

Haut Dadou

Etude pré opérationnelle d'OPAH

Le diagnostic

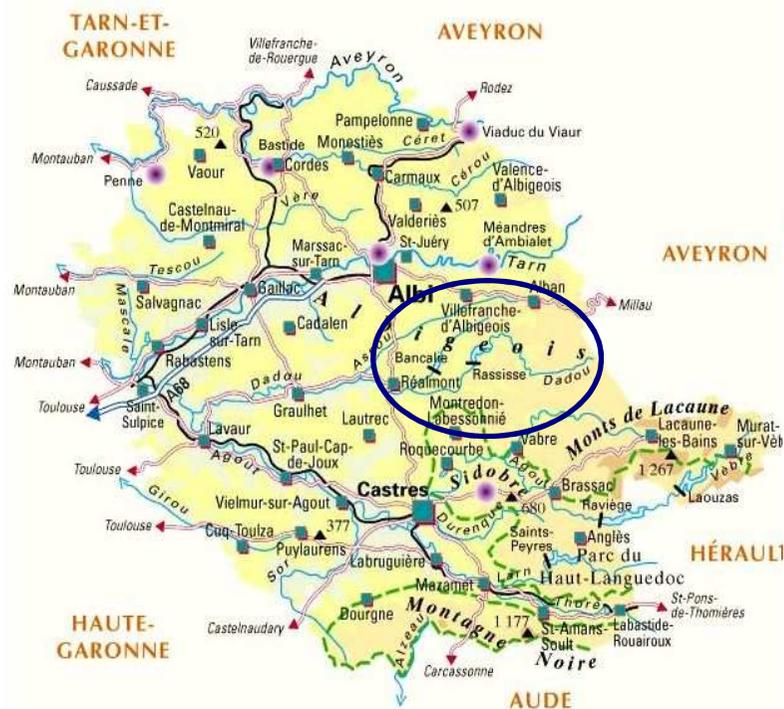


44 bis rue Principale 31600 SAUBENS
05.61.51.23.10 issot.riera@orange.fr

Sommaire

Présentation du territoire	3 à 5
Structuration du rendu	6
Données sur la population	7
Evolution de la population	8 à 10
Age de la population	11 à 17
Composition des ménages	18 à 23
Les foyers fiscaux et le niveau de revenus	24 à 26
Principales conclusions sur le profil de la population	27
Le parc bâti : données statistiques sur la composition et l'évolution	28 à 42
Méthode d'analyse de terrain	43
Les données du SIG	44 à 48
L'enquête sur l'habitat : modalités d'organisation et retours	49-50
Restitution des données par type d'ayants droits	51 à 76
Les résidences principales propriétaires occupants	52 à 76
Sur le Haut Dadou	52 à 60
Sur la CCCT	61 à 67
Sur la CCMAV	68 à 75
Principales conclusions sur le RP PO	76
Les locatifs	77 à 89
Sur le Haut Dadou	77 à 81
Sur la CCCT	82 à 85
Sur la CCMAV	86 à 89
Principales conclusions sur les locatifs	90
Les vacants	91 à 102
Sur le Haut Dadou	91 à 94
Sur la CCCT	95 à 98
Sur la CCMAV	99 à 102
-2 Principales conclusions sur les vacants	103
Conclusions générales	104

Présentation du territoire en étude



Le territoire du Haut Dadou réunit la Communauté de Communes de Centre Tarn et la Communauté de Communes des Monts d’Alban et du Villefranchois :

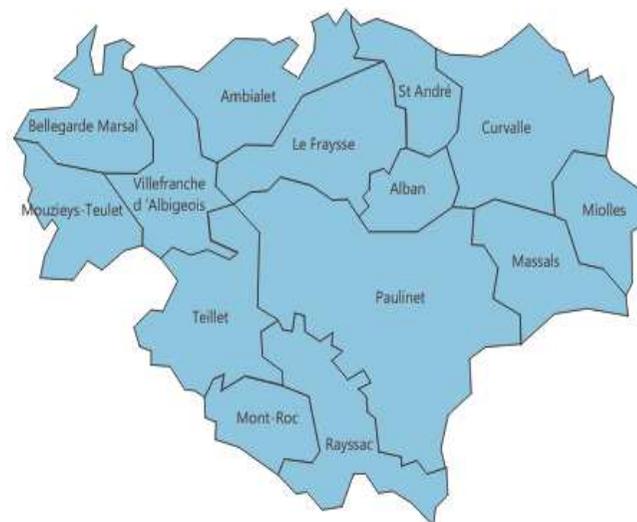
25 communes réparties sur 675 km²

Présentation du territoire en étude : la CCMAV

La CCMAV : Communauté de Communes
de Monts D'Alban et du Villefranchois :

14 communes

- Alban
- Ambialet
- Bellegarde-Marsal
- Curvalle
- Le Fraysse
- Marsal
- Miolles
- Mont Roc
- Mouzieys-Teulet
- Paulinet
- Rayssac
- Saint-André
- Teillet
- Villefranche-d'Albigeois



Données INSEE 2016

Population totale : 6356 habitants

Parc total bâti : 4001

Résidences principales Propriétaires occupants : 2212

Locatifs privés : 472

Locatifs HLM : 41

Logés gratuitement : 74

Vacants : 372

Résidences secondaires : 830

Présentation du territoire en étude : la CCCT

La CCCTV : Communauté de Communes de Centre Tarn : 11 communes

- Arifat
- Fauch
- Laboutarié
- Lamillarié
- Lombers
- Montredon-Labessonié
- Orban
- Poulan-Pouzols
- Réalmont
- Sieurac
- Terre-de-Bancalié

Terre de Bancalié est la réunification des communes de :

- Ronel
- Roumégoux
- Saint Antonin de Lacalm
- Saint Lieux Lafenasse
- Terre Clapier

-5

- Le Travet



Données INSEE 2016

Population totale : 10 995 habitants

Parc total bâti : 5 767

Résidences principales Propriétaires occupants : 3 454

Locatifs privés : 1 019

Locatifs HLM : 97

Logés gratuitement : 128

Vacants : 507

Résidences secondaires : 562

Le rendu du diagnostic

Le diagnostic a été mené à plusieurs échelles:

- À l'échelle de chaque commune avec un rendu sous forme de fiches identitaires par commune reprenant l'ensemble des éléments du diagnostic
- A l'échelle de chaque intercommunalité : Communauté de Communes de Centre Tarn et Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois
- A l'échelle de tout le territoire en étude : le territoire du Haut Dadou qui englobe les 2 intercommunalités

Le présent document est donc structuré de la manière suivante :

Analyse des données statistiques relatives à la population

Analyse des données statistiques relatives aux ménages

Les foyers fiscaux et le niveau de revenus des populations

Le parc bâti : données statistiques sur l'ensemble du parc bâti

Le parc bâti de plus de 15 ans analysés au travers des données SIG

L'enquête population : principe et organisation

Restitution des données (données statistiques et données résultant du travail de terrain) par type d'ayants droits

- propriétaires occupants des résidences principales
- locatifs
- vacants

L'ensemble de ces éléments va être présenté à chaque fois selon les deux niveaux d'analyse

à l'échelle du Haut Dadou

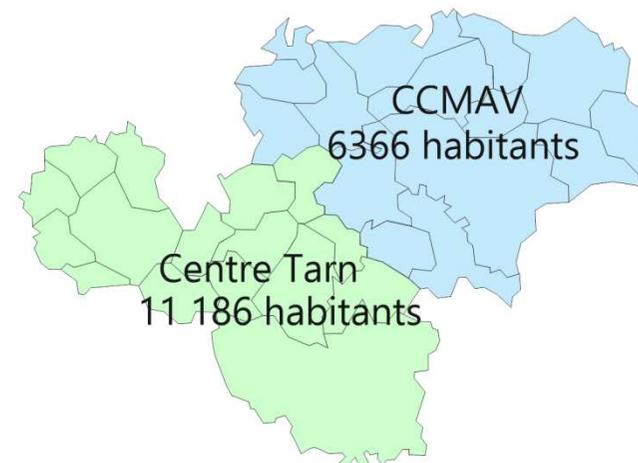
à l'échelle de chaque intercommunalité

Ainsi ce document a été conçu de manière à permettre à chaque intercommunalité de ne lire, si elle le souhaite, que les pages la concernant.

La population

L'augmentation de la population : un élément révélateur de l'attractivité d'un territoire

nombre d'habitants	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population totale CCMAV	7513	6710	6437	6122	5762	6117	6260	6366
Population totale CCCT	9234	8736	8920	8948	9239	10314	10793	11186
Population totale du territoire du Haut Dadou	16747	15446	15357	15070	15001	16431	17053	17552

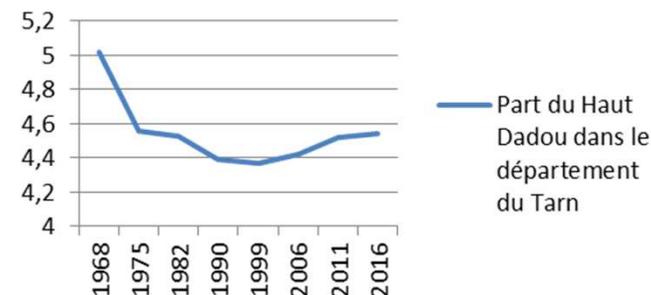


Globalement le territoire du Haut Dadou accueille 17 552 habitants répartis pour 64% sur la CCCT et 36% sur la CCMAV

La population du Haut Dadou représente 4,54% de la population totale du département du Tarn, pourcentage qui rejoint en 2016 celui constaté en 1982.

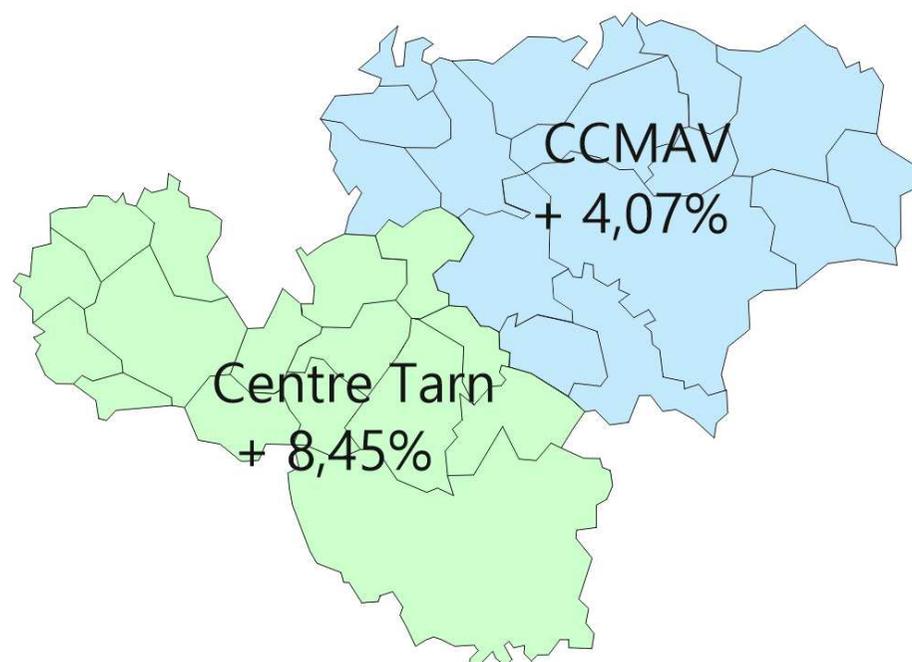
nombre d'habitants	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Territoire du Haut Dadou	16 747	15446	15357	15070	15001	16431	17053	17552
Département du Tarn	333 700	338 420	338 832	343 305	343 505	371 738	377 675	386 448
Part des communes du territoire du Haut Dadou dans le département du Tarn	5,02%	4,56%	4,53%	4,39%	4,37%	4,42%	4,52%	4,54%

