



ADEQUATION

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

Projet stratégique
Orientations



Sommaire

Préambule	3
Une stratégie habitat axée sur l'attractivité du territoire.....	4
Un retour à la croissance démographique sur les 6 ans du PLH	5
Orientation 1 : Renforcer l'attractivité du parc existant.....	10
Orientation 2 : Définir une production ciblée dans un contexte de marché détendu.....	13
Orientation 3 : Agir sur l'équilibre de peuplement par la diversification de l'offre et les objectifs d'attributions.....	16
Orientation 4 : Suivre, animer et piloter le PLH	21

Préambule

Ce document présente les enjeux du territoire, le scénario de développement envisagé ainsi que les orientations stratégiques.

Ce programme Local de l'Habitat est lié à la mise en œuvre des documents réglementaires adoptés ou en cours d'élaboration tels que le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), la Convention Intercommunal d'attributions (en cours de validation), le Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs.

Le précédent PLH a mis en place des interventions significatives sur le parc privé et le parc social. Il a amorcé une politique intercommunale en matière foncière.

Ce 4^{ème} PLH se construit dans la continuité du précédent en mettant l'accent sur l'opérationnalité des dispositifs mis en œuvre et sur l'efficacité des moyens. Il cible donc :

- ▶ **L'efficacité des moyens sur le parc existant**, vecteur d'une nouvelle attractivité du territoire et d'une image renouvelée.
- ▶ La mise en place d'un **mode de développement urbain raisonné** en complémentarité des actions réalisées dans le parc existant,
- ▶ Les enjeux de **stratégie foncière communautaire**, pour laquelle il convient de définir des sites de développement préférentiel en extension urbaine comme au sein du tissu existant,
- ▶ **L'amélioration du suivi et du pilotage de sa politique** notamment par des outils de suivi plus efficace et une association plus systématique de son réseau de partenaires (partenariat existant ou à renouveler)

Une stratégie habitat axée sur l'attractivité du territoire

Le diagnostic du PLH a mis en exergue un objectif majeur et transversal sur l'agglomération de Castres-Mazamet : l'attractivité du territoire.

L'agglomération de Castres-Mazamet est un territoire périurbain, à plus d'1 heure de Toulouse.

Il joue un **rôle moteur au sein du territoire du SCoT** :

- ▶ par son rayonnement économique sur ses territoires voisins,
- ▶ par son autonomie,
- ▶ par son **pôle d'emplois majeur qui attire les actifs** des communautés limitrophes,
- ▶ par son poids démographique, concentrant les 2/3 de la population.

Pourtant, l'attractivité résidentielle de l'agglomération n'est pas à la hauteur de son rôle économique central. L'agglomération de Castres-Mazamet connaît depuis les années 80 un **ralentissement démographique qui a conduit récemment à une perte de la population**. Les familles, les jeunes couples et les jeunes quittent le territoire, faute de logements adaptés à leurs besoins, pour les territoires voisins et notamment celui de la CC Sor et Agout. Parallèlement à ce phénomène de départs, les ménages de l'agglomération vieillissent et la taille des ménages se réduit, nécessitant de **réinterroger les besoins en logements induits et la stratégie d'accueil des populations**.

En outre, l'agglomération de Castres-Mazamet connaît des évolutions importantes pouvant impacter son rôle au sein du territoire du SCoT :

- ▶ La restructuration des entreprises Fabre, la hausse du taux de chômage conjuguée à la baisse du nombre d'emplois,
- ▶ La concurrence du marché immobilier des collectivités voisines proposant une offre de logements plus attractive à ses ménages locaux,
- ▶ La déqualification de son parc ancien, dégradant ainsi l'image du territoire
- ▶ La réduction de sa consommation foncière demandée nationalement par l'Etat qui remet en cause l'attractivité de certaines communes

La **stratégie habitat doit s'appuyer sur un projet de territoire fort et attractif, sur une économie solide et diversifiée**.

Les élus souhaitent maintenir le positionnement central de l'agglomération au sein du territoire du SCoT et positionnent l'habitat comme un enjeu de revalorisation territoriale :

- ▶ Fidéliser les ménages locaux et accueillir des actifs aux profils plus diversifiés,
- ▶ Revaloriser l'image du territoire en améliorant le parc existant notamment privé,
- ▶ Développer une vision intercommunale du développement urbain par une stratégie foncière ciblée et des nouveaux modes de production,
- ▶ Rééquilibrer le peuplement pour plus de mixité sociale.

Les élus ont décidé d'élaborer un **PLH opérationnel et efficace** afin de rendre aux communes urbaines et périurbaines l'attractivité dont elles ont besoin pour continuer à assurer leur rôle de centralités, rôle bénéficiant à l'ensemble des communes de l'agglomération.

La volonté des élus est aussi de **valoriser cette stratégie habitat comme un élément contribuant à la stratégie globale de marketing territorial**. Le territoire recèle de nombreux atouts (cadre de vie, patrimoine architectural et abordable, dynamisme économique ...) qu'il convient de valoriser par le développement d'une offre de qualité, abordable et adaptée aux besoins de l'ensemble des habitants et actifs de l'agglomération. Cette stratégie participe à préparer le territoire dans la perspective de l'arrivée prochaine de l'autoroute et de bénéficier au mieux de ses impacts.

Le développement de cette offre de qualité passe par la requalification du parc ancien et par l'évolution des modes de production de logements neufs. **Les élus font de la reconquête du parc existant leur priorité sur ce prochain PLH** et notamment dans les communes urbaines pour bénéficier de la puissance conjuguée des différents outils disponibles (action cœur de ville, EPF, ORT, OPAH-RU).

