

## Evaluation à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2021-2026



### Rapport synthétique

# Introduction :

## ✓ Un quatrième Programme Local de l'Habitat à l'échelle de l'Agglomération

Dans le cadre de sa compétence habitat, la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet a procédé à l'élaboration de son quatrième Programme Local de l'Habitat portant sur la période 2021/2026.

L'élaboration et le suivi d'un PLH répondent au cadre défini par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Ainsi, l'article L. 302-3 du CCH fait obligation à l'établissement public de coopération intercommunale de réaliser un bilan à mi-parcours.

Lors du bilan à mi-parcours, le conseil communautaire délibère sur l'état de réalisation du PLH et sur son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Le bilan est ensuite communiqué pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Depuis 2021, année d'approbation du PLH, diverses modifications du contexte démographique, économique ou social ont pu influencer sur l'évolution du territoire. De ce fait, un certain nombre d'orientations peuvent aujourd'hui paraître obsolètes ou ne plus être en totale adéquation avec les évolutions du territoire.

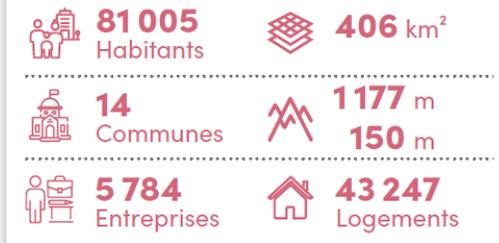
Le bilan à mi-parcours permet de mesurer les écarts entre les objectifs affichés au départ et les résultats effectivement enregistrés au fil des ans. Il produit des éléments d'analyse qui permettront de comprendre et d'expliquer les éventuels décalages et permet de faire ressortir les évolutions et perspectives à venir pour le territoire. Ces analyses peuvent également conduire à la réorientation de la politique de l'habitat.

L'élaboration de ce quatrième PLH s'est déroulé dans un contexte législatif fortement rénové et a pris en compte des objectifs, notamment opérationnels en lien avec les dispositifs mis en place sur le territoire : le SCOT (en cours de révision), le Plan Climat Energie Territorial fixant des objectifs pour limiter les consommations énergétiques des bâtiments, le contrat de ville 2015-2020 qui a été prorogé jusqu'en 2023, constituant le socle de la stratégie de l'Agglomération en matière de cohésion sociale (stratégie globale en faveur des QPV), et enfin le plan « Action cœur de ville » à Castres et à Mazamet qui a pour but de revitaliser les villes-centres.

Ce PLH 4 constitue 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.

Ce PLH s'inscrit dans la continuité des actions initiées dans les stratégies Habitat des années précédentes et propose une politique de l'habitat plus opérationnelle et visant à conforter le rôle de l'Intercommunalité dans son animation.



L'agglomération de Castres-Mazamet représente 75% de la population globale du bassin de vie et du territoire du SCoT. C'est le territoire central.

## ✓ Le rappel des enjeux identifiés en 2018

- la stratégie foncière
- La réhabilitation du parc existant (rénovation thermique, adaptation des logements, habitat indigne, attractivité des centre-villes, lutte contre la vacance)
- Le logement social : réhabilitation, construction et équilibre de peuplement
- La gouvernance à renforcer et la mise en place d'un observatoire du foncier

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

Développer une offre de logements cohérente avec les profils des ménages

Retenir durablement les nouveaux ménages

Cibler le développement du territoire et susciter une attractivité résidentielle

Veiller à la consommation raisonnée et économe de l'espace

Renforcer les outils sur le foncier

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

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

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

✓ Une feuille de route quantifiée pour les 6 ans du PLH

Un objectif majeur et transversal : l'attractivité du territoire

Un objectif de développement de 249 logements supplémentaires par an (résidences principales tous produits confondus)

Objectif démographique : **+ 0,71% / an** du nombre d'habitants

Contraction de la taille des ménages : **- 0,31% / an** (2 pers./ménage en 2025)

Objectif de production : **249 logements / an** soit 1495 logements en moyenne sur la durée du PLH

Dont 810 logements supplémentaires pour accueillir de nouveaux ménages.

Dont 685 logements pour le desserrement des ménages.

- Ambition forte de remise sur le marché de logements vacants
- Développement urbain ciblé et maîtrisé par une offre de logements diversifiée dans l'enveloppe urbaine
- Densification des hameaux et centre-bourgs

Objectif de diversification de l'offre résidentielle : 22% de logements locatifs sociaux

**326 logements sociaux** dont 110 au titre de la reconstitution de l'offre.

## ✓ Une feuille de route territorialisée

Afin de répondre à l'effort démographique, 72% des nouveaux ménages (= résidences principales) doivent 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
<b>Communes urbaines</b>	72%	1070	<b>178</b>
<b>Communes périurbaines</b>	18%	268	<b>45</b>
<b>Communes rurales</b>	10%	157	<b>26</b>
<b>Total CACM</b>	100%	1495	<b>249</b>

Source : PLH 4 – Orientations p.8 -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.

	Besoin en résidences principales 2020-2025	Besoin annuel moyen en résidences principales	Objectif Taux de réoccupation logements vacants	Objectif de logements vacants réoccupés	Objectif de production neuve en tissu urbain	Objectifs de production neuve en extension urbaine
<b>Castres</b>	650	108	30%	195	190	232
<b>Mazamet</b>	108	18	25%	27	39	48
<b>Aussillon</b>	150	25	20%	30	48	72
<b>Labruguière</b>	162	27	20%	32	52	78
<b>Aigüefonde</b>	40	7	20%	8	11	21
<b>Lagarrigue</b>	30	5	20%	6	8	16
<b>Payrin-Augmontel</b>	60	10	20%	12	17	31
<b>Pont-de-l'Arn</b>	90	15	20%	18	25	47
<b>Saint-Amans-Soult</b>	48	8	20%	10	13	25
<b>Boissezon</b>	11	2	10%	1	3	7
<b>Caucalières</b>	11	2	10%	1	3	7
<b>Navès</b>	70	12	10%	7	20	47
<b>Noailhac</b>	30	5	10%	3	9	20
<b>Valdurenque</b>	35	6	10%	4	10	23
<b>Total CACM</b>	<b>1495</b>	<b>249</b>	<b>25%</b>	<b>354</b>	<b>448</b>	<b>674</b>

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

60% des ménages de l'agglomération sont éligibles au **logement social**. Une offre abordable pour répondre aux besoins est à développer. L'agglomération est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

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%
<b>TOTAL CACM</b>	<b>714</b>	<b>130</b>	<b>824</b>	<b>55%</b>

\*Au 1<sup>er</sup> janvier 2019

Dans un contexte détendu (en 2018), où les offres sociales et privées se font concurrence, il est important de rester prudent quant aux volumes à mettre sur le marché. Le tableau ci-dessous affiche les objectifs les plus atteignables en appliquant un taux moyen de 22% sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération.