Part du Haut Dadou dans le département du Tarn

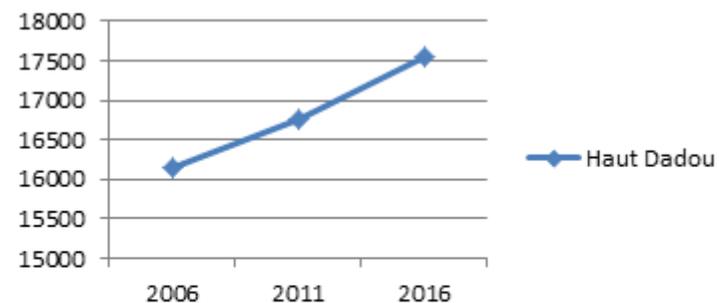


Evolution de la population

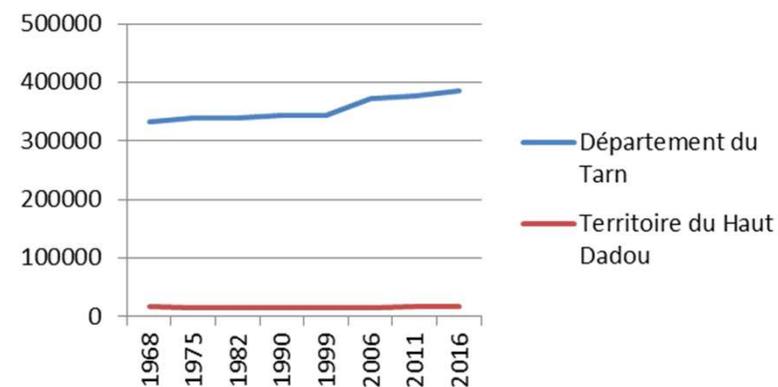
Evolution de la population sur le territoire du Haut Dadou entre 2006 et 2016



Le Haut Dadou accueillait en 2016: 17 552 habitants



Evolution de la population de Haut Dadou entre 2006 et 2016

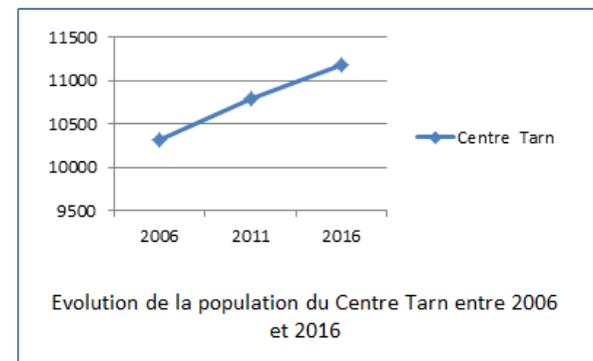
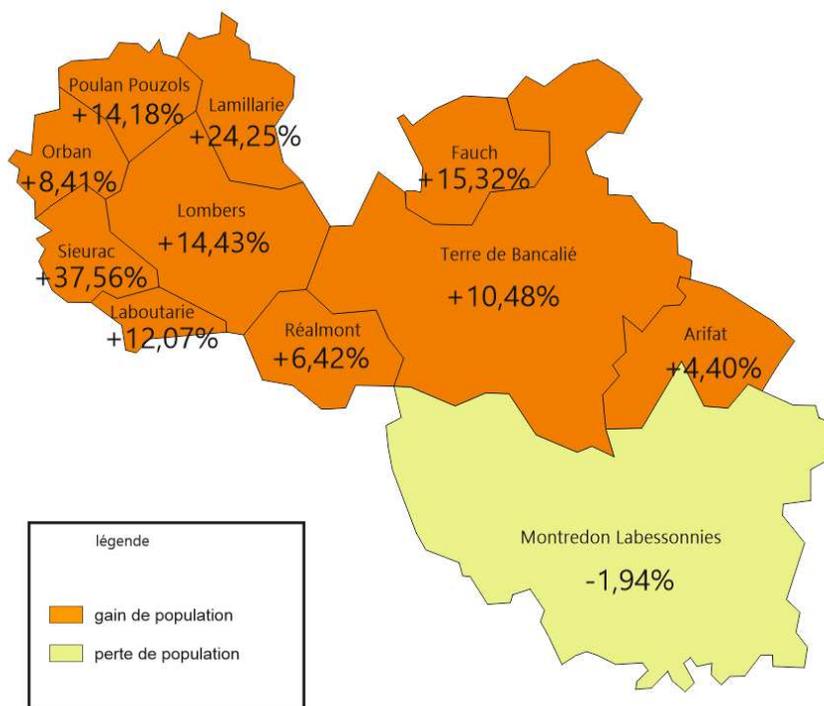


En 10 ans, (2006-2016), la population totale du territoire du Haut Dadou a progressé de 6,82%

La population du Haut Dadou représentait, en 2016, 4,54 % de la population du Tarn

Evolution de la population sur Centre Tarn

Evolution de la population sur Centre Tarn entre 2006 et 2016



La quasi-totalité des communes composant la Communauté de Communes de Centre Tarn ont gagné de la population en 10 ans.

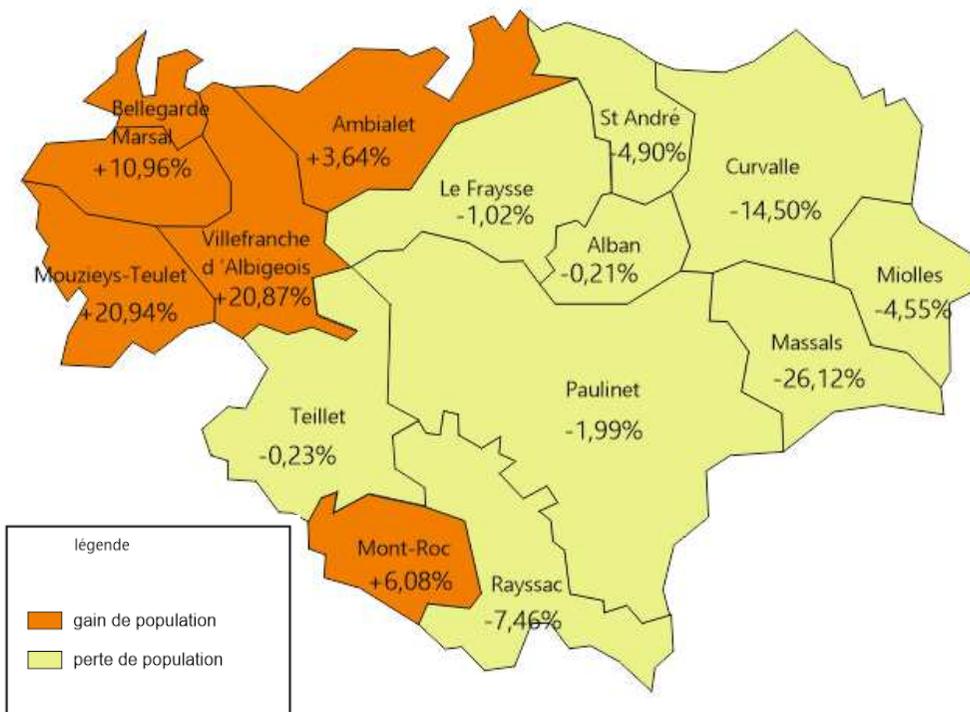
C'est la commune de Sieurac qui réalise la plus grande progression en % (+37,56 %) mais c'est la commune de Réalmont qui a gagné le plus d'habitants en 10 ans (+204 habitants)

La Communauté de Communes du Centre Tarn représente aujourd'hui 2,90% de la population du Tarn.

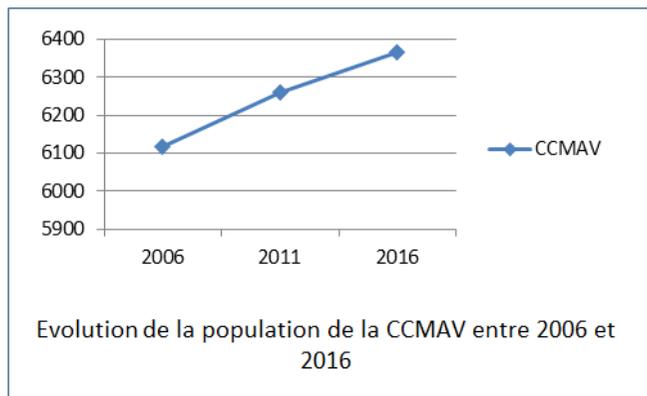
en 2016, Centre Tarn accueillait 11 186 habitants soit une progression de 8,45% de la population : + 872 habitants en 10 ans

Evolution de la population sur la CCMAV

Evolution de la population de la CCMAV entre 2006 et 2016



en 2016, la CCMAV accueillait 6 366 habitants soit une progression de 4,07% de la population : + 249 habitants en 10 ans



Evolution de la population de la CCMAV entre 2006 et 2016

5 des 14 communes ont gagné de la population .

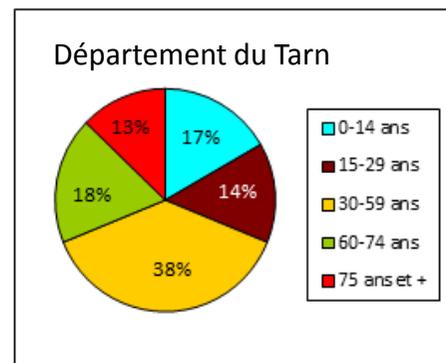
C'est la commune de Mouzieys-Teulet qui réalise la plus grande progression en % (+20,94 %) mais c'est la commune de Villefranche d'Albigeois qui a gagné le plus d'habitants en 10 ans (+215 habitants)

La CCMAV représente aujourd'hui 1,65% de la population du Tarn.

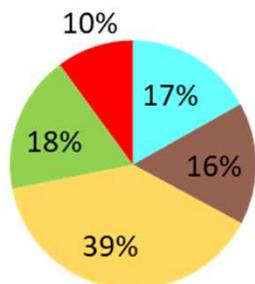
Age de la population du Haut Dadou

L'âge de la population: un indicateur du profil des bénéficiaires d'aides et des besoins en adaptation liée à l'âge

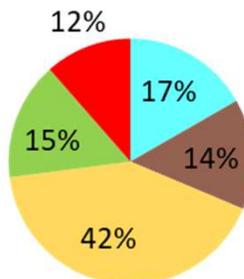
Population du Haut Dadou par âge	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	+ de 75 ans
2016	2960	2251	3090	3757	3149	2142
2006	2708	2344	3238	3492	2505	1860
1999	2536	2389	3224	2637	2698	1517



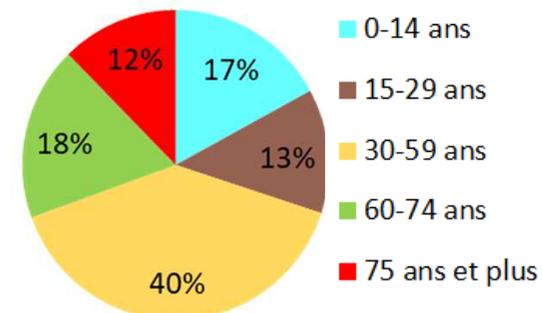
Répartition par âge en 1999



Répartition par âge en 2006



Répartition par âge en 2016



La répartition de la population du Haut Dadou par âge est relativement comparable à celle observée sur le département du Tarn.

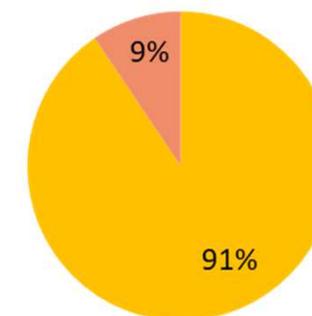
40% de la population correspond aux actifs. Les plus de 60 ans représentent 30% de la population dont 12% ont plus de 75 ans

Au fil des recensements on observe une baisse des 15-29 ans et une augmentation des plus de 75 ans entre 1999 et 2006, situation qui s'est, depuis stabilisée.

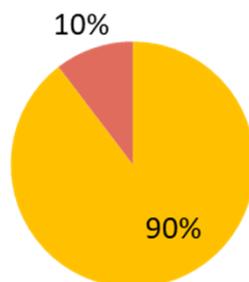
Les personnes les plus âgées sur le territoire du Haut Dadou

Population du Haut Dadou par âge	75-89 ans	90 ans et plus
2016	1887	255
2006	1670	194

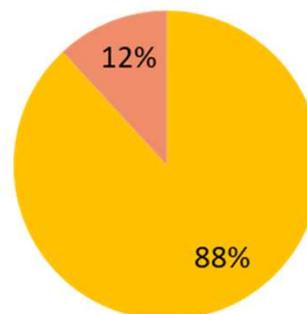
Les plus âgés en 2016 sur le département du Tarn



Les plus âgés en 2006



Les plus âgés en 2016



■ 75-89 ans
■ 90 ans et plus

On note en 10 ans une augmentation de la part des plus âgés parmi la population de plus de 75 ans.