Un retour à la croissance démographique sur les 6 ans du PLH

Les fondements du scénario

L'élaboration du scénario démographique a été dictée par la volonté des élus de :

- ▶ Maintenir la position centrale de l'agglomération au sein du territoire du SCoT,
- ▶ Retenir les ménages sur le territoire,
- ▶ Diversifier les profils des ménages,
- ▶ Accueillir de nouveaux ménages,
- ▶ Poursuivre le développement urbain de l'agglomération,
- ▶ Prendre en compte les effets démographiques de la nouvelle autoroute.

Ces ambitions passent d'une part, par le renversement des tendances démographiques actuelles : endiguer la fuite démographique des communes et enregistrer un solde positif d'arrivées de nouvelles populations, et d'autre part, par un développement urbain cohérent avec les capacités de développement des communes en

veillant à ne pas alimenter le phénomène de vacance déjà très présent notamment dans les communes les plus urbaines.

Ainsi, ce scénario est construit à partir de la capacité de production des communes de ces 6 prochaines années : en moyenne 249 logements potentiels par an tout produit confondu.

L'objectif est donc de développer 1 495 résidences principales sur la durée du PLH 4 soit une moyenne de 249 résidences principales par an. Cela représente l'accueil de 1 495 nouveaux ménages sur l'agglomération durant les 6 prochaines années.

Dans le contexte de territoire détendu, les élus se sont fixés les objectifs de lutter contre la vacance, de redynamiser l'offre existante, d'éviter la concurrence entre le neuf et l'ancien et de maîtriser la consommation du foncier dans le cadre de la périurbanisation.

Dans un souci d'efficacité, le scénario s'est centré sur les besoins en résidences principales et non sur un besoin en logements.

De fait, un objectif en nombre de résidences principales considère que le développement se fait avant tout dans le parc existant : un logement vacant réoccupé = une résidence principale de plus. Tout logement mis ou remis sur le marché sur la durée du PLH permet l'accueil d'un nouveau ménage et contribue à l'atteinte des objectifs démographiques.

Ainsi, cet objectif de développement de résidences principales répond aux besoins :

- ▶ Liés à l'effort démographique : nombre de résidences principales nécessaires à l'accueil de populations nouvelles
- ▶ Liés au desserrement des ménages : nombre de résidences principales nécessaires à la diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations de couples, la hausse des familles monoparentales, les jeunes quittant le domicile parental, le vieillissement de la population. Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.

Présentation du scénario

L'atteinte de cet objectif de 1 495 résidences principales et d'un retour à la croissance démographique repose sur les hypothèses et dynamiques suivantes :

- ▶ Un ralentissement du desserrement des ménages afin de maintenir une taille moyenne de 2 personnes par ménage à l'échelle de l'agglomération. L'objectif est d'accueillir des ménages diversifiés et des familles en particulier.
- ▶ Un renversement de la tendance démographique de l'ensemble des communes urbaines et périurbaines pour atteindre une croissance démographique
- ▶ Une poursuite de la croissance démographique pour les communes rurales

Ainsi, l'effort démographique est plus ambitieux que ne le préconise le porter à connaissance de l'État qui fait état d'une projection tendancielle en baisse de la population. Néanmoins, la Communauté d'agglomération a marqué sa volonté de se mettre en capacité d'accueillir des habitants en terme d'équipements culturels et sportifs, d'écoles...etc. Un effort important est également attendu sur le profil des ménages à loger sur la durée du prochain PLH.

	Population 2010	Taux de croissance annuel 2010 - 2019	Population 2019	Taux de croissance annuel 2020 - 2025	Population 2025
Communes urbaines	64 999	-0.27%	63 430	+ 0.30%	64 597
Communes périurbaines	11 244	- 0.29%	10 953	+ 0.30%	11 151
Communes rurales	3 057	+ 0.05%	3 071	+ 1.34%	3 328
TOTAL CACM	79 300	- 0.26	77 455	+ 0.21%	79 076

Source : traitement et projection EOHS

Après une dernière période de perte démographique, l'objectif est de passer de 77 455 habitants à 79 076 habitants à l'horizon 2024 et d'accueillir + 1 621 habitants supplémentaires sur les 6 ans du prochain PLH sans générer de logements vacants supplémentaires.

L'objectif est de fidéliser les ménages familiaux et les jeunes, d'une part, et d'accueillir des ménages plus diversifiés d'autre part.

Le desserrement des ménages a donc été ralenti sur le territoire afin de maintenir une taille moyenne de 2 personnes par ménage sur l'ensemble de l'agglomération.

	Évolution annuelle 2010 - 2019	Taille moyenne des ménages 2019	Évolution annuelle 2020 - 2025	Taille moyenne des ménages 2025
Communes urbaines	- 0.62%	2.01	- 0.21%	1.98
Communes périurbaines	- 0.97%	2.16	-0.55%	2.08
Communes rurales	- 0.74%	2.22	- 0.44%	2.15
TOTAL CACM	- 0.67%	2.04	-0.31%	2.00

Source : traitement et projection EOHS

La déclinaison territoriale d'une moyenne de 250 résidences principales à développer par an

Le besoin en logement est constitué :

- d'une part des besoins liés à la croissance démographique,
- d'autre part au desserrement des ménages.