	Objectifs 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%
<b>TOTAL CACM</b>	<b>1 495</b>		<b>216</b>	<b>110</b>	<b>326</b>	<b>22%</b>

Source : PLH 4 – Orientations p.17

# Mise à jour du contexte de l'habitat

## Un territoire central au sein du SCOT avec un développement économique attractif qui semble amorcer une évolution démographique

### Une population qui augmente depuis 2015 conformément aux prévisions mais moins rapidement que prévue

Avec 78 275 habitants en 2019, l'agglomération de Castres-Mazamet représente 74% de la population globale du bassin de vie et du territoire du SCOT. C'est le territoire central.

- **Taux de croissance de + 0,10 %/an** entre 2015 et 2019 (- 0,30%/an entre 2010 et 2015)
- **Un taux naturel annuel toujours négatif** (-0,2%/an entre 2015 et 2019) mais **un solde migratoire en augmentation** (+0,10%/an entre 2014 et 2019 contre -0,20% entre 2010 et 2015) qui montre un regain d'attractivité.

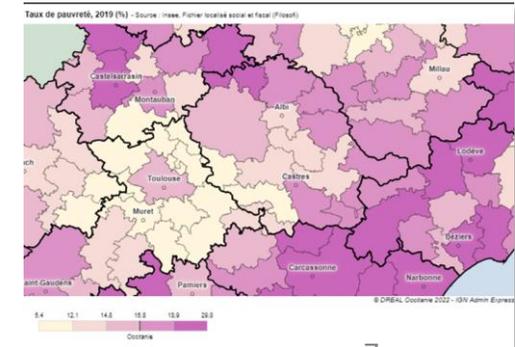
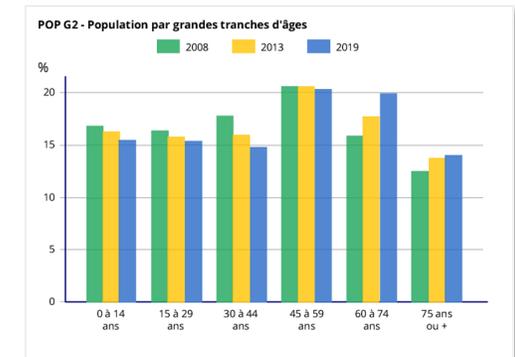
Les dernières données de 2021 confirment la tendance à la hausse de la population et une attractivité renforcée pour le territoire : la CACM compte 78 831 habitants en 2021 (entre 2015 et 2021, taux de croissance annuel moyen de 0,1% dont un taux annuel moyen dû au solde naturel de -0,3% et un taux annuel moyen dû aux entrées sorties de 0,4%)

### Un vieillissement marqué de la population qui se poursuit et un desserrement des ménages croissant : des besoins en logements supplémentaires au regard du vieillissement et de la répartition sociologique des ménages

- En moyenne, 2 individus par ménage (2,1 à l'échelle départementale)
- **Forte augmentation du taux de personnes vivant seules** : 40,20% en 2019 contre 36,10% en 2013 (36,2% à l'échelle du département)
- 33,9% de la population a plus de 60 ans (contre 31,4% en 2013) dont 14% a plus de 75 ans (contre 13,7% en 2013).
- Diminution du taux de couples avec enfants (20,10% en 2019 contre 22,10% en 2013)

### Un niveau de vie toujours assez faible par rapport à la moyenne départementale

- Un revenu médian de 1653€/mois (19 840 €/an), en augmentation de 6% par rapport à 2015, mais inférieur de 4% par rapport à la moyenne départementale (20 650 €/an en 2019)
- Une part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté plus élevées qu'à l'échelle du département
- Une pauvreté plus fréquente pour les ménages jeunes (- de 30 ans) et les familles monoparentales
- Des revenus médians plus faibles sur les communes urbaines entre 16 940 € sur Aussillon et 19 500 € sur Labruguière
- Les niveaux de vie sont généralement supérieurs dans les communes rurales mais des nuances sont à noter : Navès est la commune dont le revenu médian est le plus élevé avec un bond de 17% entre 2015 et 2019 et Boissezon a le revenu médian le plus faible en 2019 avec un recul de 2% entre 2015 et 2019

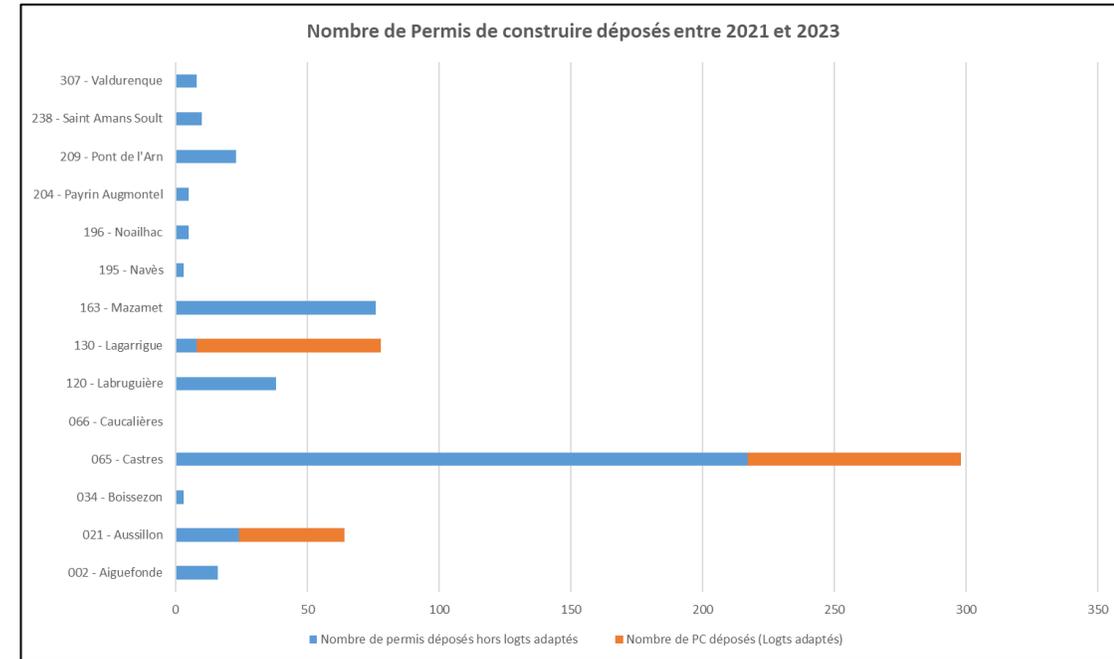


# Mise à jour du contexte de l'habitat

*Les objectifs de production en neuf non atteints en globalité à mi-parcours du PLH (en fonction du nombre de PC déposés et non de la réalité du nombre de constructions achevées)*

*Une production plus basse que les objectifs fixés :*

	Besoin en résidences principales 2020-2025 (PLH 2021-2023)	Besoin annuel moyen en résidences principales	Permis de construire déposés entre 2021 et 2023 (Nombre de logements)			Atteinte des objectifs
			Total Logts	Logements individuels	Logements collectifs	
Castres	650	108	298	217	81	46%
Mazamet	108	18	76	19	57	70%
Aussillon	150	25	64	24	40	43%
Labruguière	162	27	38	38	0	23%
Aiguefonde	40	7	16	16	0	40%
Lagarrigue	30	5	78	78	0	260%
Payrin-Augmontel	60	10	5	5	0	8%
Pont-de-l'Arn	90	15	23	23	0	26%
Saint-Amans-Soult	48	8	10	10	0	21%
Boissezon	11	2	3	3	0	27%
Caucalières	11	2	0	0	0	0%
Navès	70	12	3	3	0	4%
Noailhac	30	5	5	5	0	17%
Valdurenque	35	6	8	8	0	23%
<b>Total CACM</b>	<b>1495</b>	<b>249</b>	<b>627</b>	<b>449</b>	<b>178</b>	<b>41,94%</b>



- Objectif de 249 logements neufs par an
- 2021-2023 : 209 logements produits/an en moyenne sur la Communauté d'Agglomération (Permis de construire)
- Objectifs atteints, à mi-parcours du PLH, de manière très différente selon les typologies de communes :
  - Les ¼ des communes urbaines ont quasiment atteint les objectifs
  - Sur 5 communes péri-urbaines, une seule a atteint et même très largement dépassé l'objectif fixé grâce à la construction de 70 logements pour personnes âgées (Lagarrigue).
  - Sur les communes rurales, aucune n'a atteint les objectifs fixés

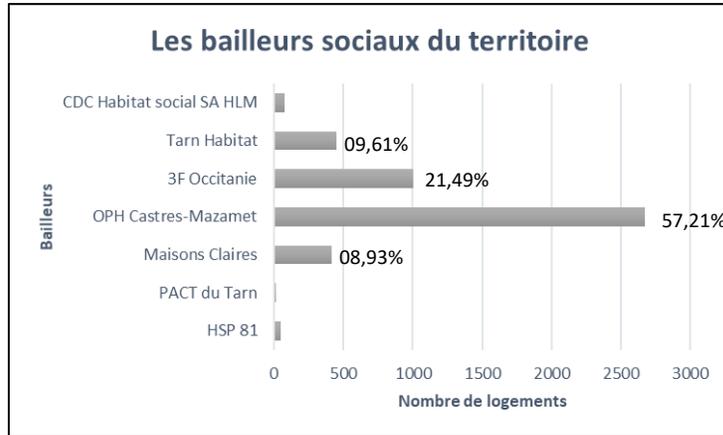
➡ Ces objectifs devront être mis en conformité avec les nouveaux objectifs du SCOT, actuellement en révision, lorsque celui-ci sera approuvé.

# Mise à jour du contexte de l'habitat

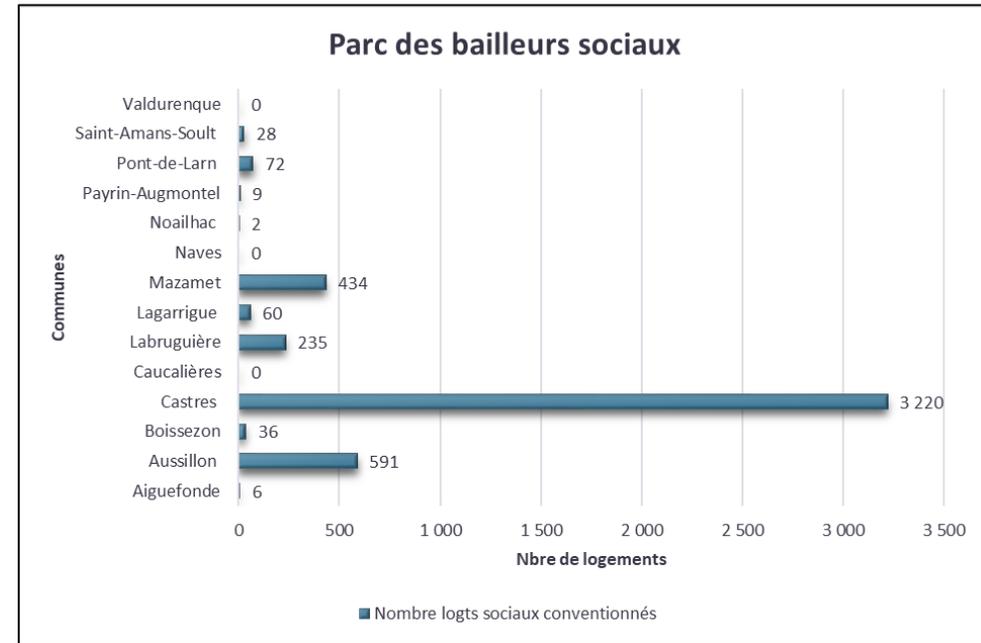
## L'évolution du parc social et la production locative sociale 2020-2023

12,4% de logements sociaux\*

4 693 logements sociaux gérés par les bailleurs au RPLS 2023



Source : SNE-01/01/2023



Source : RPLS 2023

- Une augmentation de la demande locative sociale en particulier sur les petits logements (T1/T2-T3)
- Une augmentation de la pression de la demande sociale : 2,9 demandes pour une attribution, 3 demandes pour une attribution hors mutations, une pression encore inférieure à celle du département (3,76 et 3,37 hors mutations)
- Un taux de vacance encore élevé mais en diminution : 4,26%



\* considérant 4693 logements sociaux gérés par les bailleurs sociaux (RPLS 2023) et 37 718 résidences principales (Insee, RP 2021)

## L'évolution du parc social et la production locative sociale 2020-2023

### L'impact de la loi SRU : un déficit en logements sociaux dans 3 communes sur les 4 concernées

EPCI	Commune SRU	Nbre LLS	Nbre Résidences principales	Taux LLS/RP	LLS manquants	Bilan prog 2023 (Dont ANRU)
Communauté d'agglomération Castres Mazamet (taux 20%)	Aussillon	618 →	2 712 →	22,79% →	+ 75 →	
	Castres	3 712 ↘	20 533 ↗	18,08% ↘	- 394 ↗	61 (37)
	Labruguière	332 ↗	2 993 →	11,09% ↗	- 266 ↘	0
	Mazamet	787 ↘	5 122 →	15,37% ↘	- 237 ↗	15
	Total cnes SRU de l'EPCI					- 822 ↗

➡ Un arrêté de prélèvement signé à l'encontre de la commune de Labruguière

Article 55 – bilan au 01/01/2023 – DDT

Un objectif de production atteint à 36,20% à mi-parcours du PLH, en fonction d'objectifs atteignables fixés dans un contexte détendu en 2020, où les offres sociales et privées se faisaient concurrence

	Objectifs de locatifs sociaux à produire hors reconstitution de l'offre 2020-2025	Production au titre de la reconstitution de l'offre	Total	Nombre de logts produits entre 01/2020 et 12/2023	Pourcentage de réalisation
Castres	90	70	160	65	40,63%
Mazamet	38	0	38	5	13,16%
Aussillon		40	40	40	100,00%
Labruguière	60	0	60	8	13,33%
Communes périurbaines	18	0	18		0,00%
Communes rurales	10	0	10		0,00%
<b>TOTAL CACM</b>	<b>216</b>	<b>110</b>	<b>326</b>	<b>118</b>	<b>36,20%</b>

Sur les 118 logements construits, 29 PLAI produits entre le 01/01/2020 et le 31/12/2022.

- 36,20% des objectifs de production atteints à mi-parcours du PLH : la production devrait augmenter en raison notamment des agréments déjà accordés (entre le 01/01/2021 et le 31/12/2023, 137 agréments accordés + 24 agréments en 2024 = 161 au total)
- Aucune production sur les communes péri-urbaines et rurales
- 19 logements privés conventionnés ANAH viennent renforcer le nombre de logements sociaux depuis l'adoption du 4<sup>ème</sup> PLH

## PLH 2021-2026 : Une politique de l'habitat opérationnelle

### 4 orientations et 14 actions

#### Renforcer l'attractivité du parc existant

- Action 1 : Réaliser une étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'une OPAH-RU à l'échelle de Castres, Mazamet et Labruguière
- Action 2 : Mettre en place un dispositif communautaire d'information et d'orientation des outils et financements en faveur de la réhabilitation du parc privé existant
- Action 3 : Mettre en place un dispositif de lutte contre la vacance sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération
- Action 4 : Réaliser un diagnostic sur les logements indignes et les copropriétés en difficulté

#### Définir une production ciblée dans un contexte de marché détendu

- Action 5 : Produire une nouvelle offre ciblée pour fidéliser les ménages et capter de nouveaux actifs, en complémentarité des actions sur le parc existant
- Action 6 : Identifier les fonciers stratégiques communautaires dans la perspective de l'autoroute

#### Agir sur l'équilibre de peuplement par la diversification de l'offre et les objectifs d'attribution

- Action 7 : Poursuivre le financement de la réhabilitation du parc existant
- Action 8 : Produire une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins
- Action 9a : Répondre au besoin en logements des ménages en difficultés sociales et économiques
- Action 9b : Développer une offre adaptée au vieillissement des ménages
- Action 9c : Accompagner la sédentarisation des gens du voyage
- Action 10 : Appliquer les objectifs d'attribution

#### Suivre animer et piloter le PLH

- Action 11 : Renforcer les outils d'observation et de suivi des objectifs du PLH dans une logique d'aide à la décision
- Action 12 : Piloter la politique de l'habitat et animer le partenariat

# Mesure de l'avancement des actions **Axe 1 : Renforcer l'attractivité du parc existant**

Axe	Fiche-Actions	Actions réalisées et actions récurrentes	Actions à finaliser et actions à engager	
Renforcer l'attractivité du parc existant	1	OPA RU : Réaliser une étude préopérationnelle pour la mise en œuvre d'une OPAH-RU à l'échelle de Castres, Mazamet et Labruguière	Etude pré-opérationnelle	Elaboration et déploiement du plan de communication de l'OPAH-RU
		Rédaction convention OPAH-RU	Partenariat auprès des organismes bancaires pour déployer le dispositif de bonification de prêts	
		Lancement de la consultation pour externaliser les audits énergétiques	Animation du dispositif opérationnel en interne, suivi et accompagnement des porteurs de projets	
		Lancement de la consultation pour externaliser les dossiers de copropriétés	Lancement d'une consultation pour la réalisation d'études de faisabilité et d'éligibilité RHI-THIRORI sur les lots prioritaires identifiés en phase opérationnelle	
			Bilan d'évaluation annuel	
	2	Mettre en place un dispositif communautaire d'information et d'orientation des outils et financements en faveur de la réhabilitation du parc privé existant : ADIL, Participation au guichet unique "Renov Occitanie"	Convention signée avec le Département pour partenariat dans le cadre de la mise en place du Guichet unique pour une durée de 2 ans, du 01/01/2022 au 31/12/2023. Avenant signé pour proroger d'1 an (01/01/2024 au 31/12/2024)	Prévoir des réunions publiques CACM /ADIL/UNPI : information sur les aides en terme de réhabilitation / sur la gestion locative / sur la fiscalité...
			Permanence du Guichet Tarn Rénov' Occitanie assurée sur rendez-vous le jeudi à la CACM	Maintenir un guichet de renseignements
	3	Mettre en place un dispositif de lutte contre la vacance sur l'ensemble du territoire de l'agglomération	Repérage de la vacance sur labruguière, Castres et Mazamet (centre-villes) dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU	Etude sur la vacance mandatée par l'USH en 2024, sur le logement privé et public
			Observatoire de l'habitat et du foncier (actualisation annuelle des données sur la vacance : LOVAC + connaissance terrain des communes)	Communiquer sur les aides pour réhabiliter les logements : flyers, réunions publiques
				Taxes sur les logements vacants mis en place en 2024 à Mazamet : les résultats seront à analyser.
	4	Réaliser un diagnostic sur les logements indignes et copropriétés en difficulté	Etat des lieux des copropriétés de Castres, Mazamet et Labruguière avec un indice de vulnérabilité pour chaque copropriété	En lien avec l'OPAH-RU, il conviendra de mettre à jour les indicateurs de suivi et d'instaurer une démarche pro-active de sensibilisation et d'information à destination des syndics professionnels ou bénévoles. Une consultation est en cours pour assurer l'accompagnement et le suivi des dossiers de copropriétés dans le cadre de l'OPAH-RU.
			Identification et cartographie sur les 3 communes urbaines du parc potentiellement dégradé.	Dans le cadre de l'OPAH-RU, un fort partenariat sera instauré avec le PDLHI et l'ensemble des acteurs : CAF, ARS, Adil 81, les services techniques, les CCAS, SCHS de Castres...pour le repérage des situations, le suivi des signalements et la mise en place des procédures relevant des pouvoirs de police du Maire. Ce suivi permettra d'alerter et de faire remonter l'information sur les situations les plus délicates.
Permis de louer permet de prévenir les situations d'habitat indigne ou dégradé.			Mettre en oeuvre les amendes en cas de manquements (cf. loi du 09/04/2024 + décret du 30/10/2024)	

# Mesure de l'avancement des actions

## Axe 1 : Renforcer l'attractivité du parc existant

➔ Des actions de préparation à la décision et à l'action

### Les difficultés

- Instabilité des dispositifs d'amélioration du parc privé

### Les avancées notables

- Réalisation de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU
- Obtention de la labellisation Mon Accompagnateur Rénov'
- Rédaction de la convention OPAH-RU
- Ingénierie interne et à destination des élus
- Partenariat avec le Département : guichet Tarn Rénov'Occitanie
- Repérage de la vacance sur les communes urbaines
- Salon de l'habitat à destination du grand public
- Mise en place du Permis de louer

### Les perspectives 2024-2026

- Signature de la convention OPAH-RU (en cours)
- Mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH-RU (en régie)
- Lancement des appels d'offres « audits énergétiques » et « copropriétés » (en cours)
- Lancement et déploiement du plan de communication de l'OPAH-RU
- Animation, suivi et accompagnement des porteurs de projet
- Mettre en place de réunions publiques portant sur les aides en terme de réhabilitation (CACM/ADIL/UNPI)
- Partenariat auprès d'organismes bancaires (dispositif de bonification de prêts)
- Réalisation d'études de faisabilité et d'éligibilité RHI-THIRORI sur les lots prioritaires identifiés
- Essayer de poursuivre le partenariat avec le Département pour un guichet unique de renseignements avec des permanences sur rendez-vous à la CACM
- Mettre en place un partenariat avec le PDLHI et l'ensemble des acteurs pour le repérage des situations indignes et leurs suivis.
- Mise en place de la taxe sur les logements vacants sur une commune urbaine : Mazamet

## Mesure de l'avancement des actions **Axe 2 : Définir une production ciblée**

Axe	Fiche-Actions		Actions réalisées et actions récurrentes	Actions à finaliser et actions à engager
	5	Produire une nouvelle offre ciblée pour fidéliser les ménages et capter de nouveaux actifs, en complémentarité des actions sur le parc existant	Production de 627 logements en 3 ans soit 41,94 % de l'objectif fixé au terme du PLH (1495 logements en 6 ans), dont des logements pour personnes âgées, des logements sociaux, des logements privés	Adapter la production de logements en fonction de l'augmentation réelle de la démographie et des nouveaux objectifs du SCOT lorsqu'il sera approuvé, en veillant à la remise sur le marché de logements vacants : importance des besoins en petits logements (desserement des ménages (en moyenne 2 pers./ménage), mais aussi besoin de logements pour les familles
Définir une production ciblée	6	Identifier les fonciers stratégiques communautaire dans la perspective de l'autoroute	<p>Réalisation d'une étude sur la stratégie foncière :            Diagnostic territorialisé du foncier lié au marché de l'habitat            Analyse et hiérarchisation des secteurs stratégiques            Etudes urbaines de faisabilité sur des sites stratégiques            Identification d'outils et de moyens pour aller vers une stratégie foncière            Proposition d'un plan d'actions</p> <p>Suite à l'étude, un site, rue E.Cornac à Castres a été acheté par l'EPF (zone inondable donc pas de constructions de logements prévues mais Opération de démolition à envisager pour permettre une "aération" du quartier (création d'un espace vert, belvédère, aire de stationnements publics).</p>	<p>Finaliser l'observatoire de l'habitat et du foncier via le SIG : intégration faite des sites stratégiques de l'étude foncière, de DV3F, de LOVAC, des autorisations d'urbanisme (PC), des ilots de l'OPAH-RU...            Des mises en forme restent à finaliser avec affichage d'indicateurs généraux.            Présentation de l'observatoire</p>

# Mesure de l'avancement des actions

## Axe 2 : Définir une production ciblée

➔ Des actions à conforter

### Les avancées notables

- 41,94% de l'objectif de production de logements atteint à mi-parcours du PLH (tous logements confondus) ➔ dont des productions de logements pour personnes âgées, des productions de logements sociaux (36,20 % de l'objectif rempli à mi-parcours)
- Une étude sur la stratégie foncière avec l'identification et la hiérarchisation de sites stratégiques et des études de faisabilité sur certains sites
- Amélioration de l'observatoire de l'habitat et du foncier

### Les difficultés

- Manque de lisibilité partagée sur la programmation de logements sur le territoire
- Connaître et suivre le nombre de logements vacants réoccupés
- Connaître le nombre de logements effectivement construits (des données liées aux dépôts de Permis de construire mais pas aux déclarations d'achèvements de travaux)
- Peu voire pas de constructions sur les communes péri-urbaines et rurales

### Les perspectives 2024-2026

- Poursuite des constructions avec une réactualisation des objectifs en conformité avec le SCOT une fois qu'il sera approuvé
- Suivi de la production de logements sociaux sur les communes SRU
- Finaliser et poursuivre l'amélioration continue de l'observatoire de l'habitat et du foncier (constructions en tissu urbain, en extension urbaine, vacants réoccupés, analyse de la consommation d'espaces, suivi des sites stratégiques...)

# Mesure de l'avancement des actions **Axe 3 : Agir sur l'équilibre de peuplement et la diversification de l'offre**

Axe	Fiche-Actions	Actions réalisées et actions récurrentes	Actions à finaliser et actions à engager	
Agir sur l'équilibre de peuplement et la diversification de l'offre	7	Poursuivre le financement de la réhabilitation du parc social existant	308 logements sociaux ont bénéficié d'une aide communautaire à fin 2023 (totale : 2000 € ou partiellement versée : acompte de 30%) et 380 logements à Lameilhé Castres ont bénéficié d'une aide de 100 €/logt (pose de chaudières à haute performance énergétique et robinets thermostatiques sur les émetteurs), pour un montant de 278 800 € hors périmètre ANRU. 71 logements dans la périmètre de l'ANRU ont bénéficié d'un premier acompte pour 42 600 €.	A poursuivre sur les 3 prochaines années : Hors ANRU : objectif de 378 logements sur la durée du PLH soit un total de 756 000 €. <b>A mi-parcours</b> : 308 logements concernés + 380 logements pour une rénovation de chaudières seulement, pour un montant de 278 800 € (36,9% du budget consommé) ANRU : objectif de 309 logements sur la durée du PLH soit un total de 618 000 €. <b>A mi-parcours</b> : 71 logements pour 42 600 € (6,9% du budget consommé). Les réhabilitations de l'ANRU ont débuté fin 2023)
	8	Produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins	102 logements sociaux neufs ont bénéficié de l'aide communautaire pour un total de 154 200 € sur les 3 premières années du PLH	A poursuivre sur les 3 prochaines années : 50% du budget prévisionnel a été consommé à mi-parcours
	9a	Répondre aux besoins en logement des ménages en difficulté sociale et économique	Nombre de logements produits = <b>118</b> à mi-parcours Aussillon = 100%, Castres =40,63%, Mazamet =13,16%, Labruguière =13,33%, communes péri-urbaines =0%, communes rurales =0%	Objectif de production en logement social : <b>326</b> logts répartis différemment selon le type de communes A mi-parcours : 36,20% de l'objectif atteint mais cette production devrait augmenter en fonction des agréments déjà accordés
	9b	Développer une offre adaptée aux vieillissement des ménages	Production de 627 logements en 3 ans soit 41,94 % de l'objectif fixé au terme du PLH (1495 logements en 6 ans), dont : la construction une résidence sénior de 81 logements à Castres la construction d'une résidence séniors de 40 logements à Lagarrigue	Des projets à venir : ex Labruguière En rouch, Aussillon (3F : construction d'une résidence autonomie de 40 appartements à Aussillon)
	9c	Accompagner la sédentarisation des gens du voyage	Gardiennage 24h/24 de l'aire d'accueil de la Vivarié Castres-Labruguière Mise à disposition d'une aire de grand passage à Aussillon durant l'été 2024	Réhabilitation des 2 aires d'accueil des gens du voyage en 2024 : estimation de 762 298 € HT pour l'aire de la Vivarié Castres Labruguière et 89 292 € HT pour l'aire de Mazamet-Aussillon. Budget : en moyenne 114 000 € / an consommé pour les GDV. Recherche d'un site pour créer 25 emplacements locatifs pour les gens du voyage sédentarisés
	10	Appliquer les objectifs d'attribution	La Conférence Intercommunale du Logement a été mise en place en 2016 au sein de la CACM. • 16 février 2016 : réunion de la 1ère CIL, validation des statuts et du règlement intérieur • 27 novembre 2017 : 2ème CIL, approbation de l'accord cadre • 09 avril 2018 : approbation de l'accord cadre par le conseil de la CACM • 18 juillet 2019 : Présentation et relecture des projets de CIA et de charte de relogement	Le travail concernant la mise en œuvre des attributions dans le cadre de la CIA reprendra fin 2024, avec la prise en compte des nouveautés concernant la gestion en flux des réservataires et la cotation des demandes de logement social. Mise en place d'un PPGDID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur).

## Axe 3 : Agir sur l'équilibre de peuplement et la diversification de l'offre

➔ Des actions qui restent à engager

### Les difficultés

- Construction de logements sociaux non équitablement répartie mais des priorités à exécuter sur les communes SRU

### Les avancées notables

- Des subventions accordées pour la réhabilitation des logements sociaux :  
Hors ANRU : 308 logements sociaux réhabilités + des remplacements de chaudières sur 380 logements (subvention versée de 278 800 €)  
ANRU : 71 logements en cours de réhabilitation (label BBC)
- Des subventions accordées pour 102 logements sociaux neufs (subvention versée de 154 000 €)
- Construction de 118 logements sociaux par les bailleurs sociaux (de 2020 à 2023) : 36,20 % de l'objectif du PLH atteint avec encore des réserves d'agrément
- Conventionnement ANAH de 19 logements privés en logements sociaux
- Construction de 121 logements adaptés aux personnes âgées

### Les perspectives 2024-2026

- Poursuivre les réhabilitations et constructions de logements sociaux en répondant à la demande (Type : besoin de petits logements en particulier des T2) : desserrement des ménages et potentiel financier, et étudier des opportunités sur les communes péri-urbaines et rurales.
- Réhabilitation des deux aires d'accueil des gens du voyage : Castres-Labruguière et Aussillon-Mazamet + Recherche d'un site pour créer 25 emplacements locatifs pour les gens du voyage sédentarisés
- Développer des offres alternatives pour les seniors entre le maintien à domicile et l'EHPAD, de type « petites unités de vie » : projet Labruguière En Rouch, Aussillon
- Communiquer sur les aides pour adapter les logements au vieillissement « ma prime adapt' »
- Mise en œuvre des attributions de logements sociaux dans le cadre de la CIA avec intégration de la gestion en flux des réservataires et cotation des demandes (PPGDID)

## Mesure de l'avancement des actions **Axe 4 : Suivre, animer et piloter le PLH**

Axe	Fiche-Actions		Actions réalisées et actions récurrentes	Actions à finaliser et actions à engager
Suivre, animer et piloter le PLH	11	Renforcer les outils d'observation et de suivi des objectifs du PLH dans une logique d'aide à la décision	<p>Mise en place de tableaux de bord internes au service Habitat et poursuite de l'observatoire de l'habitat via le SIG, afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Suivre les objectifs territorialisés du PLH et de rattrapage SRU</li> <li>o Alimenter la CACM pour la production des bilans annuels et triennaux du PLH</li> </ul> <p>L'observatoire est géré en interne par le pôle Habitat et Politique de la Ville de la CACM en lien avec le service SIG.</p>	<p>Mettre en place chaque année un Comité de Pilotage pour montrer les résultats de l'observatoire de l'habitat et en faire le lieu de la formalisation des partenariats autour des politiques de l'habitat</p> <p>Proposer chaque année au Comité de Pilotage du PLH, lors de la restitution de l'Observatoire, un ou plusieurs sujets qui, au vu de l'évaluation de la mise en oeuvre du programme d'actions, nécessiterait la réalisation d'une étude complémentaire, incluant éventuellement la mise en place d'un travail partenarial autour d'une thématique précise.</p>
			<p>Intégration des permis de construire : Sur l'agglomération, les permis de construire sont instruits dans les villes de Castres et Mazamet et transmis pour un enregistrement dans le SIG.</p> <p>Intégration des parcelles foncières disponibles voire stratégiques pour la réalisation du projet urbain communautaire : étude foncière de 2022</p>	<p>Intégration des DIA : (Déclaration d'Intention d'Aliéner) qui permettent d'informer sur les transactions et les profils des acquéreurs. Les communes peuvent transmettre ces informations à la communauté d'agglomération. Une vigilance devra alors être apportée à la manière dont les informations sont collectées. Un protocole d'enregistrement doit permettre, à termes, d'obtenir une information homogène et facilement exploitable.</p> <p>Nécessaire pour piloter la stratégie foncière.</p>
	12	Piloter la politique de l'habitat et animer le partenariat	<p>A partir du décembre 2023 : 1 seul service "Habitat et politique de la ville" pour recréer du lien avec les autres politiques liées au logement et principalement :</p> <p>Politique d'attributions pilotée par la CIL : actions à formaliser dans la CIA</p> <p>Politique de gestion de la demande et d'information du demandeur de logement social : à voir</p> <p>Cohésion Sociale/ contrat de ville : lien avec chef de projet Politique de la ville au sein du service « Habitat et politique de la ville » Contrat de ville engagements quartiers 2030.</p>	<p>A organiser :</p> <p>Un temps d'échange annuel entre le service habitat et chacune des communes sera l'occasion pour le service de faire le point sur la mise en oeuvre et les impacts du PLH. La forme de ce travail est à définir en fonction de l'organisation de l'agglomération tout en gardant la nécessité d'une proximité forte aux élus.</p>

# Mesure de l'avancement des actions

## Axe 4 : Suivre, animer et piloter le PLH

➔ Des actions à formaliser et à harmoniser

### Les difficultés

- Un contexte 2021-2023 perturbé par les changements d'équipe et la crise sanitaire de 2020
- Des logiciels et méthodes de travail différents selon les communes

### Les avancées notables

- Un observatoire de l'habitat et du foncier qui permet de mesurer de plus en plus finement la mise en application du PLH
- Des tableaux de bord en interne pour le suivi de certaines actions en complément de l'observatoire
- Une implication auprès des communes sur la formation / information sur les différentes thématiques du logement
- Une implication des communes pour une saisie uniforme sur le SIG qui permet des remontées d'information (observatoire) et de valoriser l'action quotidienne des agents

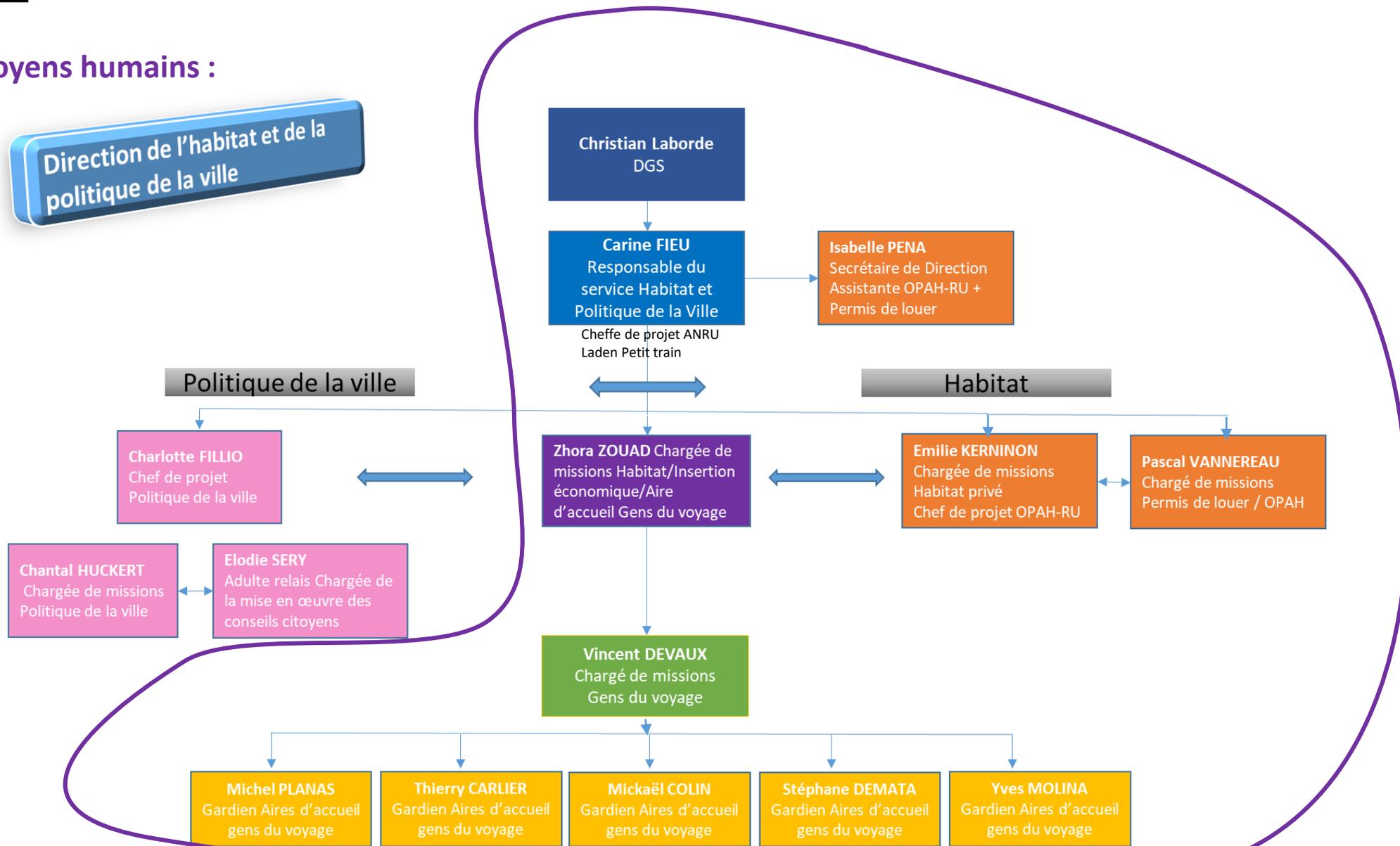
### Les perspectives 2024-2026

- Renforcement du partenariat avec les bailleurs sociaux, formalisation d'instances d'échanges régulières (programmation et attributions) et mise en place de la CIA et du PPGDID
- Poursuite de l'amélioration de l'observatoire de l'habitat et du foncier en fonction des indicateurs à suivre pour l'évaluation du PLH et en lien avec les communes, le service Urbanisme et aménagement du territoire et le SIG de la CACM
- Présentation de l'observatoire
- Mises en places de réunions régulières avec les communes pour informer des actions menées et pour une harmonisation de l'utilisation du SIG

# Conclusions

## ➔ Les moyens humains :

**Direction de l'habitat et de la politique de la ville**



# Conclusions

## ➔ Synthèse budgétaire : 2021-2023

- Etude pré-opérationnelle OPAH-RU : 107 274 € TTC (part CACM : 62 576,50 €, Participation de l'Anah : 44 697,50 €)
- Participation Guichet unique : 24 000 €
- + ETP service habitat et PDV

**Renforcer l'attractivité du parc existant**

**Définir une production ciblée dans un contexte de marché détendu**

Etude sur le foncier : 51 060 € TTC  
+ ETP Service Habitat et PDV

- Subventions données pour réhabilitations logts sociaux : 321 400 €
- Subventions données pour constructions neuves logts sociaux : 154 200 €
- Aires d'accueil GDV :
  - Dépenses de fonctionnement = 202 271,51 €
  - Dépenses d'investissement = 138 670,38 €
- Total dépenses : 340 941,89 € (env. 114 000 €/an)+ 6,5 ETP en continu
- Recettes = 294 398,59 €
- + ETP service habitat et PDV

**Agir sur l'équilibre de peuplement par la diversification de l'offre et les objectifs d'attribution**

**Suivre, animer et piloter le PLH**

ETP Service Habitat et PDV

- Réhabilitation aire d'accueil GDV Castres : estimations de 762 798 € HT
- Réhabilitation aire d'accueil GDV Aussillon : estimations de 89 292 € HT

**En 2024 ➔**

## ➔ Un bilan positif à mi-parcours du PLH :

### La première période triennale consacrée aux études

Des dispositifs qui changent et qui demandent des adaptations

(volet amélioration de l'habitat)

Mais aussi :

des études préparatoires à l'action (étude pré-opérationnelle OPAH-RU, étude foncière),

des avancées en termes de suivi du PLH (observatoire de l'habitat et du foncier)

Au global, un bilan à mi-parcours positif en terme de construction de logements neufs

Un renforcement du lien avec les communes (observatoire : SIG)

### 2024 – année de transition pour engager certaines actions

En 2024, l'OPAH-RU va entrer dans sa dimension opérationnelle sur trois communes urbaines

Les deux aires d'accueil des gens du voyage vont être réhabilitées

L'observatoire de l'habitat et du foncier sera renforcé

### Une équipe technique prête à passer à l'action, notamment sur l'OPAH-RU

Lancement de l'OPAH-RU et communication appropriée

Permis de louer en place depuis 2022 : méthodologie à harmoniser avec les communes qui ont gardé la gestion du PDL pour notamment la mise en place des amendes

Transversalité avec l'urbanisme, le développement durable, l'EPF, le SIG à consolider

Se reconnecter aux partenaires et acteurs de l'habitat et de l'aménagement afin que les objectifs soient connus et intégrés

### Un engagement financier qui va prendre de l'ampleur

Le démarrage de l'OPAH-RU va faire monter en charge le budget de la collectivité

Les budgets relatifs à la production et à la réhabilitation du logement social augmenteront également notamment au démarrage des réhabilitations et reconstructions dans le cadre du projet ANRU Laden-Petit train mais également pour d'autres projets prévus sur le territoire.

Les réhabilitations des aires d'accueil des gens du voyage sont prévues.

**Une production de logements à maintenir avec la crise du logement, le contexte de la future autoroute et le territoire qui devient plus attractif, mais des objectifs à mettre en conformité avec le SCOT, actuellement en révision**

Il faut également tenir compte du ZAN, de la transition écologique et énergétique en visant la réhabilitation des bâtiments les plus énergivores