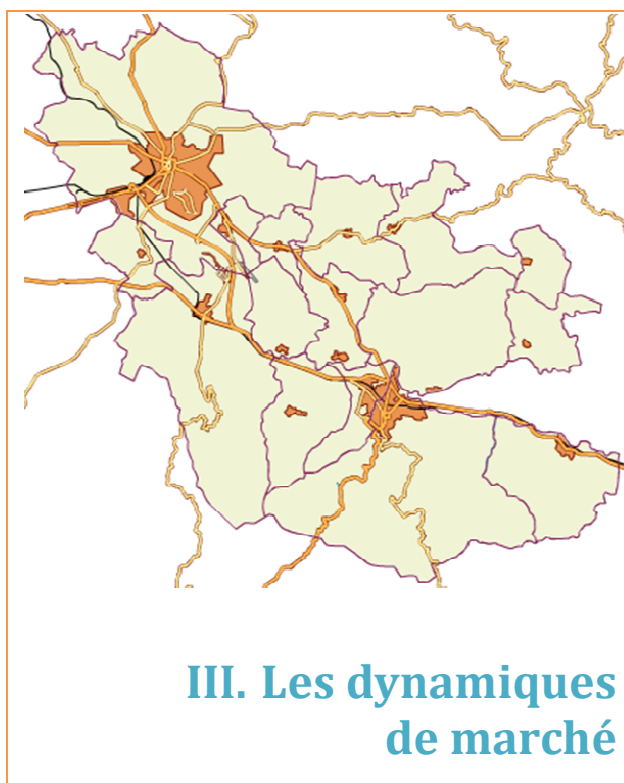
Le parc individuel est surtout composé de maisons de grande taille. En effet, les grands logements sont très fortement représentés : 4 pièces ou plus pour les 73% d'entre eux. En cela, le territoire s'inscrit dans la moyenne du Tarn (75%).

Les logements d'au moins cinq pièces constituent 42% du parc à eux seuls.

Les petites logements (T1-T2) représentent quant à eux 11% du parc, mais cette offre est extrêmement concentrée : 90% de ces logements se situent à Castres et Mazamet.

les enjeux pour le territoire

- ▶ **Surveiller les différentes générations de patrimoine au travers des politiques d'amélioration**
 - notamment le volume important datant d'une cinquantaine d'années
- ▶ **Diversifier un parc de logement aujourd'hui très monolithique, avec une majorité de propriétaires de maisons d'au moins 4 pièces**
 - pour permettre à tous les types de ménages de s'installer et d'évoluer dans leur parcours résidentiel

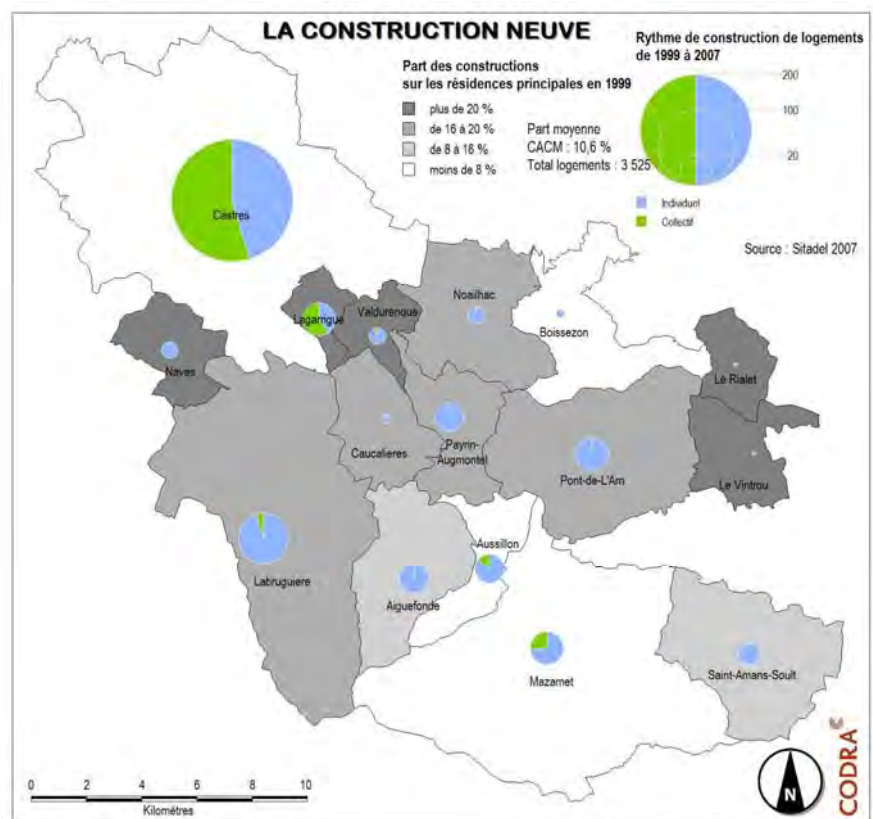


1. La dynamique de construction

Précision méthodologique : la source de référence permettant de suivre l'évolution de la construction neuve, est la base SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements), gérée par les Directions Régionales de l'Équipement. Elle est alimentée par les informations que collectent les services instructeurs de permis (mairies ou DDE). Plusieurs types d'informations sont collectés dont les autorisations de construire et les logements commencés. C'est cette seconde donnée, qui permet d'enregistrer la sortie effective des logements à une date précise qui est privilégiée pour identifier le rythme des constructions passées.

1.1. Un rythme en constante croissance

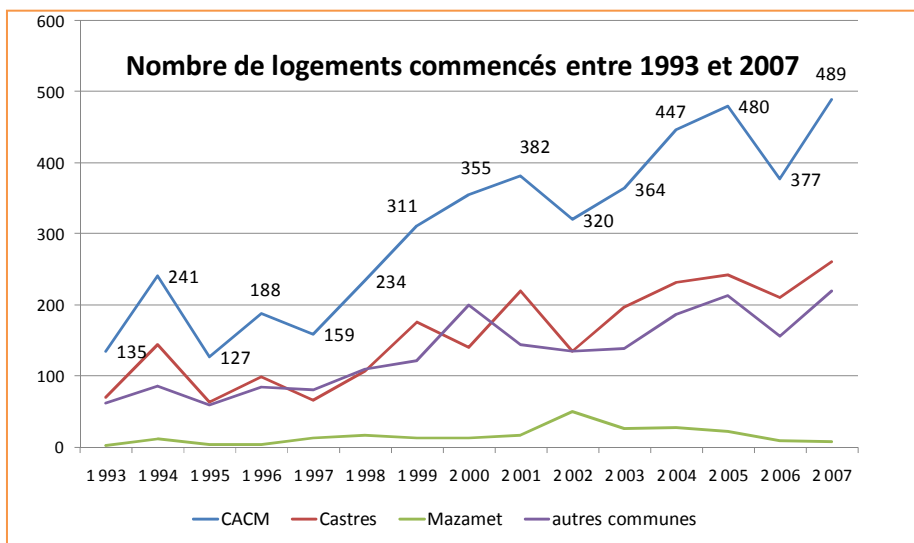
Le parc des résidences principales a augmenté, entre 1990 et 1999 de 2 064 unités soit environ 230 logements par an. Il s'agit cependant d'une variation nette qui ne tient pas compte des démolitions et des changements d'affectation parmi les résidences principales, ni des variations des logements vacants ou des résidences secondaires. En effet, l'INSEE relève parallèlement 2 109 logements neufs construits entre les deux dates, soit une centaine de plus.



■ Environ 400 logements neufs commencés chaque année depuis 1999

Pour la période suivante, 1999-2007, SITADEL indique un volume global de l'ordre de **3 525 logements commencés, soit 392 logements par an**. Le rythme de construction a connu une importante montée en puissance par rapport à la période précédente, puisqu'entre 1993 et 1998, le rythme moyen annuel n'était que de 181 logements.

La courbe générale du rythme de construction sur la période montre une montée en puissance progressive du rythme de construction depuis le milieu des années 1990. Le rythme annuel dépasse les 300 en 1999 puis les 400 en 2004.



Le rythme de construction enregistré sur la ville de Castres influe fortement sur cette hausse générale. Pour autant, les autres communes suivent à peu près la même tendance. Mazamet toutefois se distingue par un niveau de construction qui demeure très modéré et assez stable tout au long de la période (à l'exception d'un petit pic en 2002).

■ Une accélération du rythme de construction

	Nombre de constructions commencées (SITADEL)											Total 1999-2007	En % des RP 1999	Moyenne/an 1999-2007
	Total 1993-1998	Moyenne annuelle 1993-1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007			
CACM	1 084	181	311	355	382	320	364	447	480	377	489	3 525	11%	392
Tarn	-	-	1 898	2 036	2 427	2 457	2 886	2 779	2 936	2 641	2 738	22 798	16%	2533

Source : SITADEL logements commencés, DRE Midi-Pyrénées

La comparaison du rythme de la période 1993-1998 avec celui de la dernière période montre que :

- nombre de communes du mazamétain ont vu leur rythme doubler (Aiguefonde, Payrin-Augmontel, Pont de L'Arn, Aussillon et même Mazamet, à son échelle)
- Castres voit également son rythme multiplié par deux
- des communes bien positionnées, comme Lagarrigue ou Labruguière connaissent un accroissement plus fort encore
- certaines communes maintiennent leur rythme, qu'elles connaissent des contraintes d'ordre naturel ou géographique (Le Vintrou, le Rialet, Caucalières), des limites à l'urbanisation dans leurs capacités réglementaires ou qu'elles aient souhaité maîtriser un développement stable.

Au total, la communauté a vu, depuis 1999, se construire un volume équivalent à 11% des résidences principales de 1999 (contre 16% pour le Tarn). D'après les observateurs départementaux et notamment la DDE, la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet n'a pas connu de réelle inflation de la construction neuve, comme cela a pu être le cas par exemple sur l'Albigeois.

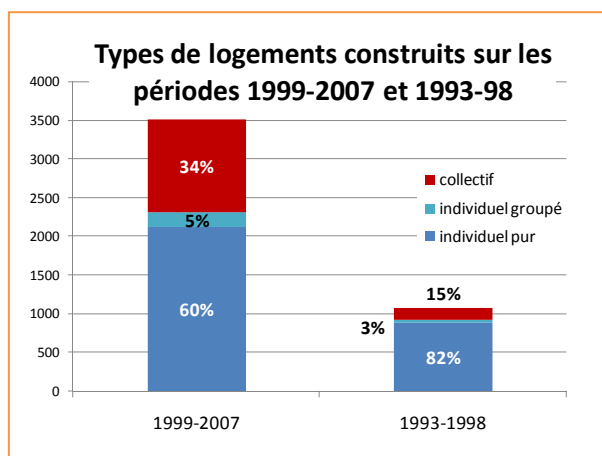
■ L'individuel est encore majoritaire

Cependant, le collectif représente un peu plus d'un tiers (34%) de la production de logements depuis 1999, soit une part très légèrement supérieure à celle qu'il occupe dans le parc en 2005 (31% d'après Filocom), mais beaucoup plus que ce qu'il a représenté entre 1993 et 1998 (15%). C'est le développement du collectif qui porte, en partie, l'accroissement des volumes de construction. On passe de 27 logements collectifs par an à la fin des années 1990, à 134 depuis 1999.

Sa part est très variable selon les communes toutefois. Il est majoritaire parmi les programmes neufs de Castres (55% de la production) et c'est ce qui influe sur la moyenne, compte-tenu des volumes que cela représente. Ailleurs, il n'est présent que dans cinq communes : de façon conséquente à Lagarrigue (59%), à hauteur d'un quart (26%) à Mazamet et marginalement à Aussillon et Labruguière.

	Collectif			Individuel			Somme 1999-2007	Moyenne annuelle
	Total 1999-2007	Moyenne annuelle	Part	Total 1999-2007	Moyenne annuelle	Part		
CACM	1 210	134	34%	2 315	257	66%	3 525	392
Tarn	4 985	522	21%	20 751	2 012	79%	22 798	2 533

Source : SITADEL logements commencés 1999-2004



Sur la grande majorité des communes, la production de logements neufs se fait donc principalement en maisons individuelles, presque toujours dans le cadre de permis pour une maison seule (individuel pur), mais si cela peut être dans le cadre de lotissement.

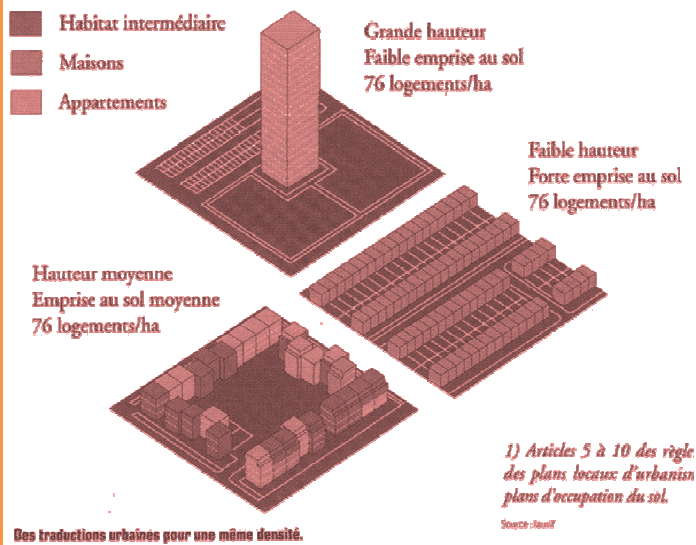
La part de production individuelle groupée n'a que légèrement augmenté : elle ne représente que 5% de la construction neuve, 8% du total de l'individuel (1).

La prépondérance de l'individuel pur reste notable et pose question. Notamment en termes de consommation foncière.

Si la part de l'individuel pur diminue relativement depuis 1999, on passe en volume de 148 parcelles bâties en diffus chaque année (entre 1993 et 1998) à 236 depuis. Tout autant que le collectif, c'est aussi cette forme de développement de l'habitat qui a contribué à la hausse des volumes de construction. Les réflexions sur la consommation foncière, la préservation du paysage, le coût des déplacements et d'une manière plus globale du développement durable, tout comme le coût que représentent ces extensions pour de petites communes, amènent à mettre en garde contre cette accélération.

(1) La base Sitadel distingue l'**individuel pur**, opération de construction d'une maison seule, de l'**individuel groupé** qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou un seul logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs (permis mixte).

La notion de densité : déclinaison autour d'une densité de 76 logements par hectare



Pour un développement durable de l'habitat

Réfléchir aux densités et aux formes urbaines, en adéquation avec le profil des communes, est la clé d'une gestion rationnelle et durable de l'espace.

En effet, maîtriser l'étalement urbain est une nécessité pour intégrer les trois volets du développement durable :

- **le volet environnemental** : pour ne pas altérer le patrimoine paysager, pour préserver la faune et la flore locale, pour limiter les émissions de CO2 liées aux déplacements en voiture
- **le volet social** : pour assurer une offre de proximité en services et commerces, pour permettre de développer la mixité sociale
- **le volet économique** : pour limiter les coûts des terrains à bâtir, des linéaires de voirie et autres réseaux divers, pour rentabiliser les équipements publics, pour faciliter le développement des transports en commun.

1.2. Analyse rétrospective de l'utilisation du parc créé entre 1990 et 1999

2 109 logements ont été construits après 1990 d'après les données de l'INSEE.

Ces constructions peuvent participer à satisfaire quatre catégories de besoins :

- **le renouvellement du parc** de logements,
- **le desserrement** : la décohabitation, les besoins liés à l'évolution démographique et à la structure des ménages,
- **l'évolution démographique**,
- l'alimentation des réserves de fluidité.

L'exercice qui suit consiste à évaluer la part de chaque catégorie de besoins sur le marché de l'habitat, d'une manière générale. Le calcul est détaillé ci-après pour l'ensemble de la Communauté d'agglomération.

■ *Le renouvellement du parc de logements*

Parc de logements total en 1999	-	Parc de logements total en 1990	=	Variation du parc
37 205	-	35 757	=	1 448
Nombre de logements construits entre 1990 et 1999	-	Variation du parc de logements entre 1990 et 1999	=	Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc
2 109	-	1 448	=	661

Le renouvellement du parc correspond à la part des logements neufs n'ayant pas servi à augmenter le stock global de logements mais à remplacé des logements hors d'usage ayant été démolis (dans le cadre de rénovation par exemple) ou ayant changé d'affectation.

Sur cette période, ce phénomène a été de 0,21% par an par rapport au parc de 1990, soit environ 73 logements construits par an sur la communauté. Cela représente l'équivalent de 31% de la construction neuve entre 1990 et 1999.

■ *Les phénomènes de desserrement des ménages*

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) en 1999 avait été atteint dès 1990.

Nombre de résidences nécessaires si taille des ménages 1999 était atteinte en 1990 (1)	-	Résidences principales en 1990	=	Logements nécessaires au desserrement
34 282	-	31 050	=	3 232

En théorie, 3 232 logements ont été nécessaires entre 1990 et 1999 pour servir le desserrement des ménages, soit près de 360 logements par an. La satisfaction de cette catégorie de besoin dépasse le volume de construction neuve sur cette même période. Les solutions complémentaires ont été trouvées dans le parc existant, du fait d'autres besoins dont l'évaluation était négative (ex : le besoin

(1) La formule est : population 1990 divisée par taille des ménages 1999

démographique a été négatif, du fait du départ des habitants... ce qui a permis de « libérer » des logements pour satisfaire le desserrement).

PRÉCISION IMPORTANTE : cette conclusion ne permet pas de dire quelle part exacte de logements neufs et de logements déjà existants ont servi à satisfaire le desserrement. Mais l'existence de nouveaux logements a favorisé des mouvements résidentiels, qui ont libéré des logements, qui ont eux-mêmes satisfait ces besoins en décohabitation.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants

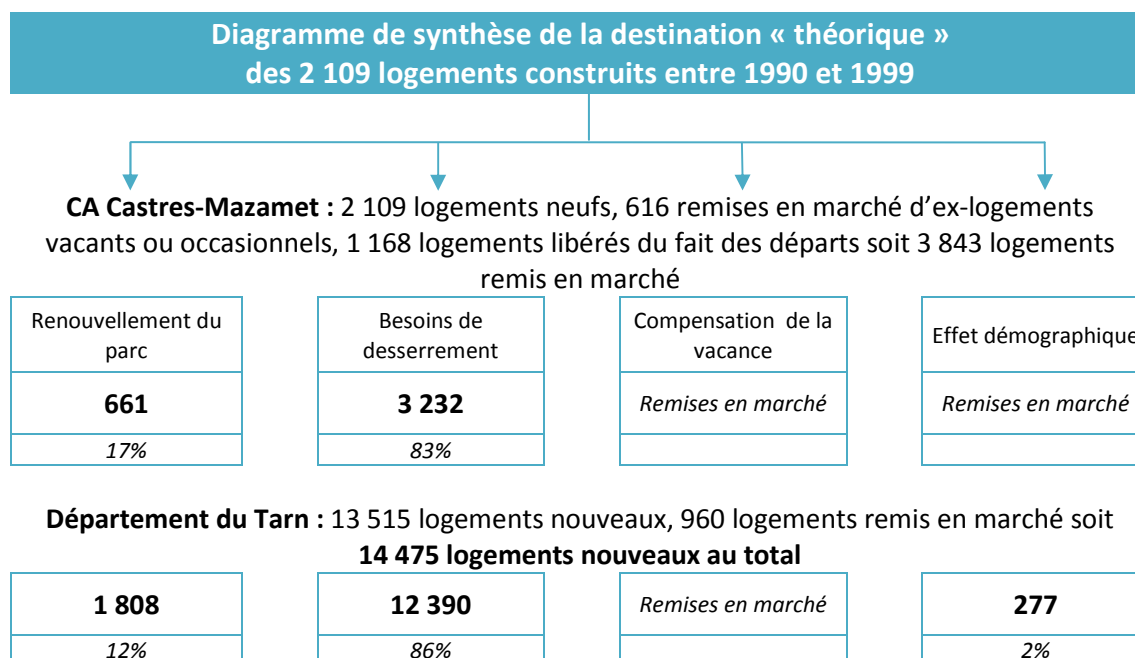
Entre 1990 et 1999, le nombre de logements vacants a diminué (- 367 logements) comme celui des résidences secondaires et logements occasionnels (- 249 logements). Dans le cas contraire, une part de l'effort de construction est en partie annulée par la hausse des logements vacants ou occasionnels. Dans le cas présent, à l'inverse, ces remises en marché (au nombre de 616 soit 367+249) viennent fournir, aux côtés de l'offre neuve, davantage de solutions pour les autres besoins.

La croissance démographique

Le calcul des logements qui ont servi à satisfaire les besoins d'une population nouvelle se fait par déduction :

Nombre de logements construits entre 1990 et 1999	-	Logements renouvelés	-	Besoins liés au desserrement des ménages	-	Compensation de la vacance	=	Logements pour la croissance démographique
2 109	-	661	-	3 232	+	616	=	- 1 168

Le solde démographique ayant été négatif sur cette période, le besoin lié à la croissance a en réalité été nul. Le chiffre de - 1 168 correspond à l'équivalent du nombre de logements libérés du fait des départs de ménages. Ces logements ont contribué à la satisfaction du desserrement et du renouvellement, qui étaient supérieurs en volume, à la construction nouvelle mise en marché sur cette même période.



Aucun logement n'a servi à répondre à l'effet démographique, puisque celui-ci a été négatif. Au contraire, les logements libérés, remis en marché, ont constitué des réponses mobilisables, parallèles à la production neuve. De même, la baisse de la vacance et des résidences secondaires a créé des solutions supplémentaires.

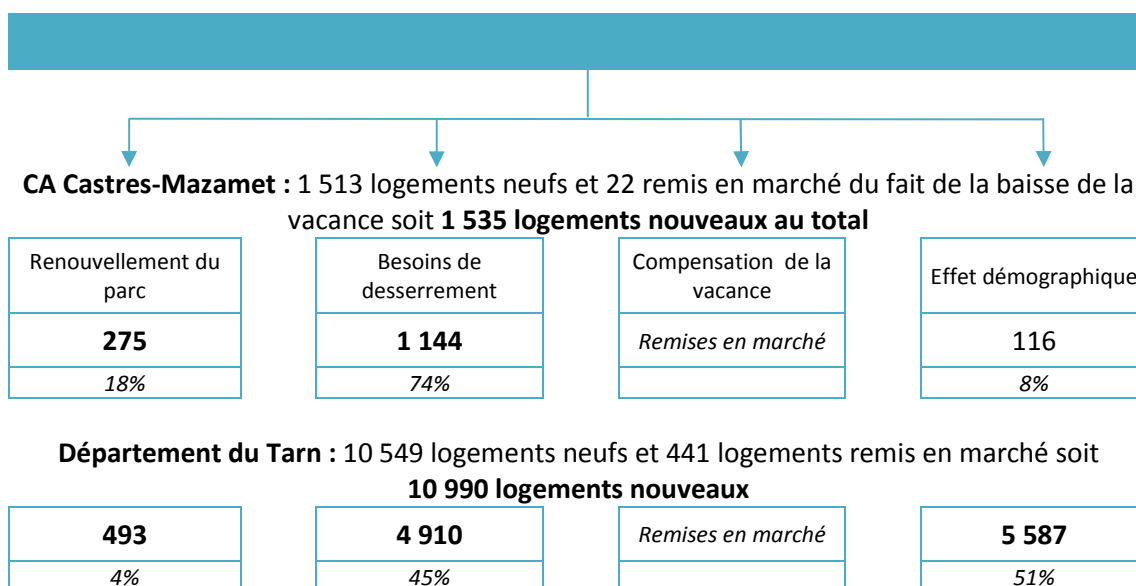
La grande majorité des logements produits sur la Communauté d'agglomération entre 1990 et 1999 ont servi à répondre aux besoins de desserrement des ménages (décohabitation des jeunes, séparations de couple, vieillissement). Cela signifie qu'à population constante, la communauté a dû fournir 3 232 logements pour permettre ces évolutions de composition familiale des ménages de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet.

La construction, à elle seule, ne l'a pas permis. Ni même avec le volant supplémentaire offert par les remises en marché de logements vacants et secondaires (616 logements de plus, soit au total 2 725 logements disponibles, pour un besoin supérieur à 3 200). Si la taille des ménages a pu diminuer à ce rythme soutenu (-1,09%), reflétant une décohabitation relativement rapide, c'est que des logements ont été rendus disponibles par le départ de ménages hors de l'agglomération. Il est notable de voir que les pertes démographiques n'ont pas engendré de la vacance, au contraire, celle-ci a diminué. Les logements quittés ont donc servi à répondre aux besoins de desserrement de la population restant sur place.

Le renouvellement du parc a quant à lui mobilisé 17% des logements rendus disponibles (construction + remises en marché + logements libérés par les ménages). Ce sont autant de logements neufs qui sont venus remplacer une partie du parc existant qui ne répond plus aux besoins d'habitat, notamment des logements trop anciens ou vétustes qui ont été démolis, éventuellement au gré d'opérations programmées.

Des évolutions fortes sur la dernière période

Le même calcul peut être fait avec des données plus récentes : les bases Filocom de 2001 et de 2005 ainsi que les logements commencés SITADEL (pour ce qui est de la construction post-2001).



Si ces résultats sont moins fiables, du fait de la comparaison de deux sources statistiques distinctes, ils permettent de traduire les évolutions plus récentes du territoire.

Le stock des logements vacants et occasionnels continue de baisser, quoique de façon bien moindre qu'auparavant. Une vingtaine de logements ainsi récupérés pour une occupation permanente viennent s'ajouter aux solutions offertes par la construction neuve.

La perte démographique s'est ralentie. Selon les données de population de Filocom, légèrement différentes de celles de l'INSEE, la Communauté d'agglomération aurait même connu un léger gain d'habitants sur cette période. L'effet démographique se traduit donc cette fois par un besoin, toutefois modéré (8% des logements nouveaux ou remis en marché).

Le desserrement continue de dominer les besoins (près des trois quarts) tandis que les besoins de renouvellement restent proportionnellement stables.

les enjeux pour le territoire

- ▶ **Conforter le bon dynamisme de la construction...**
- ▶ **... mais veiller à ce que l'offre produite corresponde bien aux besoins du territoire**
- ▶ **Contrôler l'étalement urbain, en maîtrisant la production en individuel**
- ▶ **Proposer une offre qui réponde aux quatre grandes catégories de besoins en logement :**
 - le renouvellement : pour la poursuite du rythme « naturel », mais aussi pour prévoir la reconstitution de l'offre sociale qui va être démolie
 - le desserrement des ménages : un besoin jusqu'ici prédominant, essentiel à prendre en compte pour maintenir les jeunes notamment
 - l'évolution de la vacance : tant qu'elle continue à baisser, cela constitue une réponse alternative plus qu'un besoin
 - la croissance démographique : pour que l'offre résidentielle soit adaptée à l'accueil de nouveaux ménages

2. Le marché de l'accession à la propriété

Le marché de l'accession à la propriété est l'un des principaux éléments porteurs du développement urbain à l'heure actuelle sur la Communauté d'agglomération.

Chaque segment de l'offre est passé en revue :

- La vente de foncier et terrains à bâtir
- L'accession en neuf, en individuel et en collectif
- L'accession dans l'ancien en individuel et en collectif : le marché de la revente.

2.1. Des prix du foncier encore relativement abordables

L'analyse du marché foncier a été menée grâce à diverses sources d'information : comme pour les autres segments de marché, les statistiques notariales Perval ont pu être exploitées, néanmoins il arrive que pour les terrains à bâtir, leur fiabilité soit remise en question. D'autant plus que dans le Tarn, cette source de données ne recense que 43% des actes notariés réalisés. Ces éléments ont donc été confrontés à de nombreux dires d'experts : acteurs locaux de l'immobilier mais aussi élus locaux, qui généralement ont une estimation propre des grandes tendances du marché foncier sur leurs communes.

■ Un marché du foncier dynamique

Concernant les principales tendances du marché foncier, les statistiques sont confirmées par les différentes analyses quantitatives : les terrains à bâtir constituent un bien fortement recherché.

La grande majorité du développement de l'habitat ces dernières années se fait par détachement parcellaire. Les particuliers acquièrent le plus souvent de grands terrains, hors lotissement, pour y faire construire des maisons individuelles.

Ce marché est très diffus, la plupart des communes étant structurées en plusieurs parties : un bourg et de nombreux écarts.

Ainsi, si l'accessibilité est un facteur important sur l'agglomération, certains territoires de hameaux, pourtant enclavés, se sont parfois développés fortement du fait de terrains disponibles à prix peu élevés.

Si l'appréciation des prix a été réelle localement, comme partout sur le territoire national, la gamme demeure très ouverte. En effet, d'une commune à l'autre mais aussi sur un même territoire communal, en fonction de la plus ou moins grande proximité des axes de déplacement et du degré d'équipement des terrains (viabilisation, assainissement), les prix apparaissent très variables.

La pression ressentie sur les prix du foncier demeure modérée du fait d'un marché peu ouvert sur l'extérieur. Les acquéreurs sont majoritairement locaux, de ce fait, il n'y a pas de mouvement à la hausse lié à l'influence de clientèles extérieures. Tout juste peut-on ressentir une influence sur le bassin mazamétain de certains ménages issus du castrais.

Si l'augmentation des prix a conduit à une légère baisse de la taille des terrains échangés, celle-ci demeure en moyenne très élevée.

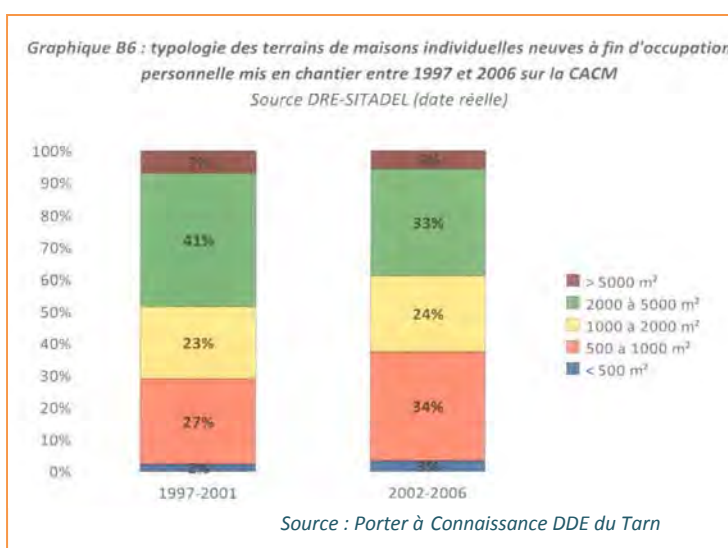
▣ Les produits fonciers : une consommation d'espace importante en diffus

Les analyses de l'Etat (Porter à Connaissance du PLH) rejoignent celles du SCOT pour indiquer que le mode actuel de mobilisation du foncier est extrêmement consommateur d'espace. Les acquisitions et constructions diffuses dominent, fruit de l'accumulation de démarches individuelles, qui conduisent à une importante consommation d'espace pour l'habitat.

La moyenne des surfaces de parcelles pour l'individuel neuf serait de 2 000m² sur l'agglomération.

Un niveau de prix relativement modéré, des contraintes parfois réelles liées à l'assainissement, une maîtrise parfois limitée des communes, ainsi que les représentations adoptées par les ménages conduisent à un marché centré autour de grandes parcelles.

Il crée un mitage réel dans l'espace d'agglomération, entraînant une dispersion de l'habitat et menaçant parfois les atouts paysagers du territoire. La DDE précise qu'en 10 ans ce développement de l'habitat individuel a conduit à consommer l'équivalent de 1% du territoire communautaire. A l'échelle du SCOT, l'espace mobilisé pour du logement a conduit à étendre d'un tiers la tâche urbaine existante.



Le SCOT rappelle l'intérêt de structurer le marché foncier sous forme de lotissement par exemple : moindre consommation foncière, meilleure maîtrise du développement par les communes, préservation du paysage et anticipation sur le mitage et les éventuelles divisions de parcelles.

Si le territoire compte des lotisseurs privés, plusieurs communes ont également pris l'initiative de proposer des lotissements sur leurs réserves foncières. Ainsi ces dernières années Saint-Amans Soult, Caucalières, ou Mazamet se sont mis en position de produire de l'offre en terrains à bâtir, souvent à des prix plus accessibles que ceux du marché privé.

▣ Un droit à bâtir autour de 50 000€

• Les estimations de prix des communes

Les entretiens réalisés auprès des communes indiquent que la gamme de prix est large quand il s'agit de droit à bâtir. Selon la commune considérée mais aussi la localisation du terrain dans cette commune, et selon la surface demandée également, les prix des terrains peuvent varier 15€ à 100€ du m² sur l'agglomération.

Plusieurs facteurs influent sur ces niveaux de prix :

- La proximité mais surtout l'accessibilité aux principaux pôles et surtout à Castres est un facteur valorisant. Ainsi les communes de Navès, Lagarrigue, Valdurenque présentent des prix de l'ordre de 50 à 60 € du m², comparables à ceux de Castres, dès lors qu'on s'éloigne du centre-ville. Labruguière jouit d'une cote plus importante (proximité de la zone du Causse, de Castres comme de Mazamet) et les prix y seraient encore légèrement supérieurs.
- Des opportunités à bas coûts (10-15€/m²) demeurent : dans des communes excentrées, ou dans les écarts et hameaux des différentes communes lorsque le document d'urbanisme le permet. Il s'agit souvent de terrains non viabilisés et non assainis. Les surfaces sont alors parfois plus importantes, ce qui rend le droit à bâtir comparable à celui des autres communes.
- Un début de maîtrise relative des prix est perceptible au travers des initiatives communales de lotissement.

Communes	Prix au m ²
Aigüefonde	60€
Aussillon	-
Boissezon	10-12€
Castres	100€ en ville – 40 à 70€ quand on s'éloigne du centre
Caucalières	27€ (lotissement communal)
Labruguière	80-110€
Lagarrigue	50€
Mazamet	49€ (lotissement communal)
Navès	60€ viabilisé/30€ non viabilisé
Noailhac	9€ non viabilisé
Payrin-Augmontel	60€
Pont-de-Larn	50 à 70€/m ²
Le Rialet	-
Saint-Amans-Soult	30€/m ² (25€ en lotissement communal)
Valdurenque	50 à 60 €/m ² .
Le Vintrou	15€/m ² maximum
Agglomération Castres-Mazamet	

Source : Entretiens avec les communes en janvier 2009, estimations à partir d'exemples récents

• Les estimations de prix de Perval

Les données Perval sont parfois sujettes à caution en ce qui concerne le foncier, mais elles permettent de comparer les prix dans le temps et aussi de resituer la moyenne dans celle du département. Par ailleurs, elles offrent une série d'informations sur les caractéristiques des acquéreurs.

	2003				2007				Évolution annuelle Prix moyen
	Nombre de transactions	Prix au m ²			Nombre de transactions	Prix au m ²			
		Prix moyen	Premier décile	Dernier décile		Prix moyen	Premier décile	Dernier décile	
Castres	18	14€	7€	29€	14	30€	16€	56 €	20,99%
Agglomération Castres-Mazamet	69	15€	7€	24€	58	40€	19€	60 €	27,79%

Source : Perval 2009

Au vu des données Perval, le prix moyen de l'agglomération se situe à 40€ du m², au-dessus du niveau castrais (30€), ce qui confirme que certaines communes alentours présentent des prix plus élevés que la ville centre.

Le trait marquant issu de ces données notariales est le rythme extrêmement élevé d'appréciation des prix entre 2003 et 2007, de l'ordre de 28% par an. En quatre ans, les prix sont passés de 15€/m² (un niveau qui ne se trouve plus aujourd'hui que dans les communes les plus excentrées) à 40€/m².

La même source Perval (www.immoprix.com) indique pour l'arrondissement de Castres en 2008, un droit à bâtir moyen, tous types de parcelles confondus, de l'ordre de 45 200€. Soit un projet d'accession en neuf qui peut débuter autour de 150 000€ (avec un coût de construction estimé à 100 000€), et donc envisageable pour des primo-accédants. Il faut noter toutefois que la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet est sans doute la partie la plus valorisée de cet arrondissement, dont les limites sont plus vastes.

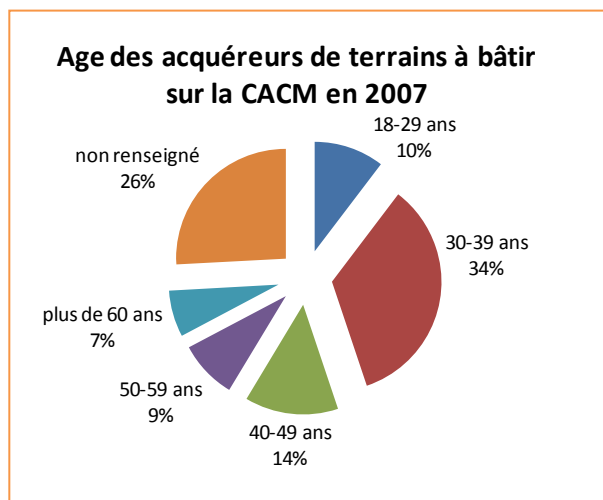
A titre de comparaison, la moyenne de l'arrondissement d'Albi s'élève à 56 400€ et la moyenne du département à 49 700€.

Un marché très local

Le profil des acquéreurs de terrains en 2007 (données notariales Perval concernant les transactions foncières)

- L'âge : plus d'un tiers des acquéreurs ont entre 30 et 40 ans

Viennent ensuite les 40-49 ans. On peut penser que l'augmentation des prix du foncier conduit les ménages à retarder l'âge du projet de construction (quitte à acquérir un autre bien, d'occasion, dans un premier temps).



- En 2007, les deux tiers des acquéreurs sont issus de l'agglomération

Concernant les seuls terrains à bâtir, on constate que le marché est très local avec 66% des transactions effectuées au profit de ménages vivant déjà sur la Communauté d'agglomération.

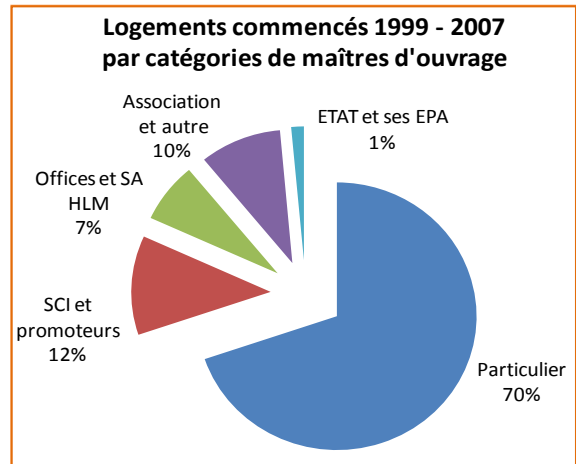
	CACM	Tarn hors CACM	Midi-Pyrénées hors Tarn	Reste de la France	Inconnu	TOTAL
Nb	38	< 5 ventes	< 5 ventes	< 5 ventes	15	58
%	66%	< 8%	< 8%	< 8%	26%	

Source : données notariales Perval 2007

2.2. L'accession dans le neuf

La grande majorité de la production neuve récente a été destinée au marché de l'accession.

Sur les 3 525 logements neufs livrés depuis 1999, environ 7% ont été consacrés à du locatif social, 11% mandatés par des associations ou par l'Etat. Restent 2 884 logements dont la maîtrise d'ouvrage revenait soit à des particuliers, soit à des promoteurs privés. Une partie de ce volume peut être destinée à de l'investissement locatif mais on peut penser que l'accession est la destination majoritaire.



Source : Sitadel 2007

■ *Un produit qui n'est accessible que pour une part limitée des ménages locaux*

Compte-tenu des disponibilités foncières encore existantes et relativement abordables (on trouve sur l'agglomération un terrain à 50 000€), la construction individuelle est répandue. Si on estime un coût minimum de construction à 100 000€, le projet global peut être monté pour 150 000€.

Une rapide simulation de prêt montre que pour emprunter à hauteur de 150 000€ (exemple d'un ménage sans aucun apport personnel), assurances comprises, le montant des mensualités s'élève à :

- 1 580€ sur 10 ans
- 1 190€ sur 15 ans
- 1 000€ sur 20 ans
- 620€ sur 25 ans.

Les foyers de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet touchent en moyenne 1 585€ nets par mois. La confrontation du coût du droit à bâtir et du revenu des ménages illustre clairement le décalage entre l'offre et la demande locale potentielle.

Si on considère qu'un taux d'effort est possible jusqu'à 30% des ressources, sans apport, il faut disposer d'au moins 1 860€ (environ 1 900€) de revenu mensuel pour envisager une accession en neuf. Cela ne concerne qu'environ un quart des ménages locaux.

▣ Près de 500 lots en prévision sur l'agglomération

L'individuel groupé a représenté 5% seulement du total des logements neufs sur la période (moins d'une maison individuelle sur dix). Ce mouvement devrait progresser du fait des projets de lotissements recensés sur les différentes communes.

Commune	Nom d'opération	Nombre de lots en accession	Opérateur
CASTRES	lotissement	60	privé
CASTRES	lotissement ex caserne	70	privé
CASTRES	lotissement	50	privé
CASTRES		50	privé
LABRUGUIERE	Les Auriols	18	commune
LABRUGUIERE	Par ce Montimont	10	Privé (Nexity)
LAGARRIGUE	Quartier Pioch de Gaäx	24	privé
LAGARRIGUE	Quartier Pioch de Gaäx	10	privé
LAGARRIGUE		20	privé
MAZAMET	La Clauze	25	commune
NOAILHAC	Le Barthillou	24	privé
NOAILHAC	Op ex France Lots	53	privé
PAYRIN-AUGMONTEL		21	mixte
PAYRIN-AUGMONTEL		12	privé
PONT-DE-L'ARN	lotissement	8	privé
PONT-DE-L'ARN	Roque	22	privé
SAINT-AMANS-SOULT	terrain Lopez	10	privé
CA Castres Mazamet		487	

Source : entretiens auprès des communes, projets de lotissement de court ou moyen termes de plus de 5 logements

Ces opérations à venir totalisent une offre d'environ 490 lots à bâtir à moyen terme. Il ne s'agit pratiquement jamais de lotissements proposant des maisons clés en main mais plutôt des terrains aménagés.

Parmi ces opérations, les plus conséquentes en termes de taille sont envisagées sur Castres.

A titre d'exemple en matière de prix : le programme Nexity à Labruguière propose les produits suivants :

- Terrains de 591m² à 47 000€, soit 80€/m²
- 1 039 m² à 59 500€ soit 57€/m²

Le droit à bâtir est donc relativement stable (entre 50 et 60 000 € environ), même si, en théorie, la variété des types de parcelles qu'un lotissement est en mesure d'offrir pourrait également se ressentir sur les niveaux de prix de sortie.

Dans certaines communes, on constate que les projets privés côtoient également des initiatives communales à Labruguière, à Mazamet. Ce type d'opération permet potentiellement à la commune de proposer une offre adaptée aux besoins ressentis localement (en termes de formes urbaines, de taille de parcelles, de niveaux de prix) avec une diversité dans les lots proposés. Elle permet également de gérer l'aménagement de la zone et sa commercialisation dans le temps. Cet élément est important car dans des communes de petite taille, la livraison d'un lotissement de 10 à 30 logements nécessite une bonne anticipation notamment en termes d'impacts sur les équipements (écoles principalement).

■ *Le collectif neuf : une offre récente*

Le collectif a contribué à l'essor récent de la construction neuve. Pour autant, le mouvement semble relativement ralenti. Au vu des projets des communes on note peu de perspectives en immeubles, à l'exception de quelques programmes locatifs aidés.

A Labruguière, le projet Nexity devrait comprendre de petits collectifs. A Aussillon, un projet de ZAC (la Prade) devrait également en inclure.

La commune de Mazamet enfin a un projet de réhabilitation d'immeuble en son centre pour de l'habitat de haut standing.

Dans ce territoire à dominante rurale, où les ménages sont largement tournés vers l'accession en maison individuelle, le développement d'une offre d'appartements est assez peu attractif.

Si la diffusion des programmes engendrés par les dispositifs de défiscalisation a pu, ces dernières années, initier de la construction neuve en collectif (davantage tournée vers l'investissement locatif), ce type de produit n'a rencontré qu'une faible clientèle sur le territoire. Encore peu développé, il semble compromis par la crise immobilière actuelle.

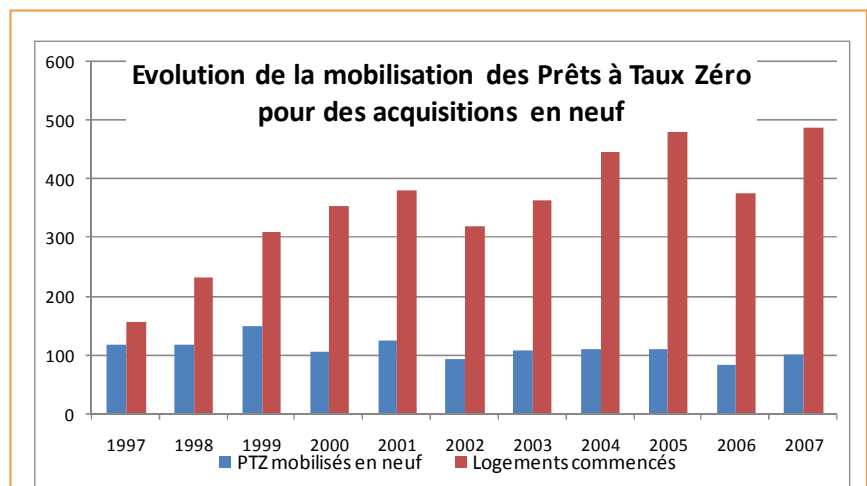
Il n'y a guère qu'à Castres où ce marché a une quelconque représentativité. Les notaires indiquent un prix moyen en neuf de l'ordre de 2 410€/m² sur la ville (www.immoprix.com), contre 2 540€ en moyenne sur le département et 2 670€/m² à Albi.

■ *Un recours stable au prêt à taux zéro*

Le Prêt à Taux Zéro n'est pas à proprement parler un produit logement. Il s'agit plutôt d'un produit financier distribué par les banques aux ménages remplissant un certain nombre de critères de ressources, dans des limites de prix définies en fonction des zones géographiques de marché. Il s'agit aujourd'hui d'une des formes d'aide à l'accession les plus répandues.

Dans les faits, il s'agit d'une aide aux ménages intermédiaires (estimés en fonction de leurs revenus et de leur composition familiale).

A titre d'exemple, dans l'agglomération, (située en zone C à l'exception de Castres en B2), une personne seule peut bénéficier de ce prêt dès lors qu'elle dispose de moins de 23 688€ par an de ressource fiscale. Le plafond augmente à mesure que le ménage compte plus de membres. Pour une famille de 4 personnes, le plafond s'élève à 40 488€. Au vu de la moyenne des revenus locaux, une grande majorité de ménages de la Communauté d'agglomération peut avoir accès à cette aide. Par ailleurs, le montant maximum de ce prêt est d'environ 40 000 € en zone C, sur un bien de 134 500€, pour une famille de quatre personnes.



Source : Prêt à taux zéro, DDE 81

Le rythme de prêt est relativement stable même si la courbe semble connaître une légère tendance à la baisse depuis le début des années 2000. Cette tendance est à mettre en regard de l'explosion de la construction neuve sur la même période. Cette augmentation des volumes produits s'est en effet accompagnée d'une augmentation des prix. La part des produits accessibles aux ménages intermédiaires (et donc éligibles au PTZ) n'a elle, pas augmenté en conséquence.

Sur la période 1999-2007, **111 Prêts à Taux Zéro ont été attribués en moyenne chaque année** : soit l'équivalent de 28% de la construction neuve, en-dessous de la moyenne départementale (35%). Si on retranche de la construction neuve environ un tiers des logements destinés à de l'investissement (estimation DDDE), cette part monte à 43%.

On note tout de même que la part est moins importante dans les communes où les prix sont les plus élevés (Castres et Labruguière notamment), et les ménages intermédiaires de ce fait minoritaires sur le marché de l'accession.

	Total PTZ distribués entre 1999 et 2007	Moyenne annuelle	En % des logements commencés
CACM	1 002	111	28%
Tarn	7 903	878	35%

Source : DRE Midi-Pyrénées

2.3. La revente, un segment de marché assez dynamique

■ En moyenne 138 K€ pour l'achat d'une maison d'occasion

Sur le département du Tarn, le taux de couverture de la base notariale Perval est relativement faible : seules 43% des transactions sont effectivement recensées par la base. Toutefois, sur cet échantillon, les données permettent de dégager des tendances, en matière de prix mais aussi concernant le profil des acquéreurs.

En 2007, les études partenaires ont fait remonter 271 transactions.

Si l'offre neuve peut avoir un impact important sur les petites communes du territoire et leur fonctionnement, les mouvements de revente dans l'ancien, compte-tenu de leur importance, ont également des conséquences notables. Lorsque de jeunes ménages viennent remplacer des personnes âgées dans le parc ancien, cela crée une croissance démographique sans construction supplémentaire, et peut induire en particulier une hausse des effectifs scolaires.

	2003				2007				Évolution annuelle des prix moyens 2003-2007
	Nombre de ventes	Prix moyen	Prix minimum	Prix maximum	Nombre de ventes	Prix moyen	Prix minimum	Prix maximum	
Castres	73	117 142 €	60 980 €	198 200 €	121	160 432 €	79 000 €	241 500 €	8,18%
CACM	207	91 297 €	27 000 €	167 694 €	271	137 944 €	67 000 €	225 000 €	10,87%

Source : statistiques notariales Perval

Selon les statistiques Perval, le prix moyen d'une maison ancienne sur la Communauté d'agglomération serait d'environ 138 000 € (contre une moyenne départementale de l'ordre de 150 000€ cette même année), soit une offre concurrentielle avec la construction, d'autant que la gamme de prix est beaucoup plus large.

Si ces prix restent compatibles avec les budgets locaux, l'augmentation a tout de même été conséquente quoique bien moins rapide que celle des terrains, de l'ordre de 11% par an depuis 2003.

La gamme des prix semblent s'être légèrement élargie mais surtout déplacée vers le haut : les prix les plus bas ont augmenté d'environ 40 000€ (de 27 à 67 000€ en moyenne pour le premier décile) et les plus hauts de plus de 57 000€.

Dans le Tarn, le mouvement d'appréciation des prix, s'il s'est poursuivi au cours de l'année 2008, a toutefois continué de ralentir pour atteindre +4,8% seulement entre 2007 et 2008.

Sur Castres, les prix moyens sont plus élevés, de l'ordre de 160 400€. Il existe sur la ville une frange de biens au-dessus de 200 000€, dans les quartiers les plus valorisés (Corporal, Borde-Basse), qu'on ne retrouve nulle part ailleurs sur la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet.

Parmi les localisations privilégiées viennent ensuite les communes les mieux desservies par les infrastructures routières. On retrouve parmi elles Labruguière, Lagarrigue, dont les prix de foncier étaient déjà parmi les plus élevés.

Le marché du bassin mazamétain semble proposer des niveaux de prix moins élevés que le nord de l'agglomération. A Mazamet, les prix s'échelonnaient de 73 500 à 111 500€, ce qui provoque des reports de ménages castrais sur la partie ouest de Mazamet et ses communes adjacentes, les plus accessibles depuis Castres. La demande locale se concentre donc davantage sur l'est du bassin

mazamétain (Vallée du Thoré) qui accueille également quelques ménages venus, par report, des secteurs méditerranéens très tendus.

Le bien le plus recherché en ancien demeure la maison de taille importante (4 à 5 pièces). La demande est issue des ménages locaux mais aussi partiellement de ménages extérieurs, de type jeunes retraités. Ces derniers peuvent disposer d'un pouvoir d'achat supérieur du fait d'un patrimoine revendu parfois dans des secteurs plus chers.

Les acteurs locaux (agents immobiliers, DDE) notent depuis peu un mouvement de retour vers les maisons de ville dans le castrais, lié au prix de vente, au coût des déplacements, ou bien au vieillissement (volonté de retour vers les services et aménités des centres villes de Castres, Labruguière...). Par exemple, le secteur pavillonnaire, à proximité du quartier de Lamellé, permet encore à des primo-accédants d'acheter une petite maison pour 110 K€.

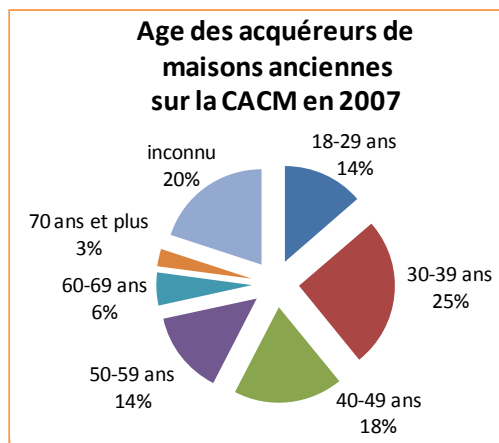
▣ Des profils d'acquéreurs de maisons plus variés qu'en neuf

Le profil des acquéreurs de maisons d'occasion en 2007 (données notariales Perval)

- Davantage de ménages jeunes et âgés que pour les terrains

L'accession dans l'ancien apparaît comme une opportunité pour les jeunes ménages. Avec une gamme de prix débutant à 67 000€, la primo-accession est envisageable plus tôt que pour la construction neuve. Ainsi on relève 14% de 18-29 ans. Ils achètent en moyenne autour de 107 000€.

Par ailleurs il s'agit d'un segment plus prisé des ménages âgés : 9% de plus de 60 ans et surtout 14% de 50-59 ans, qui pourraient correspondre à cette frange de « jeunes seniors » qui viennent ou reviennent sur le territoire en vue de leur retraite. Ce sont eux qui achètent aux prix les plus élevés, autour de 177 240€ en moyenne.



- Un marché plus ouvert sur l'extérieur que celui du foncier

	CACM	Tarn hors CACM	Midi-Pyrénées hors Tarn	Ile de France	Etranger	Reste de la France	Inconnu	TOTAL
Nb	145	21	15	< 5 ventes	< 5 ventes	36	48	271
%	54%	8%	6%	<2%	<2%	13%	18%	100%

Source : données notariales Perval

Les acquéreurs de maisons d'occasion sont en majorité issus de l'agglomération, mais aussi des territoires proches (à 14% issus du Tarn ou des départements limitrophes). On note que ce type de biens attire aussi, ponctuellement, des acquéreurs plus lointains, peut-être pour des résidences secondaires.

■ En moyenne 1 280 €/m² pour l'achat d'un appartement d'occasion

La revente d'appartements est moins dynamique du fait d'un parc plus restreint sur la Communauté d'agglomération.

	2003				2007				Evolution annuelle des prix moyens 2003-2007
	Nombre de ventes	Prix moyen €/m ²	Prix minimum €/m ²	Prix maximum €/m ²	Nombre de ventes	Prix moyen €/m ²	Prix minimum €/m ²	Prix maximum €/m ²	
Castres	16	913 €/m ²	560 €/m ²	1 672 €/m ²	29	1 381 €/m ²	938 €/m ²	2 143 €/m ²	10,90%
Agglomération Castres-Mazamet	31	848 €/m ²	457 €/m ²	1 341 €/m ²	42	1 276 €/m ²	938 €/m ²	2 067 €/m ²	10,76%

Source : statistiques notariales Perval

L'évolution des prix au m², qui atteint aujourd'hui 1 276 €, montre un niveau d'appréciation (+10,8%/an) comparable à celui du marché de l'individuel. Comme pour les maisons, on note toutefois un ralentissement de cette hausse à l'échelle du département depuis 2005. Au niveau des tendances, les marchés de l'individuel et du collectif ancien sont donc similaires.