Avec une taille moyenne des ménages de 2,05 personnes environ sur la période du PLH, le nombre de résidences principales de la Communauté d'agglomération pour 79 076 habitants devrait atteindre 38 480 en 2025 soit une augmentation de 1 495 logements par rapport aux 36 986 recensés au moment de l'étude. Elle correspond à :

- 810 logements supplémentaires pour accueillir les nouveaux ménages,
- et environ 685 logements liés au desserrement des ménages.

Afin de répondre aux ambitions des élus, et à l'effort démographique, 72% des nouveaux ménages (= résidences principales) devront être accueillis dans les communes urbaines, 18% dans les communes périurbaines et 10% dans les communes rurales.

	Répartition des besoins en résidences principales	Besoin en résidences principales 2020 - 2025	Besoin annuel moyen en résidences principales
Communes urbaines	72%	1 070	178
Communes périurbaines	18%	268	45
Communes rurales	10%	157	26
TOTAL CACM	100%	1 495	249

Source : traitement et projection EOHS

La réussite des objectifs poursuivis repose sur une ambition forte de :

- lutte contre la vacance passant par la remise sur le marché de logements vacants (dispositif d'information renforcé en faveur de la réhabilitation, aide à la sortie de vacance, OPH RU).
- développement urbain ciblé et maîtrisé par une offre de logements diversifiés dans l'enveloppe urbaine qui correspondent à toutes les catégories de population..
- densification des hameaux et des centres bourgs.

Aussi, les objectifs pour chacune des communes sont les suivants :

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

Source : traitement et projection EOHS

Le PLH 4, la 1^{ère} marche à gravir pour atteindre le scénario du SCoT

Ce PLH 4 constituera le premier jalon de la trajectoire envisagée pour l'agglomération dans le SCoT.

En effet, le SCoT, actuellement en cours de révision, vise une croissance démographique de +0.71% par an pour l'agglomération de Castres-Mazamet soit un apport de 12 500 habitants à l'horizon 2040. C'est un scénario très ambitieux représentant un apport de 595 nouveaux habitants chaque année pendant 21 ans. Cet effort sera

porté en partie par la desserte du territoire par la nouvelle autoroute. C'est un scénario « au long cours » que devront suivre les différents PLH de l'agglomération de Castres-Mazamet sur la durée du SCoT.

Il convient donc pour atteindre ces objectifs de se projeter dans une logique globale permettant de bien définir les « marches à gravir » pour la politique de l'habitat :

- ▶ Un SCoT qui fixe une ambition à long terme en articulation avec les EPCI voisins
- ▶ Des PLH qui territorialisent et caractérisent les objectifs de production et de rénovation, en réponse aux besoins des ménages
- ▶ Des PLU qui précisent et définissent les règles de gestion de l'espace.

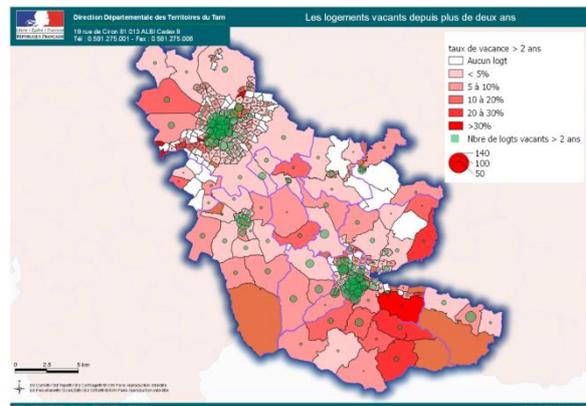
Orientation 1 : Renforcer l'attractivité du parc existant

La requalification du patrimoine existant privé constitue déjà un axe fort des derniers Programmes Locaux de l'Habitat.

Les outils incitatifs mis en œuvre depuis plus de 10 ans répondent aux objectifs fixés mais le parc continue de se dégrader, la vacance continue de croître, face à la concurrence des logements plus modernes produits ou disponibles sur le territoire.

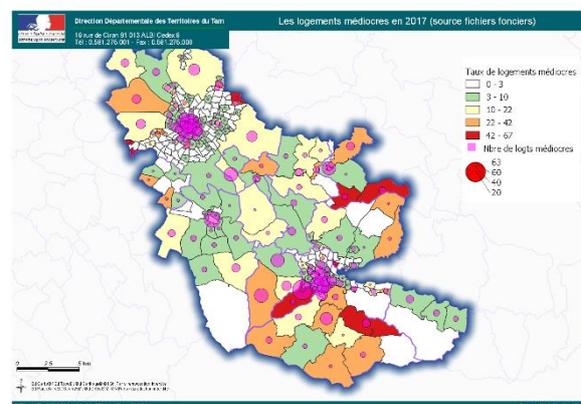
La vacance augmente de +1,86% par an sur l'ensemble de l'agglomération alors que le nombre de résidences principales croît plus lentement : seulement +0.33% par an. Le nombre de logements vacants augmente donc plus vite que le nombre de résidences principales mis sur le marché. La production neuve réalisée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

Les centres-villes subissent des pertes importantes d'habitants ayant des impacts sur la viabilité du tissu commercial et la pérennité des équipements publics. Les élus des communes urbaines et notamment des deux villes-centres éprouvent des difficultés à maintenir des niveaux d'attractivité suffisant de leurs centralités.



Il apparaît urgent d'équiper le territoire d'outils plus ciblés et plus coercitifs pour agir efficacement et de manière plus visible sur le parc existant privé.