Quand on compare la situation sur le territoire du Haut Dadou par rapport à celle du Département du Tarn, on observe une part des plus de 90 ans plus importante sur le Haut Dadou.

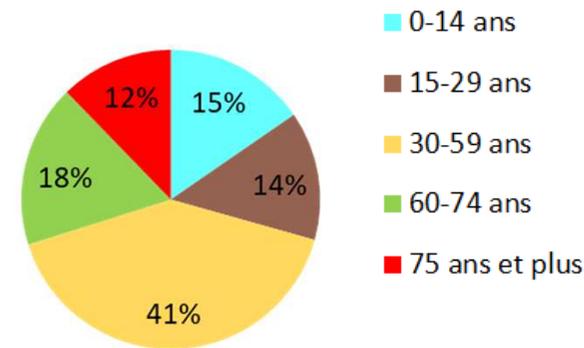
Age de la population pour la CC de Centre Tarn

Population de la CCCT par âge	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	+ de 75 ans
2016	1645	1485	2037	2314	1876	1308
2006	1763	1480	2073	2133	1483	1115
1999	1644	1548	2010	1594	1567	876

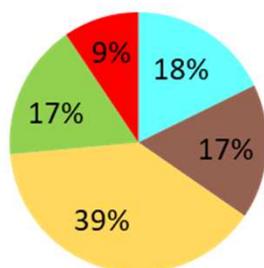
La répartition de la population par âge sur le territoire de la Communauté de Communes de Centre Tarn révèle au fil des recensements une baisse de la présence des enfants et des adolescents et une augmentation de celle des plus âgés (plus de 60 ans) donc globalement un vieillissement de la population. Néanmoins la part des actifs bien que fluctuante est plutôt en légère augmentation.

Parmi les personnes âgées la part des plus de 90 ans est en augmentation avec 163 personnes de plus de 90 ans.

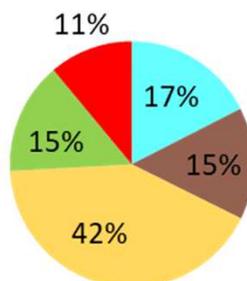
Répartition par âge en 2016



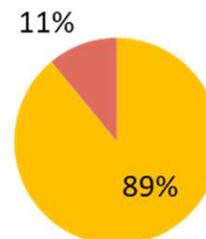
Répartition par âge en 1999



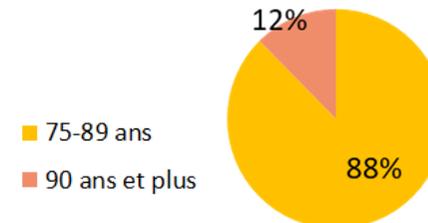
Répartition par âge en 2006



Les plus âgés en 2006

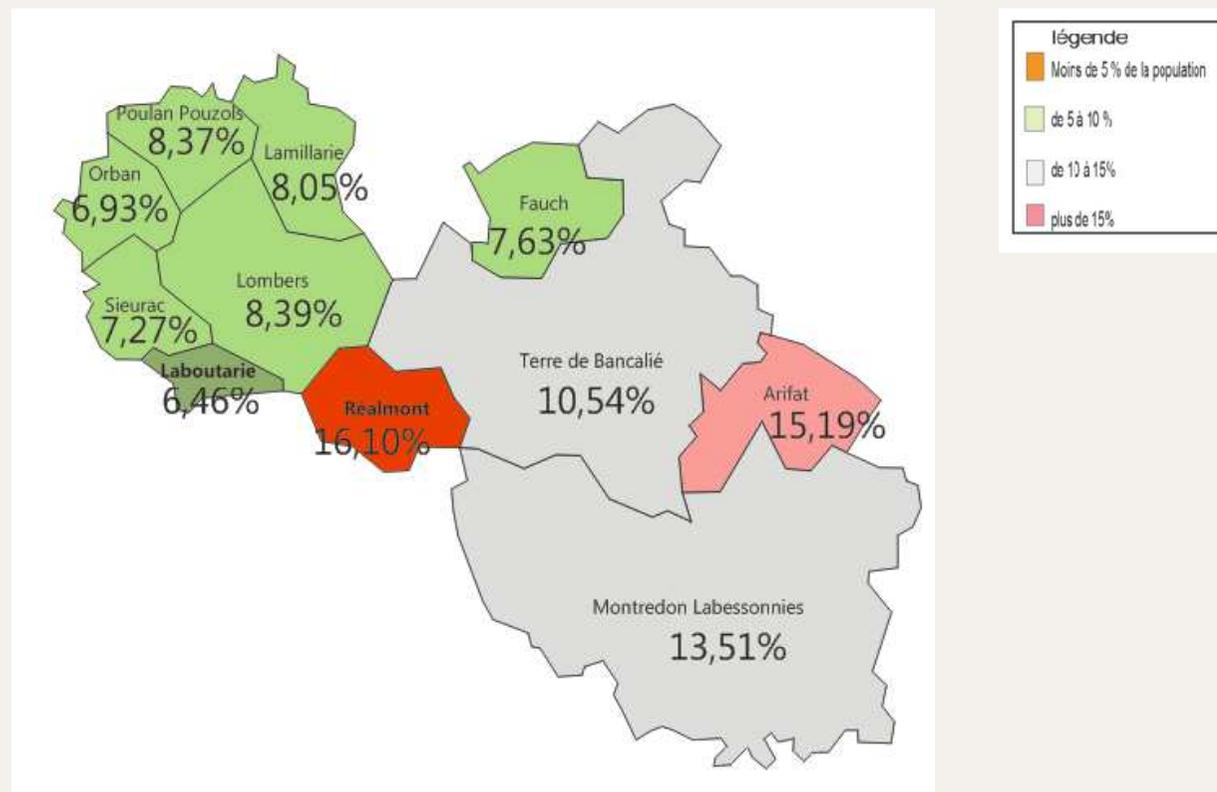


Les plus âgés en 2016



Les plus âgés sur la CCCT	75-89 ans	90 ans et plus
2016	1150	163
2006	993	123

Age de la population pour la CC de Centre Tarn : situation à l'échelle des communes



En 2015, 11,93% de la population du Centre Tarn avait plus de 75 ans

Selon les communes, la part des plus de 75 ans dans la population totale varie de 6,46% pour Laboutarié à 16,10% pour Réalmont

C'est la commune de Réalmont qui accueille le plus de personnes de 75 ans et plus : 544 habitants.

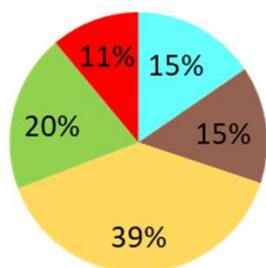
Age de la population pour la CC des Monts d'Alban et du Villefranchois

Population de la CCMAV par âge	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	+ de 75 ans
2016	1025	775	1090	1415	1191	830
2006	945	864	1165	1359	1022	745
1999	892	841	1214	1043	1131	641

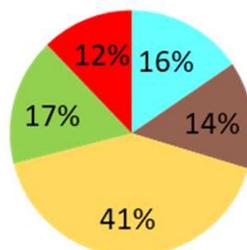
La répartition de la population par âge sur le territoire de la Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois révèle au fil des recensements un maintien de la part des enfants dans la population, une baisse des adolescents et une augmentation des plus âgés (plus de 60 ans) donc globalement un vieillissement de la population. Néanmoins, comme pour la CCCT, la part des actifs bien que fluctuante est plutôt en légère augmentation.

Parmi les personnes âgées la part des plus de 90 ans, quant à elle, est en hausse avec 92 personnes de plus de 90 ans soit 11% des plus de 75 ans contre 9% en 2006.

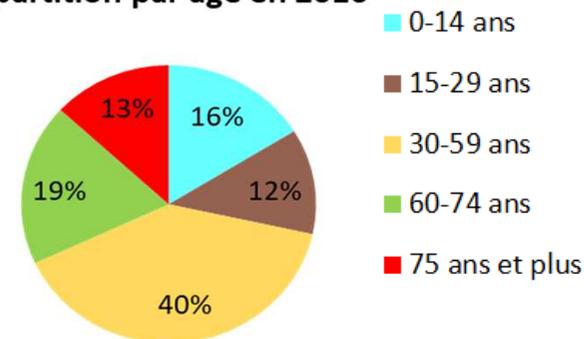
Répartition par âge en 1999



Répartition par âge en 2006

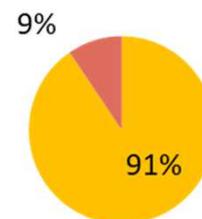


Répartition par âge en 2016

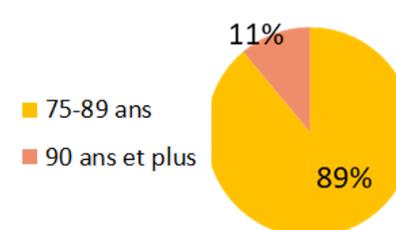


Les plus âgés sur la CCMAV	75-89 ans	90 ans et plus
2016	737	92
2006	677	71

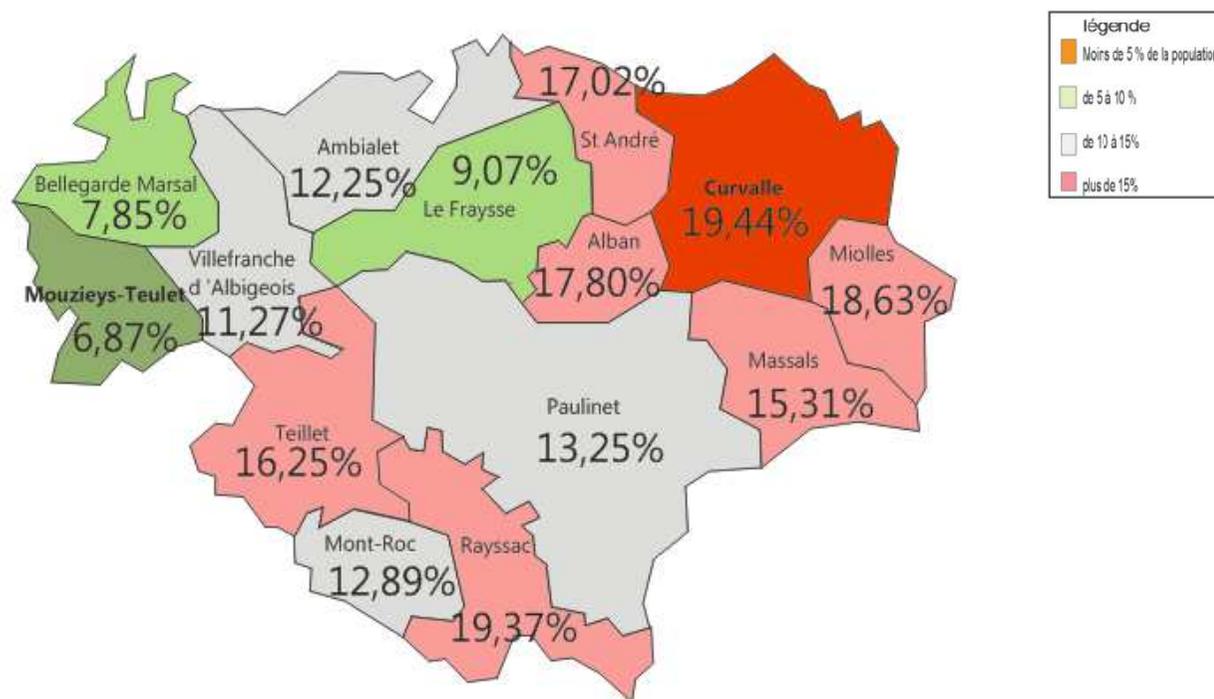
Les plus âgés en 2006



Les plus âgés en 2016



Age de la population pour la CCMAV: situation à l'échelle des communes

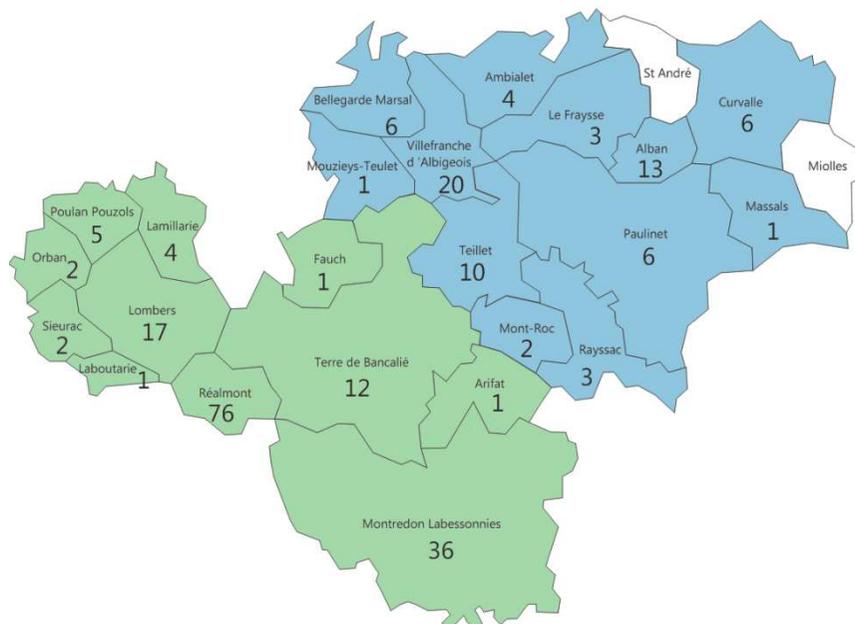


En 2015, 13,12% de la population de la CCMAV avait plus de 75 ans.

Selon les communes, le pourcentage varie de 6,87% pour Mouzieys-Teulet à 19,44% pour Curvalle

Mais c'est la commune d'Alban qui accueille le plus de personnes de 75 ans et plus : 167 habitants.

La présence des 90 ans et plus dans chaque commune



On compte sur le territoire du Haut Dadou 255 personnes de plus de 90 ans soit 1,47% de la population totale.

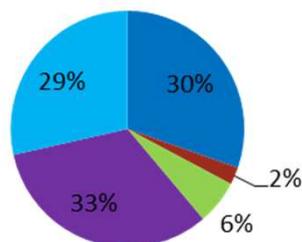
Il s'agit là de la partie de la population qui est la plus susceptible d'avoir besoin de faire réaliser des travaux d'adaptation de son logement.

La composition des ménages du Haut Dadou Données INSEE

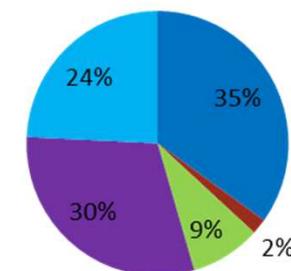
La composition des ménages: un élément à mettre en relation avec le niveau de revenus mais également une donnée révélatrice des besoins en taille de logement

Population du Haut Dadou par composition des ménages	1 personne seule	Plusieurs personnes sans ménages	Famille mono parentale	Couple sans enfant	Famille avec enfants
2016	2302	181	463	2481	2166

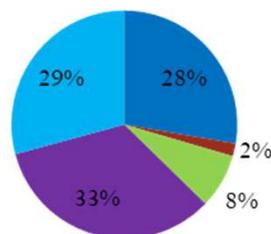
Composition des ménages du Haut Dadou en 2016



composition des ménages du Tarn



composition des ménages du Haut Dadou en 2011



- 1 personne seule
- plusieurs personnes sans famille
- famille monoparentale
- couple sans enfant
- couple avec enfant

Si l'on compare la répartition sur le Haut Dadou et sur le département on note :

- une présence moins importante sur le Haut Dadou de ménages d'1 personne et de familles mono parentales
- une présence plus importante de couples et de familles

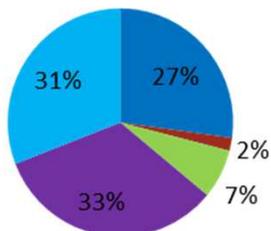
En 2016, le territoire du Haut Dadou accueillait 7607 ménages dont 2302 composés d'une personne et 5291 de couples ou familles

Par rapport à la situation en 2011 on note une augmentation du nombre de personnes seules et une diminution des familles mono parentales

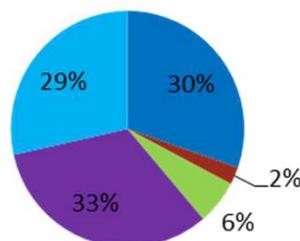
La composition des ménages de la CCCT

Population de la CCCT par composition des ménages	1 personne seule	Plusieurs personnes sans ménages	Famille mono parentale	Couple sans enfant	Famille avec enfants
2016	1366	110	327	1552	1383

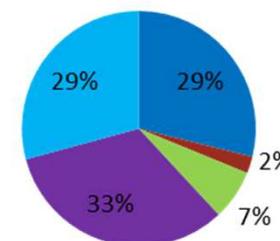
composition des ménages de la CCCT en 2011



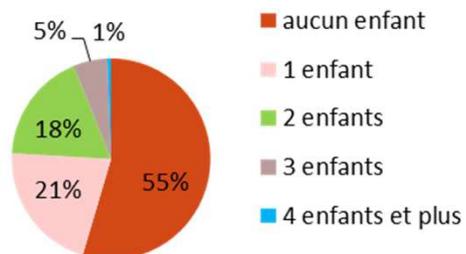
Composition des ménages de la CCCT en 2016



Rappel : Composition des ménages du Haut Dadou en 2016



nombre de familles selon le nombre d'enfants de moins de 25 ans



Sur le territoire de la Communauté de communes du Centre Tarn, on note une majorité de couples sans enfant suivi par les personnes seules .

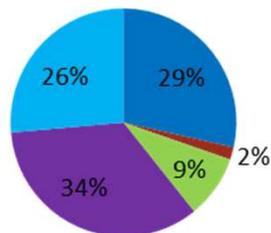
La comparaison entre la situation de 2011 et celle de 2016 révèle une augmentation des personnes seules.

On note une grande majorité de familles dans lesquelles les enfants ont aujourd'hui plus de 25 ans ainsi que la faible part de familles de plus de 3 jeunes enfants

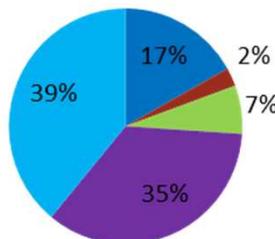
La composition des ménages de la CCMAV

Population de la CCMAV par composition des ménages	1 personne seule	Plusieurs personnes sans ménages	Famille mono parentale	Couple sans enfants	Famille avec enfants
2016	936	141	369	1939	2953

composition des ménages de la CCMAV en 2011

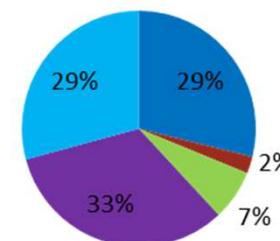


Composition des ménages de la CCMAV en 2016

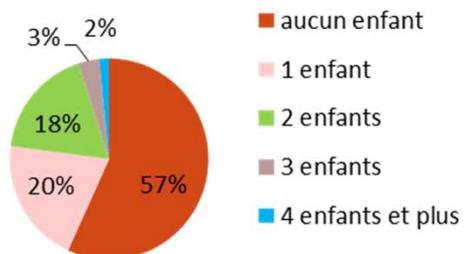


- 1 personne seule
- plusieurs personnes sans famille
- famille monoparentale
- couple sans enfant
- couple avec enfant

Rappel : Composition des ménages du Haut Dadou en 2016



nombre de familles selon le nombre d'enfants de moins de 25 ans



Sur le territoire de la Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefrancois, on note une majorité de familles avec enfant et de couples sans enfant.

La situation est donc très différente de celle de la CCCT

La comparaison entre la situation de 2011 et celle de 2016 révèle une nette diminution des personnes seules et une nette augmentation de la part des familles avec enfants.

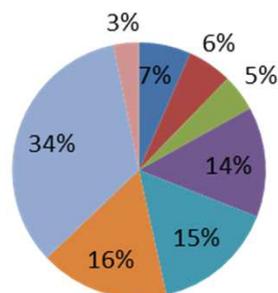
De même que la CCCT, on note sur la CCMAV une grande majorité de familles dans lesquelles les enfants ont aujourd'hui plus de 25 ans ainsi que la faible part de familles de plus de 3 jeunes enfants

Répartition des ménages selon la catégorie Socio professionnelle de la personne de référence

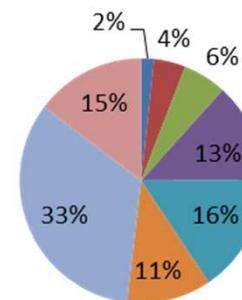
La catégorie socio professionnelle est un des indicateurs du niveau de revenus des ménages mais également des cibles spécifiques telles que les retraités

Haut Dadou 2016	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités
Nombre de ménages	505	431	355	1061	1186	1249	2571
Population des ménages	1412	1206	949	2791	2922	3281	4216

Ménages du Haut Dadou selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2016



Ménages du Tarn selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2016



Si l'on compare la répartition sur le Haut Dadou et sur le département on note :

- une présence plus importante d'ouvriers, d'agriculteurs et d'artisans commerçants
- Une présence légèrement plus importante de retraités
- Une présence moins importante de personnes sans activités

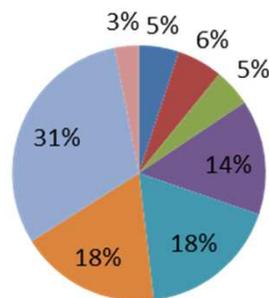
En 2016, le territoire du Haut Dadou accueillait 2571 ménages dont la personne de référence est à la retraite. Ces ménages de retraités représentent une population totale de 4216 personnes. On note également 505 ménages d'agriculteurs représentant 1412 personnes. Ces 3076 ménages constituent un fort potentiel en terme d'éligibilité aux aides ANAH PO

Par ailleurs, pour 2435 ménages la personnes de référence est ouvrier ou employés et, à ce titre, ces ménages ont des revenus relativement stables (données à prendre en compte dans le cadre des dossiers ANAH en propriétaires occupants)

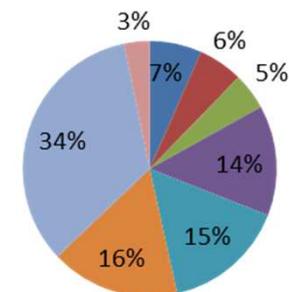
Répartition des ménages selon la catégorie socio professionnelle de la personne de référence sur la CCCT

CCCT 2016	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités
Nombre de ménages	241	276	226	690	847	850	1461
Population des ménages	669	787	596	1818	2098	2206	2420

Ménages de la CCCT selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2016



Ménages du Haut Dadou selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2016



Le territoire de la CCCT se caractérise par une part plus importante que sur le Haut Dadou des employés et des ouvriers mais moins importante des retraités et des agriculteurs.

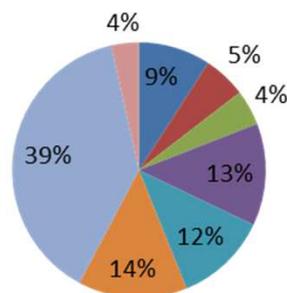
En 2016, le territoire de la CCCT accueillait 1461 ménages dont la personne de référence est à la retraite. Ces ménages de retraités représentent une population totale de 2420 personnes. On note également 241 ménages d'agriculteurs représentant 669 personnes. Ces 1702 ménages constituent un fort potentiel en terme d'éligibilité aux aides ANAH PO

Par ailleurs, pour 1697 ménages la personnes de référence est ouvrier ou employé et, à ce titre, ces ménages ont des revenus relativement stables (données à prendre en compte dans le cadre des dossiers ANAH en propriétaires occupants)

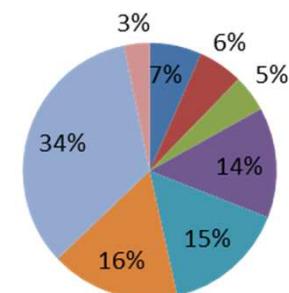
Répartition des ménages selon la catégorie socio professionnelle de la personne de référence sur la CCMAV

CCMAV 2016	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités
Nombre de ménages	264	155	129	371	339	399	1110
Population des ménages	743	419	353	973	824	1075	1796

Ménages de la CCMAV selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2016



Ménages du Haut Dadou selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2016



Le territoire de la CCMAV se caractérise par une part plus importante que sur le Haut Dadou, des agriculteurs et des retraités mais moins importante des employés et des ouvriers.

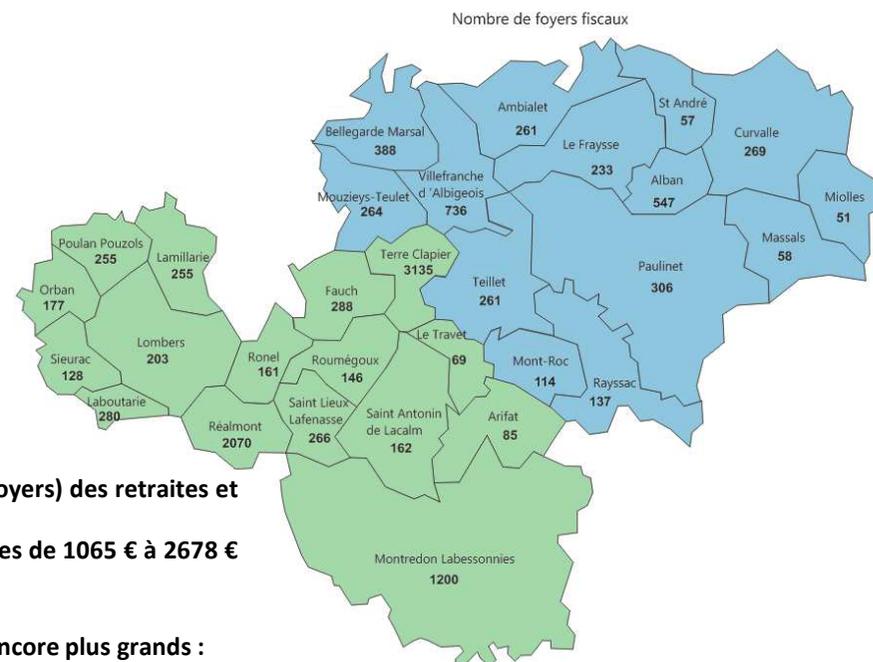
En 2016, le territoire de la CCMAV accueillait 1110 ménages dont la personne de référence est à la retraite. Ces ménages de retraités représentent une population totale de 1796 personnes. On note également 264 ménages d'agriculteurs représentant 743 personnes. Ces 1374 ménages constituent un fort potentiel en terme d'éligibilité aux aides ANAH PO

Par ailleurs, pour 1738 ménages la personnes de référence est ouvrier ou employé et, à ce titre, ont des revenus relativement stables (données à prendre en compte dans le cadre des dossiers ANAH en propriétaires occupants).

Nombre de foyers fiscaux du Haut Dadou Et niveau de revenus

Les données sur la fiscalité sont essentielles pour approcher la recevabilité des demandes d'aides ANAH PO au regard du revenu fiscal de référence des ménages

Haut Dadou Données essentielles	données fiscales 2015 impôts.gouv
Nombre de foyers fiscaux	9752
Nombre de foyers fiscaux Non imposables	6617
Revenus moyens tous foyers fiscaux confondus	1705 €/mois
Revenus moyens des foyers fiscaux non imposables	1134 €/mois



Le territoire du Haut Dadou compte 9752 foyers fiscaux.

57% des foyers (5716 foyers) perçoivent des traitements et salaires et 42% (4219 foyers) des retraites et pensions donc des revenus relativement stables

Le revenu moyen mensuel des ménages sur le Haut Dadou varie selon les communes de 1065 € à 2678 € ce qui dénote de grandes différences d'une commune à l'autre.

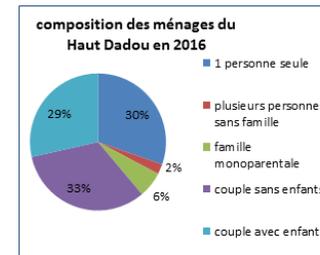
Si l'on compare les foyers imposables et les foyers non imposables les écarts sont encore plus grands :

Pour les ménages imposés le revenu mensuel moyen varie de 1988 € à 4376 €

Pour les ménages non imposables (68% des foyers), il varie de 741€ mensuels à 1391 €

	Pourcentage des foyers non imposables
CCMAV	69%
Centre Tarn	67%
Haut Dadou	68%
Le Tarn	62,30%
La France	52,10%
Le Rabastinois	50,18%
La Communauté de Communes du Ségala et du Carmausin	58,52%
La Communauté de Communes du Sor et de l'Agout	61,18%
Val 81	64%

Au regard de la composition des ménages sur le Haut Dadou et du revenu moyen des ménages on constate que de nombreux foyers répondent aux conditions d'éligibilité ANAH pour les propriétaires occupants.



revenus ANAH ramenés au mois	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes
Ménages aux ressources très modestes	1 233 €	1 803 €	2 168 €	2 532 €	2 899 €
Ménages aux ressources modestes	1 580 €	2 311 €	2 779 €	3 247 €	3 716 €

Nombre de foyers fiscaux de la CCCT et niveau de revenus

CCCT Données essentielles	données fiscales 2015 impôts.gouv
Nombre de foyers fiscaux	6118
Nombre de foyers fiscaux Non imposables	4095 soit 67% des foyers
Revenus moyens tous foyers fiscaux confondus	1833 €/mois
Revenus moyens des foyers fiscaux non imposables	1209 €/mois

La Communauté de communes de Centre Tarn se caractérise par un taux de 67% de foyers non imposables mais avec de grande variation d'une commune à l'autre : le pourcentage de foyers non imposables varie de 53% pour Poulan Pouzols à 84% pour Arifat.

De même le niveau de revenus moyens des ménages non imposables varie de 899 € par mois pour Arifat à 1391 € pour Ronel.

La part des foyers percevant des traitements et salaires varie selon les communes de 45% (Arifat) à 74% (Ronel) avec des revenus mensuels pour ces foyers de salariés allant de 1425 € à 2638 €

La part des foyers percevant des retraites et pensions varie quant à elle de 26% à Sieurac à 51% à Arifat avec des revenus mensuels allant de 1344 € à 1771 €.

Globalement on note des situations très différentes d'une commune à l'autre mais avec une conclusion commune : la majorité des ménages correspond aux conditions de revenus imposés par l'ANAH pour les propriétaires occupants.

Centre Tarn	nombre de foyers fiscaux	nombre de foyes fiscaux non imposés	% des foyes non imposés
Arifat	87	73	84%
Fauch	267	174	65%
Laboutarié	264	178	67%
Lamillarié	256	139	54%
Lomers	604	401	66%
Montredon-Labessonnié	1162	837	72%
Orban	173	96	55%
Poulan-Pouzols	243	130	53%
Réalmont	2021	1358	67%
Sieurac	128	76	59%
Terre-de-Bancalié	913	633	69%
Centre Tarn	6118	4095	67%

Centre Tarn	revenus moyens des ménages par mois	revenus par mois des ménages non imposés	revenus moyens par mois des ménages imposés
Arifat	1 302 €	899 €	3 402 €
Fauch	1 871 €	1 263 €	3 008 €
Laboutarié	1 650 €	1 193 €	2 595 €
Lamillarié	2 678 €	1 249 €	4 376 €
Lomers	1 860 €	1 295 €	2 976 €
Montredon-Labessonnié	1 562 €	1 059 €	2 857 €
Orban	2 191 €	1 303 €	3 299 €
Poulan-Pouzols	2 201 €	1 358 €	3 171 €
Réalmont	1 740 €	1 087 €	3 076 €
Sieurac	2 002 €	1 377 €	2 916 €
Ronel	2 212 €	1 391 €	3 259 €
Roumegoux	1 327 €	1 034 €	2 375 €
St Antonin de Lacalm	1 508 €	1 086 €	2 585 €
Saint Lieux Lafenasse	1 768 €	1 218 €	2 926 €
Terre Clapier	1 811 €	1 385 €	2 876 €
Le Travet	1 656 €	1 141 €	3 425 €

Centre Tarn	part des foyers percevant des traitements et salaires	revenus moyens des ménages percevant des traitements et salaires	Centre Tarn	part des foyers percevant des retraites et pensions	revenus moyens par mois des ménages percevant des retraites et pensions
Arifat	45%	1 425 €	Arifat	51%	1 381 €
Fauch	67%	2 090 €	Fauch	31%	1 749 €
Laboutarié	73%	1 878 €	Laboutarié	33%	1 325 €
Lamillarié	65%	2 638 €	Lamillarié	37%	1 733 €
Lomers	63%	2 070 €	Lomers	40%	1 413 €
Montredon-Labessonnié	53%	1 827 €	Montredon-Labessonnié	43%	1 459 €
Orban	66%	2 332 €	Orban	36%	1 771 €
Poulan-Pouzols	65%	2 305 €	Poulan-Pouzols	39%	1 719 €
Réalmont	58%	1 903 €	Réalmont	43%	1 553 €
Sieurac	73%	2 137 €	Sieurac	26%	1 583 €
Ronel	74%	2 243 €	Ronel	36%	1 455 €
Roumegoux	54%	1 543 €	Roumegoux	37%	1 344 €
St Antonin de Lacalm	47%	1 849 €	St Antonin de Lacalm	41%	1 546 €
Saint Lieux Lafenasse	58%	1 853 €	Saint Lieux Lafenasse	46%	1 700 €
Terre Clapier	58%	2 216 €	Terre Clapier	41%	1 372 €
Le Travet	48%	1 462 €	Le Travet	42%	1 918 €
Centre Tarn moyennes	55%	1 979 €	Centre Tarn moyennes	42%	1 556 €

revenus ANAH ramenés au mois	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes
Ménages aux ressources très modestes	1 233 €	1 803 €	2 168 €	2 532 €	2 899 €
Ménages aux ressources modestes	1 580 €	2 311 €	2 779 €	3 247 €	3 716 €

Nombre de foyers fiscaux de la CCMAV et niveau de revenus

CCMAV Données essentielles	données fiscales 2015 impôts.gouv
Nombre de foyers fiscaux	3634
Nombre de foyers fiscaux Non imposables	soit 69 % des foyers
Revenus moyens tous foyers fiscaux confondus	1558 €/mois
Revenus moyens des foyers fiscaux non imposables	1050 €/mois

La Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois se caractérise par un taux de 69% de foyers non imposables mais avec de grande variation d'une commune à l'autre : le pourcentage de foyers non imposables varie de 59% pour Mouzieys Teulet à 89% pour Rayssac.

De même le niveau de revenus moyens des ménages non imposables varie de 741 € par mois pour Miolles à 1233 € pour Bellegarde-Marsal.

La part des foyers percevant des traitements et salaires varie selon les communes de 37% (Rayssac) à 69% (Mouzieys-Teulet) avec des revenus mensuels pour ces foyers de salariés allant de 1174 € à 2140 €

La part des foyers percevant des retraites et pensions varie quant à elle de 30% à Mouzieys-Teulet à 55% à Curvalle avec des revenus mensuels allant de 1136 € à 1611 €.

Globalement on note des situations très différentes d'une commune à l'autre mais avec une conclusion commune : la majorité des ménages correspond aux conditions de revenus imposés par l'ANAH pour les propriétaires occupants.

CCMAV	nombre de foyers fiscaux	nombre de foyers fiscaux non imposables	% des foyers non imposables
Alban	547	374	68%
Ambialet	248	176	71%
Bellegarde-Marsal	395	241	61%
Curvalle	260	190	73%
Le Fraysse	224	154	69%
Massals	51	36	71%
Miolles	50	37	74%
Mont Roc	116	88	76%
Mouzieys-Teulet	245	145	59%
Paulinet	301	221	73%
Rayssac	142	127	89%
Saint-André	57	41	72%
Teillet	274	208	76%
Villefranche-d'Albigeois	724	484	67%
CCMAV	3634	2522	69%

CCMAV	revenus moyens des ménages par mois	revenus moyens par mois des ménages non imposables	revenus moyens par mois des ménages imposés
Alban	1 738 €	1 219 €	2 859 €
Ambialet	1 532 €	1 057 €	2 692 €
Bellegarde-Marsal	1 997 €	1 233 €	3 191 €
Curvalle	1 372 €	993 €	2 399 €
Le Fraysse	1 665 €	1 049 €	3 019 €
Massals	1 793 €	1 211 €	3 189 €
Miolles	1 065 €	741 €	1 988 €
Mont Roc	1 296 €	1 005 €	2 212 €
Mouzieys-Teulet	1 845 €	1 161 €	2 838 €
Paulinet	1 535 €	961 €	3 121 €
Rayssac	1 171 €	990 €	2 709 €
Saint-André	1 572 €	939 €	3 194 €
Teillet	1 501 €	993 €	3 102 €
Villefranche-d'Albigeois	1 733 €	1 149 €	2 911 €

CCMAV	part des foyers percevant des traitements et salaires	revenus moyens des ménages percevant des traitements et salaires
Alban	53%	1 777 €
Ambialet	54%	1 845 €
Bellegarde-Marsal	63%	2 140 €
Curvalle	38%	1 512 €
Le Fraysse	52%	1 856 €
Massals	39%	1 843 €
Miolles	40%	1 174 €
Mont Roc	48%	1 465 €
Mouzieys-Teulet	69%	2 140 €
Paulinet	40%	1 554 €
Rayssac	37%	1 371 €
Saint-André	46%	1 553 €
Teillet	42%	1 598 €
Villefranche-d'Albigeois	59%	1 847 €
CCMAV	1894 foyers	1 814 €

CCMAV	part des foyers percevant des retraites et pensions	revenus moyens par mois des ménages percevant des retraites et pensions
Alban	50%	1 488 €
Ambialet	41%	1 476 €
Bellegarde-Marsal	39%	1 546 €
Curvalle	55%	1 293 €
Le Fraysse	42%	1 511 €
Massals	49%	1 436 €
Miolles	42%	1 196 €
Mont Roc	46%	1 416 €
Mouzieys-Teulet	30%	1 542 €
Paulinet	47%	1 437 €
Rayssac	46%	1 136 €
Saint-André	49%	1 611 €
Teillet	54%	1 441 €
Villefranche-d'Albigeois	40%	1 585 €
CCMAV	1605 foyers	1 469 €

revenus ANAH ramenés au mois	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes
Ménages aux ressources très modestes	1 233 €	1 803 €	2 168 €	2 532 €	2 899 €
Ménages aux ressources modestes	1 580 €	2 311 €	2 779 €	3 247 €	3 716 €

Principales conclusions sur l'analyse du profil de la population

1- Le territoire du Haut Dadou : un territoire attractif avec une augmentation globale de la population de + 6,84 % en 10 ans

+8,45% de population en plus sur la Communauté de Communes de Centre Tarn

+4,07% de population en plus sur la Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois

2- Les plus de 60 ans représentent 30% de la population totale du Haut Dadou

9149 habitants âgés de 60 à 74 ans, 1887 âgés de 75 à 89 ans et 255 habitants de plus de 90 ans : un énorme potentiel en éventuelles demandes d'adaptation du logement à l'âge et au handicap.

3 – 63% des ménages composant la population du Haut Dadou sont composés d'une ou deux personnes

4- Les retraités représentent 34% des ménages du Haut Dadou. Composés d'une ou deux personnes, ces ménages ont un revenu mensuel variant selon les communes de 1136 € à 1771 €. Il s'agit donc de revenus inférieurs aux plafonds ANAH pour les propriétaires occupants

5- Les exploitants agricoles représentent 7% des ménages du Haut Dadou.

6- Enfin les ouvriers et salariés qui affichent des revenus stables dans le temps représentent 31% des ménages

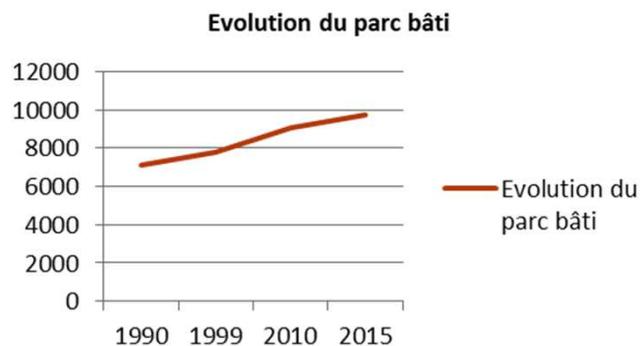
7- Le Haut Dadou accueille 6617 foyers fiscaux non imposables ayant des revenus de l'ordre de 1134 € par mois (de 741 à 1391 € mensuels moyens selon la commune)

Le parc bâti du Haut Dadou : évolution et composition

La progression du parc bâti est un des révélateurs du niveau d'attractivité d'un territoire. Sa composition par nature d'occupation peut mettre en évidence d'éventuels blocages à la réhabilitation en OPAH (résidences secondaires, locatifs saisonniers par exemple)

INSEE 2015	parc total bâti
Arifat	102
Fauch	253
Laboutarié	219
Lamillarié	210
Lomers	542
Montredon-Labessonnié	1250
Orban	143
Poulan-Pouzols	211
Réalmon	1850
Sieurac	110
Terre-de-Bancalié	877
CCCT	5767
Alban	564
Ambialet	370
Bellegarde-Marsal	349
Curvalle	391
Le Fraysse	247
Massals	84
Miolles	98
Mont Roc	124
Mouzieys-Teulet	195
Paulinet	397
Rayssac	156
Saint-André	104
Teillet	296
Villefranche-d'Albigeois	626
CCMAV	4001
Total haut dadou	9768

Evolution du parc bâti sur le territoire du Haut Dadou entre 1990 et 2015



En 25 ans, (1990-2015), le parc bâti du territoire du Haut Dadou a progressé de 37%. Dans le même temps le parc bâti du département du Tarn a progressé de 34,55%.

Le territoire du Haut Dadou affiche donc une bonne dynamique au niveau de la construction de logements.

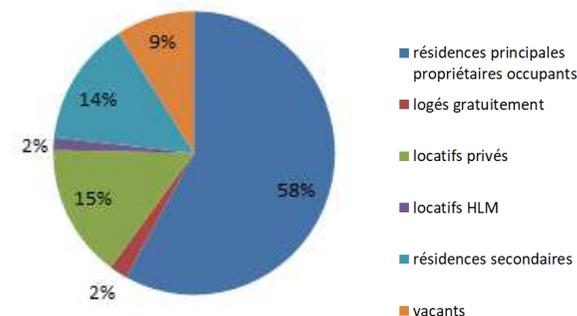
Concernant l'occupation du parc total bâti, si l'on compare la situation sur le territoire du Haut Dadou à celle du département du Tarn on constate :

- * Une présence plus importante des résidences principales propriétaires occupants
- * Un déficit en logements locatifs privés
- * Un déficit très important en locatifs sociaux du parc public
- * Une présence plus importante des résidences secondaires ou occasionnelles

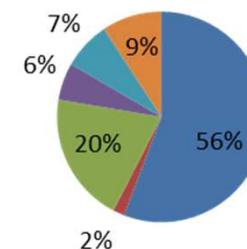
Le Haut Dadou accueillait selon l'INSEE en 2016 :

- * 5666 résidences principales propriétaires occupants
- * 1491 locatifs privés
- * 879 vacants

composition du parc par rapport à l'occupation sur le Haut Dadou

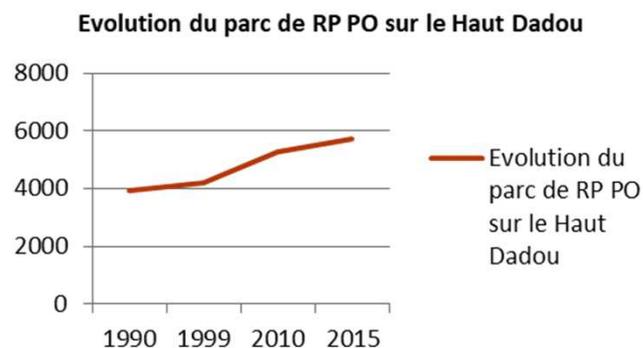


composition du parc par rapport à l'occupation sur le Tarn

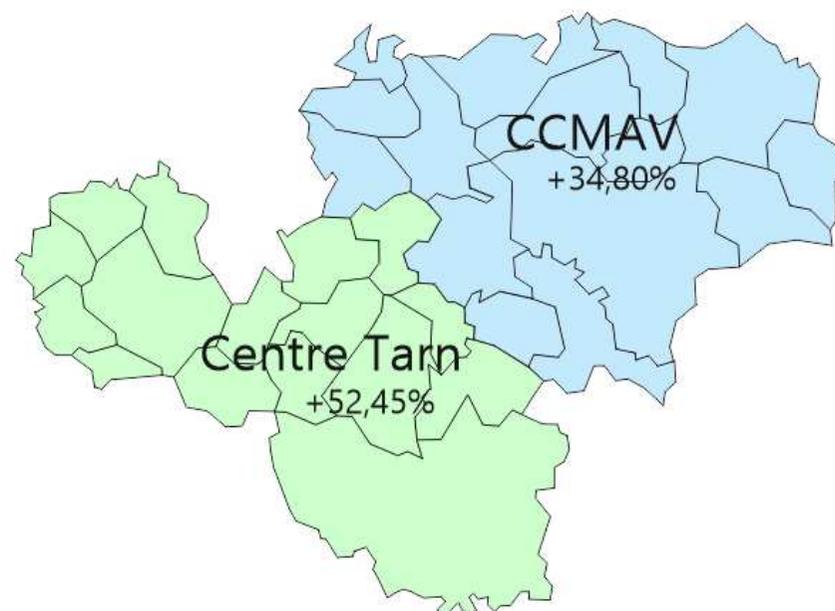


Haut Dadou : Les résidences principales occupées par leurs propriétaires - évolution au fil des recensements

Evolution du parc de résidences principales occupées par leurs propriétaires sur le territoire du Haut Dadou entre 1990 et 2015



Evolution du parc de résidences principales occupées par leurs propriétaires en 25 ans (1990-2015)



En 25 ans, (1990-2015), le parc de résidences principales occupées par leurs propriétaires sur le territoire du Haut Dadou a progressé de 45,11%. Dans le même temps le parc de résidences principales occupées par leurs propriétaires de l'ensemble du département du Tarn a progressé de 41,83%.

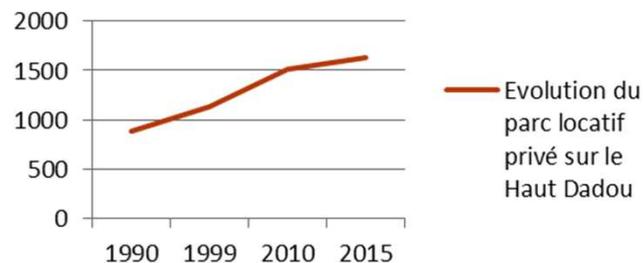
Le territoire du Haut Dadou a ainsi gagné, en 25 ans, 1780 Résidences Principales Propriétaires occupants.

Cette progression confirme donc l'attractivité de ce territoire pour les populations qui souhaitent résider dans le Tarn.

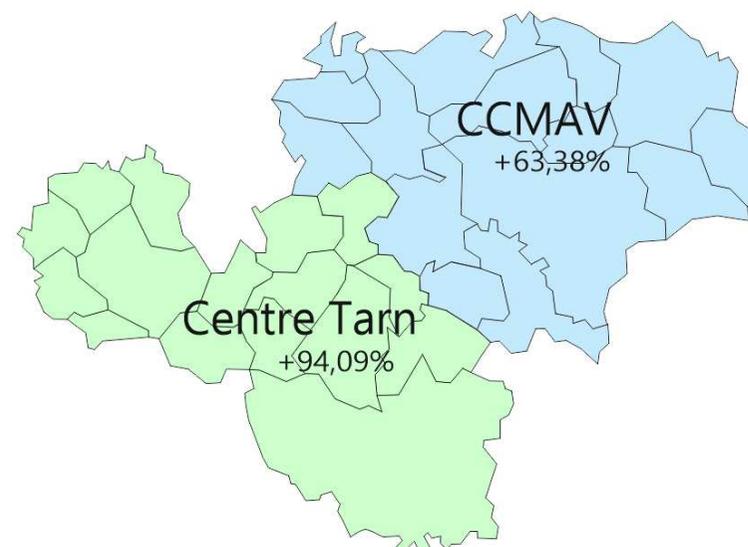
Haut Dadou : Les logements locatifs du parc privé – locations à titre de résidence principale pour les locataires - évolution au fil des recensements

Evolution du parc de locatifs privés occupés par les locataires à titre de résidences principales sur le territoire du Haut Dadou entre 1990 et 2015

Evolution du parc locatif privé sur le Haut Dadou



Evolution du parc locatif privé en 25 ans (1990-2015)



En 25 ans, (1990-2015), le parc de locatifs appartenant à des propriétaires privés et loués à titre de résidences principales pour les locataires a progressé sur le territoire du Haut Dadou de 84,24%. Dans le même temps le parc locatif privé de l'ensemble du département du Tarn a progressé de 47,79%.

Le territoire du Haut Dadou a ainsi gagné, en 25 ans, 740 locatifs privés.

La progression est considérable. Il faut noter un décalage entre les deux intercommunalités : + 94,09% pour la Communauté de Communes de Centre Tarn et +63,38% pour la Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois (ce qui reste néanmoins une très belle progression)

Haut Dadou : le parc vacant - évolution au fil des recensements

Evolution du parc de vacants sur le territoire du Haut Dadou entre 1990 et 2015



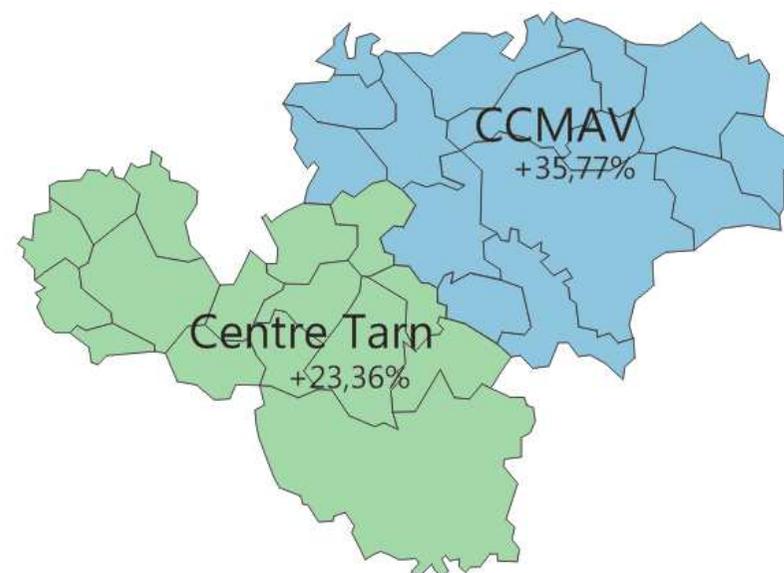
En 25 ans, (1990-2015), le parc vacant a progressé sur le territoire du Haut Dadou de 28,03%. Dans le même temps le parc vacant de l'ensemble du département du Tarn a progressé de 35,18%.

Le phénomène de vacance impacte donc globalement moins le territoire du Haut Dadou que certains autres secteurs géographiques du Tarn. Il faut néanmoins noter une reprise du phénomène depuis 2010.

En 25 ans, une progression globale de 192 vacants répartis à équité entre les deux intercommunalités (+96 dans chacune) est observée mais avec un phénomène plus fort entre les deux derniers recensements (+188 entre 2010 et 2015).

Néanmoins, en terme de vacance, une analyse plus fine à partir de données types SIG est nécessaire car les logements déclarés vacants à l'INSEE peuvent correspondre tant à de la vraie vacance qu'à des logements en cours de construction déclarés vacants en attendant d'être finis ou encore des logements locatifs vacants entre deux locataires (vacance temporaire). Les chiffres doivent donc être précisés avant d'être interprétés.

Evolution du parc vacant en 25 ans (1990-2015)



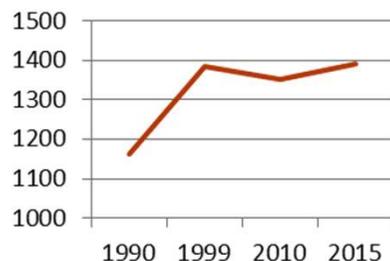
Haut Dadou : les résidences secondaires et occasionnelles évolution au fil des recensements

Les résidences secondaires et occasionnelles ne sont pas concernées par un dispositif OPAH en tant que logements éligibles aux aides financières. Il s'agit néanmoins d'une donnée importante en tant que potentiel ou éventuellement en tant que frein. En effet, sur certains territoires les propriétaires qui possèdent des biens souvent de famille qu'ils n'utilisent pas ou peu, peuvent être intéressés par des aides financières pour réhabiliter leurs biens afin de les louer en attendant par exemple un futur retour au moment de leur retraite.

Sur d'autres secteurs, le développement touristique peut lui être un frein en OPAH dans la mesure où certains propriétaires vont préférer s'orienter vers des locations saisonnières plutôt que de se lancer dans des locations à l'année.

Le phénomène et son évolution doivent donc faire l'objet d'une analyse.

Evolution du parc de résidences secondaires et occasionnelles sur le Haut Dadou

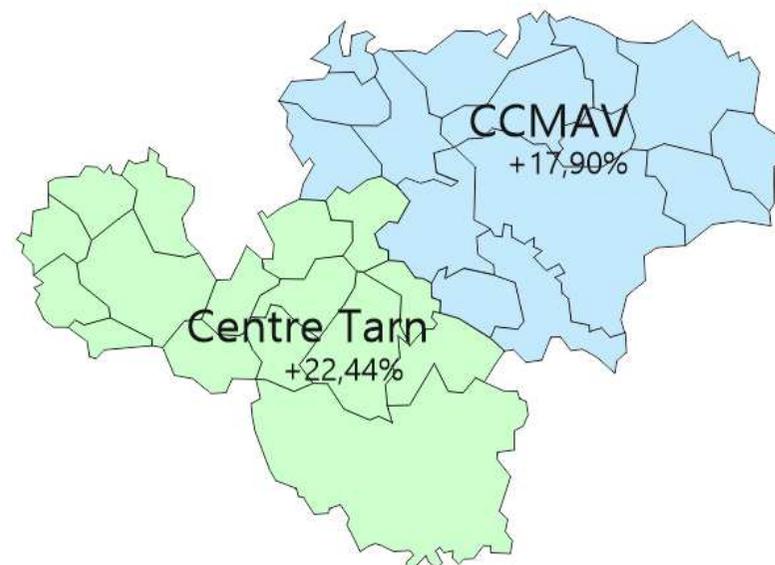


En 25 ans, (1990-2015), le parc de résidences secondaires et occasionnelles a progressé sur le territoire du Haut Dadou de 19,69%, une progression supérieure à celle constatée sur l'ensemble du département (+12,35%).

On trouvait, en 2015, 1392 résidences secondaires ou occasionnelles quand, dans le même temps, le secteur accueillait 1629 locatifs privés et 877 vacants.

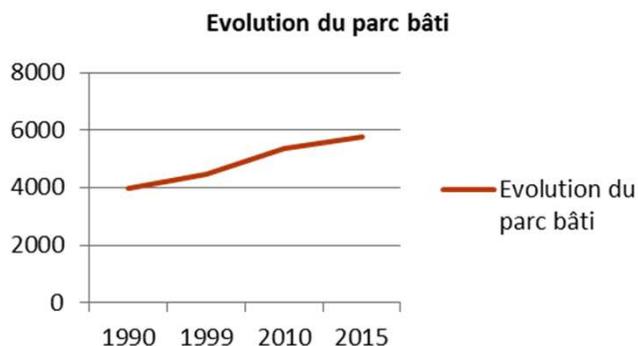
La mobilisation d'une partie de ce parc souvent sous utilisé voir inutilisé pour certains pourrait représenter un enjeu pour le territoire.

Evolution du parc de résidences secondaires et occasionnelles en 25 ans (1990-2015)



Le parc bâti de la CCCT : évolution et composition

Evolution du parc bâti sur le territoire de la CCCT
entre 1990 et 2015



En 25 ans, (1990-2015), le parc bâti de la Communauté de Communes de Centre Tarn a progressé de 45%. Dans le même temps le parc bâti du département du Tarn a progressé de 34,55%.

La Communauté de Communes de Centre Tarn apparait donc comme un territoire très attractif pour les ménages.

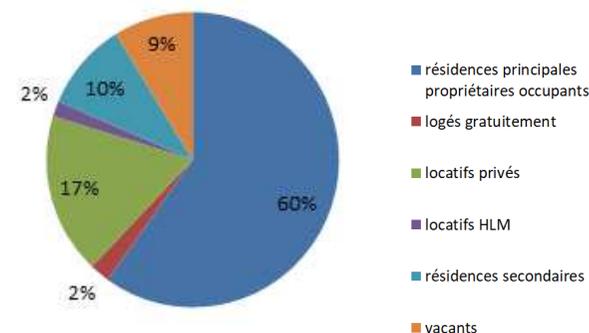
Concernant l'occupation du parc total bâti, si l'on compare la situation sur le territoire de la CCCT à celle du département du Tarn on constate :

- * Une présence plus importante des résidences principales propriétaires occupants (+4%)
- * Un léger déficit en logements locatifs privés mais moins grand qu'à l'échelle du Haut Dadou (-3%)
- * Un déficit très important en locatifs sociaux du parc public (-4%)
- * Une présence plus importante des résidences secondaires ou occasionnelles (+3%)

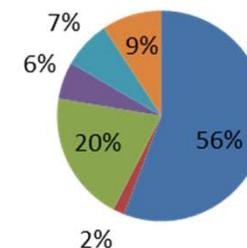
La CCCT accueillait selon l'INSEE en 2016 :

- * 3454 résidences principales propriétaires occupants
- * 1019 locatifs privés
- * 507 vacants

composition du parc par rapport à l'occupation sur le Centre Tarn

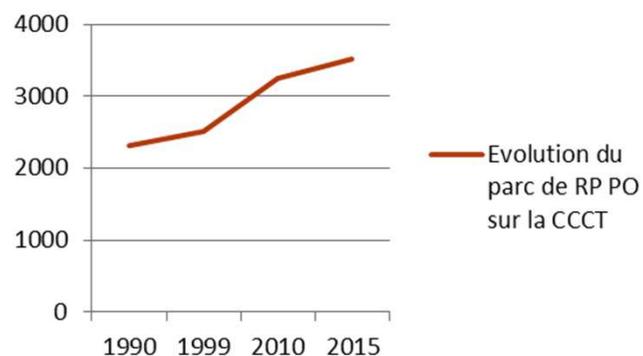


composition du parc par rapport à l'occupation sur le Tarn

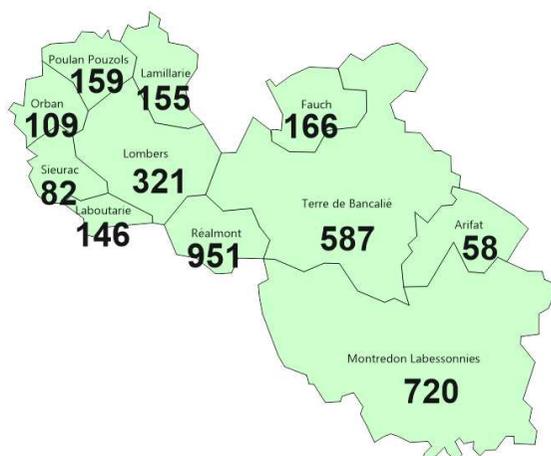


CCCT: Les résidences principales occupées par leurs propriétaires - évolution au fil des recensements

Evolution du parc de résidences principales occupées par leurs propriétaires sur le territoire de la CCCT entre 1990 et 2015



Nombre de résidences principales occupées par leurs propriétaires en 2015 selon l'INSEE



RP PO	Nombre de RP PO en 2015 selon l'INSEE	évolution 1990/2015	
Arifat	58	13	28,89%
Fauch	166	60	56,60%
Laboutarié	146	50	52,08%
Lamillarié	155	63	68,48%
Lombers	321	124	62,94%
Montredon-Labessonnié	720	152	26,76%
Orban	109	48	78,69%
Poulan-Pouzols	159	50	45,87%
Réalmont	951	330	53,14%
Sieurac	82	33	67,35%
Terre-de-Bancalié	587	226	62,60%
CCCT	3454	1149	49,85%

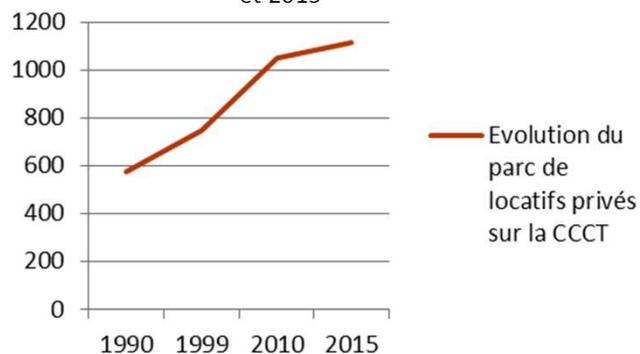
En 25 ans, (1990-2015), le parc de résidences principales occupées par leurs propriétaires sur le territoire de la Communauté de Communes de Centre Tarn a progressé de 49,85% ce qui représente un gain global de 1149 résidences principales Propriétaires occupants.

Le taux de progression est très variable d'une commune à l'autre : de 27% à 79%.

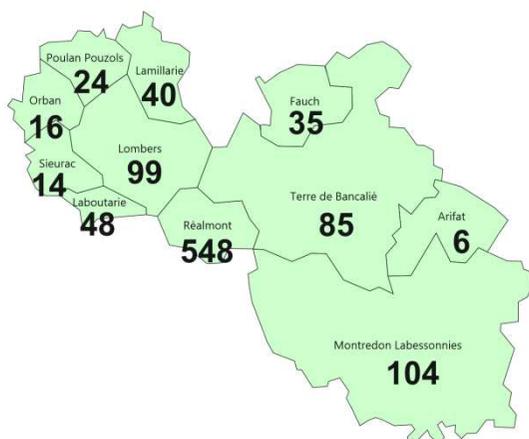
A noter une progression de 53% en 25 ans pour la commune de Réalmont.

CCCT: Les locatifs privés loués en résidences principales pour les locataires- évolution au fil des recensements

Evolution du parc de locatifs appartenant à des propriétaires privés et loués en résidences principales pour les locataires sur le territoire de la CCCT entre 1990 et 2015



Nombre de locatifs privés en 2015 selon l'INSEE



RP LOCATIF	Nombre de locatifs privés en 2015 selon l'INSEE	évolution 1990/2015		RP LOCATIF	part des locatifs privés dans le parc bâti
		1990	2015		
Arifat	6	1	20,00%	Arifat	5,88%
Fauch	35	27	337,50%	Fauch	13,89%
Laboutarié	48	19	65,52%	Laboutarié	21,92%
Lamillarié	40	25	166,67%	Lamillarié	19,05%
Lomers	99	48	94,12%	Lomers	18,27%
Montredon-Labessonnié	104	0	0%	Montredon-Labessonnié	8,32%
Orban	16	8	100,00%	Orban	11,19%
Poulan-Pouzols	24	18	300,00%	Poulan-Pouzols	11,37%
Réalmon	548	243	79,67%	Réalmon	29,62%
Sieurac	14	6	75,00%	Sieurac	12,73%
Terre-de-Bancalié	85	49	136,11%	Terre-de-Bancalié	9,68%
CCCT	1019	444	77,22%	CCCT	17,67%

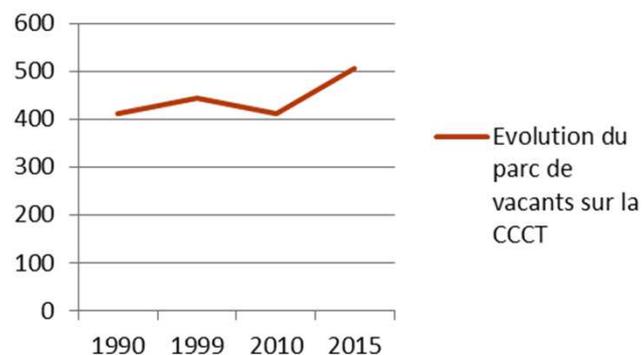
En 25 ans, (1990-2015), le parc de locatifs appartenant à des propriétaires privés et loués à titre de résidences principales pour les locataires sur le territoire de la Communauté de Communes de Centre Tarn a progressé de 77% ce qui représente un gain global de 444 locatifs.

Le taux de progression est très variable d'une commune à l'autre de même que la part que représentent les logements locatifs privés dans le parc total bâti (de 6% à 30%)

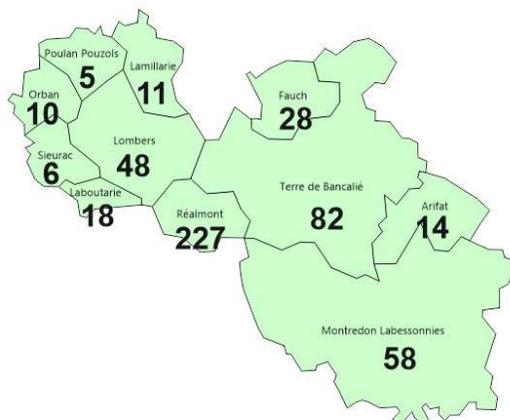
A noter la situation particulière de Réalmon qui affiche le plus fort taux de locatifs dans le parc bâti (30% alors que le taux moyen sur le Département est de 20% et une progression en 25 ans de 80%)

CCCT: Les vacants - évolution au fil des recensements

Evolution du parc de vacants sur le territoire de la CCCT entre 1990 et 2015



Nombre de vacants en 2015 selon l'INSEE



Vacants	nombre de vacants en 2015 selon l'INSEE	évolution 1990/2015	
		absolu	pourcentage
Arifat	14	-6	-30,00%
Fauch	28	9	47,37%
Laboutarié	18	8	80,00%
Lamillarié	11	8	266,67%
Lomers	48	23	92,00%
Montredon-Labessonié	58	-13	-18,31%
Orban	10	1	11,11%
Poulan-Pouzols	5	2	66,67%
Réalmon	227	74	48,37%
Sieurac	6	-4	-40,00%
Terre-de-Bancalié	82	-6	-6,82%
CCCT	507	96	23,36%

Vacants	part des vacants dans le parc bâti
Arifat	13,73%
Fauch	11,11%
Laboutarié	8,22%
Lamillarié	5,24%
Lomers	8,86%
Montredon-Labessonié	4,64%
Orban	6,99%
Poulan-Pouzols	2,37%
Réalmon	12,27%
Sieurac	5,45%
Terre-de-Bancalié	9,34%
CCCT	8,79%

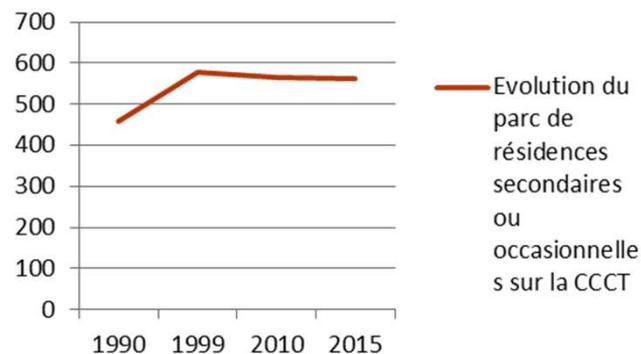
En 25 ans, (1990-2015), le parc de vacants a progressé sur le territoire de la Communauté de Communes de Centre Tarn de 23,36% ce qui représente 96 vacants en plus sur 25 ans

Sur 4 communes on note une baisse du nombre de vacants.

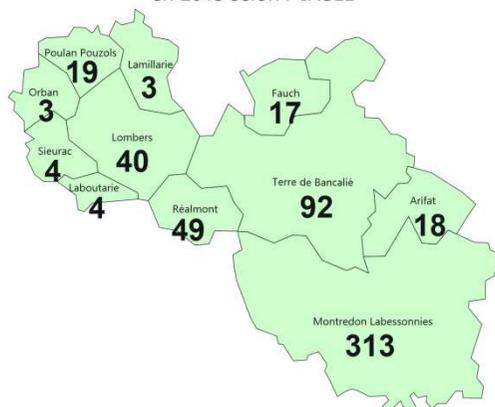
Néanmoins comme expliqué au titre du territoire du Haut Dadou, ces données doivent être nuancées et complétées par une analyse plus fine dans la mesure où le nombre de vacants déclarés intègre les constructions en cours et les vacances temporaires. Il est donc important d'estimer le vacant réellement mobilisable par une analyse des données SIG et une analyse de terrain sur la localisation et l'état de conservation du bâti.

CCCT: Les résidences secondaires et occasionnelles évolution au fil des recensements

Rappel : Les résidences secondaires et occasionnelles ne sont pas concernées par un dispositif OPAH en tant que logements éligibles aux aides financières mais cet indicateur peut faire apparaître un potentiel mobilisable notamment pour la création de locatifs dans les centres bourgs ou en terme de frein à la réhabilitation (locatifs saisonniers venant concurrencer le locatif à titre de résidence principale).



Nombre de résidences secondaires ou occasionnelles en 2015 selon l'INSEE



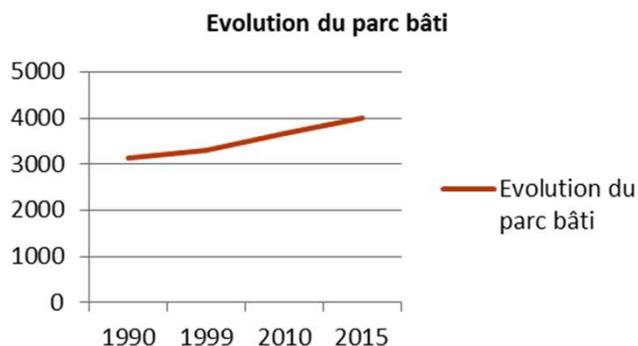
Résidences secondaires et occasionnelles	résidences secondaires ou occasionnelles en 2015 selon l'INSEE	évolution 1990/2015	
		Différence	Pourcentage
Arifat	18	-7	-28,00%
Fauch	17	-2	-10,53%
Laboutarié	4	-1	-20,00%
Lamillarié	3	-4	-57,14%
Lombers	40	-5	-11,11%
Montredon-Labessonnié	313	133	73,89%
Orban	3	-1	-25,00%
Poulan-Pouzols	19	12	171,43%
Réalmon	49	-13	-20,97%
Sieurac	4	1	33,33%
Terre-de-Bancalié	92	-10	-9,80%
CCCT	562	103	22,44%

En 25 ans, (1990-2015), le parc de résidences secondaires et occasionnelles a progressé sur le territoire de la Communauté de Communes de Centre Tarn de 22,44% ce qui représente 103 logements dont une part pourrait être valorisée dans le cadre d'une OPAH

Sur 8 communes, on note une baisse du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles, ces baisses parfois significatives peuvent indiquer que ce phénomène de réutilisation est déjà enclenché sur certains territoires.

Le parc bâti de la CCMAV : évolution et composition

Evolution du parc bâti sur le territoire de la CCMAV
entre 1990 et 2015



En 25 ans, (1990-2015), le parc bâti de la Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois a progressé de 28%. Dans le même temps le parc bâti du département du Tarn a progressé de 34,55%.

La Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois reste un territoire attractif mais dans une moindre mesure par rapport à la CCCT ou à l'ensemble du département.

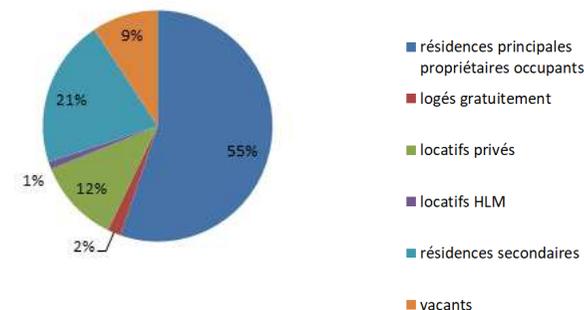
Concernant l'occupation du parc total bâti, si l'on compare la situation sur le territoire de la CCMAV à celle du département du Tarn on constate :

- * Une situation relativement comparable au niveau des résidences principales propriétaires occupants (-1%) et des vacants
- * Un déficit important en logements locatifs privés (-8%) ainsi qu'en locatifs sociaux du parc public (-5%)
- * Une présence beaucoup plus importante des résidences secondaires ou occasionnelles (+14%)

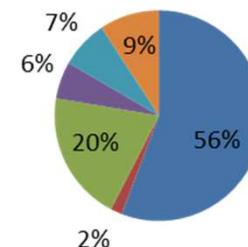
La CCMAV accueillait selon l'INSEE en 2016 :

- * 2212 résidences principales propriétaires occupants
- * 472 locatifs privés
- * 372 vacants

composition du parc par rapport
à l'occupation sur la CCMAV