Le prix au m² dans l'ancien demeure largement inférieur à celui des programmes de promotion neuve : à peine 1 380 € du m² à Castres, alors qu'on est au-dessus de 2000 € dans le neuf, produit toutefois beaucoup plus rare.

La taille des appartements, leur localisation et l'état de confort (au moins pour certains sans doute) expliquent la grande variété de prix.

■ Des profils qui reflètent différentes stratégies d'acquisition en collectif ancien

• Profil des acquéreurs d'appartements

	18-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-69 ans	70 ans et +	Inconnu	Total
Nb	< 5 ventes	10	< 5 ventes	7	5	< 5 ventes	12	42
%	<12%	24%	<12%	17%	12%	<12%	29%	100%

Source : données notariales Perval

Pour ce type de produits, les acquéreurs sont d'âge très divers. Les 30-39 ans ne sont que très légèrement sur-représentés.

Il s'agit d'un bien accessible pour un primo-accédant, seul ou en couple. Les retraités, jeunes ou vieux, sont également présents (l'offre en appartements est souvent la mieux située lorsqu'on souhaite vivre en hyper-centre).

• Le segment de marché le plus ouvert pour une clientèle extérieure

	CACM	Tarn hors CACM	Midi-Pyrénées hors Tarn	Ile de France	Etranger	Reste de la France	Inconnu	TOTAL
Nb	16	< 5 ventes	< 5 ventes	< 5 ventes	< 5 ventes	< 5 ventes	13	42
%	38%	<12%	<12%	<12%	<12%	<12%	31%	100%

Source : données notariales Perval

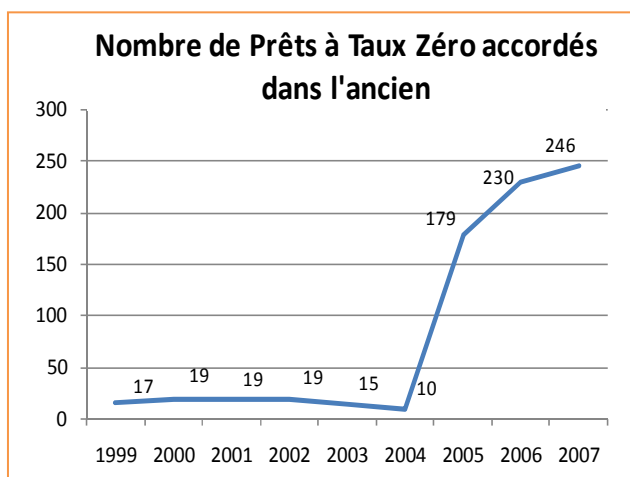
La part des habitants de la Communauté d'agglomération n'est pas majoritaire sur ce segment de marché. L'acquisition d'un appartement peut être une stratégie d'investisseurs, y compris extérieurs. Elle peut également se justifier pour des motifs professionnels (déplacements, mutations).

▣ *Le recours au PTZ dans l'ancien*

Depuis la réforme du Prêt à Taux Zéro en 2005, cette aide peut être mobilisée pour l'acquisition d'un bien d'occasion, même s'il ne nécessite aucuns travaux.

On voit ainsi passer le recours du PTZ dans l'ancien d'une vingtaine, à près de 200 chaque année après cette modification.

Le succès de ce dispositif ne se dément pas puisque contrairement à ce qui s'observe dans le neuf, le nombre de prêts est croissant d'une année sur l'autre. C'est donc bien sur ce segment de marché que les ménages intermédiaires trouvent des produits compatibles avec leur budget d'acquisition.



En zone C, le montant du prêt est de 16 125€ (pour un bien de 80 625€) pour une famille de quatre personnes.

Si on estime que les 313 transactions recensées dans Perval en 2007 forment 43% du volume effectif des reventes (soit le taux de couverture affiché par l'organisme), on pourrait estimer que ce volume a été d'environ 730 logements. Pour 246 de ces reventes, le PTZ a été mobilisé, ce qui représente 34% des cas.

les enjeux pour le territoire

- ▶ **Maîtriser le marché foncier dans une logique de développement durable :**
 - pour limiter les coûts de l'urbanisation
 - pour préserver le cadre de vie
 - pour offrir une offre foncière à prix variés

- ▶ **Garantir des prix compatibles avec la primo-accession**
 - de plus en plus difficile en neuf
 - encore possible dans l'ancien

- ▶ **Etre vigilant sur les évolutions de contexte de marché dans une période de crise**
 - au niveau de l'offre sur la qualité des projets d'accession
 - au niveau de la demande, de moins en moins solvable (difficulté d'emprunt)

3. Le marché du locatif privé

Le parc locatif, en général, joue un rôle fondamental dans l'équilibre des marchés :

- il a vocation à satisfaire successivement les besoins de différents ménages, avec une rotation régulière
- il assure le renouvellement de la population et permet ainsi le maintien des effectifs scolaires
- c'est la seule possibilité pour des ménages disposant de revenus modestes et moyens de se loger
- il permet aux jeunes en particulier de démarrer leur parcours résidentiel
- il permet aussi de répondre aux besoins des familles séparées.

3.1. Presque un ménage sur quatre locataire du privé

Ce segment de marché forme un petit quart du patrimoine de logements de l'agglomération, part qui se retrouve à l'échelle du Tarn. Toutes les communes en comptent, dans des proportions variées. Dans quelques communes parmi les plus urbaines (Castres, Lagarrigue, Mazamet), sa part se situe au-dessus de 20%. Au Vintrou, cette proportion est liée au développement du village par le biais d'EDF.

Castres regroupe 67% du patrimoine locatif libre de l'agglomération.

	Locataires du privé en 2005	
	Nb	%
CACM	8 109	23%
Tarn	36 325	23%

Source : Filocom 2005

□ Un niveau de confort moyen

Le classement établi par la DGI permet d'évaluer un volume de logements jugés en état médiocre à très médiocre. Il est nécessaire de rappeler que les bases cadastrales souffrent en général de n'avoir pas été révisées de façon uniforme dans le temps.

Les différentes catégories de classement sont les suivantes :

Les catégories inférieures à 5 correspondent aux logements en bon état.

La catégorie 6 aux logements d'état de confort moyen

Les catégories 7 et 8 regroupent les logements d'état général médiocre à très médiocre

	Classement cadastral ≤ 5		Classement cadastral 6		Classement cadastral 7 et 8	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
CACM	1 699	21%	5 394	67%	1 016	13%
Tarn	9 376	26%	21 517	59%	5 074	14%

Source : Filocom 2005

Seul un locatif privé sur cinq est jugé en bon état de confort.

Dans la Communauté d'agglomération, 13% du parc locatif privé sont jugés d'état médiocre à très médiocre. Cette part est conforme à la moyenne du département. Cela représente un millier de logements environ. C'est plus qu'en moyenne dans le parc des résidences principales (8%).

Comme souvent, ce sont les locataires du privé qui vivent dans les moins bonnes conditions de confort.

Plus de la moitié du parc locatif privé jugé inconfortable (58%) est situé à Castres qui compte 586 locatifs en classement cadastral 7 et 8.

3.2. Les caractéristiques de cette offre

■ La location de maisons : autour de 600€/mois

• L'observatoire départemental de l'habitat (DDE 81)

Le porter à connaissance de la DDE exploite un certain nombre de données de l'Observatoire de l'Habitat du Tarn et permet de dresser les grandes tendances du marché de la location en 2007.

Les informations sont collectées pour les bassins du castrais et du mazamétain (2), qui recouvrent à eux deux une aire plus étendue que celle de l'agglomération. Néanmoins, la plus grande partie de l'offre locative se concentre dans les principales villes, et donc sur la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet.

A noter que cet observatoire ne constitue pas un Observatoire des loyers agréé tel que défini dans la loi n°889-462 du 6 juillet 1989 car il exploite des données statistiques d'observation et non pas des baux réellement signés. Ces données n'ont donc aucune valeur juridique.

En 2007, l'observatoire indique un niveau moyen de loyer, pour les maisons, de l'ordre de :

- 5,5 à 6,1€/m² pour le mazamétain,
- 6,1€/m² pour les plus grandes surfaces à 7,1€/m² (pour les T3) dans le castrais.

• Le reflet des petites annonces

Une estimation de la fréquence des produits et de leurs niveaux de loyers peut être faite au travers de l'analyse des moyens habituel de publicité (internet, journaux gratuits...).

L'échantillon analysé ci-dessous n'a prétention à aucune exhaustivité, il donne une image partielle de l'offre disponible à un temps t, au cours du mois de février 2009, sur l'agglomération. A noter que les niveaux de prix affichés sont ceux de la publicité faite, mais pas du niveau réel auquel se signent les baux.

Conformément à la répartition du patrimoine locatif privé sur le territoire, les communes de Castres et de Mazamet concentrent la majorité des annonces recensées.

	Nombre d'annonces	Loyer moyen	Loyer minimum	Loyer maximum	Taille moyenne	Prix moyen au m ²
CACM	52	602€	385€	830€	100 m ²	7,3€

Source : Annonces, publicité d'agences immobilières, sites internet

Outre le niveau de loyers à Castres (625 €/m²), on note la valorisation de certaines communes péri-urbaines ou, bien accessibles, avec des loyers moyens supérieurs à 600€ : Lagarrigue, Pont de l'Arn ou Valdurenque. Sur les autres communes, la fourchette des loyers semble comprise entre 500 et 600€, y compris à Mazamet (560€).

(2) Bassin castrais : 37 communes dont Boissezon, Castres, Labruguière, Lagarrigue, Navès, Noailhac, Valdurenque
Bassin mazamétain : 17 communes dont Aigüefonde, Aussillon, Caucalières, Mazamet, Payrin-Augmontel, Pont de Larn, Le Rialet, St Amans, Le Vintrou

Nombre de pièces	Nombre d'annonces	%	Loyer moyen	Loyer minimum	Loyer maximum	Taille moyenne	Prix moyen au m ²
3 pièces	10	19%	463 €	385 €	560 €	68 m ²	7,5€
4 pièces	26	50%	602 €	400 €	760 €	97 m ²	7,3€
5 pièces	13	27%	675 €	510 €	830 €	127m ²	6,9€
6 pièces	2	4%	769 €	750 €	787 €	140 m ²	5,5€
Total	51	100%	600€	385€	830€	100m²	7,1€

Source : Annonces, publicité d'agences immobilières, sites internet

Les typologies T4 et T5 sont les plus représentées, de manière cohérente, dans l'offre en maison. Il faut compter au moins 600€ pour un pavillon de cette taille.

▣ La location d'appartement : une offre concentrée, autour de 420€/mois

- **L'observatoire départemental de l'habitat (DDE 81)**

En 2007, l'observatoire fait état des niveaux suivants (hors charges) sur le Mazamétain :

- 8,1€ pour un T1
- 4,6€ pour un T4

Et sur le Castrais :

- 9,2€/m² pour un T1
- 5,1€ pour un T5 ou plus
- Les T2 ont baissé en 2007 pour s'établir à 369€ charges comprises

- **Le reflet des petites annonces**

De manière cohérente avec le tissu de l'agglomération, c'est principalement à Castres et Mazamet que se trouve cette offre, puis dans des communes assez urbaines comme Labruguière et Lagarrigue, et enfin de manière plus marginale, ailleurs.

Sauf exception, le prix moyen se situe autour de 400€, pour une moyenne d'appartement de 60m².

Commune	Nombre d'annonces	Loyer moyen	Loyer minimum	Loyer maximum	Taille moyenne
CACM	49	422€	215€	800€	57m ²

Source : Annonces, publicité d'agences immobilières, sites internet

Les petites typologies sont plus représentées dans les annonces, du fait d'une offre supérieure à la demande, en partie initiée par les livraisons récentes (Robien). Les temps de remise en location s'allongent. Les agents immobiliers confirment que le marché locatif est très détendu, à la limite de la suroffre.

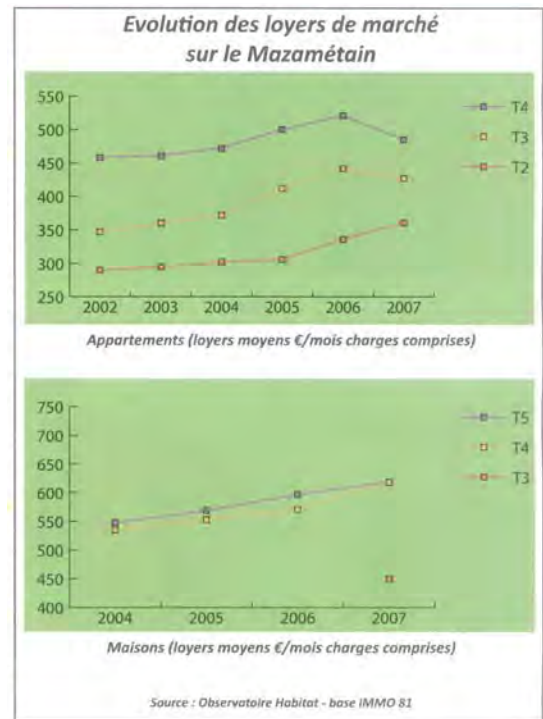
Cette situation conduit à des offres promotionnelles et pourrait même entraîner une baisse des loyers de relocation proposés.

Nombre de pièces	Nombre d'annonces	Loyer moyen	Loyer minimum	Loyer maximum	Taille moyenne
1 pièce	14	296€	215€	425€	30 m ²
2 pièces	17	436€	337€	800€	59 m ²
3 pièces	12	503€	412€	580€	69 m ²
4 pièces	5	540€	470€	611€	100 m ²
5 pièces	1	400€	400€	400€	90 m ²
Total	49	422€	215€	800€	57 m²

Source : Annonces, publicité d'agences immobilières, sites internet

Les tendances du marché locatif : vers une baisse des loyers en collectif

Evolution récente sur les bassins castrais et mazamétain



Les informations de l'observatoire de l'habitat du Tarn sont collectées pour les bassins du castrais et du mazamétain plus étendus que le périmètre de l'agglomération. Néanmoins, la plus grande partie de l'offre locative se concentre dans les principales villes, et donc sur la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet.

Le marché locatif du bassin castrais suivrait une tendance identique à celui du bassin albigeois avec un décalage de deux ans et des niveaux de loyers de 15 à 20% inférieurs.

La nouveauté sur ce bassin a été liée à un développement récent de l'offre sur les petites typologies (appartements T2/T3). Cela a engendré des mouvements sur le patrimoine : dans un premier temps une dépréciation de l'ancien au profit du neuf. Dépréciation qui conduit à de la vacance dans l'ancien. Cela se traduit également par un léger tassement des loyers en collectif (dans l'ancien mais également en neuf) depuis 2006.

En effet, la demande pour les appartements neufs, dont les loyers sont élevés (du fait des dispositifs de défiscalisation dont les logements sont issus), est modérée au niveau local, et la demande issue de l'extérieure est très faible.

En individuel, la demande reste stable. La rotation étant plus faible dans les maisons, la tension demeure plus importante. La demande porte sur tous les types de produits individuels avec une préférence pour la maison avec jardin. Elle suit la même logique géographique que pour la recherche d'accession : la question de l'accessibilité aux villes-centres est majeure dans les choix de localisation. Et comme pour l'acquisition, les prix plus modérés du bassin mazamétain incitent les ménages issus de Castres et ses environs à prospecter sur ce secteur, provoquant un léger renchérissement des prix sur sa partie ouest, la plus accessible.

Sur le mazamétain, la demande porte sur tous les produits (appartements, individuel avec ou sans extérieur, y compris sur les bourgs alentours). Le tassement des loyers est ressenti sur le collectif, sauf sur les petites typologies, fortement mobilisées pour la décohabitation des jeunes.

- **La part des investissements locatif**

Rappel du dispositif « Robien » :

- Investissement immobilier d'un propriétaire bailleur
- Défiscalisation de cet investissement, moyennant le respect de quelques règles
- En général un produit complet vendu par un promoteur, le plus souvent de petits produits (du T1bis au T3 au mieux) en collectif
- Fonctionne aussi pour la construction et la mise en location de maisons en individuel
- Un plafond mensuel de loyers de 8,76€ du m² en zone C et 11,95 € du m² en zone B2 (Castres uniquement)

La DDE a réalisé une estimation des logements construits destinés à un investissement (vente ou location) et non à une occupation directe. Les investisseurs sont locaux pour les ¾, mais on compte aussi des SCI et promoteurs parfois liés à des enseignes nationales (pour 60% d'entre eux).

Tableau B7: Logements destinés à la vente et la location mis en chantier entre 1997 et 2006 sur la CACM
Source DRE-SITADEL (date réelle)

Vente-Location	Nbre de permis	Nbre de logts	% individuel
Office et SA HLM	12	167	26 %
SCI et promoteurs	32	733	13 %
Particuliers	148	214	78 %
TOTAL	192	1 114	27 %

Source : Porter à connaissance DDE du Tarn

Une estimation plus fine de la part des logements neufs dédiés à un investissement locatif type De Robien a été menée. Sur l'agglomération 30% des logements de promoteurs privés y seraient dédiés, soit un volume quatre fois inférieur à celui produit sur l'agglomération d'Albi.

Cette production n'a donc pas été trop abondante en termes de volume. Elle a certainement contribué à la satisfaction d'un certain nombre de besoins. Elle semble créer aujourd'hui de nouveaux flux sur le marché privé. Le renouvellement de l'offre entraîne une désaffection pour les logements les plus anciens. L'impact pourrait au final être positif si cette concurrence conduisait les propriétaires de biens défraîchis et peu compétitifs à réaliser des améliorations. Le contexte d'OPAH urbaine s'y prête tout à fait.

En général, les opérations comportent à la fois des logements qui seront occupés par leur propriétaire et des logements qui seront loués par des propriétaires souhaitant défiscaliser leur investissement.

les enjeux pour le territoire

- ▶ **Maintenir l'offre de logements locatifs privés sur les communes, en veillant à leur bon niveau de confort**
- ▶ **Freiner la dépréciation du parc locatif ancien (au profit du neuf) pour que celui-ci reste compétitif**
- ▶ **Etre vigilant sur les perspectives de développement de l'offre dans un contexte de marché locatif détendu en collectif**

4. Le marché du locatif social

4.1. Quatre communes de la Communauté d'agglomération concernées par l'article 55 de la loi SRU

Le parc locatif social de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet n'atteint pas le seuil de référence de 20% des résidences principales préconisé par la loi SRU.

Si l'obligation de disposer de ce contingent d'au moins 20% de logements sociaux ne s'exprime pas à l'échelle de la Communauté d'agglomération, les communes de Castres, Mazamet, Aussillon et Labruguière sont concernées par l'application de la loi (3).

Année 2006	Nbre de résidences principales	Nbre de logements locatifs sociaux (déf. SRU)	Taux de logements sociaux	Nbre de LLS manquant pour atteindre 20%
CASTRES	19 342	3 240	16,75%	628
MAZAMET *	5 248	764	14,56 %	286
AUSSILLON*	2 891	718	24,84 %	- 140
LABRUGUIERE*	2 436	288	11,82 %	199

*ces communes sont soumises à prélèvement à compter du 01/01/2014

Source : Bilan SRU, extrait du PAC de l'Etat, DDE81

Seule la commune d'Aussillon dépasse le seuil requis.

La ville de Castres était exonérée du prélèvement de la taxe les années précédentes, sa population ayant diminué.

(3) Elles sont concernées en tant que commune de plus de 3 500 habitants dans un EPCI de plus de 50 000 habitants avec une ville centre de plus 15 000 habitants)

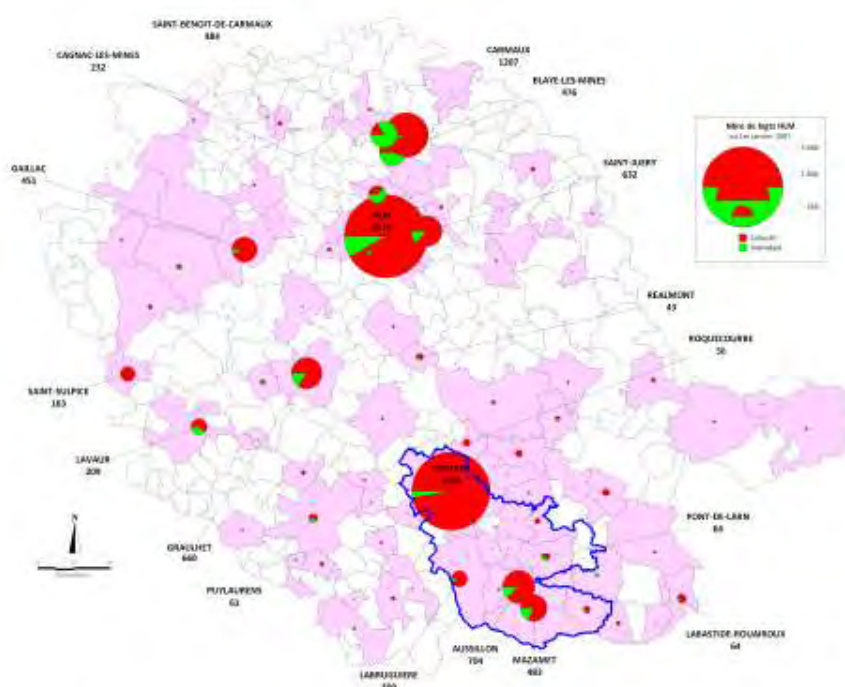
4.2. Un parc social ancien et inégalement réparti sur le territoire

▣ Des logements sociaux essentiellement concentrés sur les communes urbaines

Le décompte des logements dans l'enquête annuel PLS, établit le parc de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet à **4 753 locatifs sociaux, soit 13,7% du parc des résidences principales** (Filocom 2005), plus de 4 point de plus qu'en moyenne dans le Tarn.

Le parc social public de la CACM dans son contexte tarnais

Source : EPLS 2007



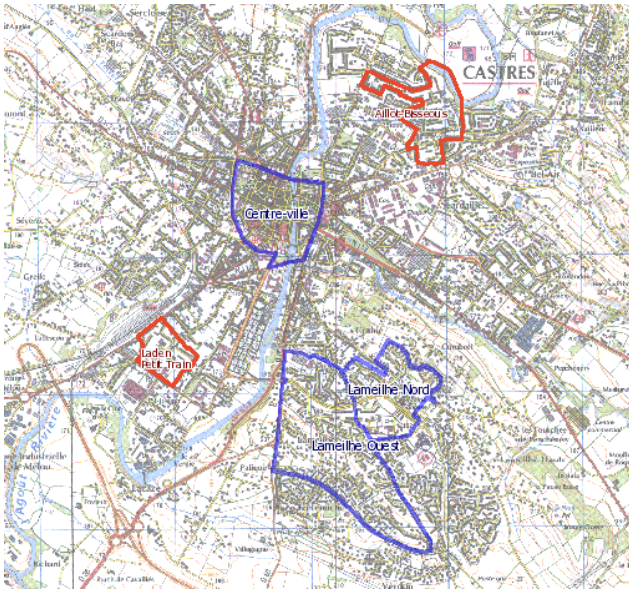
Source : Extrait du PAC de l'Etat DDE 81, EPLS2007

Sur les seize communes de l'agglomération, douze disposent d'un parc locatif social HLM en 2007, allant de moins de 5 unités (à Caucalières, Noailhac ou Payrin-Augmontel) à plusieurs centaines de logements, voire milliers à Castres.

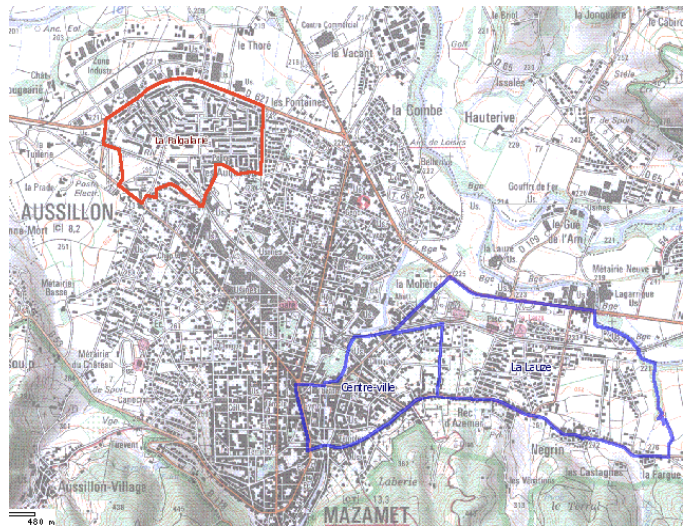
En effet, c'est sur la ville centre que se situent les deux tiers du parc, dont environ un tiers en ZUS dans les quartiers de Laden - Petit Train et Aillot - Bisséous. La commune compte également deux secteurs prioritaires au CUCS: le centre ville et le quartier Lameilhé (Nord et Ouest) avec une part importante de locatifs sociaux.

Le reste du parc est largement concentré sur les autres communes urbaines de l'agglomération. A elles quatre, Castres, Mazamet, Aussillon et Labruguière regroupent 96% des logements sociaux de la Communauté d'agglomération.

Quartiers en ZUS (en rouge) et en CUCS (en bleu) de Castres, Mazamet et Aussillon



Castres

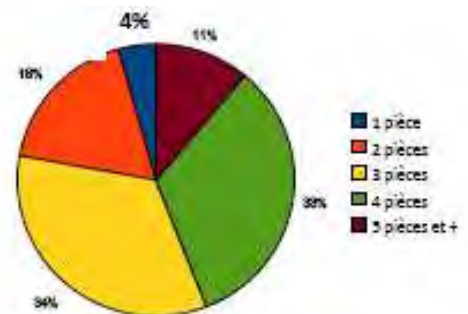
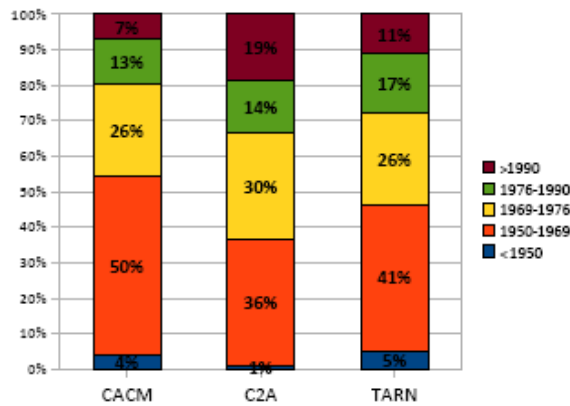


Mazamet /Aussillon

Source : Délégation interministérielle de la Ville, fonds IGN-Scan25©

Un parc social principalement hérité des trente glorieuses

Le parc de locatifs sociaux est globalement ancien, lié au pic d'urbanisation des Trente Glorieuses. Les trois quart des logements ont été construits entre les années 50 et 70.



Source : Extrait du PAC de l'Etat DDE 81, EPLS2007

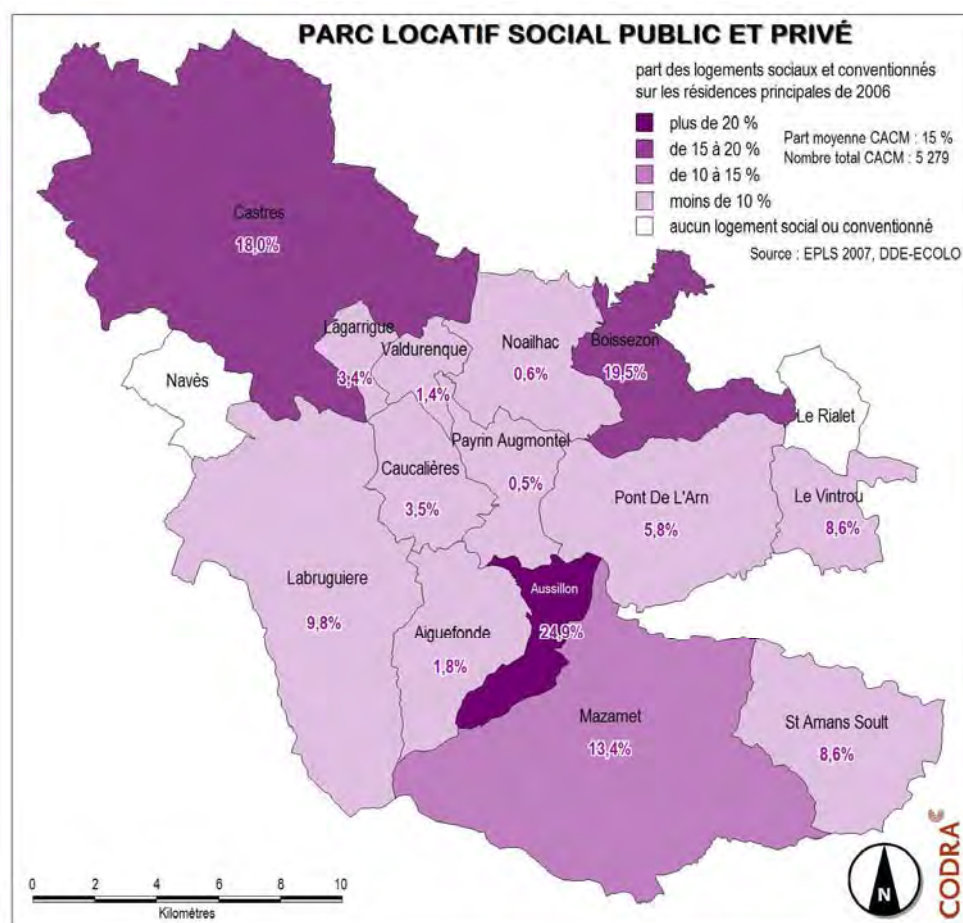
La typologie des logements reflète les modes de production de cette période : 93% du parc est en collectif et deux logements sur trois sont de taille moyenne (T3 ou T4).

Avec une évolution récente renouvelée

Le parc locatif aidé a progressé de 536 logements entre le 01.01.2000 et le 01.01.2007, soit près de 76 locatifs sociaux supplémentaires chaque année. La production aidée aurait alors représenté environ 19% de la construction neuve, comparés au rythme annuel de 392 logements commencés sur cette période (Sitadel). Cela semble cohérent avec l'analyse des catégories de maîtres d'ouvrage qui indique que 18% de la construction neuve a été commanditée par des organismes sociaux et des acteurs publics ou para-publics entre 1999 et 2007 (Offices et SA 7% ; Etat 1% ; associations et autres 10%).

▣ *Le parc conventionné privé vient compléter l'offre sociale publique pour atteindre 15% de locatifs sociaux sur la Communauté d'agglomération*

526 logements conventionnés privés sont actuellement recensés dans la base Ecolo de la DDE. Ces logements viennent compléter l'offre sociale sur les communes. Toutefois, l'Etat alerte sur les nombreux déconventionnements à venir. En effet, 60% de ce parc recensé en 2007 arriverait au terme de son conventionnement en 2008 et 2009.



A noter que comme l'offre publique, le parc conventionné privé est inégalement réparti sur le territoire. Ce sont les communes de Castres et de Mazamet qui concentrent l'essentiel de ces logements locatifs, dans leur centre ancien (offre développée dans le cadre des différents dispositifs d'amélioration). Pourtant, le développement d'un parc social dans le bâti ancien constitue une alternative intéressante dans les petites communes de l'agglomération.

4.3. Des indicateurs de fonctionnement et d'occupation qui témoignent du désajustement de l'offre sociale par rapport à la demande

■ 215 logements sociaux vacants en 2007

L'enquête PLS recense 215 logements sociaux vacants, soit un taux de 5% dont 98 logements vacants depuis plus de 3 mois (2% du parc).

En réalité, la vacance ne s'exprime pas partout de la même manière. Les bailleurs HLM du territoire signalent qu'elle concerne surtout certains ensembles sociaux particulièrement déqualifiés et stigmatisés, comme dans les ZUS de Castres ou Aussillon.

■ Un taux de rotation relativement élevé de 12%

726 ménages se sont installés dans le parc locatif social de la Communauté d'agglomération en 2007 dont 155 dans le cadre de mutations internes et un ménage dans le cadre d'un premier emménagement. On compte donc 570 nouveaux emménagés dans le parc existant soit un taux de rotation de 12%, ce qui est relativement élevé.

Ce taux est supérieur à 10% (hors mutation) sur huit des douze communes disposant de logements locatifs sociaux.

Là encore, les bailleurs HLM précisent que les grands ensembles sociaux des années 60 souffrent d'un taux de rotation plus important.

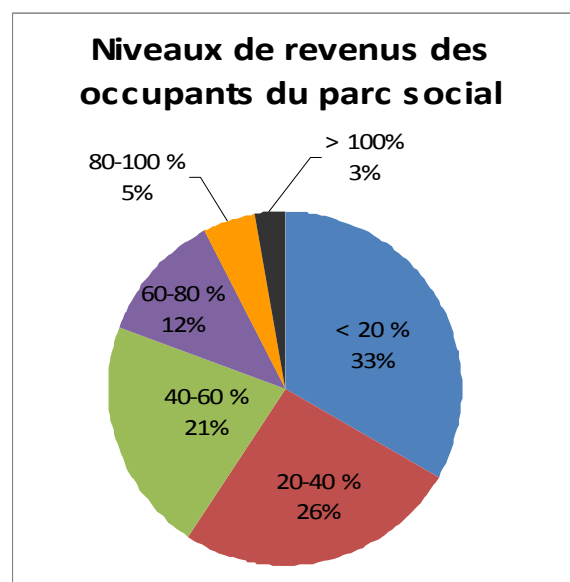
■ Une occupation très sociale

En 2006, environ 80% des occupants du parc social ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM. On rappelle qu'au global sur l'agglomération, tous statuts d'occupation confondus, 38% des ménages se situent dans cette tranche (Filocom 2005).

On relève également que 71% des locataires sont bénéficiaires de l'APL et 17% touchent le RMI.

Les bailleurs HLM confirment cette occupation très sociale du parc.

Toutefois, l'ensemble de ces indicateurs se situent dans la moyenne départementale.



Source : OPS 2006, DDE

▣ **Une majorité de ménages isolés et un quart des référents âgés de plus de 65 ans**

Près de la moitié (44%) des occupants du parc social de l'agglomération sont des personnes seules. A l'inverse, 42% sont des ménages avec enfants dont la moitié de familles monoparentales.

Composition des ménages	CACM	Tarn
Ménages isolés	46,6%	43,6%
Monoparental avec 1-2 enfants	17,3%	18,3%
Monoparental avec 3 enfants et +	3,6%	3,3%
Couple sans enfant	13,2%	12,6%
Couple avec 1-2 enfants	12,0%	13,4%
Couple avec 3 enfants et +	6,6%	7,0%
Sans lien de parenté	0,8%	1,8%

Age de la personne de référence	CACM	Tarn
moins de 24 ans	5,5%	5,6%
25-29 ans	7,1%	7,2%
30-39 ans	19,7%	19,5%
40-49 ans	19,3%	20,5%
50-59 ans	16,0%	16,8%
60-64 ans	7,3%	5,8%
65-74 ans	10,6%	10,3%
75 ans et +	14,4%	14,3%

Sur l'agglomération comme en moyenne dans le Tarn, un occupant sur quatre a plus de 65 ans.

Des ménages captifs

Les taux de rotation et de vacance indiquent une fluidité assez importante dans le patrimoine. Les ménages qui en ont les capacités quittent le parc social, ce qui entraîne une paupérisation de l'occupation. On y retrouve ainsi une surreprésentation de ménages concentrant des difficultés sociales.

4.4. Mais la demande persiste

■ *En théorie, 24 782 ménages de la communauté peuvent prétendre à un logement social classique type PLUS*

Avant d'examiner la demande exprimée, on peut s'intéresser à la clientèle potentielle du parc social, au vu des niveaux de ressources de l'ensemble des ménages. On l'a vu, les données Filocom des impôts permettent de quantifier le nombre de ménages qui se situent en dessous des plafonds de ressources requis pour l'entrée en HLM :

- moins de 60% des plafonds pour être éligible à un PLAI
- moins de 100% pour le PLUS
- entre 100% et 130% pour le PLS

Au total ce sont près de **24 800 ménages (soit 70% des ménages** de la Communauté d'agglomération), qui pourraient prétendre à l'accès dans un logement HLM type PLUS (ce qui est comparable aux taux moyens départemental et national).

Il s'agit là d'une demande « potentielle » sans qu'on doive viser de loger tous ces ménages dans le parc aidé. Leur répartition dans les différents segments du parc montre d'ailleurs qu'ils trouvent d'autres solutions.

**Plafonds de ressources pour l'accès au logement social
Applicables au 01/01/2008 - hors Ile de France**

catégorie de ménage	PLUS		PLAI		PLS	
	revenu fiscal annuel	revenu net mensuel	revenu fiscal annuel	revenu net mensuel	revenu fiscal annuel	revenu net mensuel
1	20 477€	1 896€	11 261€	1 043€	26 620€	2 465€
2	27 345€	2 532€	16 407€	1 519€	35 549€	3 292€
3	32 885€	3 045€	19 730€	1 827€	42 751€	3 958€
4	39 698€	3 676€	21 955€	2 033€	51 607€	4 778€
5	46 701€	4 324€	25 686€	2 378€	60 711€	5 621€
6	52 630€	4 873€	28 947€	2 680€	68 419€	6 335€
en +	5 871€	544€	3 228€	299€	7 632€	707€

1 Une personne seule

2 Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages

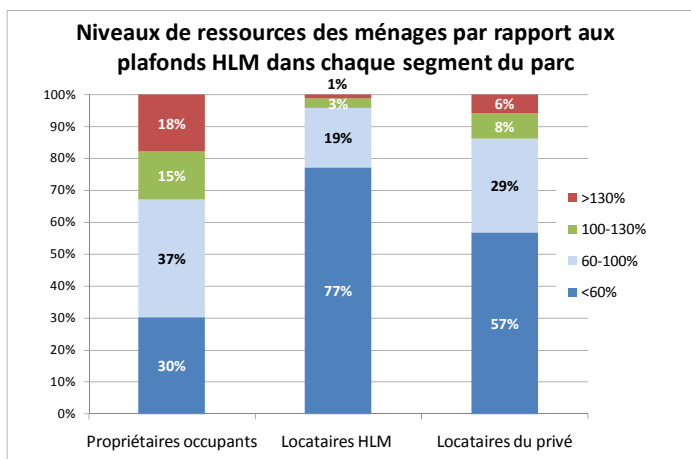
3 Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charges ou un jeune ménage sans personne à charge

4 Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge

5 Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge

6 Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge

De manière cohérente, parmi les occupants du parc social, la part des ménages éligibles est largement majoritaire : seuls 4% des ménages sont au dessus des plafonds HLM et 77% entrent dans les plafonds PLAI. Même si un certain nombre d'entre eux peuvent être logés dans des logements PLUS, avec des loyers modérés, du fait de l'ancienneté des logements par exemple.



Source : Filocom2005

On constate que dans le privé, les ménages éligibles au logement aidé standard (type PLUS) sont 86%, soit plus représentés que dans l'ensemble des ménages de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet (70%). Comme il l'a été remarqué précédemment, une partie du parc locatif privé joue donc le rôle de parc social de fait.

Parmi les propriétaires, la part des ménages éligibles est bien sûr moindre. Mais il est pourtant intéressant de noter qu'au vu de leurs revenus, les deux tiers d'entre eux (67%) seraient susceptibles de prétendre à un logement locatif aidé.

Cette donnée est significative lorsqu'on sait que de nombreux ménages réalisent leur projet d'accession au prix d'un important effort financier, d'efforts consentis sur la qualité de vie (avec de longs déplacements domicile travail notamment) qui les conduisent parfois à des situations de crises, voire à des reventes précipitées.

■ Environ 660 demandeurs domiciliés sur la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet

La demande émanant des ménages domiciliés sur l'agglomération s'élève à 657 demandeurs (hors mutations internes au parc social).

Elle concerne surtout des personnes seules et de jeunes ménages (un demandeur sur quatre a moins de 30 ans) qui trouvent plus difficilement que d'autres des solutions alternatives sur le territoire.

Profil des demandeurs

Nombre de demandes actives au 01.01.09 pour les ménages domiciliés sur la CACM	657
Part des ménages isolés	40%
Part des demandeurs de moins de 30 ans	25%
Part des demandeurs de plus de 60 ans	15%

Source : Numéro unique au 01.01.09, DDE 81

Il faut compter en moyenne moins d'un an (322 jours) pour se voir attribuer un logement social. La majorité des situations se débloquent dans les six mois.

En réalité, le délai d'attribution est très variable selon les produits demandés et la localisation souhaitée. Les bailleurs précisent que ces délais peuvent être très courts (de l'ordre de quelques semaines à peine) pour une attribution dans les programmes de certains quartiers dévalorisés mais s'allongent fortement quand les ménages recherchent du locatif en individuel bien localisé.

Délais d'attente

Nombre de demandes actives au 01.01.09 pour les ménages domiciliés sur la CACM	657
Délai moyen attente (jours)	322
Moins de 6 mois	43%
De 6 mois à un an	32%
De un à deux ans	16%
Plus de deux ans	9%

Source : Numéro unique au 01.01.09, DDE 81

Comme le rappelle le Porter à connaissance de l'Etat, la demande locative sociale sur l'agglomération obéit à deux dynamiques relativement distinctes :

- Castres et ses communes périphériques qui subissent une pression caractéristique des agglomérations de taille moyenne et où, à la demande interne, vient s'ajouter une demande issue des bassins limitrophes peu pourvus en logements sociaux.
- Mazamet-Aussillon et au-delà la vallée du Thoré moins attractive dont le parc répond plus facilement à une demande historiquement endogène.

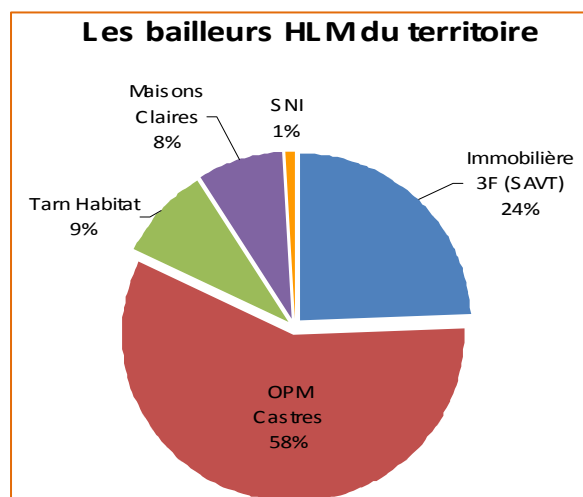
D'après la DDE du Tarn, après un pic dans le courant de l'année 2007, le nombre de demandes externes (hors mutation) en stock diminue, de même que le flux de nouvelles demandes. En revanche, le délai moyen d'attente semble s'allonger sur le Castrais.

4.5. Le positionnement des bailleurs présents sur le territoire

Quatre principaux bailleurs se répartissent les 4 750 logements sociaux publics :

- OPH de Castres qui compte plus de 2 750 logements sur la ville (soit 89% du parc castrais)
- Immobilière 3F (anciennement SA Vallée du Thoré), qui compte près de 1 160 logements sur la vallée, essentiellement implantés à Aussillon (dont la ZUS) et Mazamet
- Tarn Habitat, avec 425 logements, surtout à Labruguière et Mazamet
- Maisons Claires, 377 logements presque exclusivement à Castres.

A noter également que SNI dispose de 39 logements à Castres.



Source : EPLS 2007

▣ OPH de Castres

L'OPH de Castres gère un parc important et plutôt ancien (37 d'ancienneté en moyenne). L'offre est bien répartie sur la ville, avec 567 logements sociaux en centre-ville.

L'occupation est très sociale, puisque sur un marché détendu comme celui du Castrais, de nombreux ménages trouvent d'autres solutions d'évolution dans leur parcours résidentiel.

Si la vacance augmente (en particulier sur les grands logements des quartiers de Lameilhé et de Petit Train), la demande est toujours présente mais se porte sur d'autres secteurs de la ville et sur d'autres produits.

L'OPH de Castres est en cours d'actualisation de son plan stratégique de patrimoine et réfléchit à la possibilité maintenant offerte d'intervenir sur toute la région.

A ce jour, le seul projet connu est la réalisation de 12 pavillons individuels (types T2 et T3) en remplacement de la cité abbé Pierre courant 2009/2010.

Quelques indicateurs :

- 501 demandes actives au 31.12.2008 : 43% des demandeurs sont des personnes seules ; 31% des demandeurs souhaitent un logement dans le centre-ville, c'est le quartier le plus demandé de Castres
- Un taux de rotation de 17% au 31.12.2008
- Sur les 64 logements vacants depuis plus de 3 mois au 31.12.2007, les deux tiers sont sur les quartiers Petit Train et Lameilhé-Palique (sur lesquels la vacance a augmenté entre 2006 et 2007). L'OPH précise que 23 des logements vacants le sont pour raisons techniques ou de gestion patrimoniale.
- En moyenne, l'APL couvre 52,82% des loyers et 42,64% des loyers et charges des locataires de l'OPH de Castres

▣ Immobilière 3F -SA Vallée du Thoré

Cet organisme est implanté sur toute la Vallée du Thoré. Sur la Communauté d'agglomération, il gère essentiellement un parc sur Aussillon (principalement en ZUS) et Mazamet.

3F-SAVT pointe les difficultés importantes qui pèsent sur le parc en ZUS d'Aussillon et l'immeuble des Peupliers à Mazamet (taux de rotation et de vacance élevés) et qui impactent sur ses investissements et sa gestion locative sur l'ensemble du territoire.

Sur la Communauté d'agglomération, 3F-SAVT vise des opérations de démolition-reconstruction de ce parc déqualifié mais a également quelques projets de développement de son offre :

- sur Aussillon : 10 maisons sur le quartier Voltaire ainsi que 11 logements en collectif et 4 maisons sur la Carrosserie. Le tout en PLUS.
- sur Pont-de-l'Arn : 7 maisons seront livrées en mars
- sur Payrin : 6 maisons en PLUS sont prévues pour une livraison en 2010

Ce bailleur étoffe également son parc en dehors de son territoire historique d'intervention : à Toulouse, Gaillac ou Albi.

A noter que l'ensemble des opérations prévues sur la CACM concernent de petits programmes, essentiellement en individuel et financés avec du PLUS. Le bailleur rappelle que c'est sur ce type de produit que se porte la demande.

3F-SAVT est très prudent sur sa programmation, car même certaines livraisons récentes bien localisées (dans le centre-ville de Mazamet) peinent à se louer.

Par ailleurs, 3F-SAVT projette de vendre certains logements en 2009. Si l'accord des mairies est obtenu, 54 logements à Mazamet, 16 à Pont-de-L'Arn, 3 à Aiguefonde et 1 logement à Aussillon pourraient être vendus (soit 77 logements au total).

Quelques indicateurs :

- Un taux de rotation de 14,45% (pour l'ensemble du parc y compris hors CACM)
- Un taux de vacance de 7,21% (pour l'ensemble du parc y compris hors CACM)

■ **Tarn Habitat**

Tarn Habitat est l'opérateur lié au département. Sur la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet, son parc s'élève à plus de 400 logements et se répartit sur sept communes différentes.

Les indicateurs de fonctionnement ne témoignent pas d'une forte pression. A Mazamet, la rotation atteint 22%, du fait du manque d'attractivité de certaines cités. L'opérateur ne prévoit aucun développement nouveau sur cette commune.

Si le patrimoine compte quelques poches de grosses difficultés sociales (notamment à Mazamet), l'opérateur ne témoigne d'aucune difficulté de gestion majeure (type insécurité).

Sur un secteur qu'il juge relativement peu tendu, Tarn Habitat serait prêt à développer des enjeux plus qualitatifs :

- En lien aux personnes âgées : comment leur proposer une offre plus attractive et adaptée au vieillissement ?
- Sur le développement durable : pour travailler sur la performance énergétique et les rejets de gaz à effet de serre, le solaire, la constitution d'éco-quartiers...
- Sur le conventionnement global, dans le cadre d'une réflexion menée sur l'ensemble du patrimoine tarnais, afin d'adapter les loyers aux services réels offerts.

Le bailleur note qu'en comparaison au reste du département, le territoire de Castres-Mazamet compte plusieurs autres bailleurs avec lesquels la coopération pourrait être renforcée.

Plusieurs projets sont en cours à court ou moyen termes à Labruguière :

- 27 logements individuels devraient sortir en mai 2009
- Des travaux sont en cours pour 17 autres logements individuels (échéance 2009 également)
- Un troisième projet en collectif est à identifier...
- ... afin de reconstituer l'offre qui doit être démolie prochainement sur le secteur des Tuileries (56 logements au total).

Quelques indicateurs :

- 277 demandeurs au 31.12.2008, dont : 27% de personnes seules, 7% de jeunes de moins de 25 ans, 16% de personnes de plus de 60 ans.
- Un taux de rotation en 2008 de : 22% à Mazamet, 10% à Labruguière, 24% à Lagarrigue, 28% à Pont-de-L'Arn et 40% à Saint-Amans-Soult

▣ Maisons Claires

Le bailleur Maisons Claires est une coopérative, membre du groupe Associl. Il dispose d'un parc ancien de logements sur Castres (380) et ponctuellement, d'une offre à Payrin-Augmontel (3 logements dans le presbytère) et Mazamet (3 logements).

Le parc castrais est actuellement en phase finale de réhabilitation, avec notamment des transformations de grandes typologies (sur lesquelles la demande est quasiment nulle) en petits logements (T2-T3). Malgré ces efforts, de la vacance est en train de se recréer sur certains secteurs dont l'occupation est paupérisée. Au global, la demande enregistrée atteint à peine les 20 logements. Actuellement, Maisons Claires ne prévoit pas d'autres développement en locatif sur le territoire.

Pour autant, au titre de la délégation Associl, des besoins sont pointés : pour les jeunes et pour du PLAI, y compris pour des ménages actifs.

C'est plutôt en accession (PSLA notamment) que l'organisme souhaite intervenir.

A Labruguière, 8 PSLA sont en projet dans le cadre d'une opération mixte avec Tarn Habitat. Les produits sont des T3-T4 sur des parcelles de 350 à 400m².

A Mazamet, 7 PSLA sont prévus dans le cadre d'une opération avec la SAVT et un promoteur privé.

Maisons Claires est en mesure de produire une trentaine d'accessions aidées par an sur le Tarn. Sur la CACM le produit pourrait permettre de diversifier certains quartiers (type Lameilhé) mais aussi de créer des solutions pour certains ménages qui sont actuellement forcés de s'éloigner et d'allonger leurs temps de trajet pour accéder à la propriété.

Quelques indicateurs :

- Environ 20 demandeurs
- Environ 20% de rotation

▣ Le PACT Arim du Tarn

Le PACT 81 oriente son action sur l'offre à destination des populations les plus modestes et l'adaptation de logements en réhabilitation.

L'association intervient de 3 façons dans la gestion locative sociale :

- En tant que bailleur, pour 350 familles dans le Tarn qui occupent des logements acquis et réhabilités par le PACT (127 logements), sa filiale HSP 81 (141 logements) ou appartenant à d'autres structures (ALAJ sur Albi et la Résidence Sociale à Gaillac).
- Via son agence immobilière à vocation sociale "Clés du Sud" avec 155 logements en gestion
- En accompagnement des personnes ou familles en difficultés suivies par le PACT dans leur démarche logement.

Sur le territoire de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet, le PACT gère 66 logements :

- dans le parc PACT : 9 logements à Castres et 15 sur Aussillon-Mazamet
- dans le parc HSP 81 : 3 logements à Boissezon, 23 à Castres, 6 à Lagarrigue, 5 à Mazamet, 3 à Aussillon, 1 à Pont-de-L'Arn et 1 à Labruguière ; soit 42 locatifs au total

Cet opérateur souligne que même sur un marché détendu, comme le marché Tarnais, il y a toujours de la demande. Celle-ci se concentre surtout sur les villes du département, mais est très limitée dans les secteurs isolés.

4.6. Les perspectives de renouvellement du parc locatif aidé

▣ *Le projet de renouvellement du quartier de Lameilhé à Castres*

• Le contexte

Le quartier de Lameilhé (Lameilhé Ouest, Lameilhé nord et Lameilhé Est Le Siala) accueille plus de 8 000 habitants soit près de 20% de la population communale, sur un secteur stratégique de Castres, entre le centre-ville et la ZAC du Causse.

Le diagnostic de la candidature aux fonds européens pour l'opération de renouvellement urbain, rappelle les principales difficultés qui touchent ce quartier :

- un quartier à l'écart des grands axes de circulation
- une population en voie de paupérisation
- des commerces qui ferment
- des jeunes ayant un faible niveau scolaire
- une proportion importante de femmes seules
- un sentiment d'insécurité.

• Le programme initial

C'est dans ce contexte que la ville de Castres a sollicité une demande de subventions auprès de l'ANRU pour son programme de rénovation urbaine (dossier déposé en février 2008).

Les principaux acteurs concernés : la ville de Castres, l'OPH de Castres et la Communauté d'Agglomération, s'accordent sur ces trois objectifs pour le quartier :

- encourager un développement social harmonieux,
- mener prioritairement une politique d'insertion et de compétitivité économique,
- concilier rénovation urbaine et développement durable.



Ce programme s'appuie sur la démolition de 121 locatifs sociaux, et la reconstruction du même nombre de logements dont la moitié sur site. Sur le quartier, était également prévue une diversification de l'offre avec la Foncière Logement.

Etude de faisabilité du dossier ANRU – Lameilhé Sud

Démolitions		Reconstructions		Réhabilitations	
121 logements		121 logements		474 logements	
- 80 logements du 2 au 16 rue F. Mitterrand	Budget :	- 61 constructions sur site	Budget :		Budget :
- 9 logements au 26 rue F. Mitterrand	1 681 183 € TTC	- 60 constructions hors site	12 581 175 € TTC		10 390 656 € TTC
- 32 logements du 3 au 9 rue T. Lautrec	TVA 5,5%		TVA 5,5%		TVA 5,5%

Source : OPH de Castres, Bilan d'activité 2007

En l'absence de crédits ANRU, la ville de Castres réalisera en 2010 la grande place de Lameilhé. L'OPH s'engagera dans la démolition du 2 au 16 rue François Mitterrand, la réhabilitation d'une première tranche de 68 logements et un projet de construction d'une trentaine de logement dans le cadre d'une VEFA.

Le projet de renouvellement de la ZUS d'Aussillon : la Falgalarié

Une opération de rénovation de grande ampleur est actuellement en réflexion sur le quartier de la Falgalarié à Aussillon. En effet, dans certains immeubles, faisant jusqu'à neuf étages, le taux de vacance atteint 30%.

3F-SAVT, l'organisme d'HLM implanté sur ce quartier, envisage plus d'une centaine de démolitions et la reconstruction d'une cinquantaine de logements à terme sous forme de petits collectifs. L'offre nouvelle devra être de qualité, 3F-SAVT réfléchit à intégrer des panneaux solaires et des terrasses privatives dans ces nouveaux programmes.

Ce projet n'est pas encore formalisé.

L'opérateur a également une autre perspective de renouvellement à Mazamet sur le quartier des Peupliers.

Le projet de renouvellement des Tuileries à Labruguière

Sur la commune de Labruguière, Tarn Habitat a le projet de démolir une barre aux Tuileries en 2011. Il s'agit d'un ensemble de 90 logements dont 56 devraient être détruits. L'opérateur s'est engagé à reconstituer l'équivalent de l'offre démolie sur la commune. Deux programmes individuels sont d'ores et déjà identifiés pour cela, restent une douzaine de logements à trouver, qui devraient prendre place dans un petit collectif dont la localisation est encore à définir.

les enjeux pour le territoire

- ▶ **Gérer l'inadéquation entre l'offre et la demande**
 - De la vacance et un taux de rotation sur certains quartiers dépréciés
 - Mais une demande sociale toujours présente émanant en particulier des jeunes ménages
- ▶ **Tendre vers une mixité sociale à l'échelle des communes et des quartiers**
 - En développant l'offre locative sociale dans les communes (et/ou les quartiers) qui en sont dépourvues ou trop peu dotées
 - En diversifiant l'offre dans les quartiers d'habitat social pour y ramener une diversité de profils de ménage : proposer de l'accession à la propriété par exemple.
- ▶ **Développer une offre sociale de qualité**
 - En proposant de nouveaux programmes répondant bien à la demande locale
 - En poursuivant le travail d'amélioration et de renouvellement engagé sur les quartiers où le parc est désajusté pour que l'offre existante reste concurrentielle
- ▶ **Renouveler le parc locatif conventionné privé**
 - Car il constitue une alternative intéressante à la production publique dans les petites communes rurales

5. Les structures d'hébergement spécifiques

5.1. L'accueil des personnes âgées

Il est difficile de généraliser la problématique des personnes âgées, car une même tranche d'âge recouvre des publics et des situations souvent variés. Selon l'avancement en âge, le choix de la localisation (plus ou moins proche du centre), du type de logements... peuvent s'avérer très différents.

L'existence de structures spécifiques répond à un certain nombre de besoins mais l'âge d'entrée moyen recule d'année en année (85 ans en moyenne dans le Tarn), allongeant d'autant la durée du maintien dans le logement. L'adaptation du logement au vieillissement et au handicap se doit dès lors d'être envisagée.

Parallèlement on note, de la part de personnes âgées vivant isolées en milieu rural, une demande de retour à proximité des centres-bourgs et des commodités. Cette évolution de la population en place se doit d'être anticipée. C'est le cas dans l'agglomération.

L'agglomération de Castres-Mazamet présente une population relativement âgée en comparaison des tendances nationales. Elle comptait 27% de personnes de plus de 60 ans en 1999, une moyenne conforme à celle du département.

On peut penser que leur part s'est encore accrue depuis : par le vieillissement naturel mais aussi par l'arrivée de ménages extérieurs qui recherchent un cadre de vie méridional pour leur retraite, comme cela peut se lire par exemple dans les données des acquisitions immobilières.

■ *Le cadre de la politique départementale : le Schéma Gérontologique*

Le Schéma Gérontologique, établi pour la période 2007 - 2012, fait le constat d'un département particulièrement âgé, avec un niveau de ressources relativement bas chez les personnes âgées. Le vieillissement anticipé sur le département est préoccupant, notamment au niveau de la progression des groupes les plus âgés (plus de 80 ans) qui risquent de nécessiter une prise en charge du fait d'une perte d'autonomie. La population âgée de plus de 75 ans vit en milieu rural pour moitié sur le département. A 89% ils vivent à domicile, à 10% en maison de retraite et à 1% dans des structures de long séjour. Parmi les ménages vivant encore chez eux :

- les trois quarts ou presque sont propriétaires
- 10% sont locataires du privé
- 6% locataires du social (y compris logements-foyer)
- 10% sont logés gratuitement.

Les bénéficiaires de l'APA représentent 64 personnes de plus de 75 ans pour mille dans le Tarn contre seulement 39 pour mille en moyenne en France, ce qui témoigne d'un faible niveau de ressources.

Face à ces constats, le Schéma prévoit :

- De développer l'information et la coordination (notamment au travers des CLIC)
- De développer la qualité : mise en œuvre des exigences de la loi, redéfinition des conventions tripartites d'EHPAD, maintien du programme départemental d'aide à la modernisation des établissements et prévention contre la maltraitance.

- De structurer l'offre : organiser le territoire en secteurs d'action gérontologique, anticiper les besoins d'accueil, accompagner l'adaptation des foyers logements, penser à l'accueil familial, adapter l'hôpital à l'accueil et à la prise en charge graduée des personnes âgées.
- D'accompagner la politique de maintien à domicile dont le maintien de l'aide à l'aménagement du domicile.

Pour l'adaptation des logements au vieillissement, un partenariat existe entre Département et PACT (qui apporte 5% de subvention sur le montant total de la dépense liée aux travaux). A l'échelle du Tarn, 266 dossiers avaient été déposés au cours de l'année 2006 sur tout le département.

Par ailleurs, un CLIC recouvre une grande partie du territoire (à l'exception toutefois de Navès, Castres et Lagarrigue).

▣ Le dispositif d'accueil existant

Commune	Nom de la structure	Statut		Date	Capacité
AUSSILLON	Unité de Soins de longue durée centre hospitalier de Mazamet	Etablissement Public Intercommunal Hospitalier	EHPAD		
CASTRES	Maison de retraite du Refuge protestant	Association Loi 1901 Reconnue d'Utilité Publique	EHPAD	1901	68
CASTRES	Maison de retraite - Association gérontologique inter-régionale	Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique	EHPAD	1988	55
CASTRES	Maison de retraite St Jacques	Etablissement Public Intercommunal Hospitalier	EHPAD	1901	214
CASTRES	Unité de Soins de longue durée centre hospitalier de Castres	Etablissement Public Intercommunal Hospitalier	EHPAD	1984	
LABRUGUIER E	Maison de retraite L'Oustal d'en Thibaud	Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique	EHPAD	1901	136
MAZAMET	Logements foyer résidence Foch	Société Mutualiste		1989	120 (116 F1 bis et 4 F2)
MAZAMET	Maison de retraite La Chevalière	Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique	EHPAD	1983	80
MAZAMET	Maison de retraite Saint Joseph	Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique	EHPAD	1913	119
MAZAMET	Maison de retraite Le Refuge Protestant	Association Loi 1901 Reconnue d'Utilité Publique.	EHPAD	1901	55
MAZAMET	Maison de retraite du midi Centre hospitalier de Mazamet	Etablissement Public Intercommunal Hospitalier	EHPAD	1904	110
PONT DE L'ARN	Centre communal d'hébergement pour personnes âgées			2006	11
SAINT AMANS SOULT	Maison de retraite Résidence du Parc	Centre communal d'action sociale	EHPAD	1978	84
TOTAL					1 052

Source : Finess

A noter que cette offre sera très prochainement étoffée par deux projets à Castres :

- la Résidence Emilie de Villeneuve, actuellement en construction et gérée par l'association maison Saint Joseph : 92 lits en EHPAD
- le Cottage : Résidence sécurisée de 55 logements adaptés pour personnes âgées, avec services annexes

Le territoire compte au total 968 places d'hébergement pour personnes âgées (soit environ 43 pour mille), sous différents statuts.

La plupart (88%) sont en EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) et proposent donc une offre médicalisée aux personnes en perte d'autonomie.

Sur le territoire comme en moyenne dans le Tarn, le Conseil général ne fait pas état d'une tension forte à l'entrée en maison de retraite comme il y a pu en avoir il y a une dizaine d'années. Le nombre de places semble adapté aux besoins, entre autres car la politique de maintien à domicile s'est renforcée. L'objectif est de maintenir le taux actuel de couverture.

Parallèlement à cette offre largement médicalisée, dans laquelle l'entrée se fait de plus en plus tard, l'idée se répand d'un besoin d'une offre en logement plus classique mais adaptée au vieillissement. Plusieurs communes en ressentent le besoin, certains opérateurs sociaux y réfléchissent, et des promoteurs privés développent aussi le concept.

La commune de Pont de l'Arn a ainsi expérimenté une formule de logements dédiés à des personnes âgées. Le Centre communal d'hébergement pour personnes âgées a ainsi été inauguré en 2006 : il s'agit de logements aidés, réservés, au rez-de-chaussée d'un petit bâtiment collectif (comportant une vingtaine de logements au total) conçu et géré par Tarn Habitat.

Dans le secteur privé cette fois, sur la commune de Navès un promoteur privé prévoit la réalisation d'une résidence de haut standing destinée à une clientèle senior. De grande ampleur (plus de 200 logements prévus) elle devrait comprendre de nombreux services.

Un autre projet privé a été envisagé à Castres. Il s'agit d'une résidence (« Le Cottage »), de 55 logements pour personnes âgées, sécurisée et dotée de services annexes. Les logements devraient être destinés à des propriétaires occupants et des locataires.

▣ *Le parc locatif aidé face au vieillissement*

Les organismes HLM sont également confrontés au vieillissement de leurs occupants, impliquant des travaux d'adaptation. Lors de l'enquête triennale sur l'occupation du parc social de 2006, près d'un tiers des locataires avaient plus de 60 ans. En particulier : 25% avaient plus de 65 ans et 14% plus de 75 ans. L'OPH de Castres signale que 31 demandes d'adaptation ont été faites dans son parc en 2007. Sur les 21 réalisées (moins de 1% du parc), 19 concernaient l'aménagement de la salle de bain (pose de bac à douche) et 2 la motorisation des volets.

A noter que parmi les demandeurs de logements sociaux, les personnes âgées sont moins représentées. Au 1^{er} janvier 2009, 15% des demandeurs ont plus de 60 ans et 5% plus de 75 ans.

5.2. Les personnes handicapées et leurs conditions de logement

La question du handicap est fréquemment liée à celle du vieillissement bien que les deux problématiques et les solutions qui peuvent y être apportées ne se confondent pas totalement. Il s'agit davantage de l'expression de besoins d'adaptation du logement que d'encadrement spécifique.

La loi du 11 février 2005 pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », affirme la nécessité de promouvoir l'accessibilité à la vie de la cité pour tous. Elle rend notamment obligatoire l'accessibilité des locaux d'habitation, privés ou publics, quel que soit le type de handicap.

Depuis le 1er janvier 2007, des normes d'accessibilité renforcées s'imposent aux demandes de permis de construire pour les logements neufs (hors propriétaire construisant ou réhabilitant pour son usage propre).

▣ Les bénéficiaires de l'Allocation Adulte handicapés

Les données fournies par la CAF permettent de quantifier une partie de la population handicapée, celle qui fait partie de ses bénéficiaires, au travers de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH). Cet indicateur, seul, ne permet pas d'identifier l'ensemble des publics handicapés, mais cela donne des indications sur ceux qui bénéficient d'aide sociale, du fait de revenus relativement modestes (il faudrait pouvoir y ajouter l'Allocation d'Education de l'Enfant handicapé pour être tout à fait exhaustif).

Allocataires et population couverte par l'AAH

Source: CAF-BT Principales communes	Nombre d'allocataires				Population couverte			
	1998	2006	(%)	Variation 1998-2006	1998	2006	(%)	Variation 1998-2006
Albi	987	1 471	25,0	+49,0 %	1 505	2 063	23,8	+37,1 %
Castres	588	710	12,0	+20,7 %	970	1 085	12,5	+11,9 %
Carmaux	261	252	4,3	-3,4 %	409	378	4,4	-7,6 %
Mazamet	118	141	2,4	+19,5 %	183	215	2,5	+17,5 %
Gaillac	199	182	3,1	-8,5 %	322	298	3,4	-7,5 %
Graulhet	171	187	3,2	+9,4 %	328	339	3,9	+3,4 %
Lavaur	323	320	5,4	-0,9 %	394	384	4,4	-2,5 %
Autres	2 224	2 620	44,5	+15,4 %	3 538	3 903	45,1	+9,0 %
TARN	4 871	5 883	100	+20,8 %	7 649	8 665	100	+13,3 %

Source : Atlas démographique, économique et social du Tarn – CG81

Au total, 710 ménages sur Castres et 141 sur Mazamet, perçoivent l'AAH et seraient susceptibles d'avoir besoin d'adaptations spécifiques dans leur logement.

En ne considérant que les allocataires de la CAF sur les deux principales communes, on arrive à 850 ménages environ (soit une population couverte de 1 300 personnes). Reste qu'un certain nombre de handicaps ne sont pas pris en compte par l'AAH, qui implique également un certain niveau d'invalidité.

▣ La politique départementale

Un schéma à destination des personnes handicapées est en cours d'élaboration au Conseil Général du Tarn. Actuellement le département n'a pas d'action extra-légale. L'aide à l'aménagement des logements pour l'adaptation au handicap se fait au travers de la délivrance de la Prestation de Compensation du Handicap.

5.3. Le logement des jeunes et des étudiants

La Communauté d'agglomération comptait 23% d'habitants de moins de 20 ans en 1999. Il s'agit d'une proportion assez élevée qui laisse envisager des besoins de décohabitation importants.

Les « jeunes » ne constituent pas non plus une catégorie de public homogène (ils peuvent être isolés ou en couple, avec ou sans enfants, précaires, en formation, ou insérés dans un parcours professionnel...) mais il s'agit globalement d'une tranche d'âge dont les revenus sont encore peu importants, parfois incertains et qui est en recherche d'une première solution de logement.

Bien entendu, les débouchés économiques pour cette catégorie sont cruciaux pour son maintien sur le territoire. Toutefois, les solutions qui peuvent leur être offertes en matière de logements jouent également un rôle important.

■ *Le rôle de la Mission Locale*

- **L'accès au logement est relativement aisé**

La Mission Locale de Castres suit les jeunes en parcours d'insertion professionnelle. Elle fait état, sur le bassin d'emploi, d'une forte part d'emplois précaires et d'intérim, où les jeunes sont relativement nombreux. Dans un contexte de fragilisation économique, ces secteurs sont parmi les premiers touchés et le chômage des jeunes s'en ressent (augmentation récente).

Pour autant, l'accès au logement des jeunes est possible, dès lors qu'ils sont en situation d'emploi, même précaire. Le revenu minimum nécessaire est d'environ 700€ par mois. Les dispositifs liés au 1% (Associl) ou encore le FSL viennent aider à l'accès au logement.

Dans le parc social, un mois de caution est nécessaire mais il est possible d'avoir recours à des associations pour avancer le montant.

Le problème repose plutôt dans la rareté des petits logements, qui crée parfois de très longues périodes d'attente pour l'entrée dans le parc.

En 2006, le parc social comptait 12,6% de moins de 30 ans (5,5% de moins de 24 ans). En 2009, 25% des demandeurs d'un locatif social sur l'agglomération avaient moins de 30 ans.

Chaque mois un comité se réunit dans le cadre du dispositif d'ALT, pour traiter le cas des demandeurs dont le dossier est le plus fragile. Parmi eux un certain nombre de jeunes. Il s'agit d'une pré-commission d'attribution réunissant bailleurs et un certain nombre d'associations. Parmi elles une qui s'occupe des jeunes adultes spécifiquement (SOLIDAC).

Pour le parc privé, la mise en relation entre offre et demande n'est pas formalisée. Le BIJ (Bureau d'Information de la jeunesse) affiche des annonces de location mais son activité s'arrête à cette information. Il existe une diversité de petits produits disponibles dans les centres urbains pour une gamme de prix très variée. Pour autant, certains segments de ce parc privé concentrent parfois des difficultés sociales.

- **Un maintien dans le logement parfois plus problématique**

La problématique que fait valoir la Mission Locale est davantage celle du maintien dans le logement, que de l'accès. La prise de logement se fait fréquemment dans l'urgence, quand des revenus existent, sans anticipation sur la pérennité de ce revenu. La nature précaire de l'emploi conduit à des difficultés en cas de perte d'emploi ou de changement de statut.

Des dettes se forment. Un atelier budgétaire existe, financé par le Conseil Général.

Les jeunes du territoire ne sont pas en grande majorité dans des situations sociales particulièrement difficiles. En revanche, des jeunes venus d'autres territoires arrivent parfois en grande difficulté.

▣ *Les structures d'hébergement spécialisées*

• *Deux Foyers de Jeunes Travailleurs sur l'agglomération*

Il existe sur l'agglomération deux Foyers de Jeunes travailleurs.

A Castres, le Foyer Le Corporal est géré par une association protestante, adhérente de l'Union nationale des FJT (UNHAJ). Il est classé en résidence sociale.

Ce foyer comprend 80 lits, répartis sur deux bâtiments en 9 chambres meublées simples et 71 studios meublés et équipés. La surface des logements varie de 16 à 20 m².

Tous les logements possèdent une salle de bains. Les studios sont de plus équipés d'une kitchenette. Le foyer propose également un service de restauration non obligatoire et une gamme d'autres services (laverie...)

Les conditions d'accès sont d'abord des conditions d'âge (16 à 25 ans) et la situation d'études ou d'emploi (apprenti, salarié, stagiaire de la formation professionnelle, étudiant, lycéen...). Toutefois une dérogation peut être obtenue pour les cas particuliers et sous réserve d'accord de la Commission d'Admission au Logement.

Le prix est d'environ 270€ pour un studio.

A Mazamet, le Foyer Notre-Dame est également adhérent de l'union nationale des FJT.

Il compte 51 lits répartis en T1, chambres individuelles ou doubles. Tous les logements sont meublés.

Le foyer propose une possibilité de restauration en demi-pension ou pension complète.

L'accès est possible de 16 à 30 ans et sous condition d'un réel projet (formation, stage, emploi, recherche d'emploi, scolaire...) et d'une solvabilité garantie.

D'une manière générale, les FJT n'ont généralement pas beaucoup de disponibilités de places. Ils accueillent principalement de jeunes actifs, conformément à leur vocation première, parfois dans le cadre de conventions (avec Pierre Fabre par exemple).

• *Les réponses fournies au public étudiant*

Depuis le début des années 1980, le territoire s'est attaché à développer et promouvoir une vocation universitaire.

Sont recensés actuellement près de 1 400 étudiants sur l'agglomération, dont 500 universitaires.

Les secteurs de formation existants sont les suivants : Chimie, bio-industrie, santé et environnement ; Informatique réseaux multimédia ; Commerce métiers administratifs ; Mécatronique, logistique industrielle ; Agriculture forêt et Arts plastiques.

Le territoire s'affirme notamment comme le principal pôle de recherche privée industrielle entre Toulouse Montpellier et Barcelone (avec notamment les laboratoires Pierre Fabre, l'IUT Paul Sabatier, l'université Champollion et l'institut français du textile et de l'habillement, ainsi que différents laboratoires cosmétiques).

Ces formations relativement spécialisées sont susceptibles d'attirer des étudiants d'autres régions, étudiants qui auront besoin de mobiliser une solution de logement sur l'agglomération.

Au travers d'un Syndicat Mixte, la collectivité accompagne les étudiants dans leur recherche de logement, en assurant un point accueil logement. Il recense les offres destinées aux étudiants, émanant de particuliers, d'agences immobilières ou des offices HLM.

La Résidence universitaire du Sidobre, gérée par le CROUS a vu le jour en 2008. Elle propose 72 studettes meublées de 17,50 m² comprenant séjour, salle de bain et kitchenette.

Les prix pour ces T1 vont de 180 à 200€.

Dans le parc privé, les agents immobiliers témoignent d'une grande disponibilité de logements locatifs pour des étudiants.

5.4. Les situations d'urgence et de grande précarité

L'ensemble des indicateurs socio-économiques converge pour montrer qu'une partie importante de la population de l'agglomération dispose de ressources modestes.

Les situations de précarité sont particulièrement concentrées sur les villes de Castres et de Mazamet, du fait, entre autres, de la présence d'un parc de logements locatifs, privés et sociaux.

Dès lors, sans qu'aucun aspect systématique ne puisse être relevé, des basculements peuvent se faire vers des situations de réelle pauvreté, mettant en cause le maintien dans un logement.

Par ailleurs, une multiplicité d'évènements de la vie peut priver temporairement une personne de logement : difficultés relationnelles au sein d'une famille, violences conjugales, incendie, accident...

Face à ces situations, le PLH doit s'assurer de l'existence de solutions d'urgence et de logements temporaires en proportion suffisante.

■ *Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées*

Le PDALPD, cadre départemental pour le traitement de ces problématiques, est actuellement en cours de révision. Le Plan actuel, en vigueur depuis 2006 et jusqu'à février 2009, sera révisé pour être prolongé jusqu'en 2011.

Ce troisième PDALPD du Tarn (2006-2008) a permis, entre autres, la mise en place d'un PIG départemental : 199 logements ont ainsi été conventionnés et 54 conventionnés très sociaux entre 2006 et 2008. Ce programme devrait être renouvelé sur la prochaine période.

Par ailleurs, toujours dans le cadre de ce Plan, le Département a apporté un soutien financier à la production de logements sociaux de type PLAI, contre l'obligation de loger des bénéficiaires du RMI sur une période de 10 ans. Près d'une centaine de logements (98) ont ainsi été subventionnés dans le Tarn entre 2006 et 2008.

La révision du Plan devrait inclure des modifications de forme, réglementaires (pour la prise en compte de la loi DALO notamment) et la précision d'un certain nombre d'actions en cours (prise en compte des publics spécifiques, études et programmes sur l'habitat indigne, FSL, offre en logements adaptés).

Le document est actuellement en cours de signature par le Préfet et le Président du Conseil Général. Dès lors qu'il aura été officiellement adopté, les orientations du PDALPD révisé devront être prises en compte pour l'élaboration des orientations du PLH. En effet, l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation indique que le PLH doit préciser « *les réponses apportées aux besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières* ».

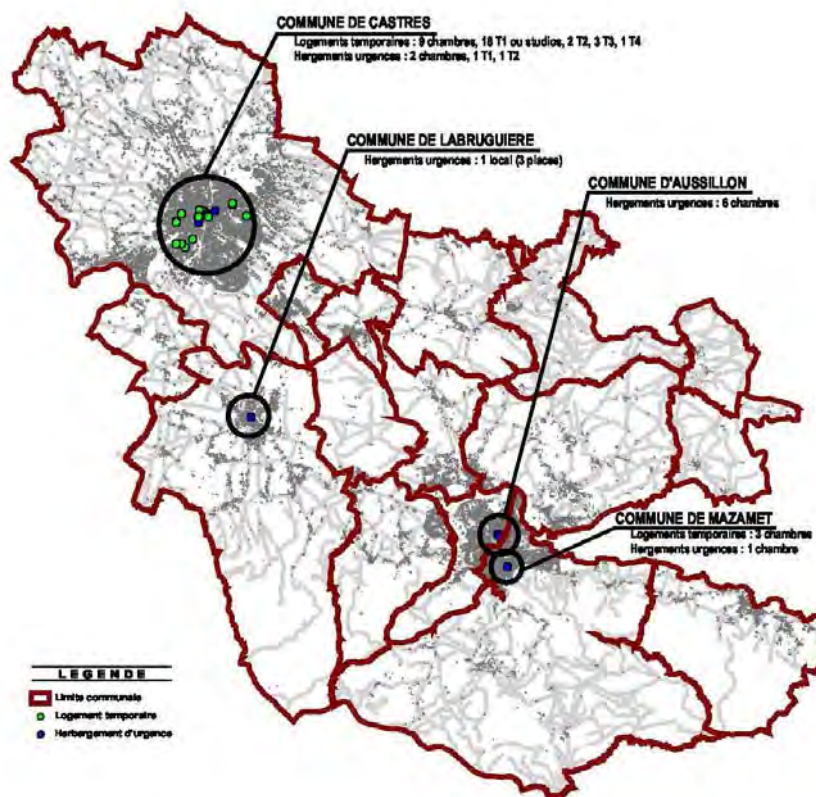
Le recensement de l'offre

Une étude a été menée par la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet en mai 2005, sur les conditions de logement et d'hébergement des publics très sociaux. Elle récapitule l'offre disponible à cette date sur le territoire de l'agglomération et la situe dans le contexte départemental.

A l'échelle du Tarn, l'offre en solutions d'accueil d'urgence et temporaire est largement concentrée dans le nord du département : 240 places sur les 392. Le Tarn Sud en compte quant à lui 96 (soit 37%).

Source : Communauté d'agglomération Castres-Mazamet, Service d'Information Géographique

Les logements temporaires et l'hébergement d'urgence



Les dispositifs d'urgence

L'urgence concerne un besoin de mise à l'abri immédiate. La réponse à ces besoins est généralement limitée à un temps bref et ne comprend pas de démarche d'insertion.

	Commune	Logements	Places	Public accueilli
CHRS	CASTRES	2 chambres	5	Hommes de plus de 18 ans
Centre Hospitalier Inter Communal CHIC	CASTRES	1 logement	4	Femmes avec ou sans enfant
Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation SPIP	CASTRES	1 T2	2	Hommes, femmes Public justice
Emmaüs	AUSSILLON	6 chambres	6	Hommes
Foyer Notre Dame	MAZAMET	1 chambre	1	Femme sans enfant
CCAS	LABRUGUIERE	1 local	3	Couples ou personnes seules, SDF
TOTAL		1 local 9 chambres 1 logement 1 T2	21	

Source : Recensement des hébergements d'urgence sur le périmètre de la Communauté d'agglomération, février 2009

Le total recensé en 2004 est de 21 places. Les places fléchées pour des hommes sont plus nombreuses que celles strictement destinées aux femmes (11 contre 9) et l'accueil des enfants est limité. Pour compléter ce dispositif, des nuitées d'hôtels peuvent être mobilisées par le biais de deux associations habilitées : Ensemble à Castres et le FJT Notre-Dame à Mazamet.

La mobilisation hivernale permet la mise en place de 20 lits supplémentaires gérés par le CHRS.

- **Le logement temporaire**

Le logement temporaire est une solution de logement autonome et provisoire, limitée à des périodes de six mois, comprenant une aide à l'accès au droit.

	Commune	Logements	Places	Public accueilli
CHRS	CASTRES	9 chambres 4 studios 2 T3	20	Hommes (chambres) Hommes (studios) Adultes (seul ou en couple) avec enfants (T3)
CCAS	CASTRES	1 T1 1 T4	8	Seul Couple avec enfants
CIDFF	CASTRES	4 studios 1 T2	15	Femmes sans enfants Femmes victimes de violences, avec enfants
SOLIDAC	CASTRES	1 studio, 3 T1 bis 2 T1, 1 T2, 1 T3	18	Seul ou couple avec ou sans enfants
Foyer du Corporal	CASTRES	2 T1 1 T1	2 1	Femmes sans enfants Homme ou femme sans enfants
Foyer Notre Dame	MAZAMET	2 chambres 1 chambre avec un lit à 2 places	2 2	Femme seule Femme en difficulté avec 1 enfant
TOTAL		12 chambres ; 9 studios ; 6 T1 ; 3 T1 bis ; 2 T2 ; 2 T3 ; 1 T4	68	

Source : Recensement des logements temporaires, sur le périmètre de la Communauté d'agglomération, février 2009

La Communauté d'agglomération Castres-Mazamet compte 16 logements conventionnés pour 47 places en 2004. Depuis les FJT de Castres et de Mazamet ont également des places conventionnées : deux à Castres et un T3 à Mazamet.

La maison relais d'Aussillon, gérée par l'Armée du Salut en propose également.

Cette maison-relais a vu le jour en 2006. Elle comprend 10 appartements pouvant accueillir 16 personnes dont une famille (T3). Il s'agit d'une solution de logement sans durée déterminée, pour des publics ne parvenant pas à réintégrer un parcours résidentiel classique, même très aidé, à la sortie des dispositifs transitoires.

Concernant le temporaire, un déséquilibre est encore noté en faveur de l'accueil des hommes, ce qui pose problème face à la fréquence croissante des femmes seules avec enfants en difficulté.

Le dispositif d'ALT prévoit une fois par mois la tenue d'un comité réunissant les associations en charge de la gestion des places et certains bailleurs sociaux pour l'examen des dossiers en cours. Ce pré-examen permet de fluidifier l'accès au parc social.

L'étude de 2005, concluait à un parc d'hébergement global de qualité, une diversité des structures et une bonne prise en charge des problématiques par les acteurs.

Des points de désajustement entre offre et demande étaient malgré tout pointés :

- Une durée de séjour dans les structures excédant les limites prévues (faute de solutions de sortie),
- Un manque d'accueil spécifique pour les femmes seules avec enfants,
- Une absence de réponse pour les réfugiés et demandeurs d'asile.

▣ *La politique départementale*

• *Les actions du Conseil Général en faveur du logement des plus démunis*

Le Conseil Général du Tarn intervient en faveur du logement des plus démunis à travers deux actions principales :

L'aide au logement très social

Le Conseil général garantit pour moitié les emprunts des bailleurs sociaux afin de faciliter la construction et la réhabilitation de logements sociaux.

Il peut également accorder une subvention complémentaire pour la réalisation de locatif très sociaux (PLAi) à hauteur de 8 250 € pour un logement neuf et 11 250 € en acquisition amélioration, sous condition de location pendant 10 ans à un bénéficiaire du RMI.

Cette aide, a pour objectif de favoriser le logement ou le relogement de familles en situation de grande précarité et s'adresse aux opérateurs suivants : organismes HLM, PACT, communes et groupements de communes.

Une quarantaine de subventions ont été accordées en 2008 dans le département.

Le Fonds de Solidarité Logement

Géré par le Conseil général, ce dispositif accorde des aides financières pour l'accès, le maintien dans le logement, les mises en œuvre et l'attribution de la caution. Il propose également des mesures d'accompagnement social lié au logement et décide des remises de dette et annulations de créance. Il peut prendre en compte les impayés d'eau, d'énergie et de téléphone.

Il s'adresse aux personnes et familles qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement décent ou s'y maintenir du fait de ressources financières insuffisantes et de difficultés d'insertion.

A noter que le Conseil Général accorde également des aides en complément de celles de l'ANAH :

- aux propriétaires occupants RMIstes en contrat d'insertion, mais cela reste marginal ;
- aux bénéficiaires de l'APA pour l'adaptation de leur logement.

• *L'application de la loi DALO*

Le Conseil Général précise que les dossiers DALO sont très peu nombreux sur le département du Tarn grâce aux réunions régulières organisées depuis trois ans dans le cadre des accords collectifs.

Ces accords permettent d'anticiper les situations problématiques. Ils concernent les ménages prioritaires DALO (en sortie d'hébergement et d'insalubrité) mais également les femmes victimes de violence et les ménages présentant des problèmes comportementaux.

Le parc des organismes signataires de ces accords dans le Tarn s'élève à 13 819 logements avec un objectif de relogement de 200 ménages par an, dont :

- 40 relogements par an pour l'OPH de Castres (sur un parc de près de 2 760 logements)
- 19 pour 3F-SAVT (sur près de 1 350 logements)

5.5. L'accueil des gens du voyage

La mise en place d'un dispositif efficace pour l'accueil des gens du voyage sur un territoire est généralement complexe du fait de la diversité des modes de vie et plus particulièrement des modes d'itinérance des familles concernées.

Des différentes formes de voyage (du fait de la variété des durées, des distances...) à la sédentarisation, qui reste souvent partielle, il peut paraître difficile de proposer les solutions adéquates. D'autant plus que passage et sédentarité ne sont pas des notions exclusives, y compris pour une même famille et que la sédentarisation, même totale, peut nécessiter un logement « adapté ».

Pour autant, il semble indispensable qu'à chacune de ces situations corresponde une proposition d'accueil et que chaque public puisse trouver, à des moments déterminés, celle qui lui correspond. Fréquemment, l'absence d'un maillon dans une chaîne de réponses proposées engendre une occupation abusive des structures existantes et génère de ce fait des conflits. Du point de vue territorial, il est nécessaire d'appréhender la question des gens du voyage en conformité avec les formes de leurs parcours qui transcendent généralement les limites administratives.

■ *Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage*

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été arrêté en 2002. Les préconisations relatives au secteur de l'agglomération étaient les suivantes.

Concernant la mise en place d'aires d'accueil, quatre communes de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet étaient pointées.

Communes de plus de 5000 habitants	Public de l'aire d'accueil	Nombre total de places prescrites	Associations possibles	Observations
CASTRES	Passagers	30 (commune seule) ou 40 en EPCI	avec Labruguière (ou avec d'autres communes dans le cadre d'un EPCI)	en parallèle : prendre en compte la situation des sédentaires établis au Camp de la Pause, à régler, au niveau de la commune, par la création d'un habitat adapté ou de quelques emplacements sur une nouvelle aire d'accueil
LABRUGUIERE	Passagers + semi-sédentaires	20 (commune seule) ou 40 en EPCI	avec Castres	
MAZAMET	Passagers + Semi-sédentaires	20 (commune seule ou en EPCI)	avec Aussillon ⁽²⁾	
AUSSILLON	Passagers + Semi-sédentaires	20 (commune seule ou en EPCI)	avec Mazamet ⁽²⁾	

⁽²⁾ l'aire de Mazamet-Aussillon pourrait être réalisée sur une commune avoisinante (qui bénéficierait ainsi des dispositions de la loi) en fonction des opportunités foncières et de préférence à proximité de la RN 112.

Total agglomération de Castres-Mazamet-Aussillon-Labruguière :

emplacements existants : 0
à créer : 60 (en association) à 90 (communes seules)

Une aire de grand passage est par ailleurs préconisée sur l'axe Toulouse-Mazamet-Méditerranée.

▣ *Sa mise en place sur la Communauté d'agglomération*

Mazamet-Aussillon ont créé un SIVU pour le projet d'aire d'accueil des gens du voyage. Il concernerait 10 emplacements pour 20 caravanes, mais un recours a été déposé.

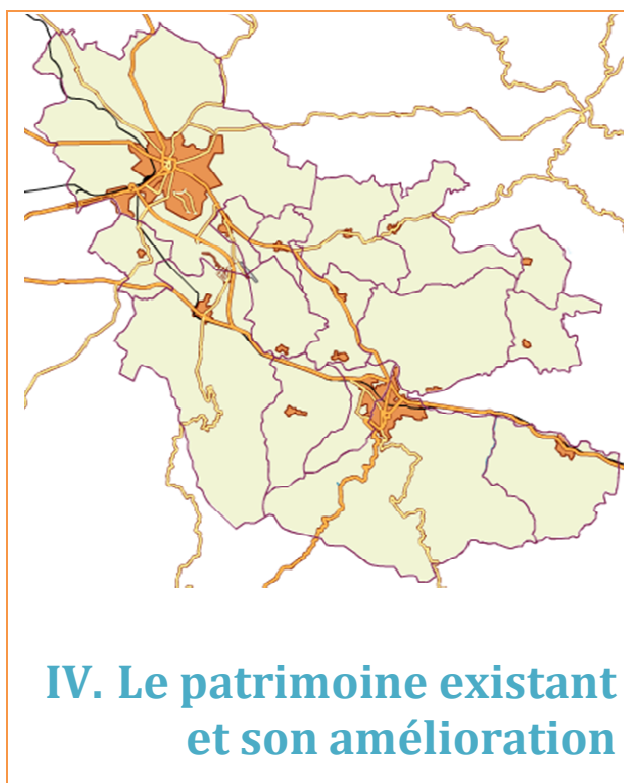
Castres et Labruguière réunis en SIVOM, ont ouvert une aire d'accueil il y a un an. Elle dispose de 22 places pour les sédentaires et 22 pour le passage.

les enjeux pour le territoire

En premier lieu, notons qu'il faudra approfondir la connaissance de ces thématiques au travers d'une consultation des acteurs pour cerner plus précisément le fonctionnement de l'offre et l'expression des besoins. Ce sera l'objet des ateliers à organiser en phase d'orientations.

Des premières pistes d'enjeux peuvent déjà être identifiées :

- ▶ **Prendre en compte les évolutions socio-démographiques pour anticiper les réponses en logements spécifiques à y apporter**
 - de petites typologies peu chères pour les jeunes
 - des logements adaptés pour les personnes âgées
- ▶ **Prendre en compte ces besoins spécifiques dans les développements en neuf comme en réhabilitation**
- ▶ **Veiller à produire une offre sociale, voire très sociale, adaptée aux ménages en situation de grande précarité**



1. Le bilan-évaluation des actions menées

Depuis plusieurs années, le territoire a connu une succession de dispositifs d'amélioration de l'habitat. La révision du PLH doit être l'occasion de dresser un bilan de ces politiques d'amélioration et de leurs résultats et de redonner un état du potentiel qui peut encore être revalorisé sur la CACM, au travers des indicateurs d'inconfort et de vacance.

1.1. Le bilan des dispositifs mis en place ces dernières années

En 20 ans, 9 OPAH se sont succédé sur les communes urbaines de la Communauté d'agglomération. Elles ont permis de réhabiliter plus de 1 600 logements locatifs privés et plus de 1 500 logements occupés par leur propriétaire. Il y a donc sur ce territoire une bonne connaissance des dispositifs d'OPAH.

Le précédent PLH approuvé en 2002 a débouché sur la mise en place de 3 OPAH :

- L'OPAH sur les bourgs ruraux (2005-2007)
- L'OPAH de lutte contre les bruits routiers (2004-2007)
- L'OPAH communautaire urbaine qui vient d'être lancée.

Il est nécessaire de revenir sur les bilans qui en ont été faits, ainsi que celui de l'OPAH du Mazamétain, achevée fin 2002

■ L'OPAH du Mazamétain 2000-2002

Elle s'est déroulée entre 2000 et 2002 sur les communes de Mazamet, Boissezon et St Amans Sout.

	PO	PB	Dont conventionné	TOTAL
Objectifs	45	110	60	155
Réalisations	90	159	51	249

Source : bilan final OPAH du mazamétain 2000-2002

Les objectifs initiaux ont été largement dépassés : de 100% chez les propriétaires occupants et de 45% chez les bailleurs. Le nombre de conventionnement n'a pas été atteint toutefois, pour un nombre de logements locatifs touchés bien plus important que prévu.

Sur les 159 logements locatifs produits :

- 88% ont été améliorés sur Mazamet
- 52% (82) étaient précédemment vacants
- 1/3 sont conventionnés (soit 51)
- Ce sont principalement des T2 (41%) et T3 (31%) principalement

	Objectif	Réalisations	%
Boissezon	3	5	+2
Mazamet	95	141	+46
Saint-Amans Sout	12	13	+1
3 communes	110	159	+49

- Source : bilan final OPAH du mazamétain 2000-2002

Le bilan fait état de bons résultats, au-dessus des objectifs initiaux. Ce dépassement de 100 logements a été permis grâce à un changement de réglementation en cours d'OPAH ayant permis de prendre en compte les reconversions de friches industrielles. Un regret est formulé sur le manque d'attention relatif porté aux actions d'accompagnement (type aménagement d'espaces publics) qui participent pourtant à l'incitation. Les actions d'accompagnement mises en œuvre par les collectivités (ravalement de façade) sont jugées essentielles.

▣ L'OPAH « protection contre les bruits routiers » 2004-2007

Elle a concerné dix communes, en fonction d'un périmètre bien précis qui tenait compte des voies et axes routiers où avaient été repérées les nuisances sonores les plus importantes.

A noter que le périmètre a été étendu la dernière année, entraînant un doublement des demandes.

Le principal objectif portait sur l'isolation acoustique, mené en cohérence avec un objectif social (incitation au conventionnement, repérage des ménages en grande difficulté...) et la valorisation du cadre de vie (opération façade).

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Total
Objectif	70	50	120
Réalisation	87	10	97

Source: bilan final OPAH bruit 2004-2007

L'objectif global a été atteint à 78%. En revanche il a été dépassé pour les propriétaires occupants. Ce bon résultat est notamment lié au fait que pour cette catégorie de propriétaires, la CACM s'est substituée à l'ANAH dans le cas où ils se situaient au-dessus des plafonds de ressources de l'ANAH.

Type de propriétaires	Total des dossiers	Montant de la dépense subventionnée	Montant des subventions ANAH	Montant des aides CACM	Nombre de logements
Propriétaires occupants aide conjointe Anah + Cacm	23	98 942 €	39 785 €	6 400 €	23
Propriétaires bailleurs aide conjointe Anah + Cacm	7	256 871 €	65 815 €	3 736 €	10
Propriétaires prime Cacm (non éligibles à l'ANAH)	64	199 189 €	-	22 080 €	64
Total	94	555 002 €	105 600 €	32 216 €	97

Source : bilan final OPAH bruit 2004-2007

D'un point de vue quantitatif : les communes de Castres, Aussillon et Mazamet ont le plus bénéficié de l'opération. L'ancienneté du bâti n'a pas été un facteur décisif (le patrimoine le plus ancien avait déjà connu des adaptations, l'OPAH a plus concerné le parc des années 1960-70).

Il s'agissait d'une opération expérimentale et innovante dans le Tarn. Ciblée sur les améliorations thermiques et acoustiques, l'opération a permis de sensibiliser d'une manière plus large au développement durable. Cette opération a éveillé un important intérêt, qui, couplé aux nouvelles obligations (réalisation de Diagnostics de performance énergétique) pourrait permettre de prolonger la démarche en l'étendant aux thématiques d'économie d'énergie. Il s'agit d'un volet qui pourrait être réintégré à toute nouvelle démarche d'OPAH.

▣ L'OPAH des bourgs ruraux 2005-2008

Le dispositif a concerné toutes les communes de la Communauté d'agglomération sauf ses principaux pôles urbains : Castres, Labruguière, Mazamet et Aussillon.

Les objectifs qualitatifs étaient les suivants :

- Diversification de l'offre en logements (en sortant des logements à loyers modérés dans les communes disposant de services)
- Valorisation du patrimoine (au travers du développement de l'offre locative et le maintien à domicile des propriétaires occupants)
- Lutte contre l'insalubrité
- Reconquête du parc vacant.

Cette opération, menée sur 5 ans, a bénéficié d'une première évaluation à mi-parcours, en 2007.

	Propriétaires occupants		Objectifs Propriétaires bailleurs		Total	
	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant
Année 2005	20	46 000€	16	192 000€	36	238 000€
Année 2006	30	69 000€	18	216 000€	48	285 000€
Année 2007	30	69 000€	18	216 000€	48	285 000€
Année 2008	30	69 000€	18	216 000€	48	285 000€
	110	253 000€	70	840 000€	180	1 093 000€

Source : bilan intermédiaire OPAH Bourgs ruraux décembre 2007

Le bilan final fait état de **12 améliorations de logements engagées pour des propriétaires bailleurs** :

- l'équivalent de 17% de l'objectif pour ces 3 années
- dont 4 logements déjà occupés, 8 vacants et un nouvellement créé
- dans 8 communes
- des T3 et T4
- loués en conventionnés.

Ce bilan montre un faible retour en logements effectivement subventionnés par rapport au nombre de contacts pris. Le problème ne s'est pas posé sur l'information mais au niveau de la prise de décision des propriétaires. Une part importante d'entre eux est peu ou pas imposable, les aides apparaissent donc peu incitatives.

Pour les propriétaires occupants, 115 logements ont été subventionnés à la même date :

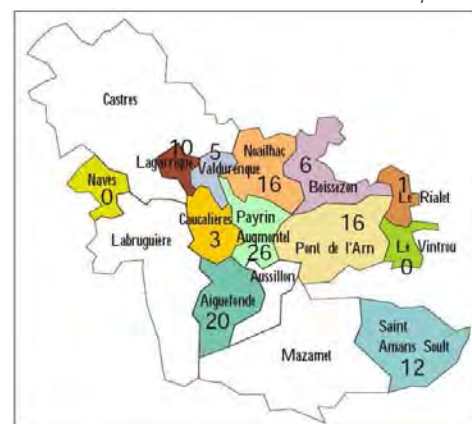
- L'objectif pour ces trois années a été dépassé
- Dans 10 communes
- Une montée en puissance (43 dossiers en 2007 et 44 en 2008)
- Surtout des travaux de menuiseries (53 dossiers) et d'accessibilité liée au handicap (27).

La population touchée est une population à faibles revenus (une majorité de retraités), dans des conditions de logement inconfortables.

Nombre de dossiers pour des propriétaires bailleurs



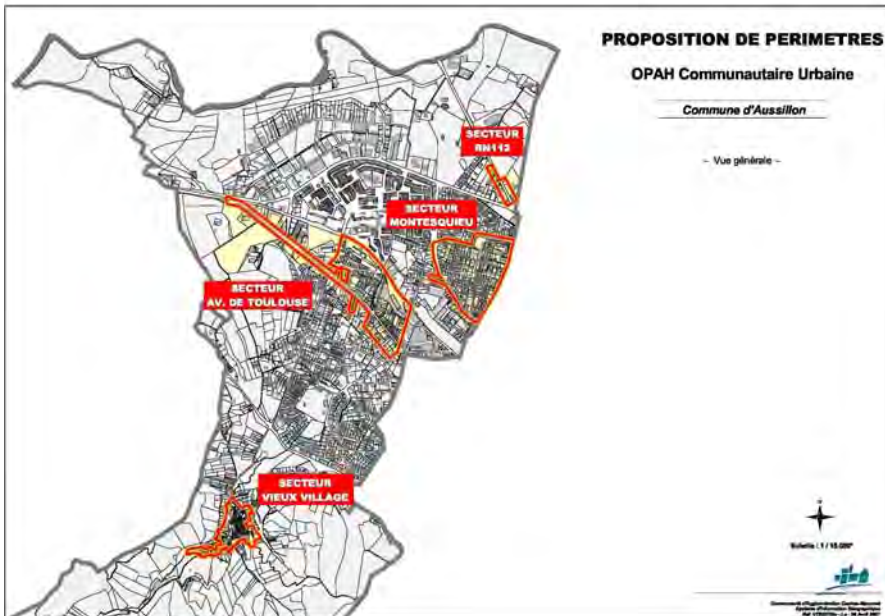
Nombre de dossiers pour des propriétaires occupants



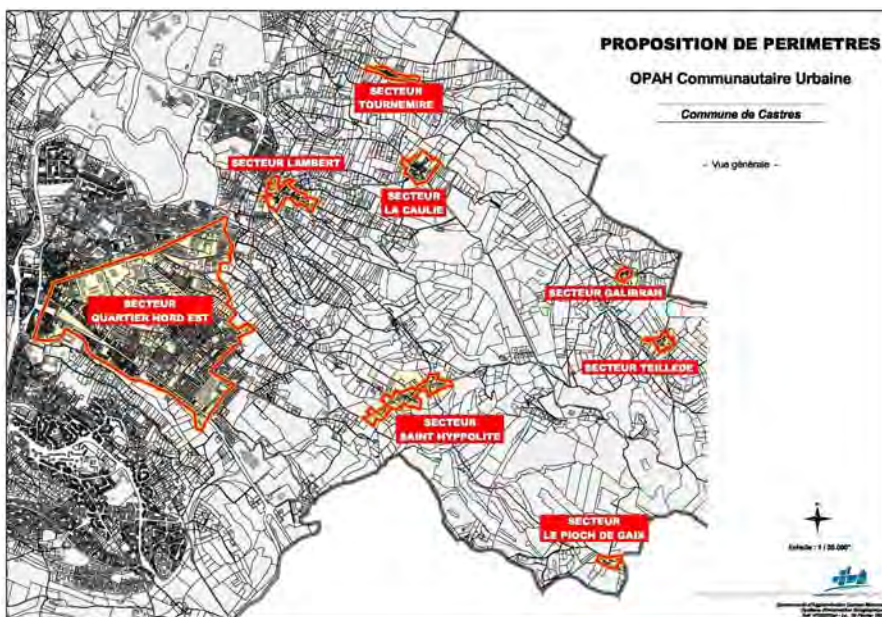
□ **L'OPAH urbaine multi-site**

Cette OPAH, la plus récente, concerne certains quartiers et hameaux des communes d'**Aussillon, Castres, Labruguière et Mazamet** :

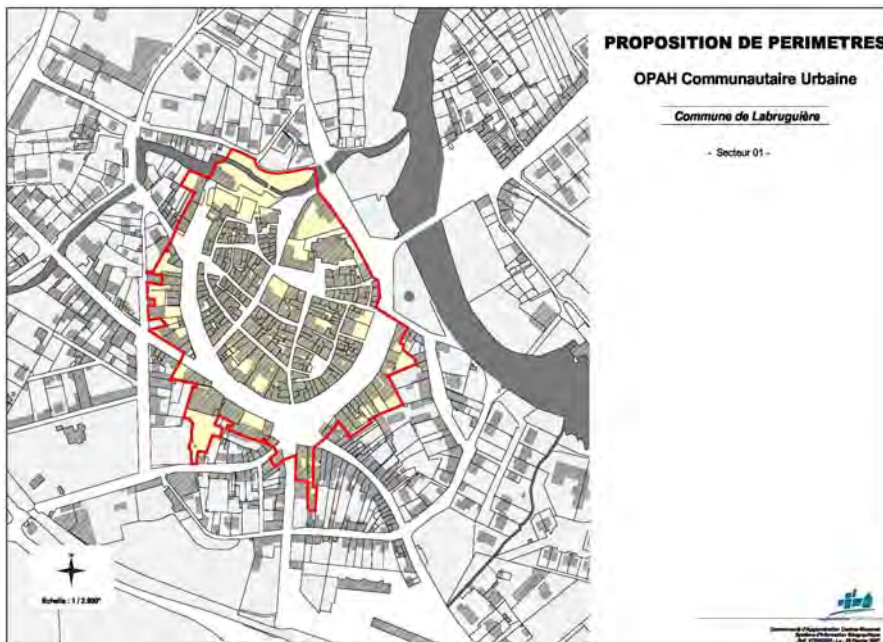
- A Aussillon : secteurs RN 112, Montesquieu, Avenue de Toulouse, Vieux Village



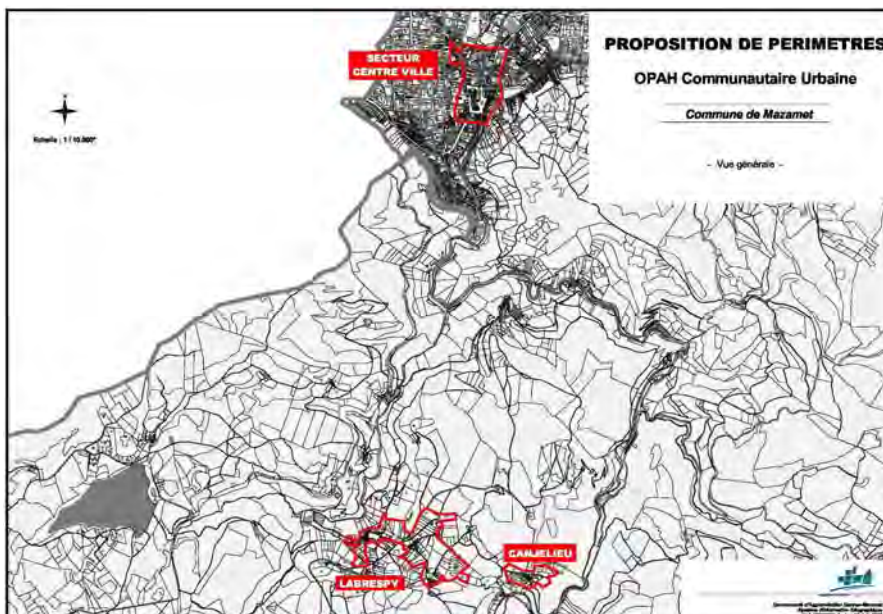
- A Castres : secteurs quartier nord-est, Lambert, Tournemire, La Caulie, Galibran, Teilledé, Saint-Hyppolite, Le Pioch de Gaix



- A Labruguière : centre ville



- A Mazamet : centre ville, hameau de Labrespy, hameau de Canjeviou



Le dispositif sera étendu à l'ensemble du territoire communal pour ce qui concerne le repérage et le traitement des logements insalubres.

L'OPAH vise les objectifs qualitatifs suivants :

- valorisation du patrimoine,
- développement du parc locatif à loyers maîtrisés et résorption de la vacance,
- amélioration de la propriété sociale et maîtrise sociale de l'opération,
- lutte contre l'habitat indigne,
- maîtrise de l'énergie dans une optique de développement durable.

L'opération vise une action sur 180 logements :

- **120 logements locatifs, dont 40 logements à loyer conventionné très social,**
- **60 logements occupés par leurs propriétaires.**

Dans le cadre du renforcement des orientations ministérielles en faveur de la lutte contre **l'habitat indigne**, l'opération devra répondre à un objectif de **12 logements** à traiter, dont 9 logements locatifs, 3 occupés par leur propriétaire et 6 logements à traiter contre la précarité énergétique.

La Communauté d'agglomération Castres-Mazamet participera à hauteur de 5% pour tous les logements subventionnés par l'ANAH.

▣ *Le PIG départemental : un dispositif cadre sur le Tarn*

Depuis le 2 avril 2004, l'Etat a lancé un Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat en vue de développer des logements d'insertion privés et de promouvoir l'offre de logements à loyer maîtrisé sur le Tarn.

En juin 2006, les résultats du dispositif sur la Communauté d'agglomération étaient les suivants :

- 43 dossiers déposés dont 1 à Aussillon, 7 à Castres, 2 à Labruguière et 33 à Mazamet
- 37 dossiers toujours à l'instruction.

▣ *Les aides à la restauration de façades*

Sept communes de l'agglomération (Aiguefonde, Aussillon, Castres, Labruguière, Mazamet, Payrin Augmontel et Saint Amans Soult), ont mis en place une aide à la restauration de façade qui permet à un propriétaire d'obtenir des aides (cumulables avec celles des dispositifs d'OPAH). Cette aide présente également un intérêt de valorisation du patrimoine et du cadre de vie pour les communes. Les conditions et taux de subvention sont variables d'une commune à l'autre.

Il s'agit d'une incitation dont l'aspect positif et l'effet d'entraînement sont reconnus par les différents acteurs de l'habitat.

1.2. La mobilisation des aides de l'ANAH

Dans son Porter à Connaissance l'Etat souligne que les actions programmées menées ces cinq dernières années montrent un taux de pénétration moins important que la moyenne des opérations menées dans le Tarn (que ce soit chez les propriétaires occupants ou dans le parc locatif). En revanche, qualitativement, les OPAH ont touché davantage de propriétaires très sociaux et elles aboutissent à un taux de conventionnement supérieur à la moyenne départementale.

Tableau G1 :
Bilan ANAH 2003-2007 et taux de pénétration au sein du parc privé

Source : ANAH-OPERA et OPALE; FILOCOM 2005

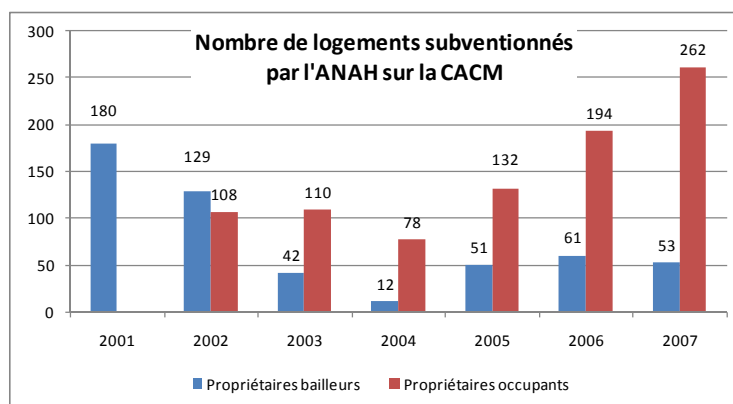
Territoire	Logt subventionné PB	Dont conventionné	Taux sur Rés.Princ. en loc privé	Logt Subventionné PO	Dont Très social	Taux sur Rés. Princ. En PO
AIGUEFONDE	1	100,0%	1,0%	30	70,0%	3,3%
AUSSILLON	5	60,0%	2,0%	65	80,0%	3,4%
BOISSEZON	1	100,0%	3,3%	6	67,0%	4,7%
CASTRES	72	86,0%	1,3%	262	82,0%	2,5%
CAUCALIERES			0,0%	4	75,0%	4,4%
LABRUGUIERE	9	100,0%	2,2%	42	90,0%	2,4%
LAGARRIGUE	2	50,0%	1,1%	12	42,0%	2,2%
MAZAMET	81	63,0%	6,3%	85	79,0%	2,6%
NAVES			0,0%	3	67,0%	1,4%
NOAILHAC			0,0%	16	75,0%	6,5%
PAYRIN AUGMONTEL	1	100,0%	1,6%	31	58,0%	4,1%
PONT DE L'ARN	1	100,0%	0,9%	18	67,0%	1,8%
RIALET(Le)	0		0,0%			0,0%
ST AMANS SOULT	1	100,0%	0,8%	14	71,0%	2,6%
VALDURENQUE	2	100,0%	3,7%	11	82,0%	5,0%
LE VINTROU			0,0%	1	0,0%	4,5%
CACM	176	76,0%	2,2%	600	79,0%	2,7%
TARN	1146	58,0%	3,2%	3868	53,0%	3,8%

Source : Porter à Connaissance DDE du Tarn

D'après leur résultats pour la période 2003-2007, les subventions auraient permis l'amélioration d'environ 2% du parc locatif privé et près de 3% du parc des propriétaires occupants sur la période, soit des taux faibles.

En revanche, dans les deux segments de parc, les publics bénéficiaires sont à plus de trois quarts des ménages à petites ressources (PO très sociaux ou locataires de logements conventionnés).

L'analyse des logements subventionnés dans la durée montre l'impact des dispositifs mis en place ces dernières années. On a assisté à une montée en puissance du nombre de logements subventionnés chaque année. Ce phénomène est toutefois limité aux propriétaires occupants. Chez les propriétaires bailleurs, l'effet est moins sensible.



Source : données ANAH- DDE du Tarn

Concernant la remise en marché des logements vacants, on en recense sur les dernières années, 28 en 2006 (13 à Castres et 15 à Mazamet) et 9 en 2007 (dont 4 à Castres, 2 à Mazamet et ponctuellement dans les autres communes). Les volumes semblent faibles au regard du potentiel existant.

2. Inconfort et insalubrité dans le parc occupé

2.1. Un recul de l'inconfort ces dernières années

Les données issues de la Direction Générale des Impôts (Filocom) nous permettent d'actualiser les informations fournies par le recensement de 1999, jusqu'alors seules références disponibles. Ces données de 2005 nous donnent des informations sur l'état du bâti.

Le classement établi par la DGI permet d'évaluer un volume de logements jugés en état médiocre à très médiocre. Il est nécessaire de préciser en amont, que ce classement cadastral s'établit selon divers aspects relatifs au logement et que les bases cadastrales souffrent en général de n'avoir pas été révisées de façon uniforme dans le temps.

Les catégories de classement cadastral inférieures à 5 correspondent aux logements en bon état.

La catégorie 6 aux logements d'état de confort moyen.

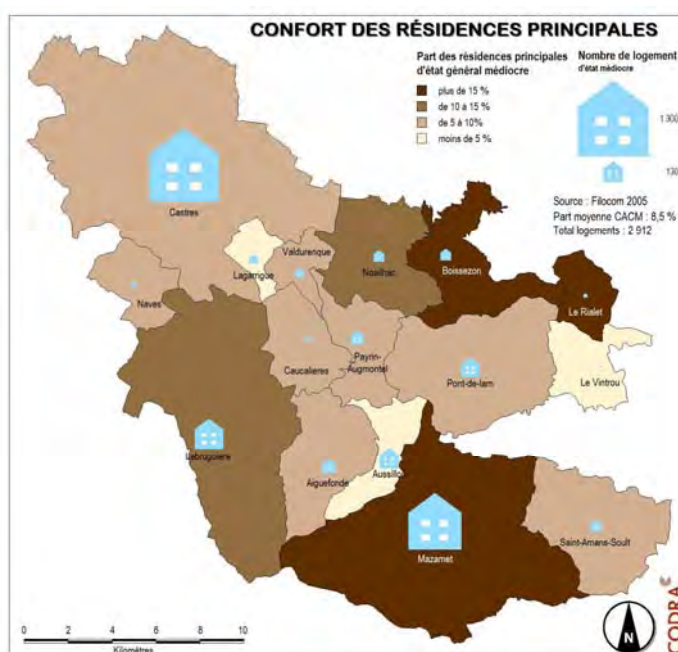
Les catégories 7 et 8 regroupent les logements d'état général médiocre à très médiocre, c'est-à-dire :

- *des bâtiments d'aspect architectural plus ou moins délabré*
- *une qualité de construction allant jusqu'à particulièrement défectueuse*
- *une relative exigüité des pièces*
- *l'absence de pièces de réception*
- *l'absence courante de locaux d'hygiène*
- *des WC parfois extérieurs*
- *l'absence courante d'autres équipements (chauffage central, ascenseur...)*
- *une impression d'ensemble médiocre à très médiocre.*

Enfin, les données qui concernent moins de 11 unités sont « effacées » au titre du secret statistique.

Au vu du classement cadastral, 8 % des résidences principales manqueraient fortement de confort en 2005. Ce taux est plus bas que la moyenne tarnaise (11%), indicateur rassurant dans un territoire où la question a été traitée de longue date.

Toutefois cela représente encore près de 3 000 logements (2 912) sur lesquels une action peut être envisagée.



La comparaison avec les données Filocom 2001 montrent un net recul de l'inconfort, sans doute lié aux effets des actions programmées d'amélioration. Le stock de logements en classement cadastral 7-8 est passé de 3 365 à 2 912, soit une baisse de 453 logements en quatre ans (une centaine d'améliorations par an). Sur cette période, ce sont environ 160 logements par an en moyenne qui ont

bénéficié d'une subvention de l'ANAH. L'effet des politiques publiques est donc perceptible sur l'état du patrimoine.

Sur Castres, environ 1 250 logements occupés sont en classement cadastral 7 ou 8, et 790 à Mazamet, soit respectivement 43% et 27% du potentiel de la Communauté d'agglomération.

La DDE attire l'attention sur un risque d'indignité plus élevé sur l'Est du territoire, avec une concentration forte de logements 7 et 8 à Mazamet.

La part très importante de logements en état moyen (classement cadastral 6) est également préoccupante : 63% des résidences principales.

Au final, moins d'un tiers des résidences principales (29%) présente un confort satisfaisant au vu des bases cadastrales.

	Total résidences principales selon class. cadastral	Classement cadastral ≤ 5		Classement cadastral 6		Classement cadastral 7 et 8	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Agglomération Castres-Mazamet	34 438	9 873	29%	21 653	63%	2 912	8%
Tarn	150 200	56 129	37%	78 147	52%	15 924	11%

Source : Filocom 2005

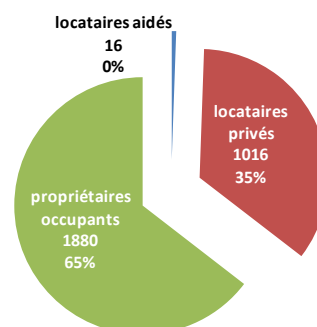
2.2. Les locataires privés proportionnellement plus touchés

Toutes les catégories d'habitants ne sont pas touchées de la même manière par l'inconfort. Le niveau général du parc locatif social, assez récent comparativement au reste du patrimoine bâti, et régulièrement entretenu par les bailleurs, est relativement bon.

Si le volume le plus important de logements inconfortables se situe chez les propriétaires occupants (du fait de leur part prépondérante sur le territoire), les locataires privés sont proportionnellement les plus touchés : 13% au total contre 8% pour les propriétaires.

Au vu des ressources des locataires du privé (57% d'entre eux ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM), on peut penser que dans certains cas, le parc locatif privé joue un rôle social de fait. Tel est le cas dans certains quartiers de Mazamet par exemple.

Répartition des logements en CC 7 et 8



	Classement cadastral 7-8					
	Locatif privé		Propriétaires		Total résidences principales	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Agglomération Castres-Mazamet	1 016	13%	1 880	8%	2 912	8%
Tarn	5 074	14%	10 826	11%	15 924	11%

Source : Filocom 2005

Toutefois nombre de propriétaires occupants disposent aussi de petites ressources. En milieu rural comme dans les cœurs urbains, on trouve fréquemment une part de propriétaires occupants, souvent âgés, qui souffre encore d'inconfort.

Les précédentes OPAH ont montré que le niveau de ressources des propriétaires tant occupants que bailleurs, représentait souvent un frein à la réalisation de travaux.

2.3. Des propriétaires éligibles en grande partie

Au total 1 943 logements inconfortables (sur 2 912, soit 67%) ont un propriétaire éligible aux aides de l'ANAH

	Propriétaires occupants très sociaux		Propriétaires occupants : entre très sociaux et plafonds de base		Propriétaires bailleurs éligibles	
	Nombre de ménages	dont classés 7 et 8	Nombre de ménages	dont classés 7 et 8	Nombre	dont logt classés 7 et 8
Agglomération Castres Mazamet	2 910	567	2 790	370	7 288	1 006
Tarn	16 170	4 011	12 189	1 976	30 902	5 047

Source : Filocom 2005

Les propriétaires très sociaux forment 13% des propriétaires occupants de la Communauté d'agglomération (3% pour ceux qui sont de plus en situation d'inconfort).

Au total, ce sont plus de 900 logements (937) en mauvais état qui sont occupés par des propriétaires à petites ressources.

A titre de comparaison, depuis 2003, entre 120 et 130 subventions ANAH ont été attribuées chaque année en moyenne à des propriétaires occupants. En 2007, le cumul des dispositifs a permis d'en toucher plus de 260. Dans l'hypothèse théorique où ce rythme serait maintenu constant, il faudrait 3 ans et demi pour venir à bout de ce stock de propriétaires mal logés.

Les propriétaires bailleurs sont éligibles à 90%. Le stock de logements locatifs privés en mauvais état, dont les propriétaires sont éligibles s'élève à 5% du parc locatif privé.

C'est un potentiel d'un millier de logements qui pourrait être amélioré voire conventionné. Ce public a été plus difficile à toucher au cours des récentes OPAH (à peine une quarantaine par an depuis 2003).

Tableau G2 :

Données de cadrage du parc Privé Potentiellement Indigne en 2005

Source : MEEDDAT – Filocom 2005 d'après traitement ANAH (méthode Square)

	Castres		Mazamet		CACM		Tarn	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Nombre de PPPI et part dans l'ens. des RP du parc privé	2121	13,00%	902	19,20%	4126	13,30%	20790	14,40%
dont cat. 6 avec ménage revenu <30% plaf. HLM et % / PPPI	1403	66,10%	404	44,80%	2377	57,60%	10337	49,70%
dont cat. 7 ou 8 avec ménage revenu <60% plaf. HLM et % / PPPI	718	33,90%	498	55,20%	1749	42,40%	10453	50,30%
Logements PPPI avec enfants < à 6 ans et d'avt 1949 : nombre et part dans l'ens. du PPPI	148	7,00%	98	10,90%	328	7,90%	1621	7,80%

Le parc jugé potentiellement indigne au vu de l'état de confort et des niveaux de revenus des occupants est encore plus important : 4 126 ménages concernés.

3. Le patrimoine vacant

3.1. Une baisse de la vacance qui demeure toutefois importante

Les données de la vacance issues de la Direction Générale des Impôts (Filocom 2005) sont supérieures à celles de l'INSEE (1999). Cette différence provient en partie de la variation dans les définitions de la vacance ainsi que de son mode d'enregistrement.

La vacance selon l'INSEE :

Un logement vacant est un logement sans occupant disponible à la vente ou à la location.

Sont concernés : les logements neufs ou achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que les titulaires n'occupent pas à la date du recensement (en attente de règlement de succession, de liquidation judiciaire, etc.), conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, conservés par le propriétaire pour un usage futur au profit de parents ou d'amis, gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire.

La vacance selon Filocom :

Un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier.

Cette définition est susceptible de surestimer la vacance frictionnelle (correspondant au temps de latence qui existe lors des changements d'occupant notamment).

Remarque : le fichier fiscal n'enregistre qu'avec un certain retard les radiations du parc

	Nombre de logements vacants INSEE		Nombre de logements vacants Filocom	
	1999	%	2005	%
Agglomération Castres-Mazamet	2 928	9%	4 116	10%
Tarn	13 033	8%	17 060	9%

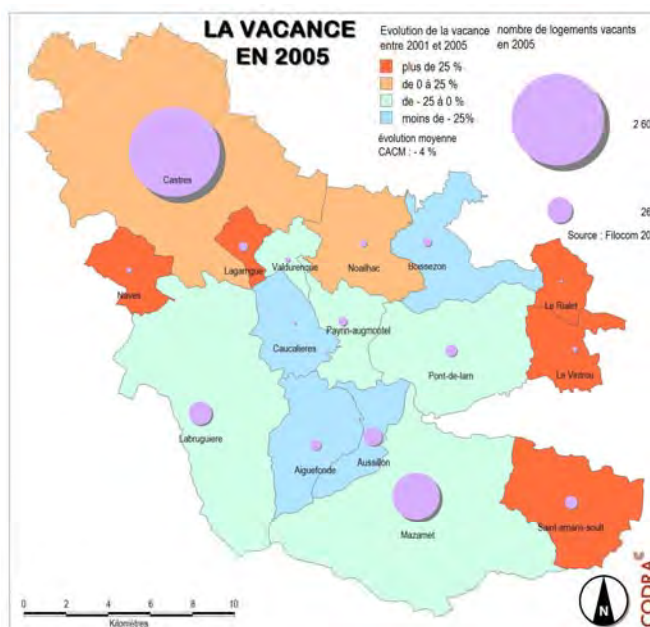
Source : INSEE RGP 1999, Filocom 2001 et 2005

Ainsi, bien que le chiffre de 2005, de l'ordre de 4 100 logements vacants soit supérieur à celui de 1999 (environ 2 900 logements), la tendance générale serait bel et bien à la baisse.

En effet, l'INSEE recense une baisse de l'ordre de 367 unités entre 1990 et 1999 (soit une quarantaine de logements vacants remis en marché chaque année).

Filocom pointe également une diminution entre 2001 et 2005, de l'ordre de 168 logements, soit environ 40 par an également.

Si les volumes varient entre les deux sources, on note que la part de la vacance, elle, est relativement stable (9 à 10%). Il s'agit d'un taux encore élevé.



Elle atteint un taux supérieur dans quelques petites communes excentrées (le Rialet, Boissezon...) mais elle est surtout préoccupante dans les deux principaux cœurs urbains : 11% de vacance à Castres (environ 2 500 logements) et 13% à Mazamet (800 logements).

Dans la plupart des autres communes, la part de la vacance s'échelonne de 5% à 9% maximum, ce qui apparaît comme des proportions plus « classiques » liées en partie à des causes conjoncturelles. La plupart des communes identifient comme causes de vacance des délais dans les ventes, des départs de personnes âgées en maison de retraite, des problèmes de succession non résolus... les logements sociaux en attente de démolition (à Labruguière par exemple) peuvent entrer également dans ce recensement.

3.2. Une part importante de vacance de longue durée

Le potentiel de vacance de longue durée est assez élevé (40%). Pour une partie d'entre eux, on peut penser qu'ils se confondent avec les logements vacants relevant d'un mauvais classement cadastral.

	Classement cadastral 7 et 8		Vacance >3 ans	
	nombre	%	nombre	%
Agglomération Castres-Mazamet	1 202	29%	1 663	40%
Tarn	6 033	35%	6 819	40%

Source : Filocom 2005

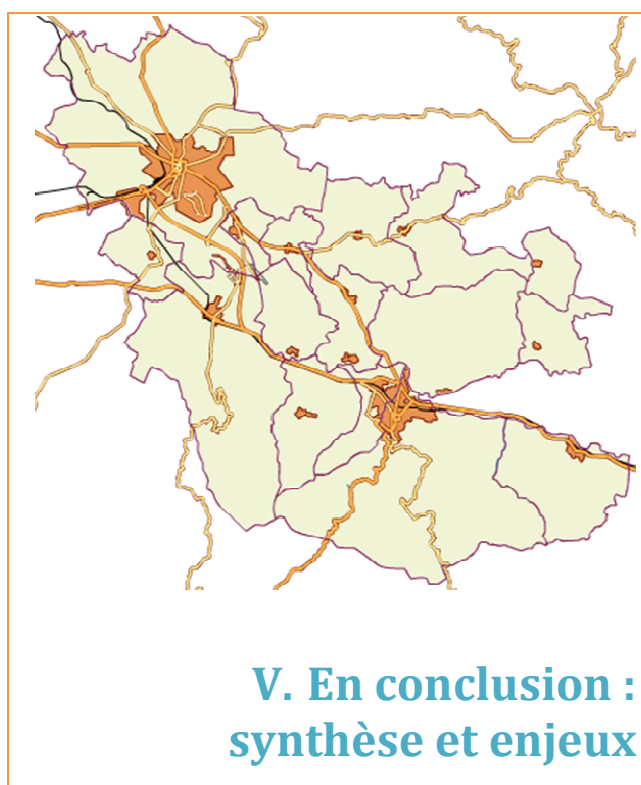
Ce taux d'inconfort est bien plus élevé parmi les logements vacants que dans le parc des résidences principales (29% contre 8% seulement).

Les remises en marché peuvent être bloquées du fait de l'importance et du coût des travaux à faire pour mettre aux normes un logement. Et à l'inverse l'état du logement s'aggrave à mesure que la vacance se prolonge.










La durée de la vacance a sans doute d'autres motifs. Il est difficile d'interpréter ces chiffres qui recouvrent des réalités fort différentes et sont sujets à des évolutions à très court terme. Néanmoins ce sont des indicateurs précieux pour juger de l'état de ce patrimoine, de son évolution, et par ricochet, de l'ampleur des efforts à fournir et des spécificités des actions à mettre en place.

les enjeux pour le territoire

- ▶ Continuer de veiller aux conditions de logements des nombreux ménages à petites ressources logés dans le privé
- ▶ Considérer ces actions d'amélioration dans une perspective d'ensemble pour un développement de qualité et une valorisation des villages
- ▶ Conserver cet outil producteur de mixité dans le parc existant, en étudiant les obstacles à lever pour attirer les propriétaires bailleurs



Statut	Type de logement	Catégorie de financement, profil de produits	Niveau de présence	Offre par rapport à la demande				
				CACM	Castres	Mazamet / Aussillon	Communes de plus de 1000 habitants	Petites communes
ACCESSION	INDIVIDUEL	Social ⇒ revente HLM, accession sociale réglementée		<	<	<	<	
		Intermédiaire ⇒ Accession aidée type "PTZ"		<	<	<	=	
		Libre ⇒ secteur privé classique, neuf ou occasion		=	=	=	=	
	COLLECTIF	Social ⇒ revente HLM, accession sociale réglementée		<	<			
		Intermédiaire ⇒ Accession aidée type PTZ		=	=	=		
		Libre ⇒ secteur privé classique, neuf ou occasion		=	=	=		
LOCATIF	INDIVIDUEL	Social ⇒ PLUS et PLAI		<	=	=	<	<
		Intermédiaire ⇒ PLS, PLS défiscalisation De Robien		=	=	=	=	=
		Libre ⇒ secteur privé classique		=	=	=	=	=
	COLLECTIF	Social ⇒ PLUS et PLAI		=	=	=		
		Intermédiaire ⇒ PLS défiscalisation De Robien		>	>			
		Libre ⇒ secteur privé		=	=			

	Très bien représenté		Offre très inférieure à la demande
	Bien représenté		Offre plutôt inférieure à la demande ou désajustée
	Faiblement représenté		Marché équilibré entre offre et demande
	Segment absent		Offre supérieure à la demande locale
			Pas de véritable marché potentiel

1. L'analyse par l'arbre de choix

L'arbre de choix ci-contre synthétise pour l'ensemble de la communauté les situations d'offre et de demandes constatées pour tous les grands segments du marché potentiellement présents.

▣ *Une offre diversifiée pour une géographie contrastée*

Le territoire est actuellement assez contrasté entre le cœur de la communauté et les communes périphériques, au profil plus ou moins rural.

La diversité de l'habitat s'observe à l'échelle de l'agglomération mais les contrastes sont importants entre communes : Castres est la seule commune qui présente la palette complète des produits logements. Le pôle Mazamet-Aussillon propose également une offre urbaine relativement diversifiée. Ailleurs, on distingue les communes de plus de 100 habitants, des plus petites communes rurales, dont le patrimoine est souvent très uniforme, centré autour des propriétaires de maisons.

Les équilibres pourraient se modifier : redéploiement des vocations communales, renouvellement du patrimoine, efforts de mixité, souci de qualité durable des développements... Les segments absents hors des pôles urbains (collectif, social) n'ont pas vocation à y être développés en masse mais des initiatives intéressantes pourraient être prises : locatif en acquisition amélioration, accession groupée ou plus dense...

▣ *Le marché ne montre pas de tension excessive*

Le marché est relativement détendu : sur aucun segment on ne note de déséquilibre trop marqué entre offre et demande.

L'accession en maison est le principal objectif des ménages. Si tous ne peuvent y avoir accès, la diversité des produits et des contextes permet pour un certain nombre de trouver des alternatives : en s'éloignant dans les communes alentours, en commençant par une acquisition dans l'ancien.

Le parc social est relativement limité, mais la demande est qualitative plus que quantitative comme le montre la désaffectation de certains quartiers jugés « répulsifs ».

La question qui se pose est celle de la qualité de l'offre : type de logements mais aussi localisation sur un territoire où les gros bourgs ne proposent guère de produits aidés.

▣ *Le marché de l'accession se tend avec la montée des prix du foncier*

L'accession bon marché reste un besoin majeur pour les ménages de l'agglomération. Les demandes se portent majoritairement sur de l'individuel. L'augmentation des prix du foncier et des coûts de déplacements renchérit les prix des produits traditionnels (grande maison sur grande parcelle) et devrait amener à réfléchir sur les produits à proposer en réponse aux besoins réels, de ménages au profil modeste à intermédiaires.

▣ *Le locatif : un segment en repositionnement*

Le marché du locatif dans son ensemble, plus restreint que celui de l'accession, est aussi plus difficile à cerner.

Sur le parc social, des précautions sont à prendre. Si certains segments apparaissent déqualifiés, il existe des catégories de besoins qui restent à satisfaire (jeunes, familles monoparentales, mutation des ménages âgés, et familles hors des cœurs urbains).

Le développement d'une offre locative neuve sur Castres, liée aux dispositifs de défiscalisation, a contribué à déstabiliser les équilibres sur le marché libre entraînant baisses de loyers et vacance. Si une sur-offre est constatée de façon conjoncturelle sur ce segment de marché, les équilibres du locatif privé dans son ensemble doivent être surveillés car ce segment répond à des besoins pour une grande variété de ménages, d'intermédiaires à très modestes.

Les opérateurs de l'offre locative ont à relever un véritable défi de qualité pour répondre à des besoins ciblés, bien répartis sur le territoire, mais également pour maintenir le niveau de leur parc dans un contexte général de détente de l'offre locative.

2. Les ménages et parcours résidentiel

Le tableau ci-contre s'attache à décliner les possibilités de logements offertes globalement aux ménages en fonction des différents stades ou situations familiales et sociales.

D'une manière générale, on note que la situation actuelle est plutôt favorable à l'exercice de la plupart des parcours résidentiels des ménages. Il n'y a aucun cas de figure qui soit impossible ou très tendu.

On peut souligner quelques enseignements généraux :

- Le parc social est relativement fluide mais plus difficile d'accès pour les familles modestes recherchant une offre en individuel ou les jeunes : les délais d'attribution sont plus longs pour trouver le produit adéquat.
- Le seul manque se situe sur l'accession sociale réglementée, totalement absente pour le moment. Toutefois le niveau du marché peu élevé permet encore aux ménages d'accéder (dans l'ancien et/ou en s'éloignant).
- Des solutions sécurisées font défaut pour les jeunes en début de parcours professionnel, dont les besoins sont souvent temporaires et les revenus parfois irréguliers ou très limités.
- Le marché du locatif privé est aisément mobilisé pour des prestations très variables, mais pour une offre qui permet de répondre à la diversité des niveaux de ressources.

Couples sans enfants	Faible	++		-					L'accession à des biens bon marché est possible lorsqu'il s'agit d'actifs. L'accession à des prix maîtrisés, voire réglementés est à développer pour garantir les possibilités de primo-accessions.
	Moyen	++	++	++	-	-	++		
	Haut		++	++			++	++	
Couples avec enfants	Faible	---		-					Pour les familles l'offre locative aidée offre des solutions. Toutefois, sur les produits individuels, recherchés par ce type de ménages, le patrimoine est rare et la rotation faible. Là aussi, une offre en accession aidée ou à prix maîtrisés pourrait être utile.
	Moyen	++	++	++	-	-	++		
	Haut		++	++			++	++	
Familles monoparentales, avec enfants	Faible	---		-					Les ménages monoparentaux sont en nombre croissant et sont souvent pénalisés, du fait des ressources diminuées et des garanties demandées en général. La réponse passe majoritairement par le parc locatif aidé. Pour ceux dont les revenus le permettent, là encore il est crucial de développer l'accession sociale réglementée.
	Moyen	++	++	-	-	-	++		
	Haut		++	++			++	++	
Ménages plus âgés (plus de 60 ans), en évolution de parcours résidentiel	Faible	++		-					Il s'agit d'une catégorie de ménages importante, dont les conditions de logement ne sont pas toujours satisfaisantes même si les tensions ne s'expriment pas forcément. Des solutions de logement adaptées sont à développer.
	Moyen	++	++	-		-	++		
	Haut		++	++			++	++	
Isolé(e)s âgés, en recherche de structures ou de services							++		Il existe quelques structures spécialisées. Offre et demande semblent s'équilibrer sur le territoire. Leur développement n'est pas souvent envisagé dans les communes, toutefois le vieillissement de la population doit être anticipé. Le maintien à domicile est la solution privilégiée
		Le segment n'est pas très représenté. Les besoins portent surtout sur de petits logements bien placés pour les jeunes et sur de l'individuel dans les communes de taille moyenne pour y garder les familles dans de bonnes conditions.	Le locatif intermédiaire s'est récemment développé, à des prix assez élevés. La clientèle visée est peu présente sur le territoire.	Le problème du locatif libre ne repose pas sur la quantité mais la qualité de l'offre. Les ménages les plus fragiles ne sont pas toujours logés dans des conditions de confort satisfaisantes.	L'offre est inexistante. Elle rencontrerait une demande potentielle dans les secteurs dynamiques où les prix se sont fortement appréciés.	Il s'agit d'un segment de marché à prix élevés, du fait du foncier. Longtemps accessible à tous, cette forme d'accession est aujourd'hui compromise pour les ménages à revenus moyens du fait des	La palette des prix est suffisamment vaste pour permettre à tous types de ménages en capacité d'accéder de trouver un produit.	Des besoins en hébergement sont identifiés pour les personnes âgées, une offre en logement adapté pourrait aussi être utile. Pour les jeunes, la question est plus qualitative (implantation, publics) que	
Légende	---	Très difficile d'accéder à cette catégorie de logement : délais d'attente très longs, déficits d'offre		-	Difficile de trouver faute d'offre, produits décalés par rapport à la demande, de l'inconfort parfois		++	Possible	

3. Quel bilan du précédent PLH ?

Le précédent Programme Local de l'Habitat a été adopté par la communauté pour la période 2003-2008 (après un premier document couvrant les années 1998 à 2001). Le présent diagnostic permet d'actualiser un certain nombre d'analyses qui avaient alors été menées et de prendre en compte les phénomènes nouveaux et leurs impacts.

Au vu de ce nouveau contexte, il est possible de revenir sur les enjeux et objectifs du précédent document d'orientation de la politique de l'habitat pour en avoir une analyse rétrospective.

■ Deux enjeux majeurs

Le PLH de 2003 avait identifié deux principaux enjeux :

- **Inscrire l'habitat comme support d'attractivité et de développement**, au travers de quatre types d'actions : reconquête des centres-villes, revitalisation des cœurs de bourg, renouvellement des sites d'habitat collectif fragilisés, développement et qualification des sites d'accueil.
- **Promouvoir au travers de l'habitat de nouveaux équilibres et une plus grande cohésion sociale** avec la mise en place d'une politique concertée de l'habitat social à l'échelle de l'agglomération, d'une diversification des réponses pour les publics en situation d'urgence ou en hébergement temporaire.

■ Quatre objectifs opérationnels

- 1- Diversifier et rendre attractif le parc de logements privés

Le constat était fait que malgré l'antériorité d'une politique de réhabilitation sous forme d'OPAH, des poches d'inconfort dur ou de situations complexes demeuraient. Un renouvellement et même un renforcement des dispositifs étaient préconisés au travers de dispositifs financiers additionnels à ceux des OPAH ou d'une ingénierie dédiée.

Un double enjeu sous-tendait cette action :

- celui de l'amélioration du parc et de la diversification de l'offre
- celui de la revitalisation des centres anciens, avec une approche intégrée de leur amélioration et de leur aménagement.

Il était préconisé pour cela une implication de la communauté en fonction pivot pour impulser et coordonner les initiatives.

Eléments de bilan :

La composition et le fonctionnement actuel du service habitat de la communauté témoignent de la mise en place de cette action. Les trois OPAH ayant découlé de cette redéfinition de la stratégie ont produit des résultats effectifs qui se traduisent nettement dans les statistiques sur l'état du parc. Si des déséquilibres ou des insuffisances ont été remarqués au cours de ces OPAH, la Communauté est aujourd'hui identifiée comme l'interlocuteur à ce propos et donc en position de redéfinir les contours et les objectifs des actions à poursuivre en matière d'amélioration.

• 2 – Revaloriser et développer le parc social public dans l'agglomération

Le précédent PLH s'inscrivait déjà dans un contexte de marché relativement détendu. Les attendus en matière d'habitat social s'organisaient de ce fait autour de trois enjeux :

- celui du renouvellement urbain
- celui de l'équilibre territorial
- celui de la diversification de l'offre.

Le PLH préconisait une meilleure prise en main du sujet par l'agglomération. Dans un premier temps, il s'agissait de consolider le partenariat avec les bailleurs, pour disposer d'une meilleure connaissance du fonctionnement du patrimoine existant. Dans un second temps une politique opérationnelle en matière d'habitat social aurait pu être développée.

Eléments de bilan :

Il semblerait que les trois enjeux énoncés en 2003 restent, dans des mesures différentes toujours d'actualité :

- *Le renouvellement est un enjeu encore tangible. Compte-tenu de la faible tension sur le marché, et d'un patrimoine social parfois vieillissant, le maintien à niveau de l'offre et le traitement des quartiers les plus problématiques est un enjeu majeur. Plusieurs projets sont à l'œuvre en matière de renouvellement : à Labruguière, à Aussillon, à Castres. Castres, en tant que ville-centre, se doit de proposer une offre sociale attractive pour tous. Le nouveau PLH doit travailler à la question d'un dispositif pour le renouvellement de ces quartiers.*
- *La question de l'équilibre territorial est reposée : du fait de la loi SRU mais aussi du fait de l'expression de la demande en différents points du territoire, y compris pour des ménages actifs.*
- *L'objectif de l'adaptation de l'offre à la diversité des besoins (ceux des jeunes par exemple, mais aussi des ménages vieillissants) n'a pas conduit à la mise en place d'aides par la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet. La question de la politique opérationnelle se devra donc d'être reposée.*

• 3 - Elargir les réponses pour les publics en difficulté et les publics spécifiques

La question des réponses dédiées ou adaptées à certaines catégories de publics était pointée, dans la perspective notamment d'offrir des réponses mais aussi des perspectives de parcours résidentiels pour tous. Quatre problématiques étaient identifiées :

- Le logement adapté pour les personnes à faibles ressources
 - Le logement temporaire entre urgence et logement autonome
 - L'accueil et la sédentarisation des gens du voyage
 - L'accueil de nouvelles populations sur le territoire : étudiants, cadres supérieurs ou moyens...

Bien que ces types de politiques dépendent en grande partie d'autres collectivités (Conseil Général notamment pour les premiers types de publics, au titre du PDALPD), le PLH préconisait de la part de la communauté une meilleure prise de connaissance des besoins et une implication pour peser dans la territorialisation des actions entreprises.

Eléments de bilan :

Une étude a été menée, basée notamment sur l'exploitation d'un questionnaire qui a permis de mettre à plat les besoins et le fonctionnement de l'offre à destination des publics en grande difficulté ou nécessitant un hébergement temporaire.

Le nouveau PLH peut être l'occasion d'affiner la connaissance des autres publics (au travers des ateliers partenariaux notamment). Un autre enjeu sera d'intégrer la prise en compte de ces besoins à la stratégie générale de l'habitat dans le cadre d'une politique d'aménagement au sens large.

- 4 – Animer la politique de l'habitat de la Communauté d'Agglomération

L'objectif était de renforcer les services de la communauté pour mettre en place les outils et instances nécessaires à la mise en place du PLH. Ce renforcement était proposé autour de trois champs :

- La connaissance des dynamiques habitat et la capacité d'expertise habitat,
- Une plus grande articulation entre politique de l'habitat et volet urbanisme des politiques communales,
- L'animation du partenariat.

Éléments de bilan :

Hors des OPAH, peu d'outils opérationnels ont formellement vu le jour dans le cadre d'une politique communautaire de l'habitat. Toutefois, la capacité d'expertise s'est développée en interne et elle est bien identifiée par les partenaires de l'habitat, même si les instances prévues n'ont semble-t-il pas vu le jour.

La dynamique engendrée dans le cadre du SCOT semble bien partagée et positive. Si le lien n'est pas encore formalisé entre vision d'aménagement et/ou politique de l'habitat communautaire et documents d'urbanisme communaux, des réflexions communes ont été initiées dans ce cadre sur des thèmes précis (densité de l'habitat...)

4. Articulation avec le SCOT du Pays d'Autan ?

▣ *La nécessaire compatibilité du PLH avec le SCOT*

La Loi SRU du 13 décembre 2000 rappelle la nécessité d'une approche transversale et cohérente des différentes politiques sectorielles de l'aménagement du territoire. Elle renforce la portée juridique du PLH, l'inscrivant dans un rapport de compatibilité avec les autres documents qui cadrent l'aménagement du territoire et notamment les SCOT et les PLU. Ainsi le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale, dont les orientations sont plus transversales et de plus long terme (15 à 20 ans, contre 6 ans pour le PLH). Les PLU doivent à leur tour être compatibles avec le PLH et avec le SCOT.

▣ *Le SCOT du Pays d'Autan*

Le territoire de la CACM est intégré à un périmètre plus large, celui du Pays d'Autan, à l'échelle duquel un Schéma de Cohérence Territoriale est en cours d'élaboration. Le rôle de ce document est à la fois : de maîtriser la croissance urbaine, de s'assurer d'une gestion économe de l'espace et de réfléchir au renforcement de l'attractivité du territoire.

Le Pays, qui date de 2004, comprend trois intercommunalités et 33 communes, pour un total d'environ 100 000 habitants et 45 000 logements. Un Syndicat Mixte a été mis en place à cette échelle pour l'élaboration du SCOT.

Le diagnostic du SCOT a été élaboré en 2007. Actuellement, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est en cours*. Il doit déterminer le projet du territoire sous forme d'objectifs. La troisième étape sera ensuite l'élaboration du Document d'Orientations Générales qui définit les prescriptions réglementaires pour la mise en œuvre des objectifs du PADD.

* Il a été approuvé depuis

▣ *Les enjeux du diagnostic*

Le diagnostic du SCOT fait état d'un certain nombre d'atouts à conforter :

- Un potentiel foncier attractif pour les entreprises
- Un véritable bassin de vie et d'emploi
- Un bon niveau d'équipement pour un territoire de cette taille
- Une stratégie pour relever les défis économiques
- Une offre en transports en commun diversifiée
- Des améliorations et des opportunités en termes d'environnement
- Un cadre de vie de qualité.

Pour autant, des améliorations potentielles à apporter sont aussi identifiées :

- Une attractivité et une accessibilité insuffisantes
- Une importante consommation d'espace malgré la stabilité de la population
- Des déplacements largement dominés par la voiture
- Des paysages menacés
- Un assainissement collectif et individuel à conforter.

Plusieurs de ces problématiques ont directement à voir avec le développement résidentiel et seront donc à prendre tout particulièrement en considération au cours de l'élaboration du PLH.

▣ *Les perspectives du PADD*

Cf le document approuvé par le conseil de la Communauté d'agglomération du 29 mars 2010.

5. Les enjeux de la mise en œuvre de la politique de l'habitat

- ① Intégrer la problématique de l'habitat dans une préoccupation plus large de **valorisation du cadre de vie de l'agglomération** en mettant en exergue une exigence de qualité des développements. Pour cela il est nécessaire de **mettre au cœur des préoccupations la question de l'aménagement durable et plus particulièrement la problématique du foncier**.
- ② **Garantir l'état des patrimoines existants (par réhabilitation, adaptation, renouvellement), constitue une autre traduction de cette exigence de qualité.** Dans un contexte de marché sans grande tension, le maintien à niveau des patrimoines anciens, qu'ils soient privés ou publics, constitue un impératif pour les équilibres de marché. Ce volet doit servir au développement durable de l'habitat. Entretien des patrimoines existants, économies énergétiques, projets urbains de qualité... peuvent constituer un dénominateur commun aux stratégies de développements des différentes communes de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet.
- ③ **Affirmer l'importance d'une coordination solide entre politique de l'habitat et stratégie économique,** afin de soutenir la croissance démographique, et de construire une politique d'aménagement génératrice de développement.
- ④ **Garantir la diversité des réponses logements sur l'ensemble du territoire.** L'enjeu de mixité doit être relevé partout, de façon ciblée, pour éviter la segmentation du territoire et répondre aux besoins diversifiés d'une population au global assez modeste.
- ⑤ **Prendre en compte les évolutions socio-démographiques (le vieillissement, le desserrement des ménages...)** la politique de l'habitat devra préciser les actions à mettre en œuvre pour anticiper les évolutions prévisibles de la demande et donc de l'offre de logement.
- ⑥ **Se fonder sur un partenariat actif entre tous les acteurs de l'habitat :** la dynamique de connaissance et d'animation doit se poursuivre vers un partage des enjeux et des actions sur l'ensemble du territoire.

pour la suite...

- ▶ La deuxième phase du PLH a pour ambition de définir des orientations stratégiques pour la politique de l'habitat, tant au niveau quantitatif que qualitatif.
- ▶ Des scénarios de développement seront à construire et se traduiront par un volume de besoins en logement à atteindre pour les 6 années du PLH

D'ores et déjà le « point mort » peut être estimé : il s'agit du niveau minimal de production pour que le territoire maintienne sa population et assure le renouvellement de son parc.

Si l'on prolonge les tendances récentes, ce volume serait de 368 logements nécessaires par an :

- 304 pour répondre aux besoins de desserrement des ménages (décohabitation des jeunes, séparation des couples et autres mouvements de recomposition des ménages locaux)
- 61 pour le renouvellement, pour assurer, à minima, les besoins de démolition-reconstruction de patrimoines fortement dévalorisés.

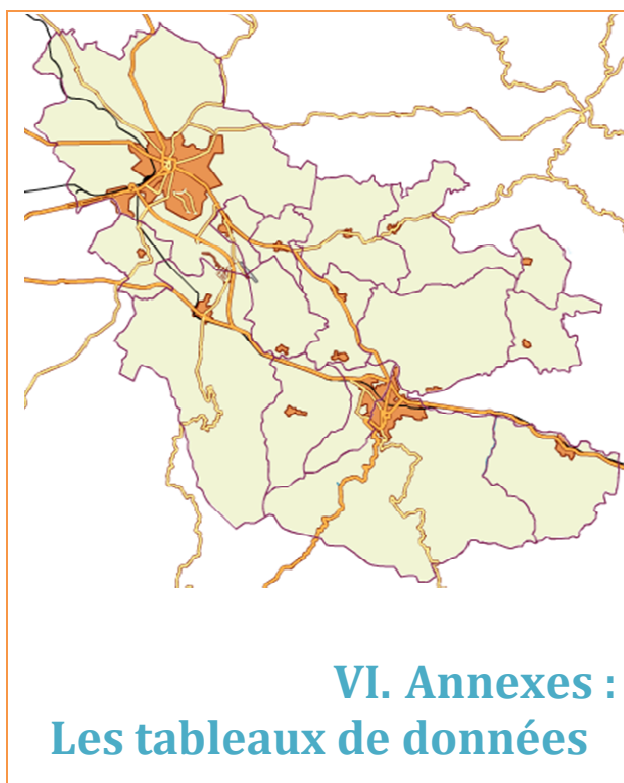


Tableau 1 : Population et évolutions démographiques depuis 1990

	Population sans double compte			Population statistique		Taux d'évolution annuel		
	1982	1990	1999	1999	2006	82-90	90-99	99-06
Aiguefonde	2 588	2 752	2 631	2 630	2 693	0,77%	-0,50%	0,34%
Aussillon	8 178	7 673	6 865	6 869	6 696	-0,79%	-1,23%	-0,36%
Boissezon	509	398	390	391	385	-3,03%	-0,23%	-0,22%
Castres	45 578	44 812	43 496	43 451	43 141	-0,21%	-0,33%	-0,10%
Caucalières	206	245	297	297	309	2,19%	2,16%	0,57%
Labruguière	5 541	5 486	5 488	5 485	5 834	-0,12%	0,00%	0,89%
Lagarrigue	1 320	1 695	1 641	1 640	1 707	3,17%	-0,36%	0,57%
Mazamet	12 840	11 481	10 544	10 539	10 158	-1,39%	-0,94%	-0,52%
Navès	444	620	703	703	711	4,26%	1,41%	0,16%
Noailhac	650	650	712	716	796	0,00%	1,02%	1,52%
Payrin-Augmontel	1 752	2 028	2 002	2 004	2 127	1,85%	-0,14%	0,85%
Pont-de-Larn	2 311	2 525	2 737	2 705	2 847	1,11%	0,90%	0,73%
Le Rialet	60	55	40	40	44	-1,08%	-3,48%	1,37%
Saint-Amans-Soult	1 634	1 677	1 672	1 679	1 680	0,33%	-0,03%	0,01%
Valdurenque	640	628	700	699	670	-0,24%	1,21%	-0,60%
Le Vintrou	85	85	70	70	81	0,00%	-2,13%	2,11%
CACM	84 336	82 810	79 988	79 918	79 879	-0,23%	-0,38%	-0,01%
Tarn	339 345	342 723	343 402	343 505	365 335	0,12%	0,02%	0,88%

Source : INSEE

Tableau 2 : Solde naturel et solde migratoire entre 1999 et 2006

	Variation nette			Taux d'évolution annuel		
	Total	Solde naturel	Solde migratoire	Total	Solde naturel	Solde migratoire
Aiguefonde	63	66	-3	0,34%	0,35%	-0,02%
Aussillon	-173	-5	-168	-0,36%	-0,01%	-0,35%
Boissezon	-6	4	-10	-0,22%	0,15%	-0,37%
Castres	-310	533	-843	-0,10%	0,18%	-0,28%
Caucalières	12	5	7	0,57%	0,24%	0,33%
Labruguière	349	-53	402	0,89%	-0,13%	1,02%
Lagarrigue	67	39	28	0,57%	0,33%	0,24%
Mazamet	-381	-658	277	-0,52%	-0,91%	0,38%
Navès	8	27	-19	0,16%	0,55%	-0,38%
Noailhac	80	32	48	1,52%	0,61%	0,91%
Payrin-Augmontel	123	13	110	0,85%	0,09%	0,76%
Pont-de-Larn	142	34	108	0,73%	0,18%	0,56%
Le Rialet	4	-3	7	1,37%	-1,03%	2,40%
Saint-Amans-Soult	1	-67	68	0,01%	-0,57%	0,58%
Valdurenque	-29	20	-49	-0,60%	0,42%	-1,02%
Le Vintrou	11	4	7	2,11%	0,77%	1,34%
CACM	-39	-9	-30	-0,01%	0,00%	-0,01%
Tarn	21 830	-1 814	23 644	0,88%	-0,07%	0,96%

Source : INSEE

■ **Tableau 3 : Indice de jeunesse**

	Nombre de 0-19 ans en 1999	Part des 0-19 ans en 1999	Nombre de + de 60 ans en 1999	Part des + de 60 ans en 1999	Indice de jeunesse 99
Aiguefonde	658	25,0%	585	22,2%	1,12
Aussillon	1 574	22,9%	1 984	28,9%	0,79
Boissezon	76	19,5%	108	27,7%	0,70
Castres	10 053	23,1%	11 203	25,8%	0,90
Caucalières	89	30,0%	62	20,9%	1,44
Labruguière	1 213	22,1%	1 575	28,7%	0,77
Lagarrigue	402	24,5%	341	20,8%	1,18
Mazamet	1 991	18,9%	3 854	36,6%	0,52
Navès	239	34,0%	103	14,7%	2,32
Noailhac	173	24,3%	164	23,0%	1,05
Payrin-Augmontel	501	25,0%	457	22,8%	1,10
Pont-de-Larn	628	22,9%	714	26,1%	0,88
Le Rialet	2	5,0%	17	42,5%	0,12
Saint-Amans-Soult	373	22,3%	543	32,5%	0,69
Valdurenque	158	22,6%	153	21,9%	1,03
Le Vintrou	16	22,9%	17	24,3%	0,94
CACM	18 146	22,7%	21 880	27,4%	0,83
Tarn	74 868	21,8%	96 778	28,2%	0,77

Source : INSEE 1999

■ **Tableau 4 : Taille des ménages et évolution**

	Rappel INSEE			Filocom		
	Taille moyenne des ménages 1990	Taille moyenne des ménages 1999	Taux d'évolution annuel 1990-1999	Taille moyenne des ménages 2001	Taille moyenne des ménages 2005	Taux d'évolution annuel 2001-2005
Aiguefonde	3,06	2,74	-1,22%	2,74	2,62	-1,11%
Aussillon	2,85	2,56	-1,18%	2,57	2,41	-1,60%
Boissezon	2,50	2,27	-1,09%	2,17	2,22	0,51%
Castres	2,61	2,35	-1,14%	2,31	2,25	-0,67%
Caucalières	2,85	2,78	-0,29%	2,75	2,78	0,22%
Labruguière	2,90	2,61	-1,16%	2,57	2,47	-1,01%
Lagarrigue	2,95	2,64	-1,24%	2,71	2,50	-2,05%
Mazamet	2,46	2,25	-1,01%	2,15	2,10	-0,64%
Navès	3,39	3,17	-0,75%	3,21	2,90	-2,47%
Noailhac	2,73	2,50	-0,99%	2,53	2,52	-0,13%
Payrin-Augmontel	2,95	2,65	-1,17%	2,71	2,56	-1,37%
Pont-de-Larn	2,66	2,57	-0,34%	2,61	2,50	-1,11%
Le Rialet	2,62	2,00	-2,95%	1,91	1,83	-1,06%
Saint-Amans-Soult	2,86	2,56	-1,23%	2,40	2,35	-0,58%
Valdurenque	2,91	2,59	-1,27%	2,67	2,55	-1,11%
Le Vintrou	2,66	2,12	-2,47%	2,20	2,45	2,77%
CACM	2,67	2,42	-1,09%	2,38	2,30	-0,82%
Tarn	2,69	2,45	-1,03%	2,41	2,33	-0,82%

Source : INSEE 1999 - Filocom 2001, 2005 DRE Midi-Pyrénées

□ **Tableau 5 : Revenus des foyers fiscaux**

	Nombre de foyers fiscaux	Moyenne de revenus par foyer fiscal	Part des foyers fiscaux non imposables
Aiguefonde	1 437	22 319	50%
Aussillon	3 714	17 443	57%
Boissezon	240	15 576	59%
Castres	25 071	19 428	54%
Caucalières	160	18 033	51%
Labruguière	3 316	18 150	55%
Lagarrigue	994	21 452	41%
Mazamet	6 475	16 700	60%
Navès	350	26 295	37%
Noailhac	448	19 553	53%
Payrin-Augmontel	1 167	20 721	46%
Pont-de-Larn	1 542	22 211	47%
Le Rialet	29	14 147	62%
Saint-Amans-Soult	975	16 721	57%
Valdurenque	407	18 521	49%
Le Vintrou	44	20 754	45%
CACM	46 369	19 016	54%
Tarn	210 241	97 153	54%

Source : DGI 2007

 □ **Tableau 6 : Revenus des ménages par rapport aux plafonds HLM**

	Niveau des revenus imposables en fonction des plafonds HLM							non renseigné	Total ménages
	≤60%		entre 60 et 100%		au dessus 100%				
	Nb	%	Nb	Nb	%	%			
Aiguefonde	278	35%	396	37%	215	24%	4%	1 059	
Aussillon	708	42%	888	31%	663	23%	4%	2 846	
Boissezon	66	51%	59	30%	NR	NR	NR	200	
Castres	4435	38%	5707	30%	4876	26%	6%	19 009	
Caucalières	32	39%	55	45%	NR	NR	NR	122	
Labruguière	648	38%	879	37%	524	22%	4%	2 399	
Lagarrigue	155	27%	265	35%	248	33%	5%	748	
Mazamet	1522	44%	1527	29%	1078	21%	6%	5 219	
Navès	55	27%	95	38%	78	31%	4%	251	
Noailhac	93	36%	114	35%	NR	NR	NR	322	
Payrin-Augmontel	181	29%	331	40%	238	28%	3%	837	
Pont-de-Larn	292	33%	430	37%	319	27%	4%	1 175	
Le Rialet	s	NR	s	NR	NR	NR	NR	24	
Saint-Amans-Soult	195	38%	291	40%	130	18%	4%	722	
Valdurenque	80	33%	116	41%	68	24%	2%	284	
Le Vintrou	11	NR	11	33%	NR	NR	NR	33	
CACM	8761	39%	11170	32%	8615	24%	5%	35 250	
Tarn	39922	39%	47805	31%	38561	25%	6%	156 302	

Source : Filocom 2005

Tableau 7 : Rythme de construction 1993-2007

	Nombre de constructions commencées (SITADEL)												En % des RP 1999
	Total 1993-1998	Moyenne annuelle 1993-1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total 1999-2007	
Aiguefonde	41	7	9	9	16	11	14	9	16	27	28	139	14%
Aussillon	39	7	8	13	11	8	7	36	21	13	20	137	5%
Boissezon	2	0		1	1	2	2	4	1	3	3	17	10%
Castres	552	92	176	141	220	135	198	232	243	211	261	1 817	10%
Caucalières	15	3				2	7	2	8	1		20	19%
Labruguière	106	18	30	37	61	48	51	51	38	26	63	405	19%
Lagarrigue	33	6	15	84	4	12	3	9	36	8	41	212	34%
Mazamet	54	9	14	14	18	50	27	28	23	10	8	192	4%
Navès	25	4	18	7	3	3	3	5	1	5	2	47	21%
Noailhac	35	6	4	9	5	4	3	9	6	6	8	54	19%
Payrin-Augmontel	42	7	6	15	13	9	17	21	33	10	13	137	18%
Pont-de-Larn	67	11	20	17	17	16	18	28	33	32	17	198	19%
Le Rialet	1	0		1	1			1	1	1	1	6	30%
Saint-Amans-Soult	29	5	6	5	7	11	9	6	6	13	12	75	11%
Valdurenque	42	7	5	2	4	4	5	5	14	11	12	62	23%
Le Vintrou	1	0			1	5		1				7	21%
CACM	1 084	181	311	355	382	320	364	447	480	377	489	3 525	11%
Tarn	-	-	1 898	2 036	2 427	2 457	2 886	2 779	2 936	2 641	2 738	22 798	16%

Source : SITADEL logements commencés, DRE Midi-Pyrénées

Tableau 8 : Répartition de la construction : individuel / collectif

	Collectif			Individuel			Somme 1999-2007	Moyenne annuelle
	Total 1999-2007	Moyenne annuelle	Part	Total 1999-2007	Moyenne annuelle	Part		
Aiguefonde	0	0	0%	139	15	100%	139	15
Aussillon	20	2	15%	117	13	85%	137	15
Boissezon	0	0	0%	17	2	100%	17	2
Castres	992	110	55%	825	92	45%	1 817	202
Caucalières	0	0	0%	20	2	100%	20	2
Labruguière	18	2	4%	387	43	96%	405	45
Lagarrigue	126	14	59%	86	10	41%	212	24
Mazamet	50	6	26%	142	16	74%	192	21
Navès	0	0	0%	47	5	100%	47	5
Noailhac	0	0	0%	54	6	100%	54	6
Payrin-Augmontel	0	0	0%	137	15	100%	137	15
Pont-de-Larn	0	0	0%	198	22	100%	198	22
Le Rialet	0	0	0%	6	1	100%	6	1
Saint-Amans-Soult	0	0	0%	75	8	100%	75	8
Valdurenque	4	0	6%	58	6	94%	62	7
Le Vintrou	0	0	0%	7	1	100%	7	1
CACM	1 210	134	34%	2 315	257	66%	3 525	392
Tarn	4 985	522	21%	20 751	2 012	79%	22 798	2 533

Source : SITADEL logements commencés 1999-2004

□ **Tableau 9 : Mobilisation du prêt à taux zéro**

	Total PTZ distribués entre 1999 et 2007	Moyenne annuelle	En % des logements commencés
Aiguefonde	66	7	47%
Aussillon	45	5	33%
Boissezon	5	1	29%
Castres	355	39	20%
Caucalières	7	1	35%
Labruguière	173	19	43%
Lagarrigue	22	2	10%
Mazamet	81	9	42%
Navès	22	2	47%
Noailhac	23	3	43%
Payrin-Augmontel	56	6	41%
Pont-de-Larn	78	9	39%
Le Rialet	0	0	0%
Saint-Amans-Soult	41	5	55%
Valdurenque	25	3	40%
Le Vintrou	3	0	43%
CACM	1002	111	28%
Tarn	7903	878	35%

Source : DRE Midi-Pyrénées

 □ **Tableau 10 : Les locataires du privé**

	Locataires du privé en 2005	
	Nb	%
Aiguefonde	99	9%
Aussillon	249	9%
Boissezon	30	15%
Castres	5 404	28%
Caucalières	20	16%
Labruguière	407	17%
Lagarrigue	181	24%
Mazamet	1 280	25%
Navès	26	10%
Noailhac	62	19%
Payrin-Augmontel	61	7%
Pont-de-Larn	108	9%
Le Rialet	1	4%
Saint-Amans-Soult	120	17%
Valdurenque	54	19%
Le Vintrou	7	21%
CACM	8 109	23%
Tarn	36 325	23%

Source : Filocom 2005

■ **Tableau 11 : Le confort du parc locatif privé**

	Classement cadastral ≤ 5		Classement cadastral 6		Classement cadastral 7 et 8	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Aigüefonde	9	9%	78	79%	12	12%
Aussillon	33	13%	177	71%	39	16%
Boissezon	2	7%	19	63%	9	30%
Castres	1 133	21%	3 685	68%	586	11%
Caucalières	9	45%	9	45%	2	10%
Labruguière	60	15%	274	67%	73	18%
Lagarrigue	99	55%	75	41%	7	4%
Mazamet	279	22%	788	62%	213	17%
Navès	9	35%	13	50%	4	15%
Noailhac	9	15%	39	63%	14	23%
Payrin-Augmontel	16	26%	35	57%	10	16%
Pont-de-Larn	12	11%	75	69%	21	19%
Le Rialet	0	0%	1	100%	0	0%
Saint-Amans-Soult	13	11%	90	75%	17	14%
Valdurenque	16	30%	30	56%	8	15%
Le Vintrou	0	0%	6	86%	1	14%
CACM	1 699	21%	5 394	67%	1 016	13%
Tarn	9 376	26%	21 517	59%	5 074	14%

Source : Filocom 2005

■ **Tableau 12 : Les niveaux de loyer de maison (petites annonces)**

L'échantillon analysé ci-dessous n'a prétention à aucune exhaustivité, il donne une image partielle de l'offre disponible à un temps t, au cours du mois de février 2009, sur l'agglomération. A noter que les niveaux de prix affichés sont ceux de la publicité faite, mais pas du niveau réel auquel se signent les baux.

Commune	Nombre d'annonces	Loyer moyen	Loyer minimum	Loyer maximum	Taille moyenne
Aussillon	2	575€	530€	620€	70 m ²
Boissezon	2	540€	500€	580€	124 m ²
Castres	22	625€	450€	787€	94m ²
Labruguière	3	469€	400€	581€	96 m ²
Lagarrigue	2	611€	560€	661€	98 m ²
Mazamet	11	561€	385€	750€	105 m ²
Navès	-	-	-	-	-
Noailhac	-	-	-	-	-
Payrin-Augmontel	4	591€	430€	730€	98 m ²
Pont-de-Larn	2	825€	820€	830€	160 m ²
Le Rialet	-	-€	-	-	-
Saint-Amans-Soult	2	550€	525€	575€	120 m ²
Valdurenque	1	700€	700€	700€	100 m ²
Le Vintrou	-	-	-	--	-
CACM	52	602€	385€	830€	100 m²

Source : Annonces, publicité d'agences immobilières, sites internet

□ **Tableau 13 : Les niveaux de loyer d'appartement (petites annonces)**

Commune	Nombre d'annonces	Loyer moyen	Loyer minimum	Loyer maximum	Taille moyenne
Aussillon	1	420€	420€	420€	60m ²
Castres	25	420€	251€	611€	52m ²
Labruguière	4	423€	355€	470€	61 m ²
Lagarrigue	3	470€	250€	580€	65 m ²
Mazamet	14	393€	215€	530€	58 m ²
Navès	1	800€	800€	800€	150 m ²
Valdurenque	1	395€	395€	395€	42 m ²
CACM	49	422€	215€	800€	57m²

Source : Annonces, publicité d'agences immobilières, sites internet

 □ **Tableau 14 : Le parc locatif social public**

	Nombre de locatifs sociaux en 2007	% des résidences principales 2005	Evolution nette par rapport au parc de 2000
Aiguefonde	15	1,4%	10
Aussillon	704	24,7%	-4
Boissezon	31	15,5%	0
Castres	3 183	16,7%	467
Caucalières	4	3,3%	0
Labruguière	200	8,3%	14
Lagarrigue	19	2,5%	0
Mazamet	483	9,3%	45
Noailhac	2	0,6%	0
Payrin-Augmontel	3	0,4%	3
Pont-de-Larn	64	5,4%	0
Saint-Amans-Soult	45	6,2%	1
CACM	4 753	13,7%	536

Source : EPLS 2000 et 2007, Filocom 2005

 □ **Tableau 15 : Répartition individuel / collectif du parc locatif social public**

	Parc en collectif		nombre total de logts
	Nb	%	
Aiguefonde		0%	15
Aussillon	622	88%	704
Boissezon	28	90%	31
Castres	3096	97%	3183
Caucalières		0%	4
Labruguière	182	91%	200
Lagarrigue	12	63%	19
Mazamet	396	82%	483
Noailhac		0%	2
Payrin-Augmontel	3	100%	3
Pont-de-Larn	43	67%	64
Saint-Amans-Soult	36	80%	45
CACM	4418	93%	4 753

Source : EPLS 2007

■ **Tableau 16 : Année de construction du parc social public**

	avant 1949		de 1949 à 1967		de 1968 à 1989		après 1990		nombre total de logts
	Nb	%	Nb	Nb	%	%	Nb	%	
Aiguefonde	9	60%	0	0%	4	27%	2	13%	15
Aussillon	47	7%	288	41%	208	30%	161	23%	704
Boissezon	15	48%	9	29%	7	23%	0	0%	31
Castres	78	2%	1507	47%	1484	47%	114	4%	3 183
Caucalières	0	0%	0	0%	4	100%	0	0%	4
Labruguière	0	0%	134	67%	52	26%	14	7%	200
Lagarrigue	0	0%	0	0%	19	100%	0	0%	19
Mazamet	48	10%	257	53%	160	33%	18	4%	483
Noailhac	0	0%	0	0%	0	0%	2	100%	2
Payrin-Augmontel	3	100%	0	0%	0	0%	0	0%	3
Pont-de-Larn	7	11%	12	19%	45	70%	0	0%	64
Saint-Amans-Soult	0	0%	0	0%	44	98%	1	2%	45
CACM	207	4%	2207	46%	2027	43%	312	7%	4 753

Source : EPLS 2007

■ **Tableau 17 : Le parc locatif social, public et conventionné privé**

	RP 2006 (TH)	Parc HLM (EPLS 2007)	Conventionné privé (Ecolo)	Part des RP
Aiguefonde	1 047	15	4	1,8%
Aussillon	2 836	704	3	24,9%
Boissezon	190	31	6	19,5%
Castres	19 153	3 183	262	18,0%
Caucalières	114	4	0	3,5%
Labruguière	2 388	200	35	9,8%
Lagarrigue	743	19	6	3,4%
Mazamet	4 957	483	183	13,4%
Navès	261	0	0	0,0%
Noailhac	335	2	0	0,6%
Payrin-Augmontel	848	3	1	0,5%
Pont-de-L'Arn	1 183	64	5	5,8%
Le Rialet	23	0	0	0,0%
Saint-Amans-Soult	689	45	14	8,6%
Valdurenque	286	0	4	1,4%
Le Vintrou	35	0	3	8,6%
CACM	35 088	4 753	526	15,0%

Source : EPLS2007 et Ecolo, DDE 81

□ **Tableau 18 : Taux de vacance dans le parc locatif social public**

	Vacance totale		Vacance de plus de 3 mois		nombre total de logts
	Nb	%	Nb	Nb	
Aiguefonde	0	0%	0	0%	15
Aussillon	47	7%	28	4%	704
Boissezon	6	19%	2	6%	31
Castres	129	4%	53	2%	3 183
Caucalières	0	0%	0	0%	4
Labruguière	4	2%	2	1%	200
Lagarrigue	0	0%	0	0%	19
Mazamet	22	5%	11	2%	483
Noailhac	0	0%	0	0%	2
Payrin-Augmontel	0	0%	0	0%	3
Pont-de-Larn	5	8%	1	2%	64
Saint-Amans-Soult	2	4%	1	2%	45
CACM	215	5%	98	2%	4 753

Source : EPLS 2007

 □ **Tableau 19 : Taux de rotation dans le parc locatif social public**

	Nombre d'emménagements	Dont internes	Dont 1 ^{er} emménagements	Taux de rotation	nombre total de logts
Aiguefonde	2			13%	15
Aussillon	84			12%	704
Boissezon	5			16%	31
Castres	517	141		12%	3 183
Caucalières				0%	4
Labruguière	25	5		10%	200
Lagarrigue	3	1		11%	19
Mazamet	75	7		14%	483
Noailhac				0%	2
Payrin-Augmontel				0%	3
Pont-de-Larn	6	1		8%	64
Saint-Amans-Soult	9		1	18%	45
CACM	726	155	1	12%	4 753

Source : EPLS 2007

■ **Tableau 20 : Nombre et profil des demandeurs de logements sociaux**

Communes de domiciliation	N de demandes actives au 01.01.09	Part des ménages isolés	Part des demandeurs de moins de 30 ans	Part des demandeurs de plus de 60 ans
Aiguefonde	6	17%	17%	0%
Aussillon	34	21%	15%	12%
Boissezon	1	100%	0%	0%
Castres	403	44%	27%	14%
Labruguière	93	35%	20%	20%
Lagarrigue	18	33%	33%	6%
Mazamet	83	29%	28%	20%
Navès	1	100%	100%	0%
Noailhac	1	0%	0%	0%
Payrin-Augmontel	2	100%	0%	50%
Pont-de-Larn	7	57%	43%	0%
Saint-Amans-Soult	4	75%	0%	0%
Valdurenque	4	75%	0%	0%
CACM	657	40%	25%	15%

Source : Numéro unique au 01.01.09, DDE 81

■ **Tableau 21 : Délais d'attente pour les demandeurs de logements sociaux**

Communes de domiciliation	N de demandes actives au 01.01.09	Délai moyen (jours)	- de 6 mois	6 à 12 mois	12 à 24 mois	+ de 24 mois
Aiguefonde	6	152	67%	33%	0%	0%
Aussillon	34	172	68%	21%	9%	3%
Boissezon	1	31	100%	0%	0%	0%
Castres	403	363	41%	31%	14%	13%
Labruguière	93	305	31%	30%	35%	3%
Lagarrigue	18	259	28%	61%	11%	0%
Mazamet	83	220	53%	36%	8%	2%
Navès	1	311	0%	100%	0%	0%
Noailhac	1	589	0%	0%	100%	0%
Payrin-Augmontel	2	54	100%	0%	0%	0%
Pont-de-Larn	7	291	29%	43%	29%	0%
Saint-Amans-Soult	4	40	100%	0%	0%	0%
Valdurenque	4	812	0%	0%	25%	75%
CACM	657	322	43%	32%	16%	9%

Source : Numéro unique au 01.01.09, DDE 81

Tableau 22 : Les bailleurs HLM du territoire

	Immobilière 3F (SAVT)		OPM Castres		Tarn Habitat		SNI		Maisons Claires	
	Nb	%	Nb	Nb	Nb	%	%	%	Nb	%
Aiguefonde	15	100%								
Aussillon	701	100%			3	0%				
Boissezon	28	90%			3	10%				
Castres	20	1%	2 754	87%			39	1%	370	12%
Caucalières	4	100%								
Labruguière	17	9%			183	92%				
Lagarrigue					19	100%				
Mazamet	311	64%			169	35%			3	1%
Noailhac	2	100%								
Payrin-Augmontel									3	100%
Pont-de-Larn	26	41%			38	59%				
Saint-Amans-Soult	34	76%			10	22%			1	2%
CACM	1 158	24%	2 754	58%	425	9%	39	1%	377	8%

Source : EPLS 2007

Tableau 23 : Etat de confort des résidences principales

	Total résidences principales selon class. cadastral	Classement cadastral ≤ 5		Classement cadastral 6		Classement cadastral 7 et 8	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Aiguefonde	1 032	412	40%	549	53%	71	7%
Aussillon	2 800	606	22%	2 059	74%	135	5%
Boissezon	189	25	13%	119	63%	45	24%
Castres	18 592	5 014	27%	12 326	66%	1 252	7%
Caucalières	115	42	37%	62	54%	11	10%
Labruguière	2 340	690	29%	1 385	59%	265	11%
Lagarrigue	740	324	44%	386	52%	30	4%
Mazamet	5 091	1 226	24%	3 075	60%	790	16%
Navès	240	167	70%	60	25%	13	5%
Noailhac	312	133	43%	134	43%	45	14%
Payrin-Augmontel	814	402	49%	351	43%	61	7%
Pont-de-Larn	1 153	488	42%	553	48%	112	10%
Le Rialet	23	5	22%	10	43%	8	35%
Saint-Amans-Soult	695	215	31%	434	62%	46	7%
Valdurenque	273	115	42%	131	48%	27	10%
Le Vintrou	29	9	31%	19	66%	1	3%
CACM	34 438	9 873	29%	21 653	63%	2 912	8%
Tarn	150 200	56 129	37%	78 147	52%	15 924	11%

Source : Filocom 2005

Tableau 24 : Etat de confort dans le parc locatif privé

	Classement cadastral 7-8					
	Locatif privé		Propriétaires		Total résidences principales	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Aiguefonde	12	12%	59	6%	71	7%
Aussillon	39	16%	96	5%	135	5%
Boissezon	9	30%	36	28%	45	24%
Castres	586	11%	653	6%	1 252	7%
Caucalières	2	10%	9	10%	11	10%
Labruguière	73	18%	192	11%	265	11%
Lagarrigue	7	4%	23	4%	30	4%
Mazamet	213	17%	574	17%	790	16%
Navès	4	15%	9	4%	13	5%
Noailhac	14	23%	31	13%	45	14%
Payrin-Augmontel	10	16%	51	7%	61	7%
Pont-de-Larn	21	19%	91	9%	112	10%
Le Rialet	0	0%	8	36%	8	35%
Saint-Amans-Soult	17	14%	29	5%	46	7%
Valdurenque	8	15%	19	9%	27	10%
Le Vintrou	1	14%	0	0%	1	3%
CACM	1 016	13%	1 880	8%	2 912	8%
Tarn	5 074	14%	10 826	11%	15 924	11%

Source : Filocom 2005

Tableau 25 : Les ménages éligibles aux aides de l'ANAH

	Ménages PO très sociaux (TS)	dont PO TS classés 7 et 8	Ménages PO de plafond TS à plafond de base	dont PO de plafond TS à plafond base classés 7 et 8	Logt PB éligible	dont logt PB classés 7 et 8
Aiguefonde	116	18	130	15	93	12
Aussillon	252	30	266	20	235	39
Boissezon	33	17	21	s	29	s
Castres	1233	183	1197	99	4901	577
Caucalières	15	ss	ss	ss	11	ss
Labruguière	227	47	241	51	341	72
Lagarrigue	51	ss	54	s	82	s
Mazamet	616	188	514	129	1213	213
Navès	11	ss	19	ss	24	s
Noailhac	27	ss	37	ss	52	14
Payrin-Augmontel	83	15	85	ss	52	s
Pont-de-Larn	125	28	112	20	97	21
Le Rialet	s	s	s	0	3	0
Saint-Amans-Soult	85	12	82	s	106	17
Valdurenque	26	ss	21	s	43	ss
Le Vintrou	ss	0	ss	0	6	ss
CACM	2 910	567	2 790	370	7 288	1 006
TARN	16 170	4 011	12 189	1 976	30 902	5 047

Source : Filocom 2005

□ **Tableau 26 : Les logements vacants selon Filocom et l'INSEE**

	Nombre de logements vacants INSEE		Nombre de logements vacants Filocom	
	1999	%	2005	%
Aiguefonde	65	6%	56	5%
Aussillon	210	7%	147	5%
Boissezon	32	13%	43	15%
Castres	1 586	8%	2 527	11%
Caucalières	8	7%	6	4%
Labruguière	129	6%	230	9%
Lagarrigue	24	4%	44	5%
Mazamet	644	11%	800	13%
Navès	8	3%	14	5%
Noailhac	31	9%	24	6%
Payrin-Augmontel	37	5%	42	5%
Pont-de-Larn	73	6%	72	5%
Le Rialet	4	5%	5	6%
Saint-Amans-Soult	58	7%	77	9%
Valdurenque	11	4%	16	5%
Le Vintrou	8	13%	13	18%
CACM	2 928	9%	4 116	10%
Tarn	13 033	8%	17 060	9%

Source : INSEE RGP 1999, Filocom 2001 et 2005

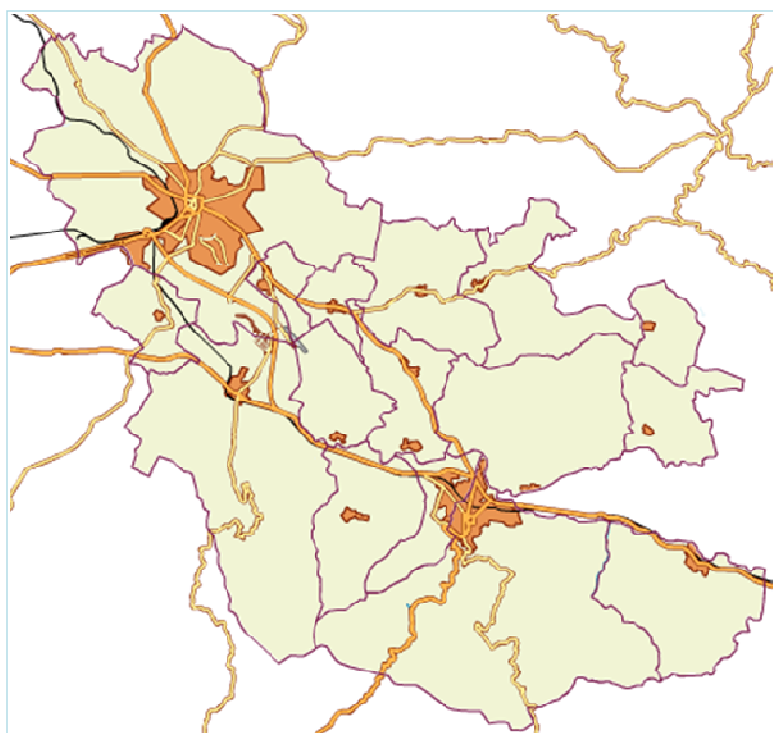
 □ **Tableau 27 : La qualification des logements vacants selon Filocom**

	Classement cadastral 7 et 8		Vacance >3 ans	
	nombre	%	nombre	%
Aiguefonde	27	48%	32	57%
Aussillon	45	31%	73	50%
Boissezon	31	72%	36	84%
Castres	568	22%	917	36%
Caucalières	ss	ss	ss	ss
Labruguière	96	42%	100	43%
Lagarrigue	17	39%	14	32%
Mazamet	326	41%	377	47%
Navès	ss	ss	ss	ss
Noailhac	12	50%	14	58%
Payrin-Augmontel	11	26%	21	50%
Pont-de-Larn	28	39%	34	47%
Le Rialet	ss	ss	ss	ss
Saint-Amans-Soult	20	26%	29	38%
Valdurenque	ss	ss	ss	ss
Le Vintrou	ss	ss	ss	ss
CACM	1 202	29%	1 663	40%
Tarn	6 033	35%	6 819	40%

Source : Filocom 2005

Programme Local de l'Habitat

2^{ème} partie : L'énoncé des principes et des objectifs



Mai 2011

1. L'évaluation des besoins

1.1. L'évaluation quantitative des besoins

▣ *Petit point de méthode*

▶ Il s'agit :

- d'évaluer les besoins tous types confondus
- de se donner un objectif cible à atteindre
- de le décliner par type de logement

Au préalable, il faut souligner que **cette évaluation s'entend tous types de logements confondus** : logements nouveaux en accession, en locatif, en individuel, en collectif, issus de la réhabilitation d'un parc précédemment vacant ... elle mesure **le besoin global de logements**.

La méthode utilisée est simplifiée, et ne s'appuie que sur de grandes composantes. Avec l'expérience, il s'avère que cela suffit à apprécier les besoins en logements. En matière de prospective, il est désormais admis que l'exercice vise à définir des ordres de grandeur, évalués à partir d'hypothèses partagées qui permettent de fixer un objectif.

Les calculs sont réalisés à l'horizon 2015, soit des objectifs à 6 ans à compter d'aujourd'hui (*partant des données 2005 de Filocom*). Les résultats sont néanmoins **exprimés en besoins annuels** et concernent tous les segments de marché. Les objectifs correspondent bien aux logements **nouveaux** (neufs, mais aussi issus des remises en marché de logements).

Cet exercice d'évaluation, montre la variation des besoins de construction en fonction des indicateurs sociodémographiques choisis. En réalité, il s'agit d'une interaction. En effet, le niveau de construction effectif a lui-même une influence sur l'évolution des indicateurs, notamment de croissance démographique.

Ce qui fait le « résultat » démographique provient tout autant de l'attractivité du territoire que de la politique mise en œuvre (notamment via la programmation de logements) par les collectivités : si une commune décide de geler toutes ses opérations d'aménagement, on constatera effectivement au bout de 10 ans, que la population n'a pas connu un rythme de croissance important. A l'inverse, il n'est pas automatique qu'une offre supérieure aux besoins du territoire induise une progression démographique à la hauteur ... il faut que les nouveaux logements rencontrent une demande.

▶ Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant trois composantes :

• les besoins des ménages en résidences principales :

C'est le résultat de l'accroissement démographique et concomitamment, de l'évolution des structures familiales, (dessalement des ménages : réduction du nombre de personnes par ménage). Ce besoin s'exprime par la différence entre le nombre de résidences principales en 2015 et en 2005 (divisée par 10 ans pour obtenir les besoins annuels). Le nombre de résidences principales en 2015 est calculé sur la base d'un ménage par résidence principale (*nb résidences principales = nb de ménages = population / taille des ménages*)

$$\text{besoins annuels en résidences principales} = \left(\frac{\text{population théorique 2015}}{\text{taille ménages théorique 2015}} - \text{RP 2005} \right) / 10 \text{ ans}$$

Ce nombre total de besoins en résidences principales couvre en réalité deux catégories de besoins :

→ **les besoins annuels liés au desserrement des ménages** : c'est-à-dire, à population constante (*population 1999*), le nombre de résidences principales supplémentaires nécessaire pour la décohabitation (liée à une taille des ménages plus faible en 2014)

$$\text{besoins pour le desserrement} = \left(\frac{\text{population 2005}}{\text{taille ménages théorique 2015}} - RP05 \right) / 10 \text{ ans}$$

Identifier cette partie de la programmation est important pour prendre conscience des besoins de la population en place, c'est une partie du « point mort ».

→ **les besoins annuels liés à la croissance démographique** : ils s'obtiennent par différence

$$\text{besoins pour la croissance démo} = \text{besoins annuels en résidences principales} - \text{besoins pour le desserrement}$$

- **les besoins du parc :**

C'est-à-dire les **besoins liés au renouvellement** du parc ancien qui est un facteur important à prendre en compte, notamment dans les villes concernées par des projets de renouvellement urbain. Ce besoin s'exprime par la formule suivante :

$$\text{besoins pour le renouvellement} = RP05 \times \text{taux annuel de renouvellement estimé}$$

Dans le cas du besoin de renouvellement, le taux est modulé en fonction de la connaissance des projets de renouvellement.

- **les besoins du marché :**

C'est la traduction de l'évolution de la part des logements vacants et celle des résidences secondaires utiles à **la fluidité du marché**. Cela représente au plus 10% des constructions supplémentaires.

Ce besoin s'exprime par la formule suivante :

$$\text{fluidité} = (\text{besoins annuels en résidences principales}) \times (\% \text{logements vacants } 05 + \% \text{résidences secondaires } 05)$$

■ *Trois hypothèses de cadrage à 2015*

- **Une hypothèse « démographie volontariste du SCOT »**

Elle est calée sur le scénario volontariste du SCOT tablant sur 10 000 habitants de plus à 2030 sur le Pays, soit une croissance de + 0,40% par an. Les rythmes de renouvellement (0,17%) par an et de desserrement (-0,82%/an) sont similaires à ceux de la période précédente.

Une hypothèse ambitieuse d'un point de vue démographique et qui implique une production de logements importante compte tenu en plus des besoins endogènes

- **Une hypothèse « point mort »**

Elle calcule le nombre de logement nécessaire pour un simple maintien du poids de population sur l'agglomération. Le taux de croissance à 0%, le rythme de desserrement légèrement moins important que précédemment, compte-tenu de la taille petite des ménages aujourd'hui, qui augure un ralentissement du rythme de décohabitation (-0,70%) et un renouvellement de 0,15%.

Besoins en logements à minima pour que la communauté maintienne son poids population

- **Une hypothèse « recadrée »**

Il s'agit d'une hypothèse intermédiaire d'un retour confirmé à la croissance démographique (un rythme de +0,15%), avec une prise en compte des besoins de besoins de desserrement (selon un rythme de -0,70%) et un taux de renouvellement revu à la hausse pour une politique plus volontariste en matière.

Réponse en priorité aux besoins spécifiques du territoire tout en s'assurant d'accueillir de nouveaux ménages.

▣ Hypothèse « volontariste du SCOT » :

Davantage de croissance, un desserrement qui se poursuit...

Cette hypothèse est calée sur le scénario volontariste du SCOTY qui table sur une croissance de plus de 10 000 habitants sur le Pays à échéance 2030. Les indicateurs évoluent de la même façon qu'entre 2001 et 2005 avec un rythme de croissance démographique bien plus élevé : les besoins de desserrement des ménages (-0,82% par an) et de renouvellement 0,17% par an sont identiques à ceux observés précédemment. Enfin la part de logements prévue pour assurer la fluidité est établie à 10% des besoins liés à la croissance.

- **Les besoins liés à l'évolution démographique**

La CACM connaît un rythme de croissance soutenu, qui se cale sur le scénario du SCOT : +0,40% par an. La population 2015 est donc de 84 347 habitants.

La taille des ménages diminue sur le même rythme qu'entre 2001 et 2005, soit une baisse de -0,82% par an : 2,12 personnes par ménage en 2015.

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2015 :

$$\text{besoins annuels en résidences principales} = \left(\frac{\text{population théorique 2015}}{\text{taille ménages théorique 2015}} - \text{RP 2005} \right) / 10 \text{ ans}$$

$$\frac{84\,347}{2,12} - 35\,250 = 460 \text{ logements par an}$$

Ce chiffre représente la somme des besoins liés au desserrement et de ceux liés à la croissance démographique. **Les besoins strictement liés au desserrement des ménages sont de 304 logements par an, ceux qui relèvent de la croissance pure de 156 logements par an.**

- **Les réserves pour la fluidité du parc**

Dans cette hypothèse on choisit de plafonner la fluidité à 10%, ce qui est jugé suffisant pour éviter des tensions conjoncturelles sur le marché.

A l'échéance 2015 : 460 x 10% = 46 logements par an

- **Les besoins en renouvellement**

Le taux de renouvellement sur la période 2001-2005 était de 0,17%. On l'applique à l'ensemble du parc des résidences principales de 1999.

$$\text{besoins pour le renouvellement} = \text{RP05} \times \text{taux annuel de renouvellement 01 - 05}$$

Ce sont ainsi : 35 250 x 0,17% = 60 logements par an qui seraient consacrés au renouvellement, soit un total de 360 logements.

Synthèse hypothèse « SCOT » Besoins annuels – horizon 2015

Besoins liés à l'évolution démographique (<i>hors desserrement</i>)	156
Besoins liés au desserrement des ménages	304
Réserve pour la fluidité du parc	46
Besoins liés au renouvellement du parc	60
TOTAL	566

▣ Hypothèse « recadrée » :

Vers la reprise d'une croissance démographique

Cette hypothèse se met dans une perspective de dynamisation de l'agglomération. La reprise économique ; l'arrivée de l'autoroute pourraient permettre au territoire de regagner des habitants de façon plus soutenue. Dans cette optique, les besoins liés à la croissance démographique s'accroissent (on envisage +0,15% de croissance) et le renouvellement est activé par des opérations d'urbanisme (passant ainsi de 0,17% à 0,2%). La fluidité se tasse autour de 7% (car une hypothèse dynamique permettrait une reconquête du parc vacant) et le desserrement des ménages atteint un rythme « standard » (-0,70% par an).

- **Les besoins liés à l'évolution démographique**

La CACM renoue avec la croissance démographique sur un rythme de +0,15% par an : soit 82 270 habitants en 2015.

La taille des ménages diminue sur un rythme de -0,70% par an : 2,14 personnes par ménage en 2015. Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2015 :

$$\text{besoins annuels en résidences principales} = \left(\frac{\text{population théorique 2015}}{\text{taille ménages théorique 2015}} - RP\ 2005 \right) // 10\ \text{ans}$$

$$\frac{82\ 270}{2,14} - 35\ 250 = 314\ \text{logements par an}$$

Ce chiffre représente la somme des besoins liés au desserrement et de ceux liés à la croissance démographique. Les besoins strictement liés au desserrement des ménages sont assez élevés : ils représentent 257 logements par an (contre 57 seulement pour la croissance démographique).

- **Les réserves pour la fluidité du parc**

Dans cette hypothèse recadrée, on applique un taux de fluidité volontairement faible (7%). Cela n'est pas trop risqué compte-tenu du marché actuellement assez détendu sur l'agglomération.

A l'échéance 2015 : $314 \times 7\% = 22$ logements par an.

- **Les besoins en renouvellement**

Le taux de renouvellement est revu à la hausse pour afficher en plus des besoins identifiés dans le parc social une volonté de renouvellement des centre-bourgs anciens. Le taux est de 0,2% que l'on applique à l'ensemble du parc des résidences principales de 2005.

$$\text{besoins pour le renouvellement} = RP05 \times \text{taux annuel de renouvellement } 01 - 05$$

Ce sont ainsi $35\ 250 \times 0,2\% = 71$ logements par an qui seraient consacrés au renouvellement.

Synthèse hypothèse « recadrée » Besoins annuels – horizon 2015

Besoins liés à l'évolution démographique (<i>hors desserrement</i>)	57
Besoins liés au desserrement des ménages	257
Réserve pour la fluidité du parc	22
Besoins liés au renouvellement du parc	71
TOTAL	406

▣ Hypothèse « point mort » :

Pour maintenir la population en place

Cette hypothèse se cale sur des besoins minimum de logements, avec une population constante entre 2005 et 2015 et des besoins de fluidité nuls.

Le desserrement des ménages est légèrement ralenti pour tenir compte de la taille plus petite dont on part en 2005 (plus la taille est petite plus le rythme de diminution se ralentit) et le renouvellement légèrement modéré à 0,15% par an. Ce taux permet toutefois d'obtenir un volume qui couvre les démolitions-reconstructions prévues par les bailleurs (38 par an) et laisse une marge pour du renouvellement privé.

- **Les besoins liés à l'évolution démographique**

La population de la CACM demeure constante : 81 046 habitants (recensement Filocom 2005).

La taille des ménages diminue à un rythme de -0,70% par an : 2,14 personnes par ménage en 2015.

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2015 :

$$\text{besoins annuels en résidences principales} = \left(\frac{\text{population théorique 2015}}{\text{taille ménages théorique 2015}} - \text{RP 2005} \right) / 10 \text{ ans}$$

$$\frac{81\,046}{2,14} - 35\,250 \over 10 = 257 \text{ logements par an}$$

Ils sont entièrement dévolus au desserrement des ménages en place (jeunes en décohabitation, séparation de couples...)

- **Les réserves pour la fluidité du parc**

On choisit de considérer qu'ils sont nuls.

- **Les besoins en renouvellement**

Le taux de renouvellement choisi est de 0,15%. On l'applique à l'ensemble des résidences principales de 2005

$$\text{besoins pour le renouvellement} = \text{RP05} \times \text{taux annuel de renouvellement 01 - 05}$$

sont ainsi : 35 250 x 0,15% = 53 logements par an qui seraient consacrés au renouvellement, soit un total de 317 logements. Parmi eux, 228 seront reconstruits par les bailleurs sociaux pour compenser des démolitions.

Synthèse hypothèse « point mort » Besoins annuels – horizon 2015

Besoins liés à l'évolution démographique (<i>hors desserrement</i>)	0
Besoins liés au desserrement des ménages	257
Réserve pour la fluidité du parc	0
Besoins liés au renouvellement du parc	53
TOTAL	310

▣ Construire entre 310 et 566 logements par an dans la communauté

Type de besoins	Hypothèse « démographie volontariste du SCOT »	Hypothèse « point mort »	Hypothèse « recadrée »
Besoins liés à l'évolution démographique (hors desserrement)	156 28%	0 0%	57 14%
Besoins liés au desserrement des ménages	304 54%	257 83%	257 63%
Besoins liés au renouvellement	60 11%	53 17%	71 17%
Réserves pour la fluidité du parc	46 8%	0 0%	22 5%
Total	566 100%	310 100%	406 100%

• Quelques repères :

- 392 logements construits en moyenne par an entre 1999 et 2007 : un rythme assez exceptionnel toutefois (avec un pic de 489 logements commencés en 2007)
- environ 1 800 logements potentiels à l'horizon du PLH recensés auprès des communes (soit 300 par an)

En fonction des options de développement choisies sur la communauté, l'objectif à atteindre en termes de construction de logements se situe entre 310 et 566 logements à produire chaque année. Si le scénario du SCOT constitue un objectif auquel la CACM adhère, il se joue à des échelles (Pays d'Audan) et des échéances (2030) fort différentes de ceux du Programme Local de l'Habitat. Il s'agit, dans ce document de fixer un objectif à 6 ans, soutenable par l'ensemble des communes qui devront chacune contribuer selon des perspectives fixées, à l'atteindre.

• Vers 400 logements par an à échéance 6 ans

L'hypothèse recadrée dresse le contour d'une ambition d'agglomération dans un contexte assez dynamique. Les rythmes de construction des années passées peuvent contribuer à la rendre crédible. Il s'agit du scénario qu'il serait souhaitable de voir développer dans un projet d'agglomération. Cette hypothèse nécessite d'ajuster les tendances antérieures en termes de types logements construits notamment, pour s'assurer que la production neuve répond bien aux besoins identifiés et ne pas engendrer de la sur-offre sur certains segments.

• A court terme, un objectif minimal pour prendre en compte la morosité du contexte

Toutefois le contexte de grande morosité, tant au plan national que local, tant en matière de promotion immobilière que d'activité économique en général, ne permet pas à la Communauté d'agglomération, en cette fin d'année 2009 de se positionner sur un tel objectif.

Les mises en garde des communes comme des opérateurs sociaux, sur la faible tension des marchés (logements issus de la défiscalisation difficiles à louer à Castres, phénomènes de vacance persistante dans certains segments du parc social...) conduisent à privilégier, à court terme, l'hypothèse minima que représente le point mort.

La priorité est d'arrêter de perdre des habitants sur la Communauté. L'objectif des 310 logements par an devrait le permettre. Encore faut-il pour cela proposer les logements adéquats pour l'exercice des parcours résidentiels locaux.

1.2. L'évaluation qualitative des besoins en logements

▣ Quel logement pour qui ?

La seconde partie de l'évaluation consiste à définir, selon la nature des besoins, le type de produits à développer.

Pour l'instant, c'est à partir du chiffre moyen de **400 logements par an** que sont déclinées ci-après les grandes familles de produits :

- **les logements locatifs aidés très sociaux**, de type PLAi, destinés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds du locatif aidé. Pour mémoire sur l'AME, cela représente près d'un tiers de la population (32%)
- **les logements locatifs sociaux de type PLUS** : on inclut parmi eux les logements précédemment vacants qui seraient remis en marché avec un loyer conventionné.
- **Eventuellement les logements locatifs intermédiaires**, qui sont des produits aidés, mais destinés à des ménages aux revenus un peu supérieurs. Dans la gamme des logements sociaux ils correspondent au PLS, dans le privé aux loyers intermédiaires pratiqués par l'ANAH.
- **l'accession sociale**, avec des produits à développer et à créer, constituant une réponse que les ménages devraient pouvoir trouver dans les opérations d'aménagement ou en diffus, au travers notamment du prêt social location-accession (PSLA) proposé par les bailleurs sociaux.
- **les produits d'accession intermédiaire**, qui correspondent à un besoin des ménages en évolution de parcours résidentiel, besoin important à prendre en compte sur un territoire qui se valorise fortement. En fait de produits, on fait correspondre des profils de crédit dont le PAS ou le PTZ.
- **le champ du marché libre**, qui est en fait large puisqu'il recouvre tant les produits d'accession privée libre individuelle (lotissement, détachements parcellaires...) que le collectif en accession, ou encore le locatif libre avec entre autre les investissements locatifs défiscalisés (dispositif De Robien).

		Intitulé des produits	Plafonds de ressources <i>ménage de 4 personnes</i>	Prix maximum du m ² de loyer ou de prix vente
				En zone C ou III**
Locatif aidé	très social	PLA d'insertion	< 22 657 €	4,2 €/m ²
	social	PLUS, PLUS CD, conventionné privé	< 40 968 €	4,73 €/m ²
	intermédiaire	PLS (social intermédiaires)	< 53 258 €	7,11 €/m ²
Accession maîtrisée	sociale	Pass-Foncier, PSLA	<40 488 €	Prix de vente ≤ 2 032€/m ²
	maîtrisée	Prêt à Taux Zéro (PTZ)	< 40 488 €	Montant ≤ 107 500€
Marché libre en accession ou en location		Accession sans aide particulière, investissement locatif	Pas de plafonds de ressources ni de loyer ou prix de vente	

▣ *Réflexions à partir de la nature des besoins*

L'évaluation quantitative qui a précédé est fondée sur quatre types de besoins :

- **les besoins de desserrement des ménages**, basé sur l'évolution de la structure des ménages : ils représentent **63%** de la production dans l'hypothèse choisie, une majorité ;
- **les besoins en renouvellement du parc** ancien ou insalubre : **17%** des besoins pour l'hypothèse choisie ;
- **les besoins liés à la croissance démographique** (hors desserrement) : **14%** des besoins ;
- **les besoins en termes de fluidité** nécessaire au marché : **5%**.

Il est proposé de revenir sur chacun d'entre eux et de proposer une ventilation par grandes catégories de logements qui répondent globalement et potentiellement à la nature de ces besoins : locatif social, locatif très social, locatif intermédiaire, accession sociale et intermédiaire aidée (type PTZ), libre (locatif et accession).

Cela ne présume pas encore ni de forme urbaine que cette production peut prendre ni de la répartition spatiale.

L'appréciation de la part de chaque produit est le résultat d'une méthode empirique, qui considère néanmoins les caractéristiques du territoire dans ses composantes, ses capacités de faire, la stratégie des acteurs de l'habitat et plus largement de l'aménagement du territoire...

• **Le desserrement des ménages : environ 63% de la production future**

Le desserrement des ménages est la principale source d'expression de besoins sur laquelle les collectivités peuvent intervenir. La réponse qualitative à ces besoins doit être ciblée afin qu'elle assure réellement le maintien de la population (jeune et âgée notamment) sur le territoire.

Au cours des années 1990, le desserrement avait représenté 83% de la production en logements selon les estimations faites dans le diagnostic. Le rythme de la taille des ménages devrait se tasser car la diminution antérieure a été forte et l'agglomération va sans doute accueillir davantage de famille. La part de desserrement dans les besoins pourrait être plus faible : elle est estimée à 63% de besoins futurs.

Compte tenu notamment des besoins de décohabitation générés par une population jeune, ainsi que des besoins liés au vieillissement de la population, ces besoins sont incontournables et forment une part incompressible dans toutes les hypothèses envisagées.

Profil de la demande

Le besoin de desserrement des ménages recouvre des situations et des cas extrêmement diversifiés :

- jeunes ménages en situation de décohabitation : isolés, couples avec ou sans enfants ;
- familles monoparentales suite à divorce ou séparation ;
- personnes âgées...

Différents types de logements sont susceptibles de répondre aux besoins de ces clientèles.

Le locatif social est souvent demandé dans ce cas : notamment sur Castres et ses communes périphériques, les demandes sont liées à un besoin de personnes seules et de jeunes ménages (un demandeur sur quatre à moins de 30 ans).

L'analyse des parcours résidentiels a montré les difficultés rencontrées par certains jeunes, en phase de décohabitation. Le locatif privé peut également répondre partiellement à cette demande mais les coûts peuvent être élevés et les conditions de confort inégales.

Pour des ménages constitués, en évolution de parcours résidentiel, les « accidents » ne sont pas exclus, obligeant les familles à se recomposer et certains de leurs membres à décohabiter. La location s'avère alors le choix de logement le plus commun, du moins dans un premier temps, l'accession aidée pouvant également être une solution pour aider ces ménages, souvent déjà propriétaires, à le rester dans un moment difficile.

Suite au décès, à la prise en charge ou l'hospitalisation de l'un des conjoints, les ménages vieillissants sont eux aussi confrontés à de nécessaires recompositions. De plus, le logement autonome mais adapté est privilégié pour répondre à ces évolutions.

Évaluation de la part des produits

Locatif très social	10%
Locatif aidé ou conventionné privé	20%
Locatif social intermédiaire (PTZ)	-
Accession sociale	10%
Accession intermédiaire (PTZ)	20%
Marché libre (accession/locatif)	40%

Les besoins de desserrement émanent d'une partie de la population plutôt « modeste », avec de bas revenus ou des revenus instables. Pour répondre d'une façon satisfaisante à ses besoins.

La production de **locatif aidé** permet de répondre à 30% des besoins de desserrement. On prévoit principalement du locatif aidé classique et également une part de très social (10%), type PLAi pour une population plus précaire qui a de véritables difficultés à se loger. Les **logements très sociaux**, étant assez peu représentés sur le marché de l'habitat de la CACM, il est essentiel de dimensionner et prévoir sa part dans l'offre nouvelle pour aider les débuts de parcours notamment.

Par ailleurs, **l'accession aidée (intermédiaire mais également sociale)**, semble pouvoir être de plus en plus une solution à privilégier (30% des besoins de décohabitation), même en début de parcours résidentiel. La production de ce type de produit ne doit donc pas être négligée et doit pouvoir permettre à certains ménages de devenir propriétaires dès leur arrivée sur le marché immobilier, ou encore à des familles monoparentales de se maintenir propriétaire...

Le **marché libre** est mis à contribution, à hauteur de 40% des besoins de desserrement, à condition de proposer des typologies variées et de rester accessible en termes de prix. Le marché de l'agglomération ne subissant pas une forte pression, ce segment propose des alternatives au public en décohabitation.

- **Le renouvellement du parc ancien ou insalubre : environ 17% de la production future**

A l'origine le parc de logement de la CACM s'est développé autour des cœurs de villes et de villages, il s'agit d'un parc assez ancien. Par conséquent, les besoins en termes de rénovation urbaine pourraient être importants (17% au total). Ils sont dimensionnés de façon à prendre en compte les projets actés (277 démolitions) et doivent permettre d'intégrer les besoins du parc social et privé dans les centres bourgs. Au total cela concerne 423 logements sur 6 ans.

L'objectif de mobilisation de 17% de la production de logements pour le renouvellement sera davantage ciblé sur les parcs les plus anciens du territoire et devra viser à reconstituer une offre aidée, plus diversifiée et mieux adaptée aux clientèles locales. Le marché libre sera sollicité à la marge pour répondre également à ce besoin.

Profil des besoins

La production de logements au titre du renouvellement est censée apporter une réponse :

- aux ménages en situation d'inconfort, de précarité ou d'insalubrité : logements à reconstruire,
- aux logements détruits pour diverses raisons : opération d'urbanisme, renouvellement notamment à Castres, Aussillon et Mazamet,
- aux logements ayant changé de destination.

Évaluation de la part des produits

Locatif très social	25%
Locatif aidé ou conventionné privé	30%
Locatif social intermédiaire (PTZ)	-
Accession sociale	10%
Accession intermédiaire (PTZ)	10%
Marché libre (accession/locatif)	25%

Le motif du renouvellement impose une réflexion sur l'offre aidée qui peut être proposée sur le territoire. En effet, le **locatif social** reste une solution privilégiée pour les ménages les moins solvables et surtout pour ceux qui ne sont pas déjà propriétaires. Une partie est déjà programmée en remplacement du parc allant être détruit. On peut imaginer également que les besoins s'expriment à la faveur d'opération d'amélioration du parc privé. Ainsi on prévoit 55% d'offre locative pour répondre à ce besoin de renouvellement.

Néanmoins les opérations de renouvellement sont également l'occasion d'introduire de la diversité en matière de produits aidés et de statuts d'occupation. Ainsi une très légère part d'**accession sociale** est prévue (10%). Ce dernier produit peut notamment permettre à des gens jusqu'alors mal logés, faute d'offre, d'entamer une mobilité vers la propriété. Et cela est également prévu via l'accession intermédiaire. Ces produits permettant ainsi d'introduire de la mixité dans les quartiers aujourd'hui concentrés sur une offre locative.

Le **marché libre** a par ailleurs sa place dans ce dispositif de sortie d'un parc obsolète ou insalubre, au même titre que le locatif très social (25%).

- **Le solde lié à la croissance démographique : environ 14% de la production future**

Par le passé, la production de logements liée à la croissance démographique était nul au cours des années 1990 et elle est passée à 8% depuis le début des années 2000, selon les estimations du diagnostic.

L'hypothèse privilégiée table sur un retour confirmé de la croissance démographique : la part de ces besoins devient plus importante, soit une part de 14%.

C'est bien l'offre de logements, si elle rencontre une demande, qui fera au final le résultat démographique.

Profil de la demande

Toutes les catégories de manages souhaitant s'établir ou évoluer dans leur parcours résidentiel au sein du territoire, en fonction de la structure du ménage, ses composantes et ses évolutions.

Évaluation de la part des produits

Locatif très social	-
Locatif aidé ou conventionné privé	10%
Locatif social intermédiaire (PTZ)	10%
Accession sociale	10%
Accession intermédiaire (PTZ)	10%
Marché libre (accession/locatif)	60%

Il est proposé ici de privilégier le principe du parcours résidentiel classique, qui consiste à évoluer du locatif vers l'accession, tout en tenant compte des difficultés que pourraient rencontrer certains ménages locaux.

Compte tenu de la disponibilité de l'offre locative sociale, on ne propose pas de développer abondamment ce segment pour les besoins démographiques. Une part restreinte de **locatif aidé ou conventionné privé** (10%) est tout de même prévue.

La solution privilégiée sera ici le marché libre (accession ou locatif) : 60% des besoins liés à la croissance démographique. Compte tenu de peu de tensions sur le marché de l'habitat, les possibilités au sein du parc privé sont importantes.

Pour les ménages aux revenus modestes à intermédiaires, on privilégie l'**accession intermédiaire**, elle représente 10% des besoins.

- **La fluidité du marché : environ 5% de la production future**

La fluidité du marché consiste à prévoir finalement une marge de manœuvre par rapport aux évolutions du reste du parc pour éviter les phénomènes de rareté de l'offre, générateurs d'augmentation des prix. Le marché libre devrait répondre à ces besoins d'ajustement, autant que possible à des coûts maîtrisés, afin de ne pas renchérir les niveaux de prix. L'accession sociale peut aussi contribuer à offrir de la fluidité, notamment en favorisant les sorties du parc locatif aidé.

Locatif très social	-
Locatif aidé ou conventionné privé	-
Locatif social intermédiaire (PTZ)	-
Accession sociale	-
Accession intermédiaire (PTZ)	-
Marché libre (accession/locatif)	100%

Remarque :

Pour aucune des grandes catégories de besoins, le locatif social intermédiaire (PLS) n'a été envisagé. En effet, l'offre locative au sens large du terme étant déjà très présente, il est nécessaire de bien cibler les développements nouveaux et leurs niveaux de prix. Des solutions à petits loyers sont nécessaires pour les nombreux jeunes notamment et pour remplacer une offre démolie. L'offre privée récente qui devrait continuer) se développer, (quoique dans des perspectives moindres), présente des loyers proches du PLS et peut répondre aux besoins des ménages intermédiaires.

▣ Traduction en nombre de logements et commentaires

Les hypothèses de travail qui viennent d'être exposées conduisent à la synthèse suivante : en six ans, l'agglomération doit prévoir la réponse aux besoins estimés de 2 400 logements.

Ces logements répondent à :

2 400 logements nouveaux en 6 ans	Desserrement	→ 63%	→ 1 515
	Renouvellement	→ 17%	→ 417
	Croissance démographique	→ 14%	→ 338
	Fluidité	→ 5%	→ 130

	Desserrem ^t	Croissance démo	Renouvellement	Fluidité	TOTAL sur 6 ans	Par an	Soit en %
Locatif très social	152	-	104	-	256	43	11%
Locatif social aidé ou conventionné	303	34	125	-	462	77	19%
Locatif intermédiaire social	-	34	-	-	34	6	1%
Accession sociale	152	34	42	-	227	38	9%
Accession intermédiaire (PTZ)	303	34	42	-	379	63	16%
Marché privé (accession/locatif)	606	203	104	130	1 043	174	43%
TOTAL	1 516	338	417	130	2 400	400	100%

Petite précision aux résultats chiffrés : les chiffres indiqués dans le tableau ci-dessus sont des valeurs arrondies.

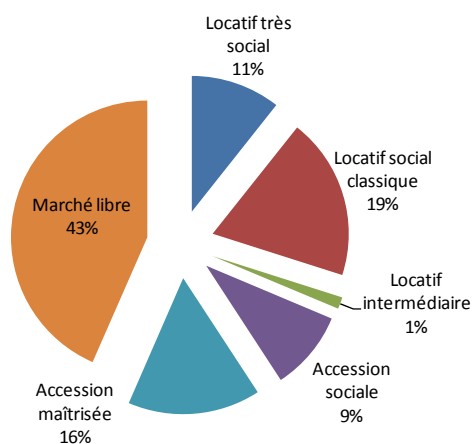
Il faut bien préciser que cette ventilation globale devra être ensuite affinée par typologie de logements, formes architecturales, densités, ainsi que par commune.

En effet, tous les produits ne peuvent pas être réalisés dans tous les quartiers et dans toutes les communes. Seules des études au cas par cas, à l'occasion des programmes, pourront définitivement caler cette programmation. Toutefois, le programme des actions précisera les orientations en termes de produits physiques du logement, de typologies, de niveaux de loyers souhaitables en fonction des différents contextes rencontrés.

Si l'agglomération choisit d'adhérer à l'objectif intermédiaire des 400 logements par an, il est d'autant plus nécessaire de bien décliner cette offre en fonction des besoins. C'est la condition requise pour éviter les désajustements, de la vacance ou des déséquilibres entre segments de parc.

Pour s'assurer que les futurs logements de la période 2009-2015 répondent aux besoins des ménages venant de l'extérieur, mais aussi qu'ils permettent aux locaux d'évoluer dans leurs parcours, nous proposons la programmation diversifiée suivante :

Le territoire compte une part relativement faible de locatif aidé, environ 15%. Pour autant, le parc social n'est pas saturé, car il s'agit parfois d'un parc vétuste laissé à l'abandon. Il faudra donc être prudent quant aux réalisations à venir, tant sur le plan quantitatif que qualitatif (type de locatif, localisation, publics visés seront autant de facteurs à considérer pour chaque projet).



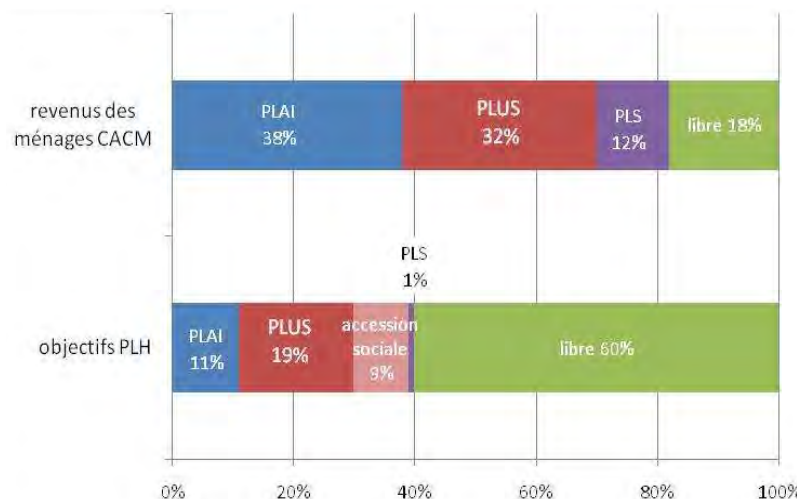
L'objectif proposé est de **31% de locatif aidé, avec 11% de PLAI** dont l'intérêt est fortement ressenti pour répondre à des besoins ciblés qui pourraient être encore mieux ou davantage satisfaits (personnes isolées, jeunes, à petits revenus, familles monoparentales...).

L'**accession sociale réglementée** (PSLA, Pass Foncier) est prévue à hauteur de **9%**. Si cette part reste modérée, ce produit représente un objectif « clé » pour le territoire, aujourd'hui inexistant ou presque (hors revente HLM) et qui doit permettre d'engendrer des parcours résidentiels et de la mobilité dans le parc locatif aidé. Sur le plan des équilibres territoriaux, ce produit aidera aussi à diversifier le profil de certains quartiers (surtout dans les communes à fort taux locatif).

La part laissée au privé est relativement importante (43% au total) car le marché privé reste accessible pour un grand nombre de ménages de l'agglomération. Toutefois, compte tenu des revenus de certains ménages locaux, comme de ceux d'une partie des ménages qui pourraient venir s'installer, il est important de pouvoir peser sur les niveaux de prix d'une partie des produits d'accession. Ainsi, **16% d'accession maîtrisée** (compatible avec le prêt Taux Zéro) sont envisagés. Pour cela, il faudra pouvoir peser sur la négociation. Ils seront à définir dans le cadre d'un programme d'actions.

Ainsi l'objectif des 400 logements, quoiqu'ambitieux, n'est pas impossible à atteindre à moyen terme. Pour autant, il demande au territoire, non seulement de produire un effort quantitatif constant mais aussi d'anticiper et d'encadrer cette production, en veillant à ce que les types de logements prévus répondent bel et bien à la diversité des besoins identifiés. Il nécessite également que la dynamique économique soit à la mesure de l'ambition voulue. Cela ne semble pas être le cas à court terme.

La comparaison des objectifs et des revenus des ménages



2. La territorialisation initiale

2.1. Méthode pour la territorialisation

■ Une première approche par groupes de communes

Pour répartir les objectifs sur le territoire, il est nécessaire d'adopter certaines règles qui se fondent sur des réalités de terrain. A partir d'un certain nombre d'indicateurs, ou de complémentarités observées dans les faits, il est possible de réunir des communes partageant un profil similaire.

- **Les indicateurs démographiques et de la construction**
 - pour rappeler le poids des communes dans l'ensemble de la CACM
 - la dotation actuelle en locatif social
 - le rythme de développement des dernières années
- **Les potentiels de logements recensés au cours du diagnostic**
 - pour préciser le volume de logements estimé sur les communes d'ici 2015, et au-delà
 - les superficies correspondantes.

Eléments collectés lors du diagnostic, auprès des communes en janvier 2009 et figurant dans les monographies de communes. Il s'agit bien entendu de chiffres susceptibles d'évoluer très rapidement, mais l'ordre de grandeur compte davantage que le chiffre lui-même.

Communes	LES INDICATEURS DE CADRAGE						LES POTENTIALS IDENTIFIES						
	Population municipale 2006 INSEE		% de logt locatif social 2007	Constructions entre 1999-2007 SITADEL			Nb de logements projetés horizon 2015			Potential hors PLH		Dont des logements aidés	
	nombre d'hab	poids		Nb de logts	poids	rythme annuel	logts	poids	foncier (ha)	logts	foncier (ha)	Locatif aidé	Accession aidée
Castres	43 141	54,0%	16,6%	1 817	52%	227	552	48,5%	111,5	8	46,5	-	-
Mazamet Aussillon	16 854	21,1%	17,6%	329	9%	41	80	7,0%	22,6	37	35,6	11	-
les 6 communes de +de 1000 habitants	16 888	21,1%	6,0%	1 166	33%	146	356	31,3%	61,8	37	101,8	42	6
les 7 communes de -de 1000 habitants	2 996	3,8%	0,0%	213	6%	27	150	13,2%	38,4	285	13,2	-	-
CACM	79879	100%	13,5%	3 525	100%	441	1 138	100%	234	777	197	53	6

▣ *Les attentes de l'Etat*

Au titre de l'article 55 de la loi SRU, 3 communes sont en déficit de logements locatifs aidés :

- Castres, exonérée du paiement de la taxe du fait de la perte démographique... qui s'atténue
- Mazamet et Labruguière, nouvellement concernées par la loi, qui devraient être taxées à partir de 2014, soit dans le courant du PLH

Il est donc nécessaire de rattraper le déficit de 862 logements en 2008. Un objectif toutefois difficile à rattraper en 6 ans, dans un contexte de tension modérée

Mais un déficit qui pourrait s'accroître, du fait de la construction neuve privée...

Il s'agit d'un autre indicateur, majeur, à prendre en compte pour fixer les objectifs des communes concernées

Année 2008	Nombre de résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux (SRU)	Taux de logements sociaux	Nombre de locatifs sociaux manquants pour atteindre 20%
Castres	19 587	3 536	18,05%	381
Mazamet	5 202	775	14,90%	265
Labruguière	2 543	293	11,52%	216
CACM	35 969	5 548	15,42%	862

▣ *Les principes ayant guidé la territorialisation*

- **Au global :**

- Partout une légère modération des rythmes, sauf à Mazamet-Aussillon
- Un recentrage du développement sur les cœurs, urbains ou secondaires, pour un développement plus durable
- Une répartition communale qui respecte les équilibres de population et ne rompt pas avec les rythmes précédemment connus

- **En matière de locatif social :**

- Des efforts partout en particulier là où la SRU le demande, pour progresser sans pouvoir rattraper totalement les déficits toutefois
- Davantage de mixité dans les bourgs de plus de 1000 habitants, pour passer à un développement qualitatif plus mixte
- De façon marginale dans les petites communes, dans le cadre de l'amélioration

- **En matière d'accession :**

- L'accession sociale principalement en secteur urbain pour une offre différente
- L'accession intermédiaire partout dans les mêmes proportions, car les réflexions sur les formes, les densités, les parcelles sont à mener à toutes les échelles.

2.2. Répartition des objectifs par territoire

■ Castres : 50% des objectifs de la CACM

• Quel volume?

Un objectif de production ambitieux est prévu, de 1200 logements sur 6 ans, soit 200 par an. Plusieurs éléments motivent cette ambition

Castres est la ville principale de la CACM :

- plus de la moitié des habitants de la CACM
- des besoins endogènes.

Des potentiels de développement importants :

- 552 logements d'ici 2015 et de nombreux projets non quantifiés

Nombre total de logements sur les 6 années du PLH	1200
dont locatif social	414
dont accession sociale	91
dont accession maîtrisée (PTZ)	190
dont marché libre	506

Par ailleurs, la ville a construit 202 logements/an entre 1999 et 2007. Si une partie d'entre eux sont désajustés et qu'on parle parfois de sur-offre, l'accélération du rythme de construction par rapport aux années 1990 a également été parallèle à un ralentissement de la perte d'habitants. Si l'on produit des logements susceptibles de retenir un certain nombre de ménages (du fait de leur prix et de leur type) on peut renforcer le maintien démographique.

• Quel type de logements?

414 locatifs aidés, soit 34% de la production totale

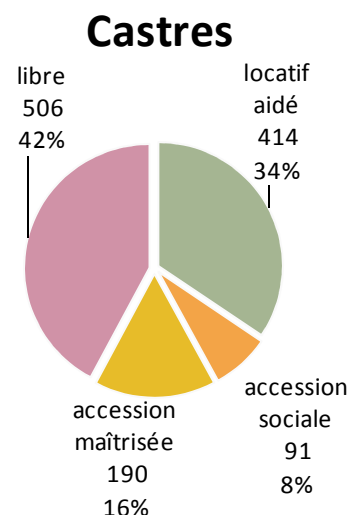
- Pour répondre aux besoins de renouvellement, de desserrement d'une ville centre
- **Pour rattraper le déficit SRU : avec cette programmation, Castres serait en mesure de rattraper le déficit tel qu'il est identifié en 2008, de 381 logements.**

91 accessions sociales soit 8% de la production totale

- pour diversifier l'offre aidée
- et permettre une accession à des ménages plus modestes y compris en centre d'agglomération

16% d'accession maîtrisée, comme ailleurs

- Pour proposer veiller à une offre destinée aux primo-accédants, dans le cadre de projets d'urbanisme



▣ **Mazamet-Aussillon : 20% des objectifs de la CACM**

• **Quel volume?**

Un objectif de production de 480 logements sur 6 ans, soit 80/an pour ces deux communes qui forment le second pôle urbain de l'agglomération.

De fait elles génèrent :

- Des besoins endogènes
- D'importants besoins de renouvellement

Elles disposent par ailleurs de perspectives de développement accrues en comparaison des années passées

- Un lotissement communal d'envergure à Mazamet
- Un programme de renouvellement à Aussillon (la Falagarié) mais aussi des ambitions dans le parc privé à Mazamet comme l'a montré le dossier de candidature au PNRQAD
- Une ZAC, à moyen-long terme à Aussillon

Nombre total de logements sur les 6 années du PLH	480
dont locatif social	150
dont accession sociale	91
dont accession maîtrisée (PTZ)	76
dont marché libre	163

• **Quel type de logements?**

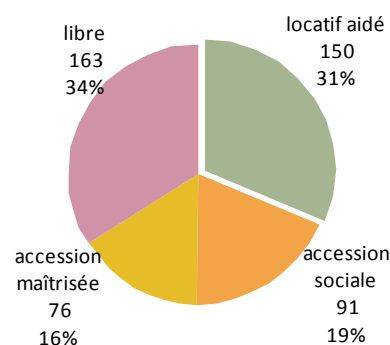
150 locatifs aidés, soit 31% de la production totale

- Pour rattraper le déficit SRU : **sans atteindre toutefois encore les exigences de l'Etat : 265 manquants à Mazamet selon le recensement SRU de 2008.**
- Pour compenser en partie démolitions et reventes prévues

91 accessions sociales soit 19% de la production totale

- pour diversifier l'offre aidée, à l'occasion du renouvellement par exemple

Mazamet-Aussillon



▣ **... et à la commune**

Communes	Objectifs par commune	Objectifs en aidé	Objectif en accession sociale	Objectif en accession intermédiaire
Mazamet	280	125	50	45
Aussillon	200	25	41	32
Mazamet Aussillon	480	150	91	77

Au sein du groupe, une répartition en cohérence avec le poids respectif de chaque commune. Un accent sur le locatif aidé à Mazamet, compte-tenu de la SRU.

Les 6 bourgs > 1000 habitants : 25% de l'objectif

Quel volume?

Un objectif de production de 600 logements / 6 ans, soit 100/an.

Ces petits pôles secondaires, qui représentent 20% des habitants, se sont renforcés : 146 logements/an ces dernières années

Leurs perspectives sont notables : 356 logements à venir, dont 225 à Labruguière. Pour les 6 années, le rythme de 100 par an prolonge cette tendance. Ces ambitions doivent se doubler d'une volonté de structuration : en termes urbains (réseaux, services, équipements à hauteur de ces objectifs de développements résidentiels) mais aussi en termes de logements avec une diversification nécessaire, pour maintenir tous types de ménages.

Nombre total de logements sur les 6 années du PLH	600
dont locatif social	180
dont accession sociale	45
dont accession maîtrisée (PTZ)	95
dont marché libre	279

Quel type de logements?

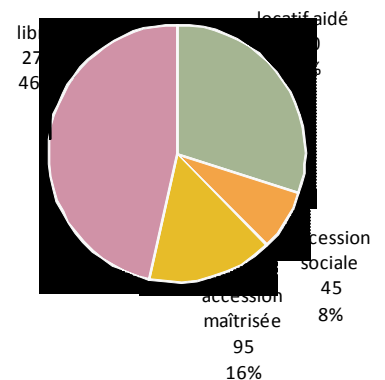
180 locatifs aidés, soit 30% de la production totale

- Pour diversifier l'offre et structurer les centres-bourgs
- Pour contribuer à rattraper l'objectif SRU à Labruguière

45 accessions sociales soit 8% de la production totale

- Pour permettre une offre ponctuelle aux ménages modestes, à proximité des centres

les 6 bourgs de plus de 1000 habitants



... et à la commune

Au sein du groupe, une répartition en fonction des poids de population :

Communes	Objectifs par commune	Objectifs en aidé	Objectif en accession sociale	Objectif en accession intermédiaire
Aigüefonde	80	20	5	13
Labruguière	250	90	20	40
Lagarrigue	55	15	5	9
Payrin-Augmontel	80	20	5	13
Pont de l'Arn	80	20	5	13
Saint-Amans Soult	55	15	5	9
Les 6 communes de plus de 1000 habitants	600	180	45	96

Un objectif plus conséquent à Labruguière, à la fois du fait de son poids, de son rôle urbain, et de ses perspectives

et la nécessité de tenir compte du rattrapage SRU, sans toutefois atteindre les 216 logements manquants

▣ **Les 7 communes < 1000 habitants : 5% de l'objectif**

• **Quel volume?**

Un objectif de production de 120 logements / 6 ans, soit 20/an

Il s'agit de communes rurales qui comptent 4% de la population et où le moindre développement peut changer les équilibres. Il s'est construit entre 1 et 8 logements par an dans chacune d'entre elles ces dernières années. Des perspectives y sont toutefois identifiées avec 150 logements prévus. Ces développements sont à maîtriser pour préserver les équilibres du territoire et de ces communes.

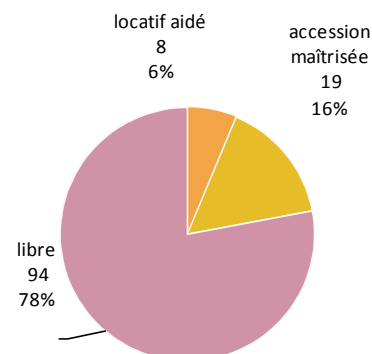
Nombre total de logements sur les 6 années du PLH	120
dont locatif social	8
dont accession sociale	0
dont accession maîtrisée (PTZ)	19
dont marché libre	94

• **Quel type de logements?**

8 locatifs aidés, soit 6% de la production totale

- Pour permettre la production de logements conventionnés en ancien
- De l'accession maîtrisée, en veillant aux tailles de parcelles, plutôt que des produits d'accession sociale proprement dits.

les 7 communes de moins de 1000 habitants



▣ **... et à la commune**

Au sein du groupe, une répartition en fonction des poids de population, avec pour le locatif aidé, la possibilité pour chaque commune d'en accueillir ponctuellement

Communes	Objectifs par commune	Objectifs en aidés	en accession sociale	Objectif en accession intermédiaire
Boissezon	15	1	0	2
Caucalières	10	1	0	2
Navès	30	1	0	5
Noailhac	30	1	0	5
Le Rialet	2	1	0	0
Valdurenque	30	1	0	5
Le Vintrou	3	1	0	1
moins de 1000 habitants	120	7	0	19

2.3. Synthèse de la proposition de territorialisation

Communes	Objectif total de construction de logements	Objectifs PLH en locatif social	Objectifs PLH en accession sociale	Objectifs PLH en accession intermédiaire	Objectifs PLH en libre (par différence)
Castres	50%	55%	40%	50%	49%
	1200	414	91	190	506
Mazamet Aussillon	20%	20%	40%	20%	16%
	480	150	91	76	163
Les bourgs de plus de 1000 habitants	25%	24%	20%	25%	27%
	600	180	45	95	280
Les communes rurales de moins de 1000 habitants	5%	1%	0%	5%	9%
	120	7	0	19	94
CACM	100%	100%	100%	100%	100%
	2400	751	227	379	1043
	100%	31%	9%	16%	43%

Il est à noter un projet sur la commune de Navès qui n'est pas inclus dans cet objectif (résidence destinée à une clientèle senior dont certains logements sociaux).

▣ *Pour une progression ciblée de l'offre aidée*

- Relativement douce au global

	RP 2006 (TH)	Locatif social en 2006		Démolitions prévues	Reventes	Objectif PLH locatif aidé	% locatif sociaux au terme du PLH
		nb	% RP 2006				
CACM	35 671	5236	14,7%	277	10	2400	752

- Plus conséquente sur les communes déficitaires

	RP 2006 (TH)	Locatif social en 2006		Démolitions prévues	Reventes	Objectif PLH total 2400	Objectif PLH locatif aidé	% locatif sociaux au terme du PLH
		nb	% RP 2006					
Castres	19342	3 240	16,8%	121		1200	414	17,3%
Mazamet	5 248	764	14,6%		25	280	125	15,6%
Labruguière	2436	288	11,8%	56		250	90	12,2%

- Partagée y compris à l'échelle des petites communes

	RP 2006 (TH)	Locatif social en 2006		Démolitions prévues	Reventes	Objectif PLH total 2400	Objectif PLH locatif aidé	% locatif sociaux au terme du PLH
		nb	% RP 2006					
5 bourgs	4510	176	3,9%			350	90	5,5%
7 comm. rurales	1244	50	4,0%			120	8	4,2%

3. Un choix a minima de court terme

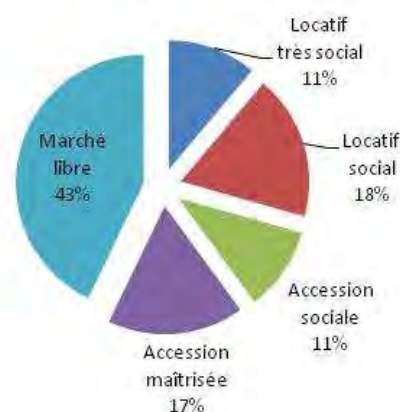
Si l'hypothèse des 400 logements par an semble la plus durable pour le territoire, les communes s'accordent à dire qu'elle n'est pas envisageable pour le démarrage du PLH, dans un contexte de faible croissance démographique et de crise immobilière.

Pour la première période triennale, c'est le point mort, à hauteur de 310 logements par an qui est visé.

3.1. Environ 310 logements par an pour répondre à des besoins resserrés

	TOTAL sur 6 ans	Par an	Soit en %
Locatif très social	205	34	11%
Locatif social aidé ou conventionné privé	335	56	18%
Accession sociale	195	33	11%
Accession intermédiaire (PTZ)	317	53	17%
Marché privé (accession/locatif)	788	131	43%
TOTAL	1 840	307	100%

Territorialisation à court terme



L'objectif global de production sur les 6 années est de 1 840 logements, soit 307 logements par an.

L'objectif en locatif social (205+335=540 logements) est inférieur au déficit pointé au titre de la SRU (862 logements manquants en 2008) mais il représente tout de même :

- 63% de ce déficit
- 29% de l'objectif de production global à court terme

La grande prudence des opérateurs sociaux quant au développement de nouveaux programmes a incité à proposer un objectif modéré, au moins pour les trois premières années du PLH.

Il s'agit d'un nombre qui garantit le maintien de la part en locatifs aidés, au global sur la CACM et en particulier sur les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU :

- **de 15,4% à 15,5% sur la CACM.**
- **de 16,8% à 18,1% à Castres**
- **de 14,6% à 15,6% à Mazamet**
- **de 11,8% à 11,9% à Labruguière**

3.2. Une répartition conforme aux possibilités de court terme des communes

▣ Une répartition respectant les grands équilibres du SCOT

Communes	Objectif total de construction de logements	Objectifs PLH en locatif social	Objectifs PLH en accession sociale	Objectifs PLH en accession maîtrisée	Objectifs PLH en libre (par différence)
Castres	41%	46%	38%	38%	39%
	750	250	74	120	306
Mazamet Aussillon	21%	19%	38%	26%	15%
	380	102	74	84	120
Les bourgs de plus de 1000 habitants	32%	33%	24%	30%	34%
	590	180	47	95	268
Les communes de moins de 1000 habitants	7%	1%	0%	6%	12%
	120	8	0	18	94
CACM	100%	100%	100%	100%	100%
	1 840	540	195	317	788

- **Des objectifs globaux modérés compte-tenu du contexte peu dynamique**
 - Notamment à Castres et Mazamet
- **Des objectifs qui respectent les équilibres des territoires, en cohérence avec les enjeux du SCOT**
 - En particulier concernant le poids démographique des villes principales
- **Des objectifs qui traduisent une grande prudence en matière de locatif aidé**
 - Demandée par les communes mais aussi les bailleurs
 - Et confortée par la politique de l'Etat sur les zones non tendues
 - Toutefois, à part sur les plus petites communes, partout un objectif > à 20%
- **Mais aussi des objectifs pragmatiques qui devraient pouvoir être tenus**

▣ *Des objectifs qui peuvent être déclinés par commune*

	Nombre de logts totaux prévus à l'horizon du PLH	Dont en locatif social	
Castres	750	250	33%
Castre	750	250	33%
Aussillon	200	30	15%
Mazamet	180	72	40%
Mazamet - Aussillon	380	102	27%
Aigüefonde	80	20	25%
Labruguière	250	90	36%
Lagarrigue	50	15	30%
Payrin Augmontel	80	20	25%
Pont de l'Arn	80	20	25%
St Amans Sault	50	15	30%
Bourgs > 1000 habitants	590	180	31%
Boissezon	15	2	13%
Caucalières	10	1	10%
Navès	30	2	7%
Noailhac	40	2	5%
Le Rialet	2		0%
Valdurenque	20	1	5%
Le Vintrou	3		0%
Bourgs < 1000 habitants	120	8	7%
CACM	1 840	540	29%

Programme Local de l'Habitat

3^{ème} partie : Les fiches actions

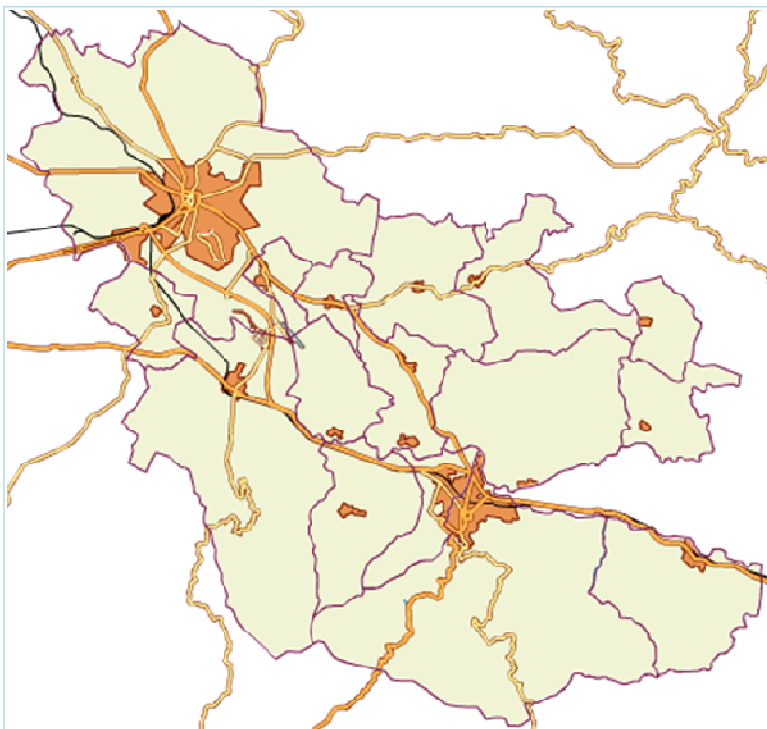













TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ACTIONS DU PLH ET INVESTISSEMENTS LIÉS

THEMES	Intitulé de l'action	Objectifs généraux et opérationnels	Evaluation du coût	
CRÉER LES CONDITIONS DE REUSSITE DES OBJECTIFS DU PLH	1	Anticiper sur le foncier et l'aménagement Se mettre en position de mieux connaître le marché foncier et de suivre dans le temps ses évolutions. Elaborer la stratégie foncière de la CACM Mobiliser la gamme des outils possibles pour assurer les objectifs quantitatifs et surtout qualitatifs de production de logements.	 PAF : 40 K€ la première année	
	2	Articuler habitat, aménagement et développement durable Tendre vers une gestion rationnelle de l'espace dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain et de développement durable S'inscrire dans les principes définis par le SCOT du Pays d'Autain afin que le développement résidentiel puisse s'intégrer de manière cohérente avec les autres facteurs du développement territorial Matérialiser les objectifs et les ambitions du PLH au travers des documents d'urbanisme des communes Fixer des objectifs visant à réduire les charges en vue des économies d'énergie et une baisse du couple loyer/charges pour les locataires (à formaliser dans le cadre d'une OPAH thermique)	 Coût de l'animation d'une OPAH thermique: 28 K€ et des subventions accordées 20 K€ (1000€ / logt)	
	3	A	Répondre à la variété des besoins en logements en réalisant une programmation mixte qui comprend 90 locatifs aidés par an dont 34 au niveau de loyer PLAi et 56 au niveau PLUS Suivre les objectifs de production territorialisés, par communes et secteurs, visant la mixité sociale	90 locatifs par an x 2000€ = 180 K€ par an et prise en charge des garanties d'emprunt à la place des communes
		B	Développer une offre accessible et en bon état pour une clientèle intermédiaire ou modeste afin de diversifier les produits aidés. Le PLH prévoit de réaliser : - 11% des objectifs en accession sociale, 33 par an - 17% en accession maîtrisée (type PTZ), 53 par an. Proposer des produits encadrés, de qualité (localisation, qualité, prix de sortie...) de façon à ce que l'accession se fasse au profit du développement harmonieux et durable du territoire.	 chargé de mission habitat
VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS EXISTANTS	4	L'intervention sur le parc ancien privé Reconquérir le bâti ancien inconfortable ou vacant en cœurs urbains Mettre à contribution le parc ancien dans la production des objectifs de PLH Viser dans ce cadre les objectifs suivants : - un objectif d'amélioration de la performance énergétique des logements - la remise en marché de logements vacants et leur conventionnement, - la création de petits logements à destination des jeunes, y compris dans les petites communes Intégrer l'adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées Sensibiliser les propriétaires à la performance énergétique ainsi qu'au conventionnement. Travailler au repérage de l'habitat insalubre et indigne.	 Reconduire l'OPAH urbaine : 28 K€ / an pour l'animation et 30 K€, par an de subventions	
	5	L'intervention sur le parc ancien public Mener une politique d'amélioration du parc social en parallèle de la production neuve, pour que parcs ancien et nouveau puissent être complémentaires Intégrer les exigences présentes mais surtout à venir en matière de performance énergétique Profiter des programmes d'amélioration pour intégrer l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie. Accompagner les opérations de renouvellement urbain	Contribution forfaitaire de 2000 € / logement pour 40 logements par an 40 x 2000 € = 80 K€.	
CIBLER L'ACTION SUR UN CERTAIN NOMBRE DE PUBLICS SPECIFIQUES	6	Le logement des personnes âgées Améliorer la connaissance des besoins d'adaptation en amont, dans le privé comme le public Favoriser les aménagements pour l'adaptation des logements des personnes vieillissantes à l'occasion des actions menées sur le parc privé (OPAH) ou public Viser la production d'environ 10 logements adaptés par an dans l'offre nouvelle en locatif social Prévoir la réalisation de petites unités logements dédiées aux personnes âgées	 chargé de mission habitat	
	7	Le logement des personnes handicapées Organiser le dispositif de recueil d'information tant sur l'offre que sur les besoins Mieux identifier les acteurs et consolider les partenariats possibles Vérifier la prise en charge du logement des personnes handicapées dans les futurs programmes et au besoin dans des structures dédiées	 chargé de mission habitat	
	8	Le logement des jeunes Favoriser la production de petits logements locatifs à bon marché pour les jeunes Accompagner les jeunes dans l'accès et le maintien dans le logement Renforcer et développer le travail partenarial et en réseau en faveur de l'accès au logement des jeunes	 chargé de mission habitat subvention déjà en cours à la Mission Locale	
	9	L'hébergement d'urgence et le logement temporaire Conforter la bonne organisation actuelle des réponses fournies Garantir la fluidité du dispositif en facilitant la sortie de l'hébergement Favoriser la production de nouveaux logements locatifs adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire en prévoyant une part de PLAi Conforter le partenariat sur le sujet notamment dans le cadre du PDALPD. Suivre les initiatives des structures	 chargé de mission habitat subventions aux associations déjà en cours via le CUCS	
	10	L'accueil des gens du voyage Se mettre en conformité totale avec les exigences du Schéma départemental avec notamment la 2ème aire prévue sur l'agglomération Approfondir la connaissance des besoins éventuels de ménages sédentarisés ou en cours de sédentarisation	 chargé de mission habitat	
ORGANISER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE	11	A	Mettre en place un dispositif d'observation et d'animation-évaluation. Développer les outils de communication et de diffusion de l'information sur la politique de l'habitat. Evaluer le PLH « en continu » pour aider à la décision politique et recadrer l'action si besoin.	 chargé de mission habitat
		B	Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs Se porter garant de la réussite qualitative du programme prévu Animer le partenariat et favoriser les échanges de pratiques et d'expériences entre communes	 chargé de mission habitat
CODRA			Total	372 667 €

METTRE EN ŒUVRE LA PROGRAMMATION	N° 1
L'action foncière comme préalable	
<i>Anticiper et planifier la maîtrise foncière</i>	

CONSTATS

L'élaboration d'une stratégie d'action foncière est un préalable à la mise en place de toute politique de l'habitat.

Les objectifs que se fixent la communauté nécessitent en effet de **s'assurer de la disponibilité foncière** nécessaire, dont l'estimation peut varier en fonction des formes qui seront privilégiées. Le SCOT du Pays d'Audan a souligné le risque d'une sur-consommation foncière et son impact sur le développement durable et équilibré du territoire. Le PLH se doit d'insister sur la diversité des formes urbaines qui peuvent être empruntées pour réaliser les objectifs, diversité qui se lit déjà dans le patrimoine bâti de la CACM. Une exigence de qualité des développements est nécessaire dans un contexte relativement peu tendu. En cela l'économie du foncier et l'attractivité des formes, même denses, vont être des éléments à valoriser.

Outre la **disponibilité** du foncier, la question de sa **maîtrise** se pose également. Dès lors que l'on veut réaliser certains types de logements, et notamment du logement aidé, il est nécessaire de pouvoir contrôler les prix de sortie de ces logements, et donc, à l'origine, celui du foncier.

Dans le but d'assurer cette programmation quantitative, ainsi que les orientations en termes de produits (soit la production de 84 logements locatifs aidés et 31 produits d'accession sociale par an), et en fonction de la territorialisation une véritable politique de maîtrise foncière apparaît nécessaire. Si les prix ne sont pas extrêmement élevés, l'anticipation foncière demeure nécessaire pour parvenir à réaliser le type de logement souhaité, là où on l'a prévu.

En actant en 2009 la création d'un Etablissement Public Foncier Local, la communauté affirme l'importance et les moyens qu'elle est prête à consacrer à l'action foncière. Le PLH constitue l'occasion d'affirmer qu'elle est également nécessaire pour assurer un développement résidentiel raisonné et diversifié, de qualité.

OBJECTIFS

- Se mettre en position de **mieux connaître le marché foncier** et de suivre dans le temps ses évolutions.
- Elaborer la stratégie foncière de la CACM dans la perspective **d'une gestion rationnelle de l'espace** communautaire en faveur de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et à l'aménagement urbain (extension, densification, restructuration urbaine).
- **Mobiliser la gamme des outils possibles** (y compris l'acquisition) pour assurer les objectifs quantitatifs et surtout qualitatifs de production de logements.

MOYENS D'ACTION

■ Suivre l'évolution du marché foncier et de l'immobilier avec l'observatoire du foncier

La veille foncière s'exercera au travers du suivi des DIA concernant les terrains à bâtir (relevés des prix et des tailles de parcelles), du suivi régulier (trimestriel) des évolutions de prix auprès des notaires, d'échanges avec les agents immobiliers, les mairies... pour observer les tendances et repérer éventuellement les ventes sur lesquelles préempter.

■ Établir un Programme d'action foncière

Il s'agit d'un outil sans valeur juridique qui peut être mis en place par une collectivité afin d'étayer concrètement la politique foncière. Il s'articule en plusieurs étapes, dans une logique pré-opérationnelle, pour préparer les projets:

1. Déterminer le ou les sites stratégiques
2. Formuler les attentes quant à l'aménagement du site (trame viaire, formes urbaines, programmation prévue...)
3. Mesurer la dureté foncière (au regard des outils de maîtrise foncière existants, des dispositions des documents d'urbanisme, des intérêts exprimés...)
4. Choisir une procédure d'aménagement en fonction

■ Utiliser les outils fiscaux à disposition des communes (augmentation de la valeur locative du foncier non bâti de terrains constructibles), en fonction des objectifs territorialisés.

■ Définir des modalités d'intervention pour l'acquisition foncière

Au-delà de l'écriture d'une politique urbaine dans les documents d'urbanisme, des outils sont nécessaires pour aider les communes à mettre en œuvre leurs projets, et notamment acquérir du foncier : en utilisant la DUP, la ZAC, la ZAD ou le DPU (possibilité de le déléguer à un bailleur social, à l'EPFL...) en achetant en direct...

Zoom sur le Droit de Préemption Urbain :

Objectifs: Offrir la possibilité à la collectivité, pour réaliser une opération dans un périmètre défini, de se substituer prioritairement à l'acquéreur d'un bien lorsque celui-ci est mis en vente.

Mise en œuvre: Les communes dotées d'un PLU, POS ou carte communale peuvent instituer un DPU par délibération.

La motivation de la décision de préemption peut renvoyer à une délibération du conseil municipal définissant les actions à mettre en œuvre pour la réalisation du PLH.

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
La CACM	Anime la politique (personne-ressource habitat) Veille à la cohérence des documents d'urbanisme avec les orientations du PLH Soutient les communes (proposition de modes opératoires, aide aux projets) Pilote l'EPFL et peut se porter acquéreur du foncier par son intermédiaire Est compétente en matière de réserves foncières par « la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ».
L'EPF de la CACM	L'EPF peut à la fois acquérir et gérer du terrain pour ses membres, et leur fournir une assistance technique, juridique et d'ingénierie foncière. Toutefois sa vocation est aujourd'hui dédiée au développement économique principalement.
Les Communes	Identifient avec précision les secteurs à enjeu Compèrent les besoins estimés par le PLH à leur potentiel de construction Choisissent parmi les modes opératoires et les mettent en œuvre Dégagent des moyens budgétaires complémentaires Procèdent aux acquisitions foncières si l'occasion s'en présente
Le Syndicat Mixte du Pays d'Autan	Déterminer, au travers du SCOT, les zones préférentielles de développement résidentiel, ainsi que des principes de moindre consommation du foncier.
Le Conseil Général	-
Le Conseil Régional	-
Les aménageurs	A consulter éventuellement en amont des prises de décision
L'Etat	Conseille les communes sur les outils à utiliser, soutien éventuel aux procédures de ZAD...

COÛTS ET FINANCEMENTS

- ♦ La veille foncière doit pouvoir être gérée et animée en interne à la CACM (mission Habitat ou Observatoire).
- ♦ L'élaboration d'un Programme d'Action Foncière peut être déléguée, mais une première hiérarchisation et qualification des potentiels fonciers peut également être menée en interne. Le coût d'une telle étude s'échelonne entre 40 et 50k€ (sur l'année de lancement).
- ♦ La CACM pourrait dédier à moyen terme un budget annuel pour des acquisitions foncières.

ECHÉANCIER

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mise en œuvre						

AUTRES FICHES ACTIONS DE REFERENCE DU PLH

2- Appliquer les principes de mixité

3 – Articuler habitat, aménagement et développement durable

11- Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- ♦ Evolutions de prix du foncier (éléments à recueillir auprès des notaires – base de données Perval – des maires, des agences locales), selon un rythme trimestriel par exemple.
- ♦ Evolution de la maîtrise du foncier : nombre de mètres carrés ou d'hectares maîtrisés.
- ♦ Evolution de l'offre : actualiser en continu les modifications éventuelles apportées aux documents d'urbanisme, notamment l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.
- ♦ Estimation de la consommation foncière liée aux logements sociaux réalisés dans les communes, conformes aux objectifs qualitatifs.

METTRE EN ŒUVRE LA PROGRAMMATION		N° 2
Articuler habitat, aménagement et développement durable		
<i>Veiller à la qualité des espaces urbains produits et s'inscrire dans une perspective de développement durable</i>		

CONSTATS

Le développement durable du territoire de la Communauté d'agglomération passe à la fois par un aménagement de l'espace raisonné et économe et par une meilleure qualité des opérations de logements.

Face à la prédominance de l'habitat individuel sur la majeure partie du territoire, des solutions alternatives peuvent être trouvées pour faciliter les déplacements pour tous et permettre aux collectivités d'économiser les dépenses en matière de réseaux notamment.

Les dispositions du PLH s'imbriquent fortement dans celles des documents d'urbanisme, pour garantir justement un développement résidentiel équilibré et cohérent d'un point de vue transversal. Le PLH a désormais une valeur prescriptive pour les PLU. Ceux-ci ne seront plus exécutoires si les dispositions choisies peuvent par nature compromettre la mise en œuvre des objectifs du PLH. A l'inverse, ces documents ménagent de nombreuses possibilités pour soutenir les ambitions d'un PLH.

Enfin les règles fixées en matière de bâti, tant pour la construction que pour la gestion des logements peuvent permettre de sensibles économies en termes de charges thermiques, et d'entretien, tant dans le logement privé que social, en neuf et en ancien.

OBJECTIFS

- Tendre vers une **gestion rationnelle de l'espace** dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain et de développement durable en veillant à :
 - localiser les opérations **au plus près des centres bourgs**
 - produire des **formes urbaines** permettant d'atteindre les objectifs du PLH
 - s'insérer dans l'environnement des communes et produire des **espaces urbains de qualité**
 - limiter le niveau des charges des futurs locataires et propriétaires
- **S'inscrire dans les principes définis par le SCOT** du Pays d'Autan afin que le développement résidentiel puisse s'intégrer de manière cohérente avec les autres facteurs du développement territorial (activité économique, patrimoine paysager, développement touristique, agriculture...)
- **Matérialiser les objectifs et les ambitions du PLH au travers des documents d'urbanisme des communes**
- **Fixer des objectifs visant à réduire les charges** en vue de réaliser des économies d'énergie et une baisse du couple loyer/charge pour les locataires, dans le cadre des nouvelles OPAH et des constructions de logements sociaux.

MOYENS D'ACTION

- **Utiliser les possibilités des PLU pour servir les objectifs du PLH**
 - **En définissant dans les PADD des PLU les secteurs prioritaires intégrant les objectifs du PLH** : secteurs stratégiques pour l'habitat, emplacements réservés, secteur de densité, permis d'aménager, sur COS...et les modalités transversale d'un développement durable du territoire.
- **Etablir une charte architecturale et paysagère** (telle que préconisée dans le cadre du SCOT) **ou des cahiers des charges d'opérations** respectueux de l'environnement urbain ainsi que des règles architecturales, voire des préconisations concernant le bâti. Ces règles seront fixées en cohérences avec les principes affirmés dans le SCOT.
- **Promouvoir l'aménagement concerté et le projet urbain comme outil de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat** (au travers de procédures type ZAC, PUP... qui doivent être l'occasion de récliner les objectifs du PLH).
- **Formuler des recommandations** sur l'application de techniques favorisant les économies d'énergie, tant dans les opérations de construction neuve que de réhabilitation.
- **Identifier le pôle habitat comme un référent en matière d'ingénierie des projets**, susceptible de proposer les outils adéquats à la mise en œuvre de la programmation (en extension, en renouvellement etc.)
- **Mettre en place un dispositif d'OPAH thermique**, pour répondre aux exigences d'économie d'énergie dans le parc existant.

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
LA CACM	Anime la politique de l'habitat Réalise des études préalables, cahiers des charges en concertation avec les communes concernées. Négocie avec les partenaires Dispense un soutien technique, notamment pour le développement des énergies renouvelables Fait évoluer le document d'urbanisme pour l'intégration des dispositions de mixité et développement durable.
Les Communes	Ont recours aux cahiers des charges et préconisations spécifiques Négocient avec les opérateurs privés et sociaux pour le respect des principes HQE
Le Conseil Général	
Le Conseil Régional	Incite à la réalisation d' « Agenda 21 » Aide aux études et aux investissements des maîtres d'ouvrage pour le développement des énergies renouvelables
Les aménageurs et constructeurs	Intègrent et proposent des solutions innovantes de développement de l'habitat
L'Etat	Veille à la conformité des PLU avec les PLH Propose des subventions majorées en logement aidé pour les bâtiments dont la qualité répond à certaines normes de haute performance énergétiques.

COÛTS ET FINANCEMENTS

- ◆ Les coûts liés à ce type de préoccupations correspondent à la rémunération d'une personne ressource chargée du PLH au sein de la CACM
- ◆ L'élaboration d'une Charte de l'Habitat Durable ou d'un cahier des charges type intégrant les principes du développement durable peut être déléguée. Elle peut aussi être élaborée en interne, en mutualisant les moyens techniques de la CACM.
- ◆ Pour l'OPAH thermique, les coûts concernent à la fois
 - ceux liés aux études préalables et au suivi-animation, soit **un budget estimatif de 28 K€**
 - ceux liés aux subventions accordées dans le cadre de cette OPAH, soit **environ 20 K€ par an** si on considère une prime de 1000€ / logement pour une vingtaine de logements par an.

ECHÉANCIER

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation						
Mise en œuvre						

AUTRES FICHES ACTIONS DE REFERENCE DU PLH

- 1 - L'action foncière comme préalable
- 2 – Appliquer les principes de mixité
- 4 – Continuer d'intervenir sur le parc ancien privé
- 5 – Améliorer le parc social existant
- 11- Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- ◆ Suivi des emplacements réservés
- ◆ Eventuelle instauration d'un label « économie d'énergie »
- ◆ Nombre de signataires de la charte ou nombre de recours au cahier des charges « développement durable »

OUTILS

- ◆ **Servitude de mixité sociale**, dans les zones U (article L.123-2,b).
Les communes pourront identifier dans leur PLU des parcelles stratégiques favorables à la mixité sociale.

Emplacement(s) réservé(s) « en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit ».

Fait souvent état d'un ratio minimum de logements sociaux à y construire. Permet de renforcer les outils en matière de politique foncière. On note que le droit de délaissement initialement prévu a été abandonné lorsqu'il s'agit de logements locatifs sociaux.

- ◆ **Secteurs de diversité sociale dans les zones U (art. L.123-2, d)**

Secteurs où, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs que le PLU définit, dans le « respect des objectifs de mixité sociale ».

◆ **Majoration de la constructibilité pour la réalisation de logements locatifs aidés (art. L123 1-2, L.127-1 et Article 4 de la loi ENL)**

Mécanisme incitatif pour réaliser la mixité sociale où elle fait défaut.
Secteurs ou zones où les programme de logements incluant des logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration des droits à construire (une délibération du Conseil Municipal suffit), généralement de 20%, pouvant aller jusqu'à 50% si l'opération comporte au moins 50% de logements locatifs sociaux.

◆ **Minoration des normes de stationnement pour les logements locatifs aidés (article L.123-1-3)**

La loi impose le seuil maximum d'une place de stationnement par logement locatif aidé.
Le PLU peut réduire cette norme, voire ne pas en imposer pour les logements aidés.

◆ **La zone d'aménagement concerté (ZAC)**

art L. 311 du Code de l'urbanisme « zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou des les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ». C'est l'instrument le plus efficace pour réaliser une réelle opération d'ensemble. La ZAC, située en zone urbanisée ou d'urbanisation future, peut constituer simplement un mode de production de terrains à bâtir, mais plus largement, en matière d'habitat, elle représente une alternative à la procédure plus fréquemment employée du lotissement. La ZAC est en effet un outil qui permet un urbanisme diversifié en associant logements et équipements collectifs (contrairement au lotissement). La programmation d'une ZAC de centre urbain peut inclure des éléments très différents en associant production de logements, amélioration du bâti existant, création d'équipements collectifs et d'activités de services publiques ou privées. La procédure de ZAC conduit à une modification du POS ou du PLU en vigueur. Son cahier des charges peut également inclure un certain nombre de dispositions plus ou moins contraignantes en matière de matériau, de techniques utilisées, afin de se rapprocher d'un objectif HQE.

◆ **Le lotissement :**

D'initiative privé ou publique, un lotissement correspond à "toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiment". Il permet un projet d'aménagement plus limité car il n'inclut pas la réalisation d'équipement. Néanmoins, au travers de son document d'urbanisme, la commune peut imposer un certain nombre de contraintes sur les zones destinées à accueillir de l'habitat (hauteur du bâti, densité, alignement...) et qui devront être respectées dans le cadre de la réalisation d'un lotissement.

METTRE EN ŒUVRE LA PROGRAMMATION	N° 3a
Appliquer les principes de mixité	
<i>Des programmations en locatif aidé pour assurer les parcours résidentiels et le renouvellement</i>	

CONSTATS

Le PLH prévoit 29 % de locatif aidé dans sa programmation à court terme qui sera réévaluée au cours du PLH. Trois communes sont soumises à la loi SRU sur le territoire et le déficit cumulé de ces communes atteint en 2008, 862 logements.

Les difficultés générées par une trop forte concentration d'un habitat du même type, a fortiori d'habitat locatif social, reste très présentes dans l'esprit du plus grand nombre. Sur l'agglomération, ces phénomènes sont tels qu'ils provoquent une désaffection pour certains quartiers alors qu'on note par ailleurs une demande sociale toujours importante. Ces signes conduisent à fixer des objectifs en locatif aidé relativement prudents, en tous cas inférieurs au volume nécessaire pour rattraper le déficit des communes soumises à la taxe SRU (Castres, Labruguière, Mazamet). Pour autant, toutes les communes sont potentiellement concernées car le locatif aidé peut prendre des formes multiples (y compris de logements anciens conventionnés) et s'intégrer dans des environnements divers.

Il apparaît toutefois primordial d'être extrêmement **exigeant sur les caractéristiques des nouvelles programmations en logement social**. Potentiellement, pour assurer la réalisation de programmes mixtes et donc « durables » dans leur attractivité, il faut que toute nouvelle opération d'aménagement respecte une meilleure diversité de l'habitat, quelle que soit son importance.

La localisation de ces nouveaux programmes sera également à étudier avec attention. A l'heure où les déplacements automobiles risquent d'être de plus en plus coûteux, il semble nécessaire de rapprocher l'offre des besoins. Certaines communes sont dépourvues de logement social alors même qu'une demande s'y exprime. Il devra s'y développer en cohérence avec le caractère de la commune, en respectant des principes d'économie de foncier.

Les objectifs de production de PLH, et donc les produits en locatif aidé et accession sociales notamment sont destinés à assurer : le **renouvellement** du parc (soit le remplacement des logements obsolètes ou insalubres) et le **desserrement** des ménages (pour permettre l'évolution de parcours des ménages en doivent donc être en lien avec ces besoins. Enfin il faudra être attentif aux impacts de la production nouvelle sur les conditions de fonctionnement du parc plus ancien.

OBJECTIFS

- **Répondre à la variété des besoins en logements** en réalisant une programmation mixte qui comprend :
 - 90 locatifs aidés par an dont 34 au niveau de loyer PLAi et 56 au niveau PLUS (29% de la programmation)
- **Suivre les objectifs de production territorialisés**, par communes et secteurs, visant la mixité sociale

MOYENS D'ACTION

- Définir un **règlement d'intervention** de la CACM au regard des objectifs définis dans le PLH pour favoriser la construction de logements aidés.
- Prendre en charge **les garanties d'emprunt** des bailleurs en lieu et place des communes, y compris urbaines.
- **Formaliser le partenariat avec les opérateurs** sociaux visant la mise en œuvre des objectifs du PLH.
- **Veiller au respect des règles visant à la mixité dans les PLU** (inscrire des emplacements réservés ou des secteurs de logement avec 20% de locatif social).
- **Inciter au conventionnement de logements privés** à l'occasion d'opération d'amélioration de l'habitat.

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
LA CACM	Anime la politique à partir du tableau de bord du PLH Garantit à la place des communes les emprunts des bailleurs sociaux intervenant sur la CACM Négocie avec les promoteurs, publics et privés, aux côtés des communes Participe financièrement à la création de locatifs aidés, selon le règlement d'intervention récapitulé dans le tableau de synthèse des actions. Incitent au conventionnement du parc privé en abondant les aides de l'ANAH dans le cadre d'une OPAH
Les Communes	Prévoient à chaque programme une diversité de produits logements suivant la ventilation définie dans le cadre du PLH Négocient avec les promoteurs privés pour leur imposer une part de locatif ou d'accession sociale (rétrocession de terrains, VEFA...) Incitent au conventionnement du parc privé en abondant les aides de l'ANAH dans le cadre d'une OPAH
Le Conseil Général	
Le Conseil Régional	Aide les communes à produire des logements locatifs à loyers conventionné ou maîtrisé
Les opérateurs sociaux	Montent les projets d'habitat Affinent la connaissance commune de la demande et des besoins pour réajuster les programmations.
Les Promoteurs privés	Intègrent l'objectif de diversité comme un élément de contrainte et de participation à l'effort communautaire
La CAF	Participe au financement du PLAI à destination des publics relevant du PDALPD
L'Etat	Subventionne le locatif social, surtout le PLAI.

COÛTS ET FINANCEMENTS

- ◆ La CACM choisit de participer à l'animation de la politique grâce à un apport technique aux communes
- ◆ La CACM intègre dans son budget et plus largement dans ses comptes, les garanties apportées aux bailleurs sociaux.
- ◆ *Proposition : LA CACM participe au financement du logement social via une aide forfaitaire à la création des logements : par exemple proposition de 2 000 €/logement locatif en moyenne; à moduler suivant les objectifs et les difficultés de mise en œuvre.
Budget total estimatif 90 locatifs aidés x 2000 € = 180 000€ par an.*

ECHÉANCIER

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mise en œuvre						

AUTRES FICHES ACTIONS DE REFERENCE DU PLH

- 1 - L'action foncière comme préalable
- 3 – Articuler habitat, aménagement et développement durable
- 4 – Continuer d'intervenir sur le parc ancien privé
- 5 – Améliorer le parc social existant
- 6 – Prendre en compte le vieillissement de la population
- 8 – Favoriser l'accès au logement des jeunes
- 9 – Répondre aux besoins des ménages en précarité ou en rupture
- 10- Participer à l'accueil des gens du voyage
- 11- Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- ◆ Tableau de bord des projets par commune
- ◆ Suivi des financements et mise en service de logements
- ◆ Programmation détaillée des logements locatifs sociaux produits : nombre, taille, localisation, financement
- ◆ Tableau de suivi SRU-inventaires, versement pénalités au titre de l'article 55 SRU

METTRE EN ŒUVRE LA PROGRAMMATION	N° 3b
Appliquer les principes de mixité	
Accompagner l'accession sociale et abordable	

CONSTATS

Le PLH préconise, au titre de la diversité de l'habitat, de développer des produits d'accession à des prix maîtrisés. En effet, compte-tenu des publics potentiellement concernés, il est nécessaire de réfléchir à la diversification des produits aidés. Malgré des prix de foncier encore modérés sur l'agglomération, il apparaît que pour accéder à un bien de type terrain+maison neuve, compte-tenu du droit à bâtir, il faut un revenu d'environ 1 900€ par mois (*pour un remboursement sur 25 ans, avec un taux d'effort de 30%*). Or moins d'un quart des foyers fiscaux de l'agglomération se situe au-dessus de ce niveau de prix.

Dès lors, pour diminuer le taux d'effort des ménages ou la durée de leur remboursement, il peut être intéressant de développer des produits d'accession à prix modérés.

Il existe différents modes d'intervention: l'accession sociale est un produit aidé qui peut prendre plusieurs formes (Pass Foncier, PSLA, accession sociale réglementée...) tandis que l'accession intermédiaire recouvre les produits privés dont le prix de sortie est compatible avec l'ouverture d'un Prêt à Taux Zéro (mobilisable par des primo-accédants, sous condition de ressources).

Les communes de Castres, de Mazamet et de Pont de l'Arn ont déjà mis en place une subvention qui permet de déclencher le Pass Foncier sur leurs communes.

Il est nécessaire de rappeler que la production de logement en accession sociale n'est pas comptabilisée dans le cadre du rattrapage du déficit en logements sociaux au sens SRU.

OBJECTIFS

- **Développer une offre accessible et en bon état** pour une clientèle intermédiaire ou modeste afin de diversifier les produits aidés. Le PLH prévoit de réaliser :
 - 11% des objectifs en accession sociale, 33 par an
 - 17% en accession maîtrisée (type PTZ), 53 par an.
- **Proposer des produits encadrés, de qualité (localisation, qualité, prix de sortie...)** de façon à ce que l'accession se fasse au profit du développement harmonieux et durable du territoire.

MOYENS D'ACTION

Il y a globalement deux axes pour soutenir la mise en œuvre de l'accession sociale

- Agir en amont sur le foncier : une aide à la production fournie aux opérateurs sociaux. Cela peut permettre de convenir le prix de vente (si possible en dessous des plafonds maximum) ou d'aider au montage d'opération en PSLA ou accession sociale réglementée
- Fournir une aide à la personne : sous conditions. Les aides en vigueur à l'heure actuelle sont le PASS foncier pour le neuf, le PTZ et le PSLA.

- **Participer au financement** des formules d'accèsion selon un règlement à définir. Par exemple :
 - Pass Foncier en intégralité ou à égalité avec les communes
 - PSLA sur le mode du locatif aidé
 - Accession réglementée...

- **Etablir des critères** pour que ce financement s'applique à des opérations dont les caractéristiques sont compatibles avec le développement durable (en termes de formes urbaines, de consommation foncière, de localisation, de performance énergétique...). Ces critères pourraient être intégrés à une Charte de l'Habitat Durable.

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
La CACM	Anime la politique et met à jour le tableau de bord du PLH. Intègre un volet sur l'accèsion sociale au sein d'une charte de l'Habitat Durable Participe financièrement au financement de l'accèsion sociale (Pass Foncier) selon le règlement défini par le PLH, en concertation avec les bailleurs. Négocie avec les promoteurs, aux côtés des communes pour que les principes de diversité du PLH soient respectés.
Les communes	A chaque programme, veillent à la diversité des produits logements, afin que ventilation demandée par le PLH soit respectée à l'échéance des 6 ans. Négocient, en partenariat avec la CACM, avec les lotisseurs et promoteurs privés pour garantir de l'accèsion sociale et maîtrisée. Eventuellement participe à moitié au financement du Pass Foncier.
Le Conseil Général	
La Région	
Les opérateurs sociaux	Montent les projets d'habitat Intègrent les objectifs du PLH à leur programmation. Affinent la connaissance commune de la demande et des besoins pour réajuster les programmations.
L'Etat	Rembourse aux collectivités la moitié de l'aide versée en 2009.

COÛTS ET FINANCEMENTS

- ♦ La CACM participe au financement de l'accèsion sociale (type Pass Foncier) via une aide forfaitaire.

ECHÉANCIER

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mise en œuvre						

AUTRES FICHES ACTIONS DE REFERENCE DU PLH

- 1 - L'action foncière comme préalable
- 3 – Articuler habitat, aménagement et développement durable
- 8 – Favoriser l'accès au logement des jeunes
- 11- Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Agréments PSLA accordés par l'Etat
- Le nombre de Prêts à Taux Zéro accordés par an
- La mobilisation du Pass Foncier
- Estimation de la consommation foncière liée

OUTILS

◆ PSLA : Prêt Social de Location Accession

Principe de la location-vente d'un logement à prix plafonné, avec PAS ouvrant droit à l'APL.

Plafonds de vente : 2 011€/m² en zone B ??

Plafonds de ressources : ceux du PLS

Avantages : TVA 5,5%, exonération TFPB et Prêt spécifique à l'opérateur

Engagements : Garantie de relogement et de rachat

En théorie, possible pour tous types d'opérateurs mais dans les faits, les contraintes notamment de garantie de relogement repoussent les privés. En réalité, seulement les opérateurs sociaux

Comporte deux phases :

-une phase locative : durée variable, le logement appartient à un opérateur auquel le ménage verse une redevance (une part "locative" assimilable à un loyer et une part "acquisitive", a compte sur le prix de vente).

-une phase d'accession : le ménage est propriétaire du logement et rembourse un emprunt. La part acquisitive accumulée pendant la phase locative est imputée sur le prix de vente.

◆ Accession Sociale réglementée

Accédant direct d'un logement à prix plafonné, avec PAS ou PTZ ouvrant droit à l'APL.

Plafonds de loyer : 2 278€/m² en zone B et 2 014€/m² en zone C

Plafonds de ressources : Les plafonds du PLUS ou PAS

Avantages : TVA 5.5% et prime de 10K€ en zone ANRU uniquement

En théorie, possible pour tous types d'opérateurs mais dans les faits, les contraintes notamment de garantie de relogement repoussent les privés. En réalité, seulement les opérateurs sociaux

◆ Pass Foncier

En maison individuelle, prend la forme d'une dissociation de l'acquisition du foncier de celle du bâti, le foncier étant porté par une structure du 1% logement. En maison groupée ou en logement collectif, il prend la forme d'un prêt à remboursement différé octroyé par un collecteur du 1% logement.

Les bénéficiaires du Pass Foncier doivent respecter simultanément trois conditions :

-être primo-accédant de leur résidence principale

-être bénéficiaires d'une subvention ou d'un prêt sans intérêt attribuée par une ou plusieurs collectivités locales et respectant les exigences du prêt à taux zéro majoré (Zone B et C : 3 000€ en dessous de 3 personnes occupant le logement et 4 000€ à partir de 4 personnes)

-disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA.

◆ Prêt à Taux Zéro

Aide de l'Etat est accordée aux ménages dont le niveau de revenus est inférieur à certains plafonds de ressources. Crédit sans intérêt, dont les caractéristiques dépendent du nombre de personnes composant le foyer, de la zone géographique et de l'ancienneté du logement. Permet l'acquisition d'un logement neuf ou ancien sans condition de travaux.

VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS EXISTANTS	N° 4
Continuer d'intervenir sur le parc ancien privé	
<i>Mettre en avant les enjeux d'économie d'énergie et de production de locatif</i>	

CONSTATS

Le **parc privé** peut également contribuer à atteindre les objectifs du PLH. La CACM s'est saisie de cette possibilité à l'occasion de son précédent PLH et plusieurs OPAH se sont succédées sur son territoire, la dernière (OPAH urbaine multi-sites) étant en cours sur des secteurs d'Aussillon, Castres, Labruguière et Mazamet.

Malgré ces efforts dont les effets sont reconnus, il reste un potentiel pour d'autres interventions de réhabilitation du parc privé ancien. Il s'agit des poches résiduelles souvent les plus difficiles à traiter. Le nombre de logements vacants a augmenté ces dernières années, les sources Filocom et INSEE en témoignent. Leur nombre serait de 3 246 en 2006. Par ailleurs, la CACM compte 2 912 logements classés 7&8 (source Filocom) soit 8% des résidences principales :

- 1 016 sont occupés par des locataires du privé ;
- 1 880 par des propriétaires occupants.
-

Il est donc primordial, parallèlement au développement de la production neuve, d'agir sur ces potentiels qui ne répondent plus, ou mal, à la demande en logements. A Mazamet, qui a postulé pour le PNRQAD, l'enjeu est majeur.

La mise en œuvre d'une nouvelle génération d'OPAH doit viser les mêmes exigences que la politique de l'habitat de la CACM dans son ensemble :

- **Le développement durable** : l'accent doit être mis, dans le cadre des réhabilitations, sur les économies d'énergie. Les travaux de chauffage et d'isolation peuvent permettre à certains patrimoines, même parmi les moins anciens, de gagner en performance énergétique. Outre le bénéfice pour l'environnement, cela conduit à une baisse des charges non négligeable pour les occupants.
- **La production de locatif conventionné** : on recense plus d'un millier de logements locatifs privés inconfortables. A l'heure où l'offre s'est développée (par le biais des dispositifs de défiscalisation) et où la vacance se développe, il peut être positif d'accompagner les bailleurs dans la mise à niveau de leur parc, en échange d'un engagement pour des loyers de sortie bas. Ces logements participent à l'effort de production de 90 logements sociaux à produire chaque année dans le cadre du PLH.

Le bilan des précédentes opérations a montré que l'effort porté sur les améliorations du cadre de vie, connexes à l'OPAH ont un effet levier (espaces publics, façades etc.). L'amélioration du patrimoine ancien est un enjeu majeur pour regagner ou maintenir de l'attractivité.

OBJECTIFS

- **Reconquérir le bâti ancien** inconfortable ou vacant en cœurs urbains
- **Mettre à contribution le parc ancien dans la production des objectifs de PLH**, à l'échelle de toutes les communes de l'agglomération

- **Viser dans ce cadre les objectifs suivants :**
 - un objectif d'amélioration de la performance énergétique des logements
 - la remise en marché de logements vacants et leur conventionnement,
 - la création de petits logements à destination des jeunes, y compris dans les petites communes
- **Intégrer des actions plus ciblées** telles que l'adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées
- **Sensibiliser les propriétaires** à l'intérêt des travaux liés à la performance énergétique ainsi qu'au conventionnement.
- Travailler au repérage de l'**habitat insalubre et indigne**

MOYENS D'ACTION

- **Reconduire l'action en cours sur les centres urbains** pour parvenir à faire diminuer significativement l'inconfort et la vacance dans les centres, avec la possibilité de moduler la participation en fonction de critères cibles (label énergétique, vacance...)
- **Ajuster les cadres d'intervention opérationnels**, les plafonds et les modalités d'attribution des subventions pour une prise en compte équilibrée des enjeux urbains, sociaux et patrimoniaux.
- Prévoir un travail d'enquête approfondi pour le **repérage de l'habitat indigne**.
- Favoriser une **diffusion plus active de l'information** auprès des propriétaires sur les aides mobilisables.

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
LA CACM	Réalise les études préalables et le suivi-animation en régie Définit des modalités de subventions pour abonder les financements ANAH, en fonction des cibles prioritaires choisies. Peut fournir une expertise aux communes pour tout projet de réhabilitation Co-anime la politique
Les Communes	Co-animent la politique Participent au repérage du bâti et au montage des dispositifs Motivent l'opération auprès de leurs administrés Peuvent abonder les subventions en fonction de leurs propres cibles prioritaires
Le Conseil Général	Pilote le PIG départemental (animé par le PACT) jusqu'en 2009 Participe aux commissions ANAH Subventionne les travaux des propriétaires occupants bénéficiaires du RMI
Le Conseil Régional	Aide les particuliers à l'installation de panneaux solaires, sous condition de ressources Participe aux OPAH pour les rénovations énergétiques <ul style="list-style-type: none"> - des propriétaires occupants très sociaux : 1000€ pour les logements bénéficiant de l'éco-subvention ANAH - des bailleurs : 1000€ pour les logements bénéficiant de l'éco-subvention ANAH ; 2000€ pour les sorties de vacance de plus de 3 ans
ADEME	Diffuse l'information concernant la maîtrise de l'énergie et dispense des aides financières (crédit d'impôt)
L'Etat / ANAH	Participe au financement d'une étude d'OPAH et au montage du dispositif Réserve les crédits pour financer les améliorations Fait de la lutte contre l'habitat indigne l'une de ses priorités majeures Dispense l'éco-subvention (20 à 35% du montant des travaux de rénovation thermique cumulable à un crédit d'impôt) Accorde l'éco-PTZ

COÛTS ET FINANCEMENTS

- ◆ Coût du temps passé par les services pour l'élaboration des études préalables et le suivi-animation en régie. **Le budget estimatif de l'animation de l'OPAH urbaine est de 28 K€.**
- ◆ En termes de subvention, l'abondement de la CACM est aujourd'hui de 5% pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, soit **un budget moyen de 30 K€ de subventions annuelles.**

ECHÉANCIER

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation						
Mise en œuvre						

AUTRES FICHES ACTIONS DE REFERENCE DU PLH

- 2 – Appliquer le principe de mixité
- 3 – Articuler habitat, aménagement et développement durable
- 6 – Prendre en compte le vieillissement de la population
- 8 – Favoriser l'accès au logement des jeunes
- 9 – Répondre aux besoins des ménages en précarité ou en rupture
- 11- Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- ◆ Bilans partiels et finaux d'opérations : nombre de logements insalubres traités
- ◆ Nombre de subventions distribuées, de logements remis en marché et de conventionnement (source ANAH, annuel)
- ◆ Nombre de logements vacants (évolution annuelle par l'INSEE)
- ◆ Nombre de logements inconfortables (évolution tous les 2 ans par Filocom)
- ◆ Nombre d'éco-subvention et d'éco-PT distribués

OUTILS

L'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat): elle a pour objet

- la requalification générale du quartier par la remise sur le marché de logements réhabilités
- le maintien des services de voisinage et du cadre urbain.

Il s'agit d'une procédure qui résulte d'une convention signée entre la commune ou l'EPCI compétent, l'Etat et l'ANAH. L'OPAH est incitative : elle n'impose pas de travaux mais crée les conditions favorables à leur réalisation par tous les acteurs publics et privés. Un certain nombre d'OPAH poursuivent explicitement des objectifs techniques liés au développement durable et d'abord la maîtrise d'énergie. La durée de contractualisation de l'OPAH est de trois ans minimum.

Le PIG (Programme d'Intérêt Général):

Peut être engagé par une collectivité territoriale dans le cadre d'une contractualisation avec l'Etat, ou par l'Etat directement. Il est une alternative à l'OPAH ayant pour objectif de résoudre une problématique ciblée de l'habitat, sociale ou technique (par exemple la question du logement des étudiants, de jeunes travailleurs ou la résorption de l'habitat insalubre, mais aussi éventuellement les économies d'énergie...). La mise en place d'un PIG permet l'octroi de subventions majorées de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs qui s'engagent à respecter certains niveaux de loyer.

Le PIG est engagé pour une durée d'un an, renouvelable.

L'OPATB (Opération Programmée d'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments)

Elle vise à développer des actions et des travaux sur l'ensemble du parc résidentiel et tertiaire public et privé afin d'améliorer la maîtrise des consommations énergétiques et de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Elle intervient en complément des actions de l'ADEME. Ses **principes fondateurs** :

- deux objectifs : réduction des émissions de gaz à effet de serre et diminution des consommations énergétiques dans le secteur du bâtiment ;
- tous les bâtiments d'un territoire sont concernés : habitat privé, logement social, grand et petit tertiaire privé, bâtiments tertiaires publics; cet aspect notamment distingue les OPATB des autres opérations territoriales monocibles comme les OPAH, les ORAC, les GPV, les ORIL,...

VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS EXISTANTS	N° 5
Renouveler ou améliorer le parc social ancien	
<i>Corréler développement de l'offre et mise à niveau des patrimoines existants</i>	

CONSTATS

Le parc social existant présente des fragilités liées à son ancienneté qui se traduisent par des difficultés de gestion de certains patrimoines et de la vacance. La désaffection de certains patrimoines a parfois conduit les bailleurs à envisager la démolition (projets à Lameilhé à Castres, Falgalarié à Aussillon et aux Tuileries à Labruguière).

Aussi le développement de l'offre nouvelle doit s'accompagner d'une véritable action sur le parc existant, afin de ne pas le fragiliser davantage. Si d'autres types de logements doivent être développés pour satisfaire les besoins d'évolution des ménages, les ensembles existants doivent être réhabilités, afin d'éviter des phénomènes de concurrence entre ancien et neuf.

Ces rénovations doivent être l'occasion d'introduire, comme ailleurs, une exigence de qualité. L'exigence de l'Etat est de toute façon impérative en matière de performance énergétique.

Par ailleurs, compte-tenu du vieillissement des occupants du parc social, ces réhabilitations doivent être l'occasion de s'interroger sur les adaptations nécessaires à la perte d'autonomie.

Une fois ces réhabilitations menées, il reste un enjeu important de suivi de la vie des patrimoines (conditions d'occupation, mobilités etc...) afin de pouvoir anticiper les futures situations nécessitant des interventions.

OBJECTIFS

- **Mener une politique d'amélioration du parc social en parallèle de la production neuve**, pour que parcs ancien et nouveau puissent être complémentaires, en veillant au maintien de niveaux de loyers peu élevés
- **Intégrer les exigences présentes mais surtout à venir en matière de performance énergétique** (permettant de faire baisser les charges du locataire)
- Profiter des programmes d'amélioration pour intégrer la **problématique de l'adaptation des logements au vieillissement** et à la perte d'autonomie.
- **Accompagner le renouvellement** et s'assurer que les démolitions donnent lieu à de nouvelles programmations conformes avec les objectifs du PLH.

MOYENS ET ACTIONS

- Participer activement à **l'élaboration des Convention d'Utilité Sociale.**
- **Soutenir financièrement l'effort de réhabilitation des bailleurs**, en assortissant les interventions d'une exigence sur la performance énergétique, sur l'adaptation poussée d'une partie des logements...
- **Se mettre en mesure d'évaluer les besoins en continu**, par le biais d'un échange structuré avec les opérateurs.
- **Accompagner les bailleurs dans leurs actions de gestion du parc et des quartiers** pour repérer les dysfonctionnements et anticiper les actions à mettre en œuvre.
- Mobiliser les partenariats nécessaires **pour faire aboutir les projets de renouvellement** (sur Lameilhé notamment).

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
la CACM	Vérifie l'équilibre entre opérations neuves et qualité du parc social ancien Recense les besoins d'amélioration auprès des différents bailleurs Estime le potentiel à revaloriser en parallèle des perspectives de développement Structure avec les opérateurs des modalités d'intervention sur le parc social ancien
Les communes	Font remonter les besoins d'amélioration ou les difficultés de fonctionnement de certains patrimoines.
Le Conseil Régional	Soutient la construction et la rénovation énergétiquement performantes des logements sociaux locatifs publics (aide à la construction -1000 à 1500€- et à la rénovation – 800 à 1600€/logement).
Les bailleurs	Inscrivent dans leurs plans de patrimoine les besoins actuels et pressentis en matière d'amélioration du parc aidé Transmettent leur PSP à la CACM Echangent les éléments de connaissance à l'occasion de l'élaboration des CUS
L'Etat	Réserve des crédits d'amélioration type PALULOS (PAM)

COÛTS ET FINANCEMENTS

- ♦ Un règlement d'intervention est à définir. *A titre d'exemple : contribution forfaitaire de 2 000€/logement pour 40 logements par an... 40x2000€=80 000€.*
- ♦ Un coût est à prévoir pour l'animation du partenariat avec les bailleurs sur ce thème comme sur d'autres.

ECHÉANCIER

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation						
Mise en œuvre						

AUTRES FICHES ACTIONS DE REFERENCE DU PLH

- 2 – Appliquer le principe de mixité*
- 3 – Articuler habitat, aménagement et développement durable*
- 6 – Prendre en compte le vieillissement de la population*
- 7 – Améliorer les conditions de logement des personnes handicapées*
- 9 – Répondre aux besoins des ménages en précarité ou en rupture*
- 11 – Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH*

INDICATEURS DE SUIVI

- ◆ Plans stratégiques de patrimoine pour dénombrer les besoins au départ
- ◆ Nombre de PALULOS ou PAM distribuées
- ◆ Analyse de la rotation et de la demande sur les patrimoines anciens

CIBLER L'ACTION SUR UN CERTAIN NOMBRE DE PUBLICS		N° 6
Prendre en compte le vieillissement de la population		
<i>Adapter les logements des personnes âgées et développer une offre de logements aidés adaptée</i>		

CONSTATS

La population de la CACM est plus âgée que la moyenne française et le vieillissement s'accroît.

La question du logement est d'ores et déjà posée sur le territoire, notamment pour les personnes âgées modestes. Dès lors se pose la question de leurs conditions de logements actuelles. Le facteur problématique n'est pas tant l'âge mais le degré d'autonomie dont dispose une personne. Il est avéré que des aménagements spécifiquement conçus permettent de compenser la perte d'autonomie et garantissent un vieillissement plus facile, à domicile.

Les bailleurs sociaux s'interrogent sur la façon d'intégrer le vieillissement et le maintien à domicile de plus en plus tardif dans leurs stratégies de peuplement. Adaptation d'un certain nombre de logements mais aussi rotation des publics dans le parc sont deux types de solutions à envisager.

Dans le privé, la question se pose également, l'allongement du maintien à domicile étant tout aussi sensible. Les besoins sont plus difficiles à quantifier. La politique d'adaptation du parc de logement existant s'est appuyée sur un partenariat entre le PACT et le Département.

Il semble nécessaire de pouvoir anticiper, au cours de ce PLH, un phénomène qui devrait s'accroître à l'avenir et se conjuguer à une baisse probable du niveau de ressources des ménages âgés.

Outre la question de l'adaptation, il est important, dans une perspective de développement durable au sens large, de prévoir dans l'offre nouvelle une part de logements déjà adaptés.

Cette offre peut être envisagée comme un pourcentage de logements adaptés dans le cadre d'une opération de logements ou sous forme de petits programmes dédiés, comme l'ont déjà développé certaines communes du territoire (ex : Pont de l'Arn). Il s'agit alors d'aller plus loin que les réglementations exigées par la loi, grâce aux aménagements du logement mais aussi d'une géographie d'implantation préférentielle (proximité des commerces, espaces publics accessibles...).

OBJECTIFS

- **Améliorer la connaissance des besoins d'adaptation** en amont, dans le parc privé comme dans le parc public
- **Favoriser les aménagements** pour l'adaptation des logements des personnes vieillissantes à l'occasion des actions menées sur le parc privé (OPAH) ou public
- **Viser environ 10 logements adaptés par an** dans l'offre nouvelle en locatif social
- **Prévoir la réalisation de petites unités logements** dédiées aux personnes âgées, en lien avec les services

MOYENS D'ACTION

- **Animer le partenariat amont** avec les communes
 - pour les accompagner dans l'identification des besoins et la définition de leurs volontés sur cette question
 - pour programmer des résidences identifiées, bien localisées à étudier en partenariat avec les acteurs concernés
- **Travailler en collaboration avec les services départementaux** pour améliorer la connaissance des besoins et mettre en place un véritable partenariat.
- **Mutualiser les moyens** dédiés d'une part à l'amélioration du parc privé et d'autre part à l'adaptation des logements des personnes âgées : un dispositif d'intervention commun aux communes pour les propriétaires occupants ou les locataires du parc privé, type **OPAH, avec un volet « adaptation du logement des personnes âgées et/ou handicapées »**.
- **Anticiper les besoins des locataires du parc HLM** en s'appuyant sur les enquêtes d'occupation, les demandes directes et les perspectives inscrites dans les PSP (voire les CUS à venir).
- **Négocier avec les opérateurs sociaux et les promoteurs** pour concevoir des logements adaptés dès l'origine.
- **Améliorer la visibilité de l'offre et suivre les attributions** dans le parc locatif aidé pour éviter la vacance de logements existants et adaptés au handicap,

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
La CACM	Fait la synthèse des besoins de la CACM Anime la politique d'amélioration dans le parc privé Intègre des objectifs liés à cette cible à l'occasion d'une nouvelle OPAH Définit des objectifs communs avec les bailleurs pour le parc social Négocie avec les partenaires et promoteurs sociaux Intègre dans un dispositif d'observation la localisation des logements adaptés dans le parc HLM pour une meilleure réattribution des logements Dynamise la coordination gérontologique ou les dispositifs d'information sur la CACM
Les Communes	Identifient avec précision leurs besoins (via les CCAS notamment) Négocient avec les opérateurs sociaux et avec les promoteurs privés la réservation d'un volume de logements pour des ménages vieillissants Intègrent cette problématique à la politique d'amélioration du patrimoine Etudient les opportunités foncières et/ou immobilières pour la réalisation de petites unités de logements
Le Conseil Général	Anime et finance les équipes dédiées aux personnes âgées (CLIC) qui couvrent l'ensemble du département. Finance l'APA qui peut être mobilisée pour des améliorations du logement ou de l'aide à domicile Est garant du Schéma Gérontologique du Tarn Apporte une expertise sur les porteurs de projets associatifs, les formules innovantes qui peuvent être proposées etc...
Les bailleurs sociaux	Proposent des solutions pour répondre à cet enjeu en termes d'évolution de clientèle Intègrent cette problématique à leurs politiques d'amélioration du patrimoine
ANAH	Propose des aides à destination des personnes âgées
L'Etat	Finance le suivi-animation de l'OPAH/PIG Propose des subventions spécifiques pour l'adaptation au vieillissement (via l'ANAH) Pas de financement spécifique outre les aides au logement aidé.

COÛTS ET FINANCEMENTS

- ◆ Le coût correspond au temps passé pour faire aboutir cette action
- ◆ Le financement des aménagements spécifiques sera également assumé en partie par le biais de la participation CACM dans le cadre de l'OPAH.

ECHÉANCIER

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mise en œuvre						

AUTRES FICHES ACTIONS DE REFERENCE DU PLH

- 2 – Appliquer le principe de mixité*
- 4 – Continuer d'intervenir sur le parc ancien privé*
- 5 – Améliorer le parc social existant*
- 11 – Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH*

INDICATEURS DE SUIVI

- ◆ Nombre de dossiers d'adaptation réalisés par an et caractéristiques dans le privé
- ◆ Plan programme d'intervention dans le parc social
- ◆ Nombre de logements adaptés mis en service chaque année
- ◆ Localisation des logements adaptés et détail selon le type d'adaptation

CIBLER L'ACTION SUR UN CERTAIN NOMBRE DE PUBLICS		N° 7
Améliorer les conditions de logement des personnes handicapées		
Contribuer à la structuration d'un dispositif de réponse		

CONSTATS

Il est difficile à l'heure actuelle d'estimer précisément l'importance de la population handicapée sur le territoire de l'agglomération.

Toutefois les données de la CAF font état, en 2007, de 850 bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé. Sans représenter la totalité du public handicapé (tous types de handicaps ne sont pas pris en charge par ces allocations, un niveau de dépendance est observé pour l'AAH, le niveau des revenus entre également en ligne de compte), c'est un indicateur quantitatif à prendre en compte.

La loi du 11 février 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », affirme la nécessité de promouvoir l'accessibilité à la vie de la cité pour tous. Elle rend notamment obligatoire l'accessibilité des locaux d'habitation, privés et publics, quel que soit le type du handicap. Si dans l'absolu, chaque handicap nécessiterait une adaptation bien particulière, un certain nombre de règles standard ont été énoncées. Ainsi la notion d'accessibilité imposée pour le logement social comprend-elle des normes techniques dont l'application est en cours.

A l'heure actuelle, le besoin précis (quantitatif mais aussi qualitatif puisque la diversité des handicaps est susceptible de nécessiter des adaptations très diverses) est mal connu, tout comme l'offre existante, dans le parc social comme privé.

OBJECTIFS

- **Organiser le dispositif de recueil d'information** tant sur l'offre que sur les besoins
- **Mieux identifier les acteurs** et consolider les partenariats possibles
- **Améliorer la visibilité de l'offre et des attributions** dans le parc locatif aidé pour éviter la vacance de logements existants et adaptés
- **Vérifier la prise en charge du logement des personnes handicapées dans les futurs programmes** et au besoin dans des structures dédiées

MOYENS D'ACTION

- **Recenser l'offre adaptée existante** des bailleurs sociaux ainsi que l'ensemble des aides actuelles existantes par les propriétaires privés.
- **Définir quelques règles simples mais systématiques** lors de l'instruction des dossiers de demandes de subvention par la CACM (en réhabilitation et construction).

- **Développer un partenariat autour du handicap**, en particulier avec les associations et les principales villes, mais aussi la MDPH, la CRAM et le CIL pour avoir une meilleure visibilité des besoins et pour faciliter la réattribution des logements adaptés au handicap.

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
La CACM	Intègre le suivi de cette problématique à l'observatoire Assure l'interface bailleur/associations/CCAS Pilote la mise en place du partenariat
Les Communes	Prennent en charge la question avec un référent au sein du CCAS ou de la commune Animent des commissions communales d'accessibilité pour les communes de plus de 5000 habitants qui ont la charge d'organiser un recensement de l'offre de logements accessibles et adaptés aux personnes handicapées Vérifient la question de l'accessibilité au moment du permis de construire
Le Conseil Général	Répond aux besoins en hébergement dédié pour ces publics, par le biais des structures existantes ou des familles d'accueil.
Le Conseil Régional	
MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées)	Relie les acteurs du handicap, évalue les droits, délivre la prestation de compensation du handicap (PCH) qui comprend un volet adaptation du logement.
Les bailleurs sociaux	Proposent des solutions pour répondre à cette problématique Offrent davantage de visibilité en termes de disponibilités et de réattribution des logements adaptés
Les associations	Font remonter les besoins Proposent des ménages lors des réattributions
ANAH	Propose des aides d'adaptation au handicap
Etat...	Accorde des subventions majorées pour l'adaptation des logements sociaux au handicap (plafond 10% des travaux soit un maximum de 1 300€)

COÛTS ET FINANCEMENTS

Le coût correspond au temps passé par la CACM pour animer le partenariat

ECHÉANCIER

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation						
Mise en œuvre						

AUTRES FICHES ACTIONS DE REFERENCE DU PLH

- 2 – Appliquer le principe de mixité
- 4 – Continuer d'intervenir sur le parc ancien privé
- 5 – Améliorer le parc social existant
- 6 – Prendre en compte le vieillissement de la population
- 11 – Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- ◆ Nombre de logements adaptés produits, type et localisation (à intégrer à l'observatoire)
- ◆ Disponibilité de l'offre, en temps réel, pour faciliter les réattributions

OUTILS

La loi du 11 février 2005 pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », affirme la nécessité de promouvoir l'accessibilité à la vie de la cité pour tous. Elle rend notamment obligatoire l'accessibilité des locaux d'habitation, privés ou publics, quel que soit le type de handicap.

Depuis le 1er janvier 2007, des normes d'accessibilité renforcées s'imposent aux demandes de permis de construire pour les logements neufs (hors propriétaire construisant ou réhabilitant pour son usage propre).

CIBLER L'ACTION SUR UN CERTAIN NOMBRE DE PUBLICS	N° 8
Favoriser l'accès au logement des jeunes	
<i>Assurer les réponses aux besoins de desserrement de ce public</i>	

CONSTATS

La population jeune est souvent caractérisée par de petits revenus, le plus souvent irréguliers.... De ce fait, les **jeunes en formation ou en première expérience professionnelle** rencontrent des difficultés d'accès au logement en raison de la cherté de l'offre et de la disparition progressives de structures d'hébergement spécifiques (internats des centres de formation par exemple).

Deux Foyers des Jeunes Travailleurs assurent une réponse pour l'hébergement de ces publics.

Plus largement, le dispositif d'orientation des publics jeunes est assuré notamment par la Mission Locale.

D'une manière générale, les débuts de parcours résidentiels nécessitent une offre classique mais adaptée, en termes de prix notamment. En effet il s'agit d'un public dont les revenus sont généralement faibles ou irréguliers et c'est effectivement le cas sur le territoire.

Les besoins sont ressentis localement, y compris dans de petites communes. Ils se posent en termes d'accès au logement, mais aussi de maintien, car le poids des charges est parfois mal anticipé à l'entrée dans le logement.

En ce qui concerne les étudiants, des réponses spécifiques ont été récemment apportées par le biais d'un CROUS, en complément de l'offre locative privée classiquement mobilisée.

OBJECTIFS

- Favoriser la **production de petits logements locatifs à bon marché** pour les jeunes
- **Accompagner les jeunes dans l'accès et le maintien dans le logement**
- **Renforcer et développer le travail partenarial** et en réseau en faveur de l'accès au logement des jeunes

MOYENS D'ACTION

- **Prévoir une part de petits locatifs à faibles loyers**, dans le neuf ou l'ancien, au travers des conventionnements prévus dans le cadre de l'OPAH.
- S'assurer du **maintien à niveau de l'offre dédiée en FJT**
- Renforcer le **partenariat autour de la Mission Locale**, du BIJ et des associations (Solidac) pour mieux répondre aux besoins des jeunes en termes d'accès et de maintien dans le logement

- **Conforter le soutien à l'action pour le logement des jeunes autour de ces acteurs locaux**, voire accompagner la création d'un CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes)
- **Assurer un suivi des besoins en logement étudiant** générés par les éventuelles évolutions de l'offre de formation supérieure

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
La CACM	Participe au financement de la Mission Locale
Les Communes	Anime la politique de l'habitat et suit la mise en œuvre des objectifs de l'OPAH Négocie avec les partenaires pour créer de petites typologies Intègre le suivi de cette problématique à l'observatoire Partagent l'information
Le Conseil Général	Identifiant et qualifient les projets de logements locatifs à mettre en œuvre
Le Conseil Régional	
Les bailleurs sociaux	Proposent des solutions pour répondre à cette problématique Offrent davantage de visibilité en termes de disponibilités et de réattribution de ces logements
L'Etat	-

COÛTS ET FINANCEMENTS

- ♦ Le coût est celui du temps passé à l'animation sur ce thème.
- ♦ La participation de la CACM au financement de la mission locale

ECHÉANCIER

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mise en œuvre						

AUTRES FICHES ACTIONS DE REFERENCE DU PLH

- 2 – Appliquer le principe de mixité
- 4 – Continuer d'intervenir sur le parc ancien privé
- 5 – Améliorer le parc social existant
- 9 – Répondre aux besoins des ménages en précarité ou en rupture
- 11 – Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- ♦ Evolutions de l'offre disponible auprès du FJT
- ♦ Nombre de logements sociaux produits de type 1 et 2
- ♦ Nombre de logements actifs dans le fichier du BIJ

CIBLER L'ACTION SUR UN CERTAIN NOMBRE DE PUBLICS		N° 9
Répondre aux besoins des ménages en précarité ou en rupture		

CONSTATS

Concernant les besoins d'urgence et/ou dédiés aux publics très défavorisés, la communauté dispose de plusieurs dispositifs d'hébergement, répartis sur les communes urbaines (Castres principalement mais également Mazamet et Aussillon).

Ces hébergements sont relativement variés en termes de durée et de conditions d'accueil ainsi que de publics cibles.

Comme souvent pour ce genre de problématique, c'est l'introduction d'une certaine fluidité dans le dispositif, et notamment de solutions à la sortie des structures temporaires qui fait principalement défaut, créant des délais importants et un engorgement du dispositif.

Si la communauté a participé, en 2006 à la mise en place d'une maison-relais sur le territoire, elle n'a pas actuellement de politique structurée sur ces problématiques.

OBJECTIFS

- **Conforter la bonne organisation actuelle** des réponses fournies
- **Garantir la fluidité du dispositif** en facilitant la sortie de l'hébergement
- **Favoriser la production de nouveaux logements locatifs adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire** en prévoyant une part de PLAi (205 sur 6 ans, soit 34 par an sur l'agglomération) dans l'objectif global CACM. Cet objectif permettra aussi de compenser les éventuelles situations d'habitat indigne.
- **Conforter le partenariat** sur le sujet notamment dans le cadre du PDALPD.
- **Suivre les initiatives des structures**

MOYENS D'ACTION

- **Partager l'information** sur les problèmes sociaux via les associations et le partenariat d'acteurs actifs sur le sujet : notamment dans le cadre de l'application de la loi DALO et du PDALPD.
- **Identifier et qualifier les projets de logements locatifs** à mettre en œuvre pour ce type de publics.
- **Conforter les garanties données aux bailleurs** ainsi que l'accompagnement social, au travers d'un **soutien aux associations**, à pérenniser hors CUCS...

- **S'inscrire, avec les autres partenaires, dans le schéma départemental de l'insertion** ainsi que dans le nouveau PDALPD et participer aux travaux dans ce cadre.

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
La CACM	Anime la politique avec les partenaires (associations, opérateurs) Soutien le fonctionnement du réseau associatif Finance le locatif aidé Suit attentivement la production en fonction des objectifs territorialisés fixés en PLAi Pourrait participer à la pré-commission d'attribution
Les Communes	Partagent l'information sur les problèmes sociaux Identifient et qualifient les projets de logements locatifs à mettre en œuvre
Le Conseil Général	Finance dans le cadre du Schéma Départemental d'Insertion des actions en faveur des ménages en précarité portées par des organismes spécialisés dans l'accompagnement social et l'hébergement d'urgence. Pilote la révision du PDALPD
Les bailleurs sociaux	Assurent la réalisation et le montage technique et financier des opérations intégrant des PLAi Participe à une pré-commission d'attribution avec les associations
La CAF	Participe au financement du PLAi à destination des publics relevant du PDALPD (familles), à condition qu'il y ait un accompagnement social à hauteur de 7000€/logements pour de la construction neuve ou 15000€ pour des acquisitions améliorations
L'Etat	Garant, avec le Conseil Général, du PDALPD. Est responsable de l'exercice du Droit Au Logement Opposable.

COÛTS ET FINANCEMENTS

Le coût est celui du temps passé à animer le partenariat sur ce thème.

- ◆ *Proposition : La CACM participe au financement du logement social via une aide forfaitaire à la création des logements : par exemple proposition de 2 000 €/logement locatif en moyenne; à moduler suivant les objectifs et les difficultés de mise en œuvre.
Budget total estimatif 84 locatifs aidés x2000 € = 168 000€ par an.*
- ◆ *Eventuelle subvention aux associations accompagnant les publics en difficulté*

ECHÉANCIER

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mise en œuvre						

AUTRES FICHES ACTIONS DE REFERENCE DU PLH

- 2 – Appliquer le principe de mixité
- 4 – Continuer d'intervenir sur le parc ancien privé
- 5 – Améliorer le parc social existant
- 9 – Répondre aux besoins des ménages en précarité ou en rupture
- 11 – Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- ◆ Nombre de PLAI distribués
- ◆ Retours sur le fonctionnement des structures d'accueil d'urgence et de logement temporaire (via les associations)

OUTILS

Le Pass GRL : La création de la Garantie des Risques Locatifs (GRL) permet de garantir les risques d'impayés de loyers, de charges ou de taxes locatives (par le biais d'assurances souscrites par les bailleurs) pour les ménages dont le taux d'effort se situe entre 33% et 50% ou inférieur à 33% mais ne disposant pas des critères usuels (du fait de la nature de leur activité, de leur contrat de travail...).

Le logement autonome avec accompagnement social

Les logements de droit commun, privés ou publics, peuvent également constituer une offre adaptée aux publics précaires si :
Le niveau de loyer reste compatible avec les ressources des ménages (locatif social ou locatif privé conventionné)
Lorsqu'un accompagnement social est nécessaire, les ménages peuvent être suivis dans leur logement.

CIBLER L'ACTION SUR UN CERTAIN NOMBRE DE PUBLICS

L'habitat des gens du voyage

N° 10

CONSTATS

Certaines communes de la CACM sont concernées par les obligations du Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage. Castres et Labruguière d'une part, Mazamet et Aussillon d'autre part se sont constituées en SIVU afin de mettre en œuvre et gérer les aires d'accueil nécessaires.

Le constat qui est fait est que lors de fermetures ponctuelles des aires, le stationnement prolongé de certaines caravanes en milieu urbain pose problème. Il amène également à penser qu'un phénomène de sédentarisation (partielle ou totale) pourrait être à l'œuvre, pour certains des groupes familiaux habituellement accueillis sur l'aire. Ce phénomène peut être difficile à appréhender car il est susceptible de se manifester sous différentes formes (implantation locale et voyages répétés, ou plus espacés, voire mode de vie totalement sédentaire).

Un travail plus approfondi sur les ménages résidant sur les aires et leurs besoins éventuels d'une autre forme d'accueil voire de logement pourrait être utile. Elle permettrait notamment de dégager de nouvelles possibilités d'accueil temporaire sur l'aire, dont c'est la vocation première.

OBJECTIFS

- **Se mettre en conformité totale avec les exigences du Schéma départemental** avec notamment la 2^{ème} aire prévue sur l'agglomération
- **Approfondir la connaissance des besoins éventuels de ménages sédentarisés ou en cours de sédentarisation**

MOYENS D'ACTION

- Suivre les avancés des SIVU dans la **mise en œuvre de l'aire de Mazamet/Aussillon** et conforter le partenariat avec les communes sur ce thème
- **Participer aux travaux pour la révision du Schéma Départemental d'Accueil des gens du Voyage** qui intègre :
 - une enquête sociale sur le mode d'occupation des différentes aires,
 - l'identification d'un site possible pour l'accueil de grands passages.
- **Se rapprocher des associations** spécialistes des gens du voyage au niveau local

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
La CACM	Participe au partenariat sur ce thème avec les communes, SIVU et associations Négocie avec les partenaires pour obtenir des solutions de logement si nécessaire Met en place des solutions spécifique en financement PLAi si nécessaire
Les communes	Mettent en œuvre les projets d'aires d'accueil et les gèrent au travers des SIVU Assurent le relais pour l'accueil scolaire, la cantine, l'aide sociale...
Le Conseil Général	Est garant, avec la DDE du PDALPD et du Schéma d'accueil des gens du voyage : financement de l'aménagement et de la gestion
Les bailleurs et opérateurs sociaux	Peuvent loger ce public voire réaliser des aménagements spécifiques (type terrains familiaux).
La CAF	Participe au financement des aires à hauteur de 800€/emplacement. Peut financer l'accompagnement social (4500€/famille et accès au micro-crédit).
L'Etat	Garant, avec le Conseil Général, du PDALPD et du Schéma d'accueil des gens du voyage : financement de l'aménagement et de la gestion

COÛTS ET FINANCEMENTS

- ♦ Le temps est celui de l'animation sur ce thème.

ECHÉANCIER

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mise en œuvre						

AUTRES FICHES ACTIONS DE REFERENCE DU PLH

2 – Appliquer le principe de mixité

9 – Répondre aux besoins des ménages en précarité ou en rupture

11 – Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- ♦ Avancement dans la réalisation de l'aire dde Mazamet-Aussillon
- ♦ Evolutions de l'occupation de l'aire de Castres-Labruguière
- ♦ Nombre de familles en demande de sédentarisation
- ♦ Nombre de terrains familiaux proposés

OUTILS

Exemples de solutions d'habitat spécifique destiné à la sédentarisation :

1 - Des Terrains familiaux sans habitat en dur :

Il s'agit d'un terrain destiné à l'accueil de plusieurs caravanes, dans lesquelles les ménages continuent principalement de vivre. Il est équipé d'un bloc sanitaire et d'un compteur individuel pour l'eau et l'électricité. D'après les expériences déjà menées, leur dimensionnement doit permettre l'accueil de six caravanes. Leur réalisation comme opération d'aménagement diffère de celle des aires d'accueil (qui sont des équipements communaux ou intercommunaux). Leur implantation doit être conforme au règlement du POS ou du PLU.

Ces terrains peuvent être :

d'initiative privée : pour location ou accession

réalisés par une collectivité locale

- pour une mise en location
- mêmes conditions financières que pour les aires d'accueil (subvention d'Etat : 70% de la dépense totale HT)
- pas de possibilité d'évolution vers un habitat mixte avec ces financements
- avec autorisation de stationnement ou d'aménagement
- auto-construction prescrite.

Il faut souligner que la réussite de ce type de projet repose fortement sur l'implication des familles dans la définition du projet d'habitat. Le terrain familial doit être un mode d'habitat choisi.

2- Un habitat individuel plus traditionnel

Il peut s'agir de formules en accession sociale ou en location sociale. Il est alors nécessaire d'entrer en contact avec un bailleur HLM (avec la mobilisation de financements PLAI) ou d'un opérateur type PACT si le logement doit être créé dans le privé.

Concernant l'accession à la propriété elle peut être facilitée par la création d'une SCI d'attribution qui contracte l'emprunt. Les parts de la SCI sont attribuées aux gens du voyage qui deviennent associés. La SCI est dissoute lorsque l'emprunt est totalement remboursé. Ce système évite la négociation directe par les gens du voyage d'un prêt d'accession à la propriété. Ce système a entre autres été mis en place à Thenay en Indre et Loire.

3- Habitat mixte : bâti en dur + caravanes

Dans le cas d'habitat mixte ou en dur, il faut s'assurer que le terrain est d'au moins 1000m² pour pouvoir accueillir une ou deux caravanes de parents.

ORGANISER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE	N° 11a
Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH	
<i>Le dispositif de suivi et d'évaluation</i>	

CONSTATS

La CACM doit pouvoir disposer, dans la durée du PLH, d'un ensemble d'outils de connaissance et de synthèse, précieux pour suivre les avancées et juger de la mise en œuvre du PLH. Ce dispositif d'observation est demandé par la loi (art L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), il semble indispensable à l'effectivité de la politique.

Ces outils doivent être partagés par l'ensemble des partenaires, d'une part pour une plus grande lisibilité de la politique et d'autre part, parce que les partenaires seront souvent à l'origine de la connaissance.

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a permis le recueil et la mise à jour d'un ensemble de données, statistiques mais aussi territorialisées, avec notamment la localisation précise des projets de chaque commune et leur programmation prévisionnelle. Il est souhaitable d'actualiser régulièrement ces éléments pour pouvoir suivre les informations année après année (voire au semestre pour certaines données) et surtout détecter les principales évolutions sur le fonctionnement du marché du logement, afin de se mettre en situation de réagir rapidement.

Compte-tenu des objectifs modérés de ce PLH, justifiés par un contexte manquant de dynamisme, une attention toute particulière devra être portée à l'évaluation de mi-parcours, qui pourrait entraîner une révision des objectifs à la hausse. Pour cela, le travail d'observation des trois premières années doit être mené avec une grande attention.

OBJECTIFS

- Mettre en place un **dispositif d'observation et d'animation-évaluation**.
- Développer les **outils de communication et de diffusion de l'information** sur la politique de l'habitat.
- **Evaluer le PLH « en continu » pour aider à la décision politique et recadrer l'action si besoin.**

MOYENS D'ACTION

- **Développer les outils de suivi**, d'observation et d'études des politiques locales de l'habitat :
 - Veille sur les prix immobiliers, loyers de sortie, vente HLM, demande HLM, fonctionnement du parc social, offre et demande de logements temporaires...
 - Veille sur le marché du foncier
 - Tableau de bord des programmes et des actions
- **Assurer le suivi des PLU et des projets d'aménagements** et plus globalement, assurer l'expertise technique et réglementaire.

- **Assumer le rôle de référent de la programmation** et actualiser le tableau de bord des projets : faire en sorte que tous les partenaires contribuent à l'alimenter.
- **Entretenir un partenariat étroit avec les bailleurs sociaux.** Dans le cadre d'un marché peu tendu, les travaux du PLH ont montré que la programmation nouvelle se devait d'être très raisonnée et de grande qualité. Son développement aura des impacts sur les patrimoines existants et ils doivent pouvoir être estimés voire anticipés au mieux.
- Se mettre en position, si nécessaire de **faire évoluer les objectifs et les axes fixés par le PLH**, en fonction des résultats de l'évaluation de mi-parcours notamment.
- **Prendre en charge les modalités de restitution de l'évaluation,**
 - Produire une « Lettre du PLH », insertion sur le site internet, actualité de l'habitat, événementiel sur les projets...améliorer l'image du logement social et du logement en général
 - Mettre en place une instance d'échange avec les partenaires qui devra se réunir au moins une fois par an (elle pourrait prendre la forme et la composition des comités de pilotage du PLH).

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
La CACM	Anime la politique communautaire de l'habitat avec les partenaires Suit la programmation du PLH Etablit un dispositif d'observation Organise et anime les réunions partenariales de restitution des évaluations Travaille à son bilan de mi-parcours dans l'esprit d'une éventuelle révision des objectifs
Les communes	Alimentent le tableau de bord au rythme de l'évolution des projets Peuvent être fournisseurs de données Doivent pourvoir être informées régulièrement du suivi (commission urbanisme et habitat)
Le Conseil Général	Peut être fournisseur de données Doit être associé aux restitutions
Le Conseil Régional	Peut être fournisseur de données Doit être associée aux restitutions
Les bailleurs sociaux	Prennent connaissance et s'inscrivent dans les objectifs de la CACM Peuvent être sollicités ou à l'initiative pour des réflexions thématiques ou des groupes de travail Doivent être étroitement associés à l'observatoire
L'Etat	Participe à l'observatoire Organise le Comité Régional de l'Habitat
L'ensemble des autres acteurs cités dans les fiches	Participent à l'observatoire Sont destinataires des éléments annuels d'évaluation

COÛTS ET FINANCEMENTS

Le coût correspond au temps passé par la CACM pour produire les résultats de l'observatoire et leur restitution.

ECHÉANCIER

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Préparation						
Mise en œuvre						

AUTRES FICHES ACTIONS DE REFERENCE DU PLH

Toutes

INDICATEURS DE SUIVI

- ◆ Actualisation de l'observatoire
- ◆ Tenue régulière d'une instance partenariale

ORGANISER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE...	N° 11b
Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH	
<i>Impliquer et accompagner les communes dans la réalisation des objectifs</i>	

CONSTATS

Dans le contexte de faible pression relative, le PLH préconise la réalisation annuelle de 310 logements (soit 1 860 sur 6 ans) dont plus d'un quart (27%) de logements aidés (PLAi, PLUS) et 10% d'accession sociale.

Il s'agit du seuil minimal à réaliser pour maintenir la population déjà en place sur l'agglomération.

L'ensemble des programmes projetés à plus ou moins long terme sur la CACM totalise déjà plus de 1 100 logements, toutefois la question se pose de savoir comment ils pourront prendre place sur le territoire et de quelle façon ils permettront de répondre aux enjeux qualitatifs posés par le PLH.

Dans un contexte où les livraisons neuves sont susceptibles d'avoir des impacts importants sur les patrimoines anciens (dans le social mais également dans le parc privé où la vacance continue d'augmenter), le développement de l'offre doit être suivi avec précaution, par les communes et la Communauté d'agglomération. Il est nécessaire de s'accorder sur les exigences à avoir (en termes de localisation, de type de logements, de qualité, de publics à viser...) et de les faire valoir aux opérateurs, publics et privés, qui sont de toutes façons au fait de la situation.

Au-delà des objectifs fixés en matière de programmation de logements, et au-delà des images traditionnellement associées à ces différents produits logements, la question qui se pose est celle du « Projet » et de sa formulation. Comment les communes et la CACM vont-elles pouvoir répondre au double enjeu quantitatif et qualitatif de production de logements ?

OBJECTIFS

- **Accompagner les communes** dans la réalisation des objectifs
- **Se porter garant de la réussite qualitative du programme prévu**
- **Animer le partenariat et favoriser les échanges** de pratiques et d'expériences entre communes

MOYENS D'ACTION

- **Aider les communes à utiliser les outils d'aménagement** afin de mobiliser au mieux le foncier et inscrire des règles dans les documents d'urbanisme
- **« Elaborer » les projets d'aménagement et ou de réhabilitation avec les communes** et les partenaires (soutien technique, montage de dossier, consultation, conseils...)

- **Soutenir la conception d'opérations innovantes** notamment d'un point de vue environnemental (agencement des logements, optimisation des l'ensoleillement, isolation thermique et phonique, consommation foncière...)
- **Organiser des groupes de travail par profils de communes** (une à deux par an) pour faire le point sur l'avancée de la programmation territorialisée.
- **Identifier le pôle habitat comme un référent en matière d'ingénierie des projets**, susceptible de proposer les outils adéquats à la mise en œuvre de la programmation (en extension, en renouvellement etc.)

ACTEURS ET PARTENAIRES

QUI	FAIT QUOI
La CACM	Suit la programmation du PLH S'assure de la conformité des PLU avec le PLH et fait le lien avec les projets des communes Propose un pôle d'appui technique au travers du pôle habitat pour les communes dans la réalisation de leurs projets d'amélioration ou de construction Anime les échanges entre communes
Les communes	Alimentent le tableau de bord au rythme de l'évolution des projets Partagent leurs avancées techniques comme leurs difficultés avec les autres communes Sollicitent la CACM pour un support à la réalisation des objectifs du PLH
Le Conseil Général	Est associé au montage de certains projets sur des thématiques spécifiques (publics, amélioration)
Le Conseil Régional	Est associée au montage de certains projets sur des thématiques spécifiques (développement durable, amélioration)
Les bailleurs sociaux	Sont moteurs du partenariat pour le montage des opérations aidées Restituent des informations sur l'évolution de leur parc, neuf et ancien
L'Etat	Est associé au montage de certains projets sur des thématiques spécifiques Donne son avis sur l'évolution des documents d'urbanisme

COÛTS ET FINANCEMENTS

Le coût correspond au temps passé par la CACM pour animer le partenariat

ECHÉANCIER

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mise en œuvre						

AUTRES FICHES ACTIONS DE REFERENCE DU PLH

Toutes

INDICATEURS DE SUIVI

- ◆ Diffusion des opérations exemplaires
- ◆ Tableau de bord des opérations
- ◆ Modifications apportées aux documents d'urbanisme
- ◆ Evolution de la vacance, en parallèle du développement de l'offre, dans les parcs privé et public

ANNEXES

Convocation	17/06/2008	Délégués en exercice	64	Présents	51
Affichage	17/06/2008	Votants	62	Procurations	11

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

SEANCE DU LUNDI 23 JUIN 2008 A 18 h 00

Président de séance : Pascal BUGIS

N° 2008/120

**Habitat-Logement - Plan Local de l'Habitat -
Sollicitation de l'Etat pour le porter à connaissance**

Etaient présents :

AIGUEFONDE	Vincent GAREL, Jean-Luc DEVRED
AUSSILLON	José GALLIZO
BOISSEZON	Claude AUSSILLOU
CASTRES	Pascal BUGIS, Baya ALGAY, Yoan BASTOS, Xavier BORIES, Patrice BUFFET, Jeanne CABROL, Jeanne-Marie CERQUEIRA, Catherine COLOMBIE-DESPLAS, Christine DAUZATS, Guy DELBREIL, Pierre FABRE, Michèle GALISSARD, Suzanne GILLET, Kader KHABEZ, Brigitte LAQUAIS, Philippe LEROUX, Fabienne LEVEQUE, Guy LLOPART, Danielle MESSEAN DE SELORGES, Laurence MUDET, Jean-Pierre PARIS, Gérard PECH, Henri PISTRE, Michel SABLAYROLLES, Jacques THOUROUDE, Nathalie de VILLENEUVE
CAUCALIERES	Jean-Michel ARJONA, Yohan ZIEGLER
LABRUGUIERE	Richard AURIAC, Marc NOUXET, Carmen SEBASTIEN
LAGARRIGUE	Jean-Paul PRADALIE
MAZAMET	Philippe BANCAL, Paul DELOCHE, Béatrice MAYNARD, Christian LOISON, Elodie ESCANDE
NAVES	Brigitte BAUX
NOAILHAC	Jean-Louis GAU, Francis MATHIEU
PAYRIN-AUGMONTEL	Francis RIVAS
PONT DE L'ARN	Bernard CABANES
SAINT-AMANS-SOULT	Daniel VIAELLE, Jean-Louis PUIG
VALDURENQUE	Jean-Louis BATTUT, Jean-Paul LAVAGNE
LE VINTROU	Francis RIBELLES

Etaient représentés :

AUSSILLON	Didier HOULES	Procuration à Vincent GAREL
	Marc MONTAGNE	Procuration à José GALLIZO
BOISSEZON	Eric GAGEY	Procuration à Claude AUSSILLOU
LABRUGUIERE	Michèle GAUBERT	Procuration à Marc NOUXET
LAGARRIGUE	Michel BENOIT	Procuration à Jean-Paul PRADALIE
MAZAMET	Laurent BONNEVILLE	Procuration à Béatrice MAYNARD
	Bertrand CHABBERT	Procuration à Philippe BANCAL
NAVES	Marc COUSINIE	Procuration à Brigitte BAUX
PAYRIN-AUGMONTEL	Jean-Louis HENRY	Procuration à Francis RIVAS
PONT DE L'ARN	Christian CARAYOL	Procuration à Bernard CABANES
LE RIALET	Jacques BIAU	Procuration à Francis RIBELLES

Etaient absents :

AUSSILLON	Bernard ESCUDIER
	Gisèle JEAY

Secrétaire de séance : Kader KHABEZ.

Délibération n° 2008/120

Habitat-Logement - Plan Local de l'Habitat - Sollicitation de l'Etat pour le porter à connaissance

Le Président ayant exposé,

Vu la loi du 13 juillet 1991 qui rappelle que le Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat, doit mettre en évidence au vu des dysfonctionnements repérés du marché du logement, les enjeux d'une politique de l'habitat auxquels le Plan Local de l'Habitat devra répondre,

Vu la loi n°2000-1208 de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,

Vu la circulaire UHC/PS/18 n°2001-63 du 6 septembre 2001 relative au rôle de l'Etat dans la relance de la planification,

Vu l'article R.121-1 du code de l'urbanisme qui précise le contenu du « porter à connaissance » (PAC),

Vu l'article R 302-7 du code de la Construction et de l'Habitation qui précise le contenu du PAC et porte le délai de transmission du PAC de l'Etat à l'EPCI à trois mois à compter de la transmission de la délibération de l'EPCI,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment son article 3 rendant le PLH obligatoire dans les communautés d'agglomération compétentes en matière d'habitat de plus de 50.000 habitants comprenant au moins un commune de plus de 15.000 habitants, l'adoption devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter du 16 juillet 2006,

Considérant que le lancement de la consultation pour l'étude de réactualisation du Programme Local de l'Habitat a été approuvé lors de la séance du Conseil de la Communauté d'agglomération le 5 mars 2007 par délibération n° 2007/037,

Il est proposé au Conseil :

- d'approuver l'engagement de la procédure d'élaboration du P.L.H. pour la période 2008-2013,
- de solliciter l'Etat, garant des principes de solidarité et de développement équilibré des territoires, par « le porter à connaissance ». L'Etat porte à la connaissance de la collectivité les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'élaboration du P.L.H.

La Commission « Urbanisme prospectif - Habitat - Politique de la ville », dans sa séance du lundi 9 juin 2008, a émis un avis favorable.

Sur proposition du Bureau,

Le Conseil de la Communauté,

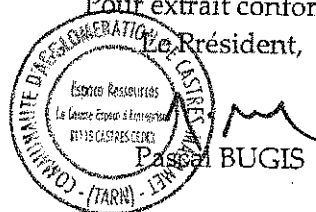
Après en avoir délibéré à l'unanimité,

- approuve l'engagement de la procédure d'élaboration du P.L.H. pour la période 2008-2013,
- sollicite l'Etat, garant des principes de solidarité et de développement équilibré des territoires, par « le porter à connaissance ». L'Etat porte à la connaissance de la collectivité les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'élaboration du P.L.H.

Fait et délibéré à Castres, le 23 juin 2008

Pour extrait conforme,

Le Président,



Acte télétransmis
à M. le Sous-Préfet de Castres

Certifié exécutoire le 25 JUN 2008

Convocation	19/10/2010	Délégués en exercice	64	Présents	45
Affichage	19/10/2010	Votants	62	Procurations	17

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SEANCE DU LUNDI 25 OCTOBRE 2010 A 18 h 00**

Président de séance : Pascal BUGIS

N° 2010/157

Urbanisme prospectif-Habitat-Politique de la ville - Transmission au Préfet pour saisine du comité régional de l'habitat du projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet

Etaient présents :

AIGUEFONDE	Vincent GAREL
AUSSILLON	Didier HOULES, Bernard ESCUDIER, José GALLIZO
BOISSEZON	Claude AUSSILLOU
CASTRES	Pascal BUGIS, Baya ALGAY, Patrice BUFFET, Jeanne CABROL, Jeanne-Marie CERQUEIRA, Christine DAUZATS, Michèle GALISSARD, Suzanne GILLET, Brigitte LAQUAIS, Philippe LEROUX, Fabienne LÉVÊQUE, Danielle MESSEAN DE SELORGES, Laurence MUDET, Jean-Pierre PARIS, Gérard PECH, Henri PISTRE, Michel SABLAYROLLES
CAUCALIERES	Jean-Michel ARJONA, Yohan ZIEGLER
LABRUGUIERE	Richard AURIAC, Marc NOUXET
LAGARRIGUE	Jean-Paul PRADALIE
MAZAMET	Philippe BANCAL, Paul DELOCHE, Béatrice MAYNARD, Christian LOISON, Bertrand CHABBERT
NAVES	Marc COUSINIE, Brigitte BAUX
NOAILHAC	Jean-Louis GAU, Francis MATHIEU
PAYRIN-AUGMONTEL	Francis RIVAS, Jean-Louis HENRY
PONT DE L'ARN	Bernard CABANES
LE RIALET	Michel CASTAN
SAINT-AMANS-SOULT	Daniel VIALELLE, Jean-Louis PUIG
VALDURENQUE	Jean-Louis BATTUT, Jean-Paul LAVAGNE
LE VINTROU	Francis RIBELLES

Etaient représentés :

AUSSILLON	Gisèle JEAY	Procuration à Didier HOULES
	Marc MONTAGNÉ	Procuration à José GALLIZO
CASTRES	Yoan BASTOS	Procuration à Jeanne-Marie CERQUEIRA
	Xavier BORIES	Procuration à Michèle GALISSARD
	Catherine COLOMBIÉ-DESPLAS	Procuration à Jean-Pierre PARIS
	Guy DELBREIL	Procuration à Jeanne CABROL
	Pierre FABRE	Procuration à Laurence MUDET
	Kader KHABEZ	Procuration à Baya ALGAY
	Guy LLOPART	Procuration à Patrice BUFFET
	Jacques THOUROUDE	Procuration à Philippe LEROUX
	Nathalie de VILLENEUVE	Procuration à Henri PISTRE
LABRUGUIERE	Michèle GAUBERT	Procuration à Marc NOUXET
	Carmen SEBASTIEN	Procuration à Richard AURIAC
LAGARRIGUE	Michel BENOIT	Procuration à Jean-Paul PRADALIE
MAZAMET	Laurent BONNEVILLE	Procuration à Philippe BANCAL
	Elodie ESCANDE	Procuration à Paul DELOCHE
PONT DE L'ARN	Christian CARAYOL	Procuration à Bernard CABANES

Etaient absents :

AIGUEFONDE	Jean-Luc DEVRED
BOISSEZON	Eric GAGEY

Secrétaire de séance : Jean-Michel ARJONA.

Délibération n° 2010/157

**Urbanisme prospectif-Habitat-Politique de la ville - Transmission au Préfet pour saisine
du comité régional de l'habitat du projet de Programme Local de l'Habitat
de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet**

Le Président ayant exposé,

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment son article 3 rendant le PLH obligatoire dans les communautés d'agglomération compétentes en matière d'habitat de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, l'adoption devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter du 16 juillet 2006,

Considérant que le lancement de la consultation pour l'étude de réactualisation du Programme Local de l'Habitat a été approuvé lors de la séance du conseil de la Communauté d'agglomération le 5 mars 2007 (délibération n° 2007/037),

Considérant que l'Etat a été sollicité pour le porter à connaissance du Programme Local de l'Habitat par délibération du 23 juin 2008 (délibération n°2008/120)

Vu l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation qui précise le contenu « du Programme Local de l'Habitat »,

Vu le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat et l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, précisant les modalités de la procédure d'adoption du PLH,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération en date du 17 mai 2010 approuvant et arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2009-2015,

Vu l'article R 302-10 du code de la construction et de l'habitation qui précise les conditions dans lesquelles le projet de PLH est transmis au représentant de l'Etat dans le département qui le transmet au représentant de l'Etat dans la région afin qu'il en saisisse pour avis le comité régional de l'habitat qui dispose d'un délai de deux mois pour répondre,

Vu le document du PLH qui contient le diagnostic, l'énoncé des principes, et les objectifs,

Les communes de la Communauté d'agglomération et le Syndicat mixte du Scot du pays d'Autan ont émis un avis favorable au projet de programme local de l'habitat.

La commune de Navès a souhaité que le document prenne en compte l'état d'avancement du projet des Hameaux de Bel Air qui est maintenant engagé et dont la faisabilité se trouverait facilitée par l'éligibilité de la commune dans la zone de marché tendu de Castres et Saix.

La décision que vient de prendre l'Etat le 28 juin dernier pour relier l'agglomération de Castres-Mazamet à Toulouse par l'autoroute est un facteur supplémentaire de développement des résidences senior sur un territoire comme le nôtre. En effet, l'arrivée de l'autoroute devrait avoir des incidences fortes sur l'habitat et le développement économique du territoire.

La Commission « Urbanisme prospectif - Habitat - Politique de la Ville », dans sa séance du vendredi 22 octobre 2010, a émis un avis favorable.

Il est proposé au Conseil de transmettre le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération au représentant de l'Etat dans le département pour saisine du comité régional de l'habitat.

Sur proposition du Bureau,

Le Conseil de la Communauté,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

- décide de transmettre le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération au représentant de l'Etat dans le département pour saisine du comité régional de l'habitat.

Acte télétransmis
à M. le Sous-Préfet de Castres

Certifié exécutoire le 27 OCT. 2010

Fait et délibéré à Castres, le 25 octobre 2010

Pour extrait conforme,

Le Président,



[Signature]
Fiscal BUGIS

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Membres

Afférents au Conseil Municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
23	23	21

DE LA COMMUNE D'AIGUEFONDE

Séance du 29 juin 2010

Date de la Convocation

23/06/2010

Date d'Affichage

23/06/2010

Objet de la Délibération

Avis sur le projet de PLH
de la CACM

L'an deux mille dix et le 29 juin, à vingt heures trente le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Vincent GAREL.

Présents : M. GAREL, Mme BLANC, Mrs ROMERO, RICARDOU, CERE, LAGOUTE, LEROUX, LUCAS. Mrs COUZINIE, DOENLEN, Mmes DEGRUEL, GOSSE, ICHE. M. DEVRED. Mmes TEYSSIE-CIPRES, POLGE, ZEGHMATI, ZACARIAS.

Absents Excusés : Mr DEBOOSERE donne procuration à Mme BLANC. Mme GRIEL donne procuration à Mme ZACARIAS. Mr FIQUET donne procuration à Mr ROMERO.

Absent : Mr CHEVALLIER, Mme ALONSO.

Secrétaire de séance : M. Olivier COUZINIE.

Le Maire ayant exposé,

- Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,
- Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment son article 3 rendant le PLH obligatoire dans les communautés d'agglomération compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, l'adoption devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter du 16 juillet 2006,
- Considérant que le lancement de la consultation pour l'étude de réactualisation du Programme Local de l'Habitat a été approuvé lors de la séance du conseil de la Communauté d'agglomération le 5 mars 2007 (délibération 2007/037),
- Considérant que l'État a été sollicité pour le porter à connaissance du Programme Local de l'Habitat par délibération du 23 juin 2008 (n°2008/120)
- Vu l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation qui précise le contenu « du Programme Local de l'Habitat »,
- Vu le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat et l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, précisant les modalités de la procédure d'adoption du PLH,
- Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération en date du 17 mai 2010 approuvant et arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2009-2015,
- Vu l'article R 302-9 du code de la construction et de l'habitation qui précise les conditions dans lesquelles le projet de PLH est soumis aux communes membres,



Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Sous Préfecture

Le - 6 JUIL. 2010

Et publication ou notification

Du - 6 JUIL. 2010

Le Maire,

Vu le document du PLH qui contient le diagnostic, l'énoncé des principes, et les objectifs.

Le diagnostic analyse les problématiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet en 2009.

La proposition de territorialisation vise la réalisation pour la première période triennale (2011-2013) de 310 logements par an dont 29% de logements locatifs sociaux.

Les fiches actions encadrent les grands principes de la politique locale de l'habitat qui sont les suivants :

- Anticiper sur le foncier et l'aménagement,
- Articuler habitat, aménagement et développement durable,
- Appliquer les principes de mixité,
- Veiller au niveau de confort des logements existants
- Cibler l'action sur les publics spécifiques que sont les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les gens du voyage, ainsi que sur l'hébergement d'urgence et temporaire,
- Mettre en place un dispositif d'observation et d'animation-évaluation

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité:

- Décide de donner un avis favorable au projet de Projet Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet.

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Sous Préfecture

Le

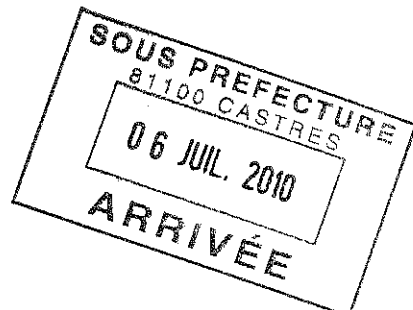
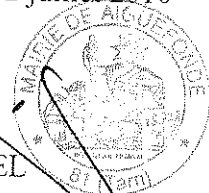
Et publication ou notification

Du

Le Maire,

Pour Copie Conforme,
Aiguefonde le 2 juillet 2010
Le Maire,

Vincent GAREL



DEPARTEMENT
du
TARN

Mairie d' AUSSILLON

ARRONDISSEMENT
de
CASTRES

EXTRAIT du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

CANTON
de
MAZAMET

Séance Publique du 30 juin 2010

L'AN deux mille dix, le trente du mois de juin le Conseil Municipal d'AUSSILLON, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Didier HOULES, Maire, en session ordinaire, suivant convocations faites le 23 juin 2010 au nombre prescrit par la loi.

OBJET :

Avis sur le projet de PLH
de la Communauté
d'agglomération de
Castres-Mazamet

Présents : MM. Didier HOULES, Bernard ESCUDIER, Jeanne GLEIZES, Marc MONTAGNÉ, Françoise MIALHE, José GALLIZO, Joëlle ALQUIER, Jacques BELOU Françoise ROQUES, Henri COMBA, Annie RAYNAUD, Jeannette MARTY, Jean-Claude TISSIER, Geneviève VIDAL, Gérald MANSUY, Monique ZAMBON, Philippe PAILHE, Anne-Marie AMEN, Jérôme PUJOL, Serif AKGÜN, Céline CABANIS, Fatiha YEDDOU-TIR, Mathias GOMEZ, Dominique BERTE.

Date d'affichage :
06 juillet 2010

Procurations :

Nombre de membres en
exercice.....29

Lors de la séance :
Présents..... 24
Procurations..... 5
Absents..... 0

Huguette CAZETTES	à	Céline CABANIS
Philippe PUECH	à	Françoise MIALHE
Gisèle JEAY	à	Jeanne GLEIZES
Farid TIRAOUI	à	Marc MONTAGNE
Eric LEBouc	à	Fatiha YEDDOU-TIR

Absents excusés :

Secrétaire de séance : Jeanne GLEIZES

* * *

Le Maire ayant exposé,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment son article 3 rendant le PLH obligatoire dans les communautés d'agglomération compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, l'adoption devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter du 16 juillet 2006,

Considérant que le lancement de la consultation pour l'étude de réactualisation du Programme Local de l'Habitat a été approuvé lors de la séance du conseil de la Communauté d'agglomération le 5 mars 2007 (délibération n°2007/037),

Considérant que l'Etat a été sollicité pour le porter à connaissance du Programme Local de l'Habitat par délibération du 23 juin 2008 (n°2008/120),

Vu l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation qui précise le contenu du "Programme Local de l'Habitat",



Vu le décret n°2005-317 du 04 avril relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat et l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, précisant les modalités de la procédure d'adoption du PLH,

Vu la délibération du Conseil de Communauté d'agglomération en date du 17 mai 2010 approuvant et arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2009-2015,

Vu l'article R.302-9 du code de la construction et de l'habitation qui précise les conditions dans lesquelles le projet de PLH est soumis aux communes membres,

Vu le document du PLH qui contient le diagnostic, l'énoncé des principes et les objectifs,

Le diagnostic analyse les problématiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet en 2009.

La proposition de territorialisation vise la réalisation pour la première période triennale (2011-2013) de 310 logements par an dont 29% de logements locatifs sociaux.

Les fiches actions encadrent les grands principes de la politique locale de l'habitat qui sont les suivants :

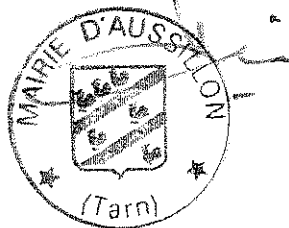
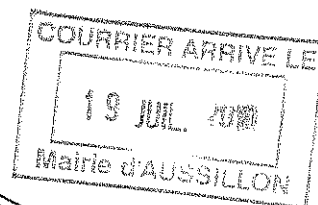
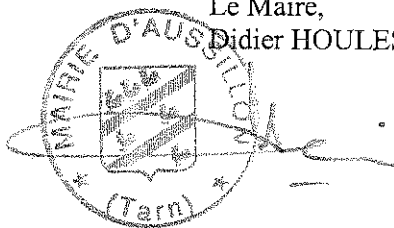
- anticiper sur le foncier et l'aménagement,
- articuler habitat, aménagement et développement durable,
- appliquer les principes de mixité,
- veiller au niveau de confort des logements existants,
- cibler l'action sur les publics spécifiques que sont les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les gens du voyage, ainsi que sur l'hébergement d'urgence et temporaire,
- mettre en place un dispositif d'observation et d'animation-évaluation.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **décide**, à l'unanimité, de donner un avis favorable au projet de Programme Local de Habitat de la Communauté d'agglomération.

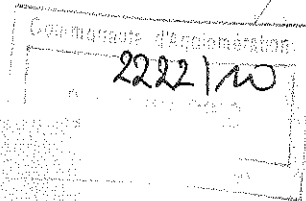
Pour Extrait conforme,
Le Maire,
Didier HOULES.

Acte ayant acquis caractère
exécutoire à la date du 12 JUL. 2010
AUSSILLON, le 19 JUL. 2010

Le Maire,



Clawie



Département du Tarn
Arrondissement de Castres
MAIRIE DE BOISSEZON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
De la Commune de BOISSEZON
Séance du : mardi 1^{er} juin 2010**

Nombre de conseillers
En exercice : 11
Présents : 08
Votants : 10
Date convocation :
27/05/2010
Objet : avis sur le projet de
programme local de l'habitat
de la CACM

L'an deux mille dix et le mardi 1^{er} juin à dix huit heures trente, Le Conseil Municipal de la Commune de Boissezon, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Boissezon, salle du Conseil, sous la présidence de M. le Maire Claude AUSSILLOU.

Présents : Jacqueline CABROL, Christine CASAGRANDE, Frédéric SENEGATS, Christian BOURDEL, René-Michel CHABOSY, Antoine PAYET, Priscilla GORAM.

Absent excusé : Eric GAGEY (procuration donnée à Mr le Maire), Christelle AUSSILLOU (procuration donnée à Christine CASAGRANDE)

Absente : Céline MAZAN

Madame Priscilla GORAM a été nommée secrétaire de séance,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment son article 3 rendant le PLH obligatoire dans les communautés d'agglomération compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants, l'adoption devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter du 16 juillet 2006.

Considérant que le lancement de la consultation pour l'étude de réactualisation du Programme Local de l'Habitat a été approuvé lors de la séance du Conseil de la Communauté d'agglomération le 5 mars 2007 (délibération 2007/037),

Considérant que l'Etat a été sollicité pour le porter à connaissance du PLH par délibération du 23 juin 2008 (n°2008/120)

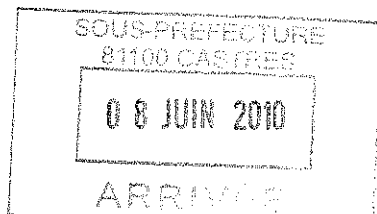
Vu l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation qui précise le contenu du « Programme Local de l'Habitat »,

Vu le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat et l'article L302-2 du code de la construction et de l'habitation, précisant les modalités de la procédure d'adoption du PLH,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération en date du 17 mai 2010 approuvant et arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2009-2015,

Vu l'article R302-9 du code de la construction et de l'habitation qui précise les conditions dans lesquelles le projet de PLH est soumis aux communes membres,

Vu le document du PLH qui contient le diagnostic, l'énoncé des principes et les objectifs,



Le diagnostic analyse les problématiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet en 2009.

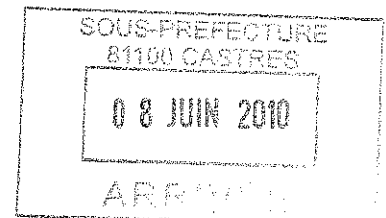
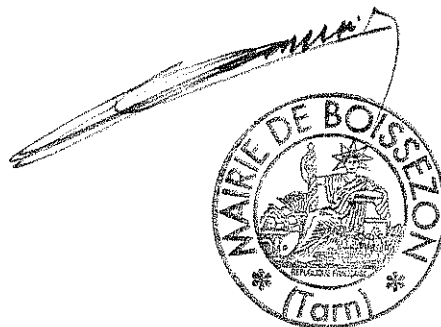
La proposition de territorialisation vise la réalisation pour la première période triennale (2011-2013) de 310 logements par an dont 29% de logements locatifs sociaux.

Les fiches actions encadrent les grands principes de la politique locale de l'habitat sont les suivants :

- anticiper sur le foncier et l'aménagement,
- articuler habitat, aménagement et développement durable,
- appliquer les principes de mixité,
- veiller au niveau de confort des logements existants,
- cibler l'action sur les publics spécifiques que sont les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les gens du voyage, ainsi que l'hébergement d'urgence et temporaire,
- mettre en place un dispositif d'observation et d'animation évaluation.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
Décide de donner un avis favorable au projet de Projet Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération.

Certifié exécutoire compte Ainsi fait et délibéré à Boissezon, les jour, mois et an que tenu de la transmission à la dessus,
sous préfecture le, Pour extrait conforme au registre des délibérations du
04/06/2010 Conseil Municipal.
Fait à Boissezon Le Maire,
le 04/06/2010 Claude AUSSILLOU.



VILLE
DE
CASTRES

REPUBLIQUE FRANCAISE

Convocation : 15.09.10
Affichage : 15.09.10
Conseillers en exercice : 43

	1 à 12	13 à 14	15 à 16	17 à la fin
Présents	32	33	34	35
Procurations	10	9	8	7
Votants	42	42	42	42



MAIRIE DE CASTRES

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU MARDI 21 SEPTEMBRE 2010 À 18 HEURES

Président : M. Pascal BUGIS

Étaient présents : M. Pascal BUGIS, M. Xavier BORIES (procuration à M. PISTRE jusqu'à la délib n°12), Mme Jeanne-Marie CERQUEIRA, Mme Michèle GALISSARD, M. Gérard PECH, Mme Laurence MUDET (procuration à Melle DAUZATS jusqu'à la délib n°16), Melle Jeanne CABROL, M. Henri PISTRE, M. Jean-Pierre PARIS, Mme Suzanne GILLET, M. Guy LLOPART, M. Guy DELBREIL, Mme Fabienne LÉVÉQUE, M. Michel SABLAYROLLES, Mme Danielle MESSÉAN DE SÉLORGES, M. Pierre FABRE, Mme Geneviève AMEN, Melle Christine DAUZATS, Mme Baya ALGAY, M. Daniel CALLEJON, Mme Fabienne FRAGIACOMO, M. Kader KHABEZ, M. Jean-Philippe AUDOUY, Mme Nathalie de VILLENEUVE, Mme Sabrina REFFÉ, M. Arnaud BOUSQUET (procuration à M. AUDOUY jusqu'à la délib n°14), M. Yoan BASTOS, Mme Monique MAYNADIER, M. Philippe GUERINEAU, M. André MARTINEZ, Mme Martine MORON, M. Robert GOURJADE, Melle Géraldine ROUQUETTE, M. Samuel CEBE, Mme Nicole JEANROT.

Étaient absents :

Procuration à :

Mme Brigitte LAQUAIS	M. le Maire
M. Jacques THOUROUDE	M. Gérard PECH
M. Patrice BUFFET	Melle Jeanne CABROL
M. Philippe LEROUX	Mme Fabienne LÉVÉQUE
Mme Catherine COLOMBIÉ-DESPLAS	M. Guy LLOPART
Melle Delphine SERRA	Mme Danielle MESSÉAN DE SÉLORGES
M. Philippe FOLLIOT	Mme Nicole JEANROT

Était absent :

M. Jacques MESTRE

Secrétaire de séance : Mme Nathalie de VILLENEUVE

31 - URBANISME - PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL

Rapporteur : M. BORIES

La Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet (C.A.C.M.) a engagé en 2008, dans le cadre de la mise en œuvre de sa compétence habitat, l'élaboration du programme local de l'habitat (P.L.H.), dont le but est de définir pour six ans les objectifs et les principes d'une politique visant « à répondre aux besoins en logements et hébergements, à favoriser le renouvellement urbain, la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, tout en assurant entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

A partir du diagnostic réalisé par le C.O.D.R.A. d'une part, des rencontres avec les communes et les différents acteurs du logement d'autre part, des orientations et un programme d'actions en matière de politique de l'habitat ont été élaborés pour la période 2011-2016.

L'objectif quantitatif vise à la construction de 1 840 logements dont 540 (29 %) de logements locatifs sociaux sur 6 ans sur le territoire de la C.A.C.M., soit après répartition territoriale 750 logements représentant 41 % des besoins évalués dont 250 en locatif social pour la Commune de Castres.

Pour la première période triennale (2011-2013) l'objectif global prévoit 310 logements par an, dont 125 logements (y compris 42 logements locatifs) pour la Commune de Castres.

Six actions découlent de ces orientations :

- anticiper sur le foncier et l'aménagement,
- articuler habitat, aménagement et développement durable,
- appliquer les principes de mixité,
- veiller au niveau de confort des logements existants,
- cibler l'action sur les publics spécifiques que sont les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les gens du voyage, ainsi que sur l'hébergement d'urgence et temporaire,
- mettre en place un dispositif d'observation et d'animation-évaluation.

Par délibération du 17 mai 2010 le Conseil de la C.A.C.M. a arrêté le projet de P.L.H..

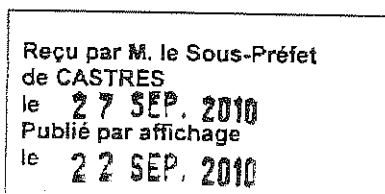
Ce document a été transmis aux communes pour avis en application de l'article R 302-9 du code de la construction et de l'habitation.

Je vous propose d'émettre un avis favorable sur le projet de P.L.H. arrêté par la C.A.C.M..

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

- émet un avis favorable sur le P.L.H. arrêté par la C.A.C.M..



Pour extrait conforme,
LE MAIRE,

Pascal BUGIS



EXTRAIT

du Registre des Délibérations du **CONSEIL MUNICIPAL**
de la Commune de **LABRUGUIÈRE (Tarn)**

Conseillers municipaux

-en exercice	29
-présents	24
-représentés	03
-excusées	02
-absent	00
-votants	27

SEANCE DU 8 juillet 2010

L'an **DEUX MILLE DIX** le huit juillet à 20 H 00 le Conseil Municipal de la Commune de **LABRUGUIÈRE** dûment convoqué, s'est réuni Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville sous la présidence de : Monsieur Richard **AURIAC**.

PRESENTS : Richard **AURIAC**, Maire, Marc **NOUXET**, Carmen **SEBASTIEN**, José **MUNOZ**, Michèle **GAUBERT**, Michèle **CARRIÉ**, Claude **HORTALA**, Elisabeth **GASC**, Gilles **SOLOMIAC**, Nora **OSMANI**, Jean-Louis **SIGUIER**, Nathalie **MAUGAIN**, Jean-Noël **ALQUIER**, Yamina **MOUSSAOUI**, Ali **ZNIBER**, Philippe **CONSOLA**, Nadine **FARJOU**, Michèle **BRETON**, Pascal **NEGRE**, Jean-Louis **CABANAC**, David **VEAUTE**, Georges **MARIGO**, Claire **LOUBERSSAC**, et Claude **GUILHOT**.

REPRESENTES :

Grégoire **GRANADO** procuration à Michèle **GAUBERT**
David **CUCULLIERES** procuration à David **VEAUTE**
Florence **FONDA-COLLIGNON** procuration à Georges **MARIGO**

EXCUSES : Mmes Florence **MAZURKIEWICZ**, Corinne **ESCANDE**

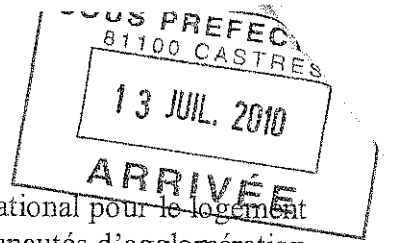
ABSENT :

SECRETAIRE DE SEANCE : Ali **ZNIBER**

Rapporteur : Monsieur le Maire

Vu la loi Urbanisme du 2 juillet 2003,





Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment son article 3 rendant le PLH obligatoire dans les communautés d'agglomération compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, l'adoption devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter du 16 juillet 2006.

Considérant que le lancement de la consultation pour l'étude de réactualisation du Programme Local de l'Habitat a été approuvé lors de la séance du Conseil de la Communauté d'Agglomération le 5 mars 2007 (délibération 2007/037).

Considérant que l'Etat a été sollicité pour le porter à connaissance du Programme Local de l'Habitat par délibération du 23 juin 2008 (n°2008/120).

Vu l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation qui précise le contenu « du Programme Local de l'Habitat ».

Vu le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat et l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, précisant les modalités de la procédure d'adoption du PLH.

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération en date du 17 mai 2010 approuvant et arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2009-2015.

Vu l'article R 302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation qui précise les conditions dans lesquelles le projet de PLH est soumis aux communes membres.

Vu le document du PLH qui contient le diagnostic, l'énoncé des principes, et les objectifs.

Le diagnostic analyse les problématiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet en 2009.

La proposition de territorialisation vise la réalisation pour la première période triennale (2011-2013) de 310 logements par an dont 29% de logements locatifs sociaux.

La commune de Labruguière se donne pour objectif d'atteindre d'ici à 2015 la construction de 250 logements neufs et 90 logements sociaux (tous confondus).

La commune de Labruguière contribuera ainsi aux objectifs de construction de 600 logements supplémentaires fixés par le PLH pour les communes de plus de 1000 habitants.

Ces 600 logements supplémentaires, se répartissent de la manière suivante :

- 180 logements sociaux,
- 45 logements en accession sociale,
- 95 logements en accession maîtrisée,
- 280 logements en construction libre

Les fiches actions encadrent les grands principes de la politique locale de l'habitat qui sont les suivant :

- Anticiper sur le fond foncier et l'aménagement,
- Articuler habitat, aménagement et développement durable,
- Appliquer les principes de mixité,
- Veiller au niveau de confort des logements existants,
- Cibler l'action sur les publics spécifiques que sont les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les gens du voyage, ainsi que sur l'hébergeant d'urgence et temporaire,
- Mettre en place un dispositif d'observation et d'animation-évaluation.

Vu l'avis favorable de la commission « Services Publics Locaux » en date du 25 juin 2010,

Le Conseil Municipal se prononce *avec 26 voix pour, 1 abstention* (Jean-Louis Cabanac) sur le Projet Local de l'Habitat de la de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet

Ainsi délibéré à LABRUGUIERE, les jour, mois et an que ci-dessus.

Pour extrait conforme

LABRUGUIERE, le 8 juillet 2010

Le Maire,



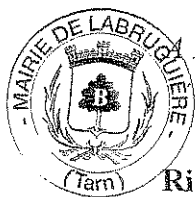
Richard Auriac

Richard AURIAC

Certifié exécutoire par le Maire, compte tenu de la transmission en Préfecture le 13 JUIL. 2010 et de la publication le 13 JUIL. 2010

LABRUGUIERE, le 19 JUIL. 2010

Le Maire



Richard AURIAC

Richard Auriac



DÉPARTEMENT
du
TARN

Commune
de
LAGARRIGUE

République Française

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE LAGARRIGUE

Séance du 22 Juin 2010

Date de convocation
14.06.2010

L'an deux mille dix et le vingt deux juin à vingt heures trente le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur BENOIT Michel, Maire.

Date affichage
14.06.2010

Présents : Mrs BENOIT, PIOVESAN, JULIEN, PRADALIE, NASSCHAERT, CASSET, Mmes MAYNADIER, BLANC, BRU, CHAPPUIS, COSTA, NAVARROT, SALUSTE.

Nbre conseillers
exercice : 19
présents : 13

Absents excusés : Mmes AZAM, BOURNIQUEL, REY, Mrs COLOM (Procuration à Michel BENOIT), DAUDIBERTIERES, RIVAL (Procuration à Jean-Paul PRADALIE)

Mr PRADALIE a été élu Secrétaire de séance

Délibération 2010/43

Objet : Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet

Le Maire ayant exposé,

- Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,
- Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment son article 3 rendant le PLH obligatoire dans les communautés d'agglomération compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, l'adoption devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter du 16 juillet 2006,
- Considérant que le lancement de la consultation pour l'étude de réactualisation du Programme Local de l'Habitat a été approuvé lors de la séance du conseil de la Communauté d'agglomération le 5 mars 2007 (délibération 2007/037),
- Considérant que l'Etat a été sollicité pour le porter à connaissance du Programme Local de l'Habitat par délibération du 23 juin 2008 (n°2008/120)
- Vu l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation qui précise le contenu « du Programme Local de l'Habitat »,
- Vu le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat et l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, précisant les modalités de la procédure d'adoption du PLH,
- Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération en date du 17 mai 2010 approuvant et arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2009-2015,

SOUS-PREFECTURE
81100 CASTRES

30 JUIN 2010

ARRIVÉE

- Vu l'article R 302-9 du code de la construction et de l'habitation qui précise les conditions dans lesquelles le projet de PLH est soumis aux communes membres,
 - Vu le document du PLH qui contient le diagnostic, l'énoncé des principes, et les objectifs
- Le diagnostic analyse les problématiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet en 2009.
La proposition de territorialisation vise la réalisation pour la première période triennale (2011-2013) de 310 logements par an dont 29% de logements locatifs sociaux.

Les fiches actions encadrent les grands principes de la politique locale de l'habitat qui sont les suivants :

- Anticiper sur le foncier et l'aménagement,
- Articuler habitat, aménagement et développement durable,
- Appliquer les principes de mixité,
- Veiller au niveau de confort des logements existants
- Cibler l'action sur les publics spécifiques que sont les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les gens du voyage, ainsi que sur l'hébergement d'urgence et temporaire,
- Mettre en place un dispositif d'observation et d'animation-évaluation

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- de donner un avis favorable au projet de Projet Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération

Fait et délibéré en mairie, les jours, mois et an ci-dessus.

Pour copie conforme

Le Maire,
Michel BENOIT



« La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif, dans un délai de deux mois, à compter de sa date de notification ou de publication ».

Le Maire certifie que la
délibération a été affichée
à la mairie le 25 JUIN 2010



Commune
de
MAZAMET

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 24 JUIN 2010

Le Conseil Municipal, convoqué par Monsieur le Maire, s'est réuni dans le lieu ordinaire des séances au nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de Monsieur Laurent BONNEVILLE, Maire.

Conseillers Municipaux	
EN EXERCICE	: 33
PRESENTS	: 27
REPRESENTES	: 6
ABSENTS	: 0
VOTANTS	: 33

Date de Convocation : 17 JUIN 2010

Date d'Affichage : 17 JUIN 2010

Secrétaire de Séance : Jean LAPIERRE

.....
Étaient présents :

Laurent BONNEVILLE, Philippe BANCAL, Paul DELOCHE, Gisèle CARAYOL, Christian LOISON, Anne-Marie PRADES, André PAYSSAN, Renaud ROUANET, Danielle CAMPAGNAC, Dolorès ISSA, Gilles RIEUSSEC, Stéphane SIGUIER, Monique TRONC, Jean-Marie TINCHANT, Elodie ESCANDE, Roger PUECH, Brigitte ROUANET, Laurent VILLANI, Véronique QUIRANT, Bertrand CHABBERT, Jeanne CAMP, Jean-Paul RIOLS, Luc PICARD, Jean LAPIERRE, Christian VALENCIA, Michel CROS, Monique SIRE

Étaient représentés :

Béatrice MAYNARD par Laurent BONNEVILLE
Aline HONS par Christian LOISON
Romy TIBBAL par Gisèle CARAYOL
Gisèle PAULIN par Jean LAPIERRE
Odette FARA-LANOY par Luc PICARD
Marie ASTOUL par Christian VALENCIA

.....
OBJET : Avis sur le projet de programme local de l'habitat (PLH)

Le Conseil Municipal,

VU la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

VU la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment son article 3 rendant le PLH obligatoire dans les communautés d'agglomération compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, l'adoption devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter du 6 juillet 2006,

CONSIDERANT que le lancement de la consultation pour l'étude de réactualisation du Programme Local de l'Habitat a été approuvé lors de la séance du conseil de la Communauté d'agglomération le 5 mars 2007 (délibération 2007/037),

CONSIDERANT que l'Etat a sollicité pour le porter à connaissance du Programme Local de l'Habitat par délibération du 23 juin 2008 (n° 2008/120)

VU l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation qui précise le contenu « du Programme Local de l'Habitat »,

VU le décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat et l'article L302-2 du code de la construction et de l'habitation, précisant les modalités de la procédure d'adoption du PLH,

VU la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération en date du 17 mai 2010 approuvant et arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2009-2015,

VU l'article R 302-9 du code de la construction et de l'habitation qui précise les conditions dans lesquelles le projet de PLH est soumis aux communes membres,

Vu le document du PLH qui contient le diagnostic, l'énoncé des principes, et les objectifs

CONSIDERANT que le diagnostic analyse les problématiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet en 2009.

CONSIDERANT que la proposition de territorialisation vise la réalisation pour la première période triennale (2011-2013) de 310 logements par an dont 29% de logements locatifs sociaux.

CONSIDERANT que les fiches actions encadrent les grands principes de la politique locale de l'habitat qui sont les suivants :

- Anticiper sur le foncier et l'aménagement,
- Articuler habitat, aménagement et développement durable,
- Appliquer les principes de mixité,
- Veiller au niveau de confort des logements existants
- Cibler l'action sur les publics spécifiques que sont les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les gens du voyage, ainsi que sur l'hébergement d'urgence et temporaire,
- Mettre en place un dispositif d'observation et d'animation-évaluation

Après en avoir délibéré,

Décide :

- De donner un avis favorable au projet de Projet Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération.

Adopté par 27 voix présentes et représentées, M. PICARD, Mmes PAULIN et FARA-LANOY, M. LAPIERRE, Mme ASTOUL et M. VALENCIA s'étant abstenus.

Pour extrait conforme,
Le Maire,



Laurent BONNEVILLE.-

Numéro de l'acte : 2010-Del44

Identifiant unique de l'acte : 081-218101632-20100624-2010-Del44-DE

Objet de l'acte : Avis sur le projet de programme local de l'habitat (PLH)

Date de transmission de l'acte : 01/07/2010

Date de réception de l'accusé de réception : 01/07/2010

Date de décision : 24/06/2010



*Acte télétransmis en Sous-Préfecture
Et certifié exécutoire le*

u

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT
TARN

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

DE LA COMMUNE DE NAVES

Séance du 06 juillet 2010

NOMBRES DE MEMBRES

<i>Afférents au Conseil Municipal</i>	<i>En exercice</i>	<i>Qui ont pris part à la Délibération</i>
15	14	8

L'an deux mille dix et le six juillet à 20 heures 30, le Conseil municipal de la commune s'est réuni au nombre inscrit par la loi, au lieu habituel des séances, sous la présidence de Monsieur Marc COUSINIE, maire.

Date de convocation

01/07/2010

Présents : M.COUSINIE, M.CALMELS, M.CHAPPERT, M.DAYDE, Mme.GUEGUEN, M.MARTIN, M.SICARD, M.TOURNIER.

Date d'affichage

01/07/2010

Absents excusés : Mme.BAUX, Mme.BELLI ayant donné pouvoir à M.COUSINIE, M.COURTOIS, M.DELESALLE, Mme.GRANGIS, M.ROSSETTI.

Madame GUEGUEN a été nommée secrétaire de séance.

**Objet : Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté
D'Agglomération de Castres-Mazamet.**

Le Maire ayant exposé,

Vu la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003,



Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment son article 3 rendant le PLH obligatoire dans les communautés d'agglomération compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, l'adoption devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter du 16 juillet 2006,

Considérant que le lancement de la consultation pour l'étude de réactualisation du Programme Local de l'Habitat a été approuvé lors de la séance du conseil de la Communauté d'agglomération le 5 mars 2007 (délibération 2007/037),

Considérant que l'Etat a été sollicité pour le porter à connaissance du Programme Local de l'Habitat par délibération du 23 juin 2008 (n° 2008/120),

Vu l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation qui précise le contenu « du Programme Local de l'Habitat »,

Vu le décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat et l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, précisant les modalités de la procédure d'adoption du PLH,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération en date du 17 mai 2010 approuvant et arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2009-2015,

Vu l'article R 302-9 du code de la construction et de l'habitation qui précise les conditions dans lesquelles le projet de PLH est soumis aux communes membres,

Vu le document du PLH qui contient le diagnostic, l'énoncé des principes, et les objectifs,

Le diagnostic analyse les problématiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet en 2009.

La proposition de territorialisation vise la réalisation pour la première période triennale (2011-2013) de 310 logements par an dont 29% de logements locatifs sociaux.

Les fiches actions encadrent les grands principes de la politique locale de l'habitat qui sont les suivants :

- Anticiper sur le foncier et l'aménagement,
- Articuler habitat, aménagement et développement durable,
- Appliquer les principes de mixité,
- Veiller au niveau de confort des logements existants
- Cibler l'action sur les publics spécifiques que sont les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les gens du voyage, ainsi que sur l'hébergement d'urgence et temporaire,
- Mettre en place un dispositif d'observation et d'animation-évaluation.

La commission urbanisme, dans sa séance du 29 juin 2010, a émis un avis favorable.

Il est proposé que le document de Programme Local de l'Habitat, prenne en compte notamment page 90 et 91, l'état d'avancement du projet des Hameaux de Bel Air qui est maintenant engagé et dont la réalisation se trouverait facilitée par l'éligibilité des communes dans la zone de marché tendu de Castres et Saïx.

La décision que vient de prendre l'Etat le 28 juin dernier pour relier l'agglomération de Castres-Mazamet à Toulouse par l'autoroute est un facteur supplémentaire de développement des résidences seniors sur un territoire comme le nôtre. En effet, l'arrivée de l'autoroute devrait avoir des incidences fortes sur l'habitat et le développement économique du territoire.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

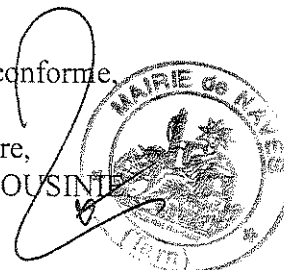
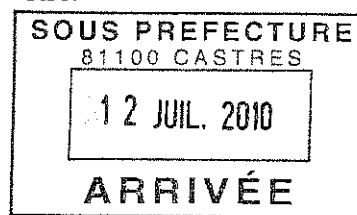
Décide :

- De donner un avis favorable au projet de Projet Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme

Le Maire,
Marc COUSINTE



Certifié exécutoire

Compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 12.07.2010 ...

MAIRIE DE PAYRIN-AUGMONTEL

EXTRAIT DES REGISTRES

DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Mercredi 30 juin 2010

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de M. Alain VAUTE.

PRESENTS : Alain VAUTE, Francis RIVAS, Michèle HAFFRAY, Jacques COUSINIE, Denis COSTES, Pierre CAMINADE, Christophe SENEGAS, Pascal VANNEREAU, Alain COMBELLES, Cédric ROUANET, Nicolas PAILHE, Pascale COUSINIE, Fabrice BOULOGNE, Annie ROUTELOUS, Nicole GALINIE, Jean Louis HENRY, Sandrine VILLIOD, Paulette BIRENDELLI,

ABSENTS EXCUSES : Aude COUSINIE donne procuration à Pierre CAMINADE

SECRETAIRE DE SEANCE : Cédric ROUANET



Nombre de Membres

En exercice : 19
Afférents au Conseil Municipal : 18
Procurations : 1
Qui ont pris part à la Délibération : 19

Publication

Convocation : 23/06/2010
Transmission au représentant de l'Etat :
Affichage :

1006-34 AVIS SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CASTRES-MAZAMET

Le Maire ayant exposé,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment son article 3 rendant le PLH obligatoire dans les communautés d'agglomération compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, l'adoption devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter du 16 juillet 2006,

Considérant que le lancement de la consultation pour l'étude de réactualisation du Programme Local de l'Habitat a été approuvé lors de la séance du conseil de la Communauté d'agglomération le 5 mars 2007 (délibération 2007/037),

Considérant que l'Etat a été sollicité pour le porter à connaissance du Programme Local de l'Habitat par délibération du 23 juin 2008 (n°2008/120)

Vu l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation qui précise le contenu « du Programme Local de l'Habitat »,

Vu le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat et l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, précisant les modalités de la procédure d'adoption du PLH,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération en date du 17 mai 2010 approuvant et arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2009-2015,

Vu l'article R 302-9 du code de la construction et de l'habitation qui précise les conditions dans lesquelles le projet de PLH est soumis aux communes membres,

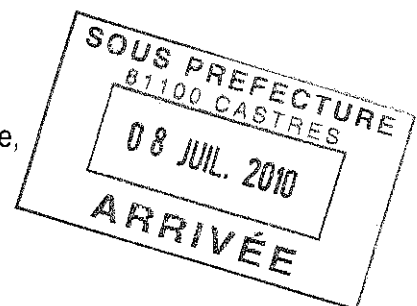
Vu le document du PLH qui contient le diagnostic, l'énoncé des principes, et les objectifs

Le diagnostic analyse les problématiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet en 2009.

La proposition de territorialisation vise la réalisation pour la première période triennale (2011-2013) de 310 logements par an dont 29% de logements locatifs sociaux.

Les fiches actions encadrent les grands principes de la politique locale de l'habitat qui sont les suivants:

- Anticiper sur le foncier et l'aménagement,
- Articuler habitat, aménagement et développement durable,
- Appliquer les principes de mixité,
- Veiller au niveau de confort des logements existants



- Cibler l'action sur les publics spécifiques que sont les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les gens du voyage, ainsi que sur l'hébergement d'urgence et temporaire,
- Mettre en place un dispositif d'observation et d'animation-évaluation

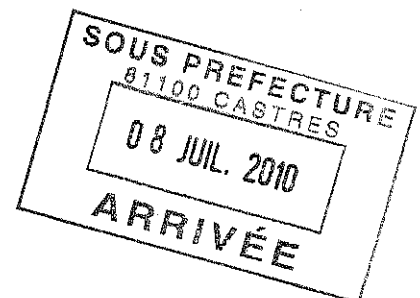
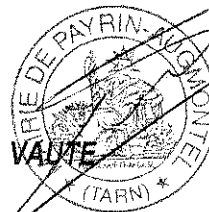
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

Décide :

- De donner un avis favorable au projet de Projet Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération

Fait et délibéré à PAYRIN AUGMONTEL, le 30 juin 2009
Pour extrait conforme,
Le Maire,

Alain VAUTE



DU

CONSEIL MUNICIPAL

DU DEUX JUIN

DEUX MILLE DIX

Conseillers Municipaux	
en exercice	22
de présents	19
de votants	22

Date de convocation

10/05/2010

Date d'affichage

10/05/2010

à 19 Heures 00

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances.

Sous la Présidence de Monsieur Christian CARAYOL

MM, Christian CARAYOL, ESTRABAUD Florence, FARENC Hugues, LUCAS Christophe, MAS Brigitte, Christophe CHABBERT, GUILHEM-LOUBIERE Florence, FAGES Christine, MARCOU Philippe, CABANES Bernard, CHABBERT Danièle, HOULES Anne-Marie, MAYNADIER Michel, CARAYON Gilles, CABROL Sonia, TOSCANO Jacques, PUECH Bernard, CROS Isabelle, BOUTOT Jacques,

Objet :

Avis sur le projet de programme local
De l'Habitat de la communauté
D'agglomération Castres-
Mazamet

Absents ayant donné procuration :

GARRIGUES Jean-Pierre procuration à Brigitte MAS

GARCIA Etienne procuration à GUILHEM-LOUBIERE Florence

ALONSO-GUIBBAL Annie procuration à Danièle CHABBERT

Secrétaire de la séance : Philippe MARCOU

Le Maire ayant exposé,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

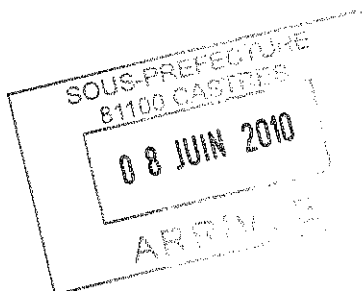
Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment son article 3 rendant le PLH obligatoire dans les communautés d'agglomération compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, l'adoption devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter du 16 juillet 2006,

Considérant que le lancement de la consultation pour l'étude de réactualisation du Programme Local de l'Habitat a été approuvé lors de la séance du conseil de la Communauté d'agglomération le 5 mars 2007 (délibération n°2007/037),

Considérant que l'Etat a été sollicité pour le porter à connaissance du Programme Local de l'Habitat par délibération du 23 juin 2008 (n°2008/120)

Vu l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation qui précise le contenu « du Programme Local de l'Habitat »,

Vu le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat et l'article L302-2 du code de la construction et de l'habitation, précisant les modalités de la procédure d'adoption du PLH.



Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération en date du 17 mai 2010 approuvant et arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2009-2015,

Vu l'article R 302-9 du code de la construction et de l'habitation qui précise les conditions dans lesquelles le projet de PLH est soumis aux communes membres,

Vu le document du PLH qui contient le diagnostic, l'énoncé des principes, et les objectifs,

Le diagnostic analyse les problématiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération de Castres Mazamet en 2009,

La proposition de territorialisation vise la réalisation pour la première période triennale (2011-2013) de 310 logements par dont 29% de logements locatifs sociaux.

Les fiches actions encadrent les grands principes de la politique locale de l'habitat qui sont les suivants :

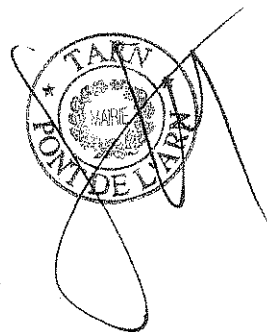
- Anticiper sur le foncier et l'aménagement,
- Articuler habitat, aménagement et développement durable,
- Appliquer les principes de mixité,
- Veiller au niveau de confort de logements existants,
- Cibler l'action sur les publics spécifiques que sont les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les gens du voyage, ainsi que sur l'hébergement d'urgence et temporaire,
- Mettre en place un dispositif d'observation et d'animation-évaluation

Le Conseil Municipal, après délibérations,

DECIDE de donner un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération.



Pour extrait conforme,
Le 03/06/2010
Le Maire,



02.08.10

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

De la commune **LE RIALET**

Séance du **12 juillet 2010**

Nombre de conseillers

- en exercice	9
- présents	9
- votants	9
- absents	
- exclus	

L'an deux mille dix, le 12 juillet à 10 heures .

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Michel CASTAN, Maire.

Etaient présents : MM.

Jacques BIAU, 1er Adjoint, Jean-Pierre PECH, Bertrand BONNET, Michel AURORE, Robert BONNET et Daniel ROYER.

Liliane SALAT, absente, donne procuration à Bertrand BONNET.

Jean-Pierre HOULES, absent, donne procuration à Daniel ROYER.

Date de convocation :

05 juillet 2010

Date d'affichage :

05 juillet 2010

OBJET

Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet

M. Daniel ROYER a (ont) été nommé(e)(s) secrétaire(s).

Le Maire ayant exposé,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment son article 3 rendant le PLH obligatoire dans les communautés d'agglomération compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, l'adoption devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter du 16 juillet 2006,

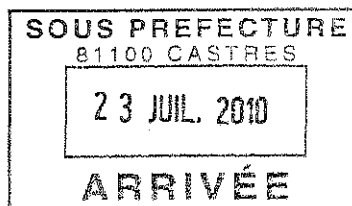
Considérant que le lancement de la consultation pour l'étude de réactualisation du Programme Local de l'Habitat a été approuvé lors de la séance du conseil de la Communauté d'agglomération le 5 mars 2007 (délibération 2007/037),

Considérant que l'Etat a été sollicité pour le porter à connaissance du Programme Local de l'Habitat par délibération du 23 juin 2008 (n°2008/120)

Vu l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation qui précise le contenu "du Programme Local de l'Habitat",

Vu le décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat et l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, précisant les modalités de

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Sous Préfecture de CASTRES le 21 juillet 2010 et publication ou notification du



Le Maire,

Signature

la procédure d'adoption du PLH,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération en date du 17 mai 2010 approuvant et arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2009-2015,

Vu l'article R 302-9 du code de la construction et de l'habitation qui précise les conditions dans lesquelles le projet de PLH est soumis aux communes membres,

Vu le document du PLH qui contient le diagnostic, l'énoncé des principes, et les objectifs

Le diagnostic analyse les problématiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet en 2009.

La proposition de territorialisation vise la réalisation pour la première période triennale (2011-2013) de 310 logements par an dont 29 % de logements locatifs sociaux.

Les fiches actions encadrent les grands principes de la politique locale de l'habitat qui sont les suivants :

- Anticiper sur le foncier et l'aménagement,
- Articuler habitat, aménagement et développement durable,
- Appliquer les principes de mixité,
- Veiller au niveau de confort des logements existants,
- Cibler l'action sur les publics spécifiques que sont les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les gens du voyage, ainsi que sur l'hébergement d'urgence et temporaire,
- Mettre en place un dispositif d'observation et d'animation-évaluation

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
DECIDE

De donner un avis favorable au projet de Projet Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération

Le Maire



DEPARTEMENT
TARN

COMMUNE DE SAINT AMANS SOULT

ARRONDISSEMENT
CASTRES

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE SAINT AMANS SOULT

SEANCE DU 30 JUIN 2010

L'an deux mille dix et le trente juin à 18 heures 45, le Conseil Municipal s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances à la mairie de SAINT AMANS SOULT sous la présidence de M. VIAELLE Daniel et après convocations régulièrement faites à domicile.

Nombre de Membres : 19

En exercice : 19

Présents : 16

Votants : 17

Présents : MM (Mmes) : VIAELLE Daniel - SEGUIER Christian - VISTE Muriel - CARME Cédric - CLAVEL Roger - PUIG Jean-Louis - VIEU Jean-Luc - CABROL Muriel - CROS Jérôme - RAYNAUD Line - GRENET Yvette - MARCATO Marlène - CANOVAS Françoise - MARTINET Serge - GENSAC Françoise - MOURET Josian

Empêchés d'assister à la séance et ont donné pouvoir : ESCANDE André

Absents : BONNET Jean-Michel - CARTAILLAC Valérie

Secrétaire de séance : MARCATO Marlène

OBJET : AVIS SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CASTRES-MAZAMET

Le Maire ayant exposé,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment son article 3 rendant le PLH obligatoire dans les communautés d'agglomération compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, l'adoption devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter du 16 juillet 2006,

Considérant que le lancement de la consultation pour l'étude de réactualisation du Programme Local de l'Habitat a été approuvé lors de la séance du conseil de la Communauté d'agglomération le 5 mars 2007 (délibération 2007/037),

Considérant que l'Etat a été sollicité pour le porter à connaissance du Programme Local de l'Habitat par délibération du 23 juin 2008 (n°2008/120)

Vu l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation qui précise le contenu « du Programme Local de l'Habitat »,

Vu le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat et l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, précisant les modalités de la procédure d'adoption du PLH,



Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération en date du 17 mai 2010 approuvant et arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2009-2015,

Vu l'article R 302-9 du code de la construction et de l'habitation qui précise les conditions dans lesquelles le projet de PLH est soumis aux communes membres,

Vu le document du PLH qui contient le diagnostic, l'énoncé des principes, et les objectifs

Le diagnostic analyse les problématiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet en 2009.

La proposition de territorialisation vise la réalisation pour la première période triennale (2011-2013) de 310 logements par an dont 29% de logements locatifs sociaux.

Les fiches actions encadrent les grands principes de la politique locale de l'habitat qui sont les suivants :

- Anticiper sur le foncier et l'aménagement,
- Articuler habitat, aménagement et développement durable,
- Appliquer les principes de mixité,
- Veiller au niveau de confort des logements existants
- Cibler l'action sur les publics spécifiques que sont les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les gens du voyage, ainsi que sur l'hébergement d'urgence et temporaire,
- Mettre en place un dispositif d'observation et d'animation-évaluation

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

Décide :

- De donner un avis favorable au projet de Projet Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération

Pour extrait conforme,
A Saint Amans Sout
Le 1^{er} juillet 2010



Le Maire

Daniel VIAELLE

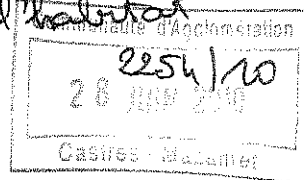
Acte rendu exécutoire après dépôt en sous-préfecture
et publication le 1^{er} juillet 2010



Département du Tarn

Commune de Valdurenque

Politique de l'Habitat



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE VALDURENQUE

Séance du 10 juin 2010

Nombre de membres

Afférents au Conseil Municipal : 15

En exercice : 15

Qui ont pris part à la délibération : 12

Date d'affichage : 01/06/2010

Date de convocation : 01/06/2010

L'an deux mille dix et le dix juin à vingt heures,
le Conseil Municipal de VALDURENQUE,
régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie sous la
présidence de M Jean-Louis BATTUT, Maire.
Etaient présents : M. LAVAGNE, Mme MARTIN, M
BARTHES, Mme STEFANI, M. VILLAR, Mme LISERRA, M.
LAUBER, Mme MELLET, Mme BONNAFOUS, Mme
AMBLARD, Mme VIDAL,
Absents excusés : M. BLASQUEZ, Mme MIALHE, M.
GAMBIER
Mme STEFANI a été nommée secrétaire

OBJET :

Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté
d'Agglomération de Castres-Mazamet

Le Maire ayant exposé,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement
national pour le logement et notamment son article 3 rendant le
Programme Local de l'Habitat obligatoire dans les
communautés d'agglomération compétentes en matière
d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une
commune de plus de 15 000 habitants, l'adoption devant
intervenir dans un délai de 3 ans à compter du 16 juillet 2006,

Considérant que le lancement de la consultation pour l'étude de
réactualisation du Programme Local de l'Habitat a été approuvé
lors de la séance du conseil de la Communauté
d'Agglomération le 5 mars 2007 (délibération 2007/037),

Considérant que l'Etat a été sollicité pour le porter à
connaissance du Programme Local de l'Habitat par délibération
du 23 juin 2008 (n° 2008/120),

Vu l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation
qui précise le contenu du « Programme Local de l'Habitat »,

Vu le décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux
Programmes Locaux de l'Habitat et l'article L302-2 du Code de



la construction et de l'habitation, précisant les modalités de la procédure d'adoption du PLH,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération en date du 17 mai 2010 approuvant et arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2009/2015,

Vu l'article R 302-9 du Code de la Construction et de l'habitation qui précise les conditions dans lesquelles le projet de Programme Local de l'Habitat est soumis aux communes membres,

Vu le document du Programme Local de l'Habitat qui contient le diagnostic, l'énoncé des principes, et les objectifs,

Le diagnostic analyse les problématiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet en 2009.

La proposition de territorialisation vise la réalisation pour la première période triennale (2011/2013) de 310 logements par an dont 29% de logements locatifs sociaux.

Les fiches actions encadrent les grands principes de la politique locale de l'habitat qui sont les suivants :

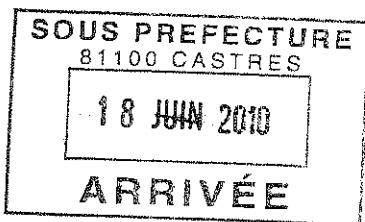
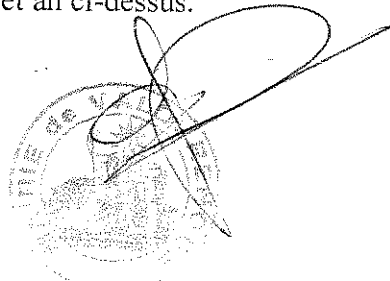
- Anticiper sur le foncier et l'aménagement,
- Articuler habitat, aménagement et développement durable,
- Appliquer les principes de mixité,
- Veiller au niveau de confort des logements existants,
- Cibler l'action sur les publics spécifiques que sont les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les gens du voyage, ainsi que sur l'hébergement d'urgence et temporaire,
- Mettre en place un dispositif d'observation et d'animation-évaluation.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
Décide :

**-De donner un avis favorable au projet de
Programme Local de l'Habitat de la Communauté
d'Agglomération.**

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Le Maire,
Jean-Louis BATTUT





PRÉFET DU TARN

DP
- le filigrane / pour info
à copier le PL
1537/14
Copie M (pour info PL)

Albi, le 18 AVR. 2011

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

Service Connaissance, Animation et
Développement des Territoires

Pôle Logement Habitat Ville

Affaire suivie par : Francois LAMALLE

Tél : 0 581 275 095

Fax : 0 581 275 006

Courriel : francois.lamalle@tarn.gouv.fr

Monsieur le président,

Par délibération du 27 octobre 2010, vous m'avez transmis le projet de programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération de Castres-Mazamet.

Le bureau du comité régional de l'habitat s'est réuni le 30 mars 2011 pour examiner votre projet : il a émis un avis favorable et préconisé certains compléments d'informations repris ci-après (l'avis du CRH vous sera directement transmis).

Je tiens avant tout à souligner la qualité du document proposé, la pertinence des objectifs proposés au regard des enjeux du territoire ainsi que l'importance des moyens humains et financiers (300.000 € par an) mobilisés par votre communauté d'agglomération sur la problématique du logement.

J'émetts donc un avis favorable à votre projet de PLH, et vous recommande d'apporter des précisions sur les points suivants :

- les modalités d'interventions de l'établissement public foncier local – dont la vocation première est économique - dans le domaine de l'habitat : intégration du logement dans le programme d'actions foncières de l'EPFL, moyens financiers mobilisables, stratégie d'intervention,
- l'articulation entre le PLH et les documents d'urbanisme : les outils et dispositifs à mobiliser en priorité pour favoriser la production de logements ainsi que les territoires concernés,
- la répartition des objectifs du PLH entre le parc public et le parc privé, notamment les objectifs en matière de réhabilitation du parc ancien.

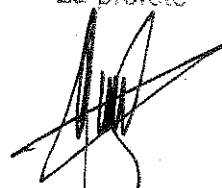
Je note que le PLH affiche un objectif de 400 logements par an mais que, pour la première période triennale, votre communauté retient un objectif « a minima » de 310 logements par an, dont 29% de logements locatifs sociaux (soit 90 logements/an), afin de tenir compte du contexte démographique stable, ainsi que des crises économiques et immobilières. Ce chiffre

correspond à une hypothèse d'absence de croissance démographique sur les 3 ans à venir. Je vous confirme que je valide cet objectif « a minima » et vous demande :

- de veiller, durant cette première période triennale, au maintien de la part des logements locatifs dans le parc total de logements, grâce notamment à l'intervention sur le parc ancien public et privé,
- de ré-étudier les hypothèses de productions lors du bilan triennal du programme local de l'habitat, à faire en 2013, afin de tenir compte des éventuelles évolutions des contextes démographique et économique du territoire.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération très distinguée. *et de mes salutations les meilleures.*

La préfète



Marcelle PIERROT

Monsieur Pascal BUGIS

*Président de la Communauté
d'Agglomération de Castres-Mazamet*

*Espace Ressources – Le Causse espace
d'Entreprises*

CS50007

81115 Castres Cedex