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



Le traitement prioritaire du parc existant privé constitue le socle de ce PLH et aura vocation à

- ▶ Résorber la vacance structurelle et prioritairement dans les communes urbaines et les villes-centres en ciblant les bâtis les plus dégradés et insalubres
- ▶ Définir les sites stratégiques de réhabilitation pour garantir ainsi l'efficacité des investissements publics réalisés :
 - Remettre sur le marché des logements vacants adaptés à la demande des ménages
 - Revaloriser des logements occupés précaires et inconfortables

L'enjeu de ce PLH sera d'orienter prioritairement le développement résidentiel vers le renouvellement du parc et non vers la construction neuve systématique.

Revaloriser l'attractivité des centres villes des communes urbaines et notamment de Castres, Mazamet et Labruguière

Il s'agit de l'objectif prioritaire et transversal des élus.

L'objectif est de renforcer l'attractivité des centres-villes des communes de Castres, Mazamet et Labruguière, de donner envie d'y vivre et de les fréquenter par une restructuration profonde de leur cadre de vie : réactiver et diversifier le marché du logement, revitaliser le commerce et l'artisanat et répondre à la demande des habitants pour un cadre de vie de qualité durable et attractif.

Les actions menées ou à mettre en œuvre autour de la requalification de l'habitat ancien devront s'articuler avec des actions plus globales sur : l'aménagement et l'embellissement des espaces publics, le développement des commerces et des services de proximité, le stationnement, les déplacements, la revalorisation du patrimoine, l'animation sociale et culturelle.

Ces actions conjuguées permettront aux centres-villes de renouer avec leur attractivité.

Dans ce cadre, l'articulation de programmes opérationnels incitatifs et coercitifs sera à mener (OPAH-RU, ORI, droit d'expropriation, Action cœur de ville, FISAC, EPARECA ...) dans le cadre de ce PLH.

Travailler sur la résorption de la vacance

La vacance structurelle fortement représentée sur le territoire et notamment dans les communes urbaines influe sur l'image du territoire et freine le retour à l'attractivité des centres-villes. Certains bâtiments sont vacants depuis des dizaines d'années dans un état d'insalubrité important.

Cette vacance structurelle correspond à une situation d'attente plus ou moins contrôlée par les propriétaires (problème de succession, coûts importants de travaux ...) ou à une situation de rejet du logement par le marché.

Le parc vacant, c'est-à-dire le parc de logements inoccupés, est donc très hétérogène et ne peut être assimilé à un parc de logements disponibles à 100%. Les caractéristiques de la vacance doivent être connues pour adapter au mieux les actions à mener : démolition, préemption, réhabilitation, remise sur le marché.

Les élus souhaitent agir en priorité sur les bâtis les plus fortement touchés des centres villes des communes urbaines et accompagner les autres communes à résorber leur situation de vacance. Il s'agira également d'identifier le potentiel de logements vacants re-mobilisables.

Pour répondre à cet objectif, il s'agira de mettre en œuvre des outils plus coercitifs et plus ciblés dans les communes urbaines mais aussi incitatifs dans le reste des communes.

Poursuivre et accompagner la dynamique de réhabilitation des logements anciens

Depuis plus de 10 ans, les dispositifs incitatifs à la réhabilitation des logements se succèdent sur le territoire. Habiter Mieux, Oustal 81, l'opération façade, les OPAH, l'OPAH Communautaire permettent aux locataires, aux

propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants de bénéficier d'un soutien social, technique et financier de la part de l'agglomération de Castres-Mazamet et de ses partenaires (ADIL, Soliha, Anah ...)

Les élus souhaitent poursuivre la dynamique de réhabilitation installée sur le territoire et maintenir un accompagnement technique, social et financier des ménages souhaitant engager des travaux de rénovation de leur logement.

Il s'agit de pérenniser sur le territoire communautaire un conseil délivré aux propriétaires pour la réhabilitation de leurs logements au travers d'un dispositif d'information et d'orientation pilotée par l'agglomération et ses partenaires.

Dans les communes urbaines en perte d'attractivité résidentielle et économique, la poursuite de la requalification des logements existants doit être encadrée par un dispositif opérationnel pour appuyer l'impact des actions.

Poursuivre la réhabilitation du parc social existant

Le parc existant social est ancien, potentiellement énergivore avec une architecture stigmatisée et majoritairement située dans les quartiers politiques de la ville. Il compte un nombre important de logements vacants et de situations d'inconfort (technique, thermique ...).

Depuis plusieurs années, les principaux bailleurs du territoire interviennent majoritairement à l'attractivité de leur parc existant en mettant en œuvre une stratégie de réhabilitation (amélioration qualitative et performance énergétique).

L'agglomération a d'ailleurs mis en œuvre une aide de 2 000 € par logement pour la réhabilitation de logements sociaux ; enveloppe qui a été bien consommée lors du dernier PLH.

Les élus souhaitent que les efforts engagés sur le parc public existant se poursuivent afin de maintenir une image valorisée du logement social et garantir son bon fonctionnement de gestion.

Les élus réaffirment leur volonté d'accompagner cet investissement, qui contribue à l'attractivité du territoire. Il s'agira de :

- ▶ Définir les moyens à mettre en œuvre avec les bailleurs sociaux pour coordonner les actions à mener (moyens financiers, partage des stratégies d'interventions, mise en cohérence des arbitrages patrimoniaux des bailleurs avec la stratégie habitat de l'agglomération, identification des sites stratégiques à réhabiliter, communication à la valorisation du logement social)
- ▶ Travailler sur les complémentarités logement et espaces publics (commerces, tissu associatif, cadre de vie, dé-densification, accessibilité des espaces publics) pour offrir un logement et un environnement adapté à la cible de clientèle.

Le programme de renouvellement urbain a été signé dans le cadre du contrat de ville et du protocole ANRU dans le quartier Laden Petit Train. **Les élus souhaitent que ce plan soit mis en œuvre de manière partenariale.**

Orientation 2 : Définir une production ciblée dans un contexte de marché détendu

Les élus ne souhaitent pas stopper le développement neuf mais mieux cibler la production en vue de répondre à leurs objectifs d'accueil de nouvelles populations et de revalorisation de leur territoire.

La stratégie des élus est d'inscrire le développement urbain en soutien de l'attractivité du territoire : le développement se réalise là où il y a des services, des équipements existants à rentabiliser dans un souci d'efficience de l'euro public investi. Les élus souhaitent définir une stratégie foncière au service du déploiement de leurs projets urbains.

Cette ambition fait écho aux objectifs du SCoT et de l'Etat en faveur :

- ▶ D'une limitation de l'étalement urbain en priorisant le développement sur des fonciers viabilisés, déjà artificialisés ou en friches,
- ▶ De la remise sur le marché de logements vacants,
- ▶ De la densité et de la réduction de la consommation foncière,
- ▶ De la production d'une offre mixte, de qualité permettant de répondre aux besoins des ménages

Les objectifs qualitatifs de développement urbain en conformité du SCoT

Le PADD du SCoT a été validé, son DOO est en cours de réalisation. Les déclinaisons plus fines des objectifs du PADD ne sont pas définies et ne peuvent pas être intégrées dans le PLH 4, à ce stade d'élaboration. Les ambitions générales et à l'échelle du territoire du SCoT sont prises en compte dans le PLH 4 mais un travail d'ajustement devra être réalisé une fois le SCoT approuvé.

Le SCoT en cours de révision a fixé un objectif ambitieux de développer une offre de logements par la **remise sur le marché de logements vacants à hauteur de 25%** du besoin en résidences principales. Il s'agira donc de remettre sur le marché 374 logements vacants sur la durée du PLH 4. Les logements vacants étant concentrés dans les communes urbaines, ce sont ces communes qui porteront cet objectif.

Le SCoT préconise que la production neuve soit réalisée sur les 75% restant à savoir pour l'agglomération de Castres-Mazamet, 1 122 résidences principales sur la période du PLH 4.

Le SCoT met l'accent sur la limitation de l'étalement urbain, la densité des opérations et la réduction de la consommation foncière. Ainsi, parmi les 1 122 résidences principales à produire sur le temps du PLH 4 :

- ▶ 40% devront être réalisées dans l'enveloppe urbaine soit 449 résidences principales représentant en moyenne 75 résidences principales chaque année. Cette ambition doit prendre en compte les spécificités des communes. Les villes-centres, présentant des enjeux importants d'attractivité et de centralités, présenteront un objectif supérieur à hauteur de 45% ; les communes urbaines et périurbaines développeront à hauteur de 35% de nouvelles résidences en tissu urbain et les communes rurales à hauteur de 30%.
- ▶ 60% pourront être réalisées en extension urbaine. Ce taux pourra atteindre 70% dans les communes rurales et 65% dans les communes urbaines et périurbaines. Pour les villes-centres, ce taux sera de 55%.
- ▶ La surface moyenne par logement sera de 750 m² soit un besoin foncier de 84ha représentant un besoin foncier de 14 ha par an (750m² x 1 122 résidences principales = 84 ha)

Synthèse des objectifs de développement urbain par commune

	Besoin en résidences principales 2020 - 2025	Besoin annuel moyen en résidences principales	Objectif Taux de réoccupation logements vacants	Objectifs de logements vacants réoccupés	Objectifs de production neuve en tissu urbain	Objectifs de production neuve en extension urbaine
Castres	650	108	30%	195	190	232
Mazamet	108	18	25%	27	39	48
Aussillon	150	25	20%	30	48	72
Labruguière	162	27	20%	32	52	78
Aiguefonde	40	7	20%	8	11	21
Lagarrigue	30	5	20%	6	8	16
Payrin-Augmontel	60	10	20%	12	17	31
Pont-de-Larn	90	15	20%	18	25	47
Saint-Amans-Soult	48	8	20%	10	13	25
Boissezon	11	2	10%	1	3	7
Caucalières	11	2	10%	1	3	7
Navès	70	12	10%	7	20	47
Noailhac	30	5	10%	3	9	20
Valdurenque	35	6	10%	4	10	23
TOTAL CACM	1 495	249	25%	354	448	674

Source : traitement et projection EOHS

Une production à piloter, suivre et encadrer

Une plus grande maîtrise de la production neuve suppose une intervention plus forte de la communauté d'agglomération de Castres-Mazamet à travers différents leviers d'actions :

- ▶ **La construction et le partage d'une vision intercommunale.** On observe aujourd'hui des phénomènes de concurrence entre programmes immobiliers entre communes de la CACM, liés au manque de visibilité du développement urbain à l'échelle intercommunale. Le rôle de l'agglomération est d'accompagner les communes dans la définition de leurs projets mais également de capitaliser et de partager l'information afin de disposer d'une vision intercommunale, stratégique et prospective des projets de logements.
- ▶ **La mise en place d'une stratégie foncière intercommunale et des outils afférents pour orienter le développement de l'habitat,** depuis la connaissance des capacités foncières du territoire, l'ingénierie apportée aux communes pour définir leurs projets et mettre en place des outils règlementaires (OAP, SMS), jusqu'à des actions de maîtrise ou de minoration foncière. En perspective de l'arrivée de la nouvelle autoroute et dans une logique d'efficacité des politiques publiques mises en œuvre pour reconquérir l'habitat existant, il s'agira d'évaluer la pertinence des localisations des opérations nouvelles en matière de dessertes, de services, de réseaux existants et de potentiels pour :
 - Arbitrer la construction neuve entre le tissu urbain et l'extension urbaine,
 - Identifier les gisements fonciers stratégiques à court, moyen et long termes pour servir le projet urbain (taille de parcelles, programmation potentielle pour de nouveaux ménages, foncier à enjeux ou préférentiels dans la perspective de l'autoroute, niveau de maîtrise du foncier, objectifs dans les PLU ...)
- ▶ Le renforcement du travail partenarial avec l'ensemble des acteurs impliqués (opérateurs, EPF, communes, etc.). De nombreux acteurs contribuent aujourd'hui au développement de l'offre neuve sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet. Une plus grande maîtrise de l'offre nécessite de

travailler en amont avec l'ensemble des acteurs impliqués aux différentes étapes de la chaîne de production du logement afin de partager une stratégie commune et de s'assurer de la contribution de chacun.

Le développement du logement neuf devra également prendre en compte l'équilibre du projet urbain dans son ensemble : le neuf sert à valoriser l'existant mais ne le concurrence pas.

Orientation 3 : Agir sur l'équilibre de peuplement par la diversification de l'offre et les objectifs d'attributions

Malgré la détente du marché, **les besoins en logements existent et sont parfois non satisfaits pour les primo-accédants, les jeunes et les familles monoparentales**. La tension vient d'une inadéquation de l'offre avec la demande en termes de localisation, de type de produits et parfois de prix.

Les élus affichent l'ambition de répondre aux besoins de ces ménages à enjeux en développant une offre de logements adaptée à leurs attentes.

Une offre d'habitat adaptée et diversifiée pour répondre à l'ambition démographique : fidéliser les ménages locaux et accueillir de nouveaux profils d'habitants

Développer et valoriser l'offre locative sociale

60% des ménages de l'agglomération de Castres-Mazamet sont éligibles au logement social. Une offre abordable pour répondre aux nombreux besoins est donc à développer.

L'agglomération est soumise à l'article 55 de la loi SRU ce qui entraîne les objectifs ci-dessous.

Rattrapage sur la période 2020 - 2025	Rattrapage pour atteindre 20% de logements sociaux dans le parc (art 55 Loi SRU)*	Production au titre de la reconstitution de l'offre	Total	Part du rattrapage dans la production neuve
Castres	290	70	360	55%
Mazamet	181	0	181	167%
Aussillon	0	40	40	27%
Labruguière	243	0	243	150%
TOTAL CACM	714	130	824	55%

*Au 1^{er} janvier 2019

Dans un contexte de marché détendu, où les offres sociales et privées se font concurrence, il est important de rester prudent quant aux volumes à mettre sur le marché. Ces objectifs semblent particulièrement irréalistes, notamment pour Mazamet et Labruguière.

Néanmoins, et bien qu'exemptée des obligations de l'article 55 de la loi SRU pour la période triennale 2020-2022 par décret n°2019-1577 du 30/12/2019 pris pour l'application III de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, la Communauté d'agglomération veillera à mettre en œuvre des mesures visant à rattraper les 20% de logements sociaux autant que faire se peut.

Le tableau ci-dessous affiche des objectifs plus atteignables en appliquant un taux moyen de 22% sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération. Pour un équilibre de production des communes les plus déficitaires, un taux de 35% sera poursuivi, sachant que dans l'inventaire des logements sociaux, les logements privés conventionnés sont également pris en compte et que les villes de Castres, Mazamet et Aussillon souhaitent lancer une OPAH-RU. Les déconstructions sur les communes urbaines feront l'objet d'une attention particulière. En outre, le projet de liaison autoroutière avec Toulouse constituera une perspective qui devra être anticipée pour éviter des tensions sur le marché public social.

Enfin, pour répondre à la volonté des élus de produire des logements sociaux sur l'ensemble du territoire, des objectifs ont été intégrés pour les communes périurbaines et rurales.

	Objectifs 2020 - 2025	Rattrapage pour atteindre 20% de logements sociaux (loi SRU)	Objectifs de locatifs sociaux à produire hors reconstitution de l'offre	Production au titre de la reconstitution de l'offre	Total	Taux locatifs sociaux / production neuve globale
Castres	650	290	90	70	160	25%
Mazamet	108	181	38	0	38	35%
Aussillon	150	-19		40	40	27%
Labruguière	162	243	60	0	60	35%
Communes périurbaines	268		18	0	18	7%
Communes rurales	157		10	0	10	7%
TOTAL CACM	1 495		216	110	326	22%

L'agglomération veillera à un développement locatif social ciblé répondant aux enjeux de rentabilité des bailleurs sociaux et à l'équilibre de peuplement. Cette programmation portera sur les points suivants :

- ▶ Une offre en individuel, dans des quartiers à bonne réputation
- ▶ Une offre de maisons ou de petits collectifs avec indépendances individuelles en cœur de ville
- ▶ Des typologies à privilégier T2 et T3
- ▶ Plutôt pour des personnes âgées, des ménages seuls ou des jeunes couples, des familles monoparentales
- ▶ Une offre intergénérationnelle,
- ▶ Une offre connectée aux services de l'organisme pour améliorer la relation client (envoyer de l'information en temps réel aux locataires sur le passage d'une entreprise, les travaux prévisionnels)

Afin de s'assurer de la bonne adéquation entre le développement du territoire et l'offre de logements sociaux, une évaluation spécifique sur ce thème sera réalisée régulièrement en collaboration avec les bailleurs sociaux de la Communauté d'agglomération.

Parallèlement au développement d'une offre sociale neuve, **les élus se sont engagés à poursuivre leur accompagnement en matière de réhabilitation du parc social et de lutte contre la vacance**. Au-delà des enjeux techniques de réhabilitation, l'accent devra être mis sur la valorisation des réhabilitations réussies, la communication autour du logement social et le travail partenarial sur l'environnement du logement (espaces publics notamment).

Enfin, le développement de l'offre sociale neuve ou réhabilitée devra servir les objectifs de la politique d'attributions en matière de niveaux de loyers, d'adaptation du parc existant, de création d'une offre nouvelle ...

Proposer une offre adaptée aux besoins des ménages locaux et attractive aux ménages extérieurs

La croissance démographique ralentie témoigne de la perte d'attractivité du territoire, notamment vis-à-vis des familles et des jeunes couples qui ne trouvent pas toujours une offre de logements abordables et adaptés, compatible avec leur budget et leurs attentes. Dans le même temps, les besoins des ménages évoluent, avec des ménages de plus petite taille et aux niveaux de vie très hétérogènes, un vieillissement de la population qui s'accélère, etc. nécessitant d'adapter l'offre de logements à ces évolutions sociétales.

Face à ces enjeux, les élus souhaitent réaffirmer leur volonté de diversifier et équilibrer le développement de cette offre abordable afin de fluidifier les parcours résidentiels, de répondre aux besoins des plus modestes, de permettre aux couples et aux familles de réaliser leur parcours résidentiel sur la CACM et de maintenir l'attractivité de l'agglomération vis-à-vis des territoires extérieurs.

Ainsi, il s'agit de développer des produits plus adaptés en privilégiant la programmation suivante pour répondre aux clientèles à enjeux :

- ▶ Une offre de lots à bâtir avec des parcelles comprises entre 400 et 600m², pouvant atteindre un maximum de 800m² dans les communes rurales pour des ménages locaux âgés de 30 à 59 ans, de classes intermédiaires. Le prix global terrain + maison est d'environ 170 000 € (valeur à faire varier en fonction de l'environnement résidentiel)
- ▶ Une offre en collectif réhabilité pour les jeunes ménages dans l'accession pour un prix admissible de 1.700€/m² parking inclus, le prix optimum se situant autour de 1.500€/m² parking inclus.
- ▶ Une offre en collectif réhabilité en cœur de ville pour une clientèle senior pour un prix admissible de de 130K€ (valeur à faire varier en fonction de l'environnement résidentiel)
- ▶ Une offre de maison à la revente, répondant à la majorité de la demande pour un prix maximum de 150K€ travaux compris.

Répondre aux besoins plus spécifiques des habitants, pour un meilleur équilibre du peuplement entre les communes

Accompagner le vieillissement des ménages

Le vieillissement de la population de l'agglomération de Castres-Mazamet est un enjeu important et nécessite des solutions d'habitat à la hauteur des besoins. Près de 11 000 ménages sont âgés de plus de 75 ans sur l'agglomération et représentent la moitié de la population de plus de 60 ans. C'est à partir de 70 ans que se pose le plus souvent la question de la nécessité d'adapter son logement ou de s'orienter vers une offre dédiée, adaptée au niveau de dépendance de la personne âgée.

Le territoire est doté d'une offre d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et personnes handicapées avec un taux d'équipement important. Il s'agira de veiller à maintenir ce taux en adéquation avec les besoins locaux.

Les élus souhaitent poursuivre leur stratégie de maintien à domicile et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Il s'agira de maintenir un accompagnement des propriétaires et locataires âgés nécessitant des travaux d'adaptation. Action entrant dans le cadre de l'OPAH communautaire touchant à sa fin, l'agglomération réfléchit à mettre en place un conseil et une information centralisés pour accompagner et orienter les ménages dans leurs démarches.

Les élus entendent mobiliser le développement de l'offre vers des produits seniors. Ils ont connaissance de ménages seniors recherchant des petits logements plus près des aménités urbaines et des centralités : appartement en T3 avec possibilité de stationnement ou d'espace extérieur et immeuble proposant un ascenseur en centre-ville, maisons en cœur de ville avec des indépendances individuelles et créant du vivre ensemble par des espaces communs.

Il s'agira dans le cadre du PLH d'identifier et de développer dans le neuf en tissu urbain ou dans des projets de réhabilitation des opérations répondant à cette demande.

Répondre aux besoins en logements des ménages en difficultés sociales et économiques

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

Face à des populations de plus en plus précaires et un manque d'offre, l'agglomération de Castres-Mazamet devra poursuivre les actions menées en la matière. **Les élus souhaitent accompagner les populations en difficultés à trouver une solution d'habitat.**

Le PLH 4 proposera des solutions pour ces ménages en lien avec les dispositifs existants que sont :

- ▶ Le PDALHPD
- ▶ Le dispositif Droit au logement Opposable
- ▶ Le Plan Logement d'abord et le plan de relances des pensions de famille
- ▶ Le dispositif PLAI adapté
- ▶ La politique d'attribution des logements en faveur des publics prioritaires (CIA et PPGDID)

La politique sociale du logement en direction des ménages les plus démunis reposera sur une gamme d'actions et de produits tels que :

- ▶ Les structures d'accueil et d'hébergement d'urgence,
- ▶ Les pensions de familles et résidences accueil,
- ▶ Le conventionnement du parc privé et le recours à l'intermédiation locative par exemple
- ▶ Le logement très social
- ▶ L'accompagnement financier (FSL)
- ▶ L'accompagnement social via les structures associatives

La politique sociale de l'habitat visera à maintenir et à développer les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement des plus démunis.

La présence des gens du voyage

L'agglomération de Castres-Mazamet est compétente pour la gestion des aires d'accueil des gens du voyage. L'ambition de ce nouveau PLH sera de compléter l'offre d'accueil afin de répondre aux exigences fixées dans le cadre du Schéma Départemental des gens du voyage 2014 – 2020 :

- **Réhabilitation ou amélioration des aires d'accueil** : A Castres, aménagement d'un local permettant la mise en oeuvre d'activités à caractère social et sanitaire, à réaliser durant la période de validité du présent schéma (des travaux de fermeture des auvents ont été réalisés par un chantier d'insertion en 2012).
- **Harmonisation et améliorations des pratiques de gestion** : Sur Castres, il est constaté que le gardiennage assuré 24h/24 n'est pas adapté aux besoins de gestion de cette aire qui constitue un lieu de vie permanent des familles, notamment en termes de gestion sociale. Il importe de mettre en place un mode de gestion qui permette de mieux assurer la médiation vers l'ensemble des services de droit commun existants. Un groupe de travail départemental d'échanges entre gestionnaires a été mis en place pour partager les pratiques et élaborer des outils.
- **La facilitation de l'accès au logement des ménages qui vivent en permanence** sur l'aire de Castres. Une trentaine de familles sédentarisées sur l'aire. Cette démarche peut être accompagnée par :
 - La mobilisation de la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) par l'agglomération sur dossiers individuels ou collectifs
 - La mise en place de mesures d'accompagnement social liées au logement
 - La réalisation d'opérations d'habitat adapté (terrains familiaux, logements financés en PLAi)
- **La création de 2 aires permanentes de grand passage** de l'ordre de 200 caravanes chacune l'une le long de l'axe A68/RN88, et l'autre le long de la RN126.

Orientation 4 : Suivre, animer et piloter le PLH

L'habitat est un sujet complexe qui, pour autant, concerne la vie quotidienne de l'ensemble des habitants. Il est donc nécessaire de travailler sur la mobilisation autour de cette politique.

L'efficacité de la mise en œuvre opérationnelle de ce PLH reposera sur une vraie stratégie de communication, de gouvernance et d'observation à l'échelle de l'agglomération de Castres-Mazamet relative à la reconquête des polarités et à l'attractivité renouvelée du territoire.

La réussite de ce PLH 4 passera ainsi par un travail d'appropriation par tous les partenaires habitat de cette nouvelle stratégie de développement :

- Les élus et les techniciens en charge de l'habitat
- L'ensemble des élus et techniciens non initiés à l'habitat
- Les partenaires institutionnels de l'habitat : DDT, ANAH, Conseil Départemental, ADEME, Caisse des Dépôts, la Région,
- Les professionnels de l'habitat : les agents immobiliers, les notaires, Action Logement, les Associations, l'ADIL, les bailleurs sociaux, les promoteurs, les aménageurs, l'EPF, le PACT, Soliha, le CAUE, les investisseurs, les propriétaires bailleurs
- Les partenaires indirects de l'habitat : les entreprises du territoire, la filière bâtiment, les artisans et entreprises du bâtiment, les acteurs sociaux, les organismes bancaires, la Chambre de métiers et de l'Artisanat, les commerçants,
- Les habitants, les propriétaires bailleurs

Fédérer les acteurs locaux de l'habitat

L'objectif est de positionner la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet comme catalyseur des actions, énergies, travaux, démarches engagées en vue d'une mise en œuvre dynamique et partagée de sa politique de l'habitat.

Il s'agira de réunir les élus et les techniciens, leurs partenaires institutionnels et les professionnels de l'habitat dans des instances d'information, de partage et de contribution (bureau communautaire, comité de pilotage, groupe de travail thématique, conférence plénière annuelle ...). Cet élément est d'autant plus important que les travaux à engager sur le parc existant et plus globalement sur la reconquête des polarités nécessitent de diffuser largement les outils et dispositifs possibles auprès des usagers. L'appui de relais sur le territoire, la mise en place de labels d'entreprises ... est indispensable pour y arriver.

Conforter les missions de l'observatoire de l'habitat afin d'en faire un outil opérationnel d'aide à la décision et de partage de l'avancement de la stratégie

L'observatoire devra être conforté pour qu'il constitue un véritable outil d'aide à la décision pour les élus en charge du pilotage de la politique locale de l'habitat. Le PLH définira des indicateurs limités mais stratégiques sur

les thématiques de l'habitat, du foncier notamment pour évaluer la politique en cours. Pour ce faire, il sera nécessaire de dresser des bilans annuels de l'avancée des actions, de la consommation du budget, de l'atteinte des objectifs afin de réajuster les moyens et les priorités.

L'observatoire devra aussi être conforté pour devenir un outil de partage et d'information de la politique et des actions mises en œuvre en matière d'habitat auprès des communes, des élus non initiés, des partenaires de l'habitat et des professionnels de l'habitat et du logement, des habitants.

Il s'agit de communiquer sur les réussites, les expériences, les points d'amélioration, le reste à faire, les engagements, les priorités au fur et à mesure de l'avancée du PLH 4 sous des formes variées et adaptées au public visé (newsletter, communication grand public, réunion d'information, visites de projets de réhabilitation ou d'opération neuve ...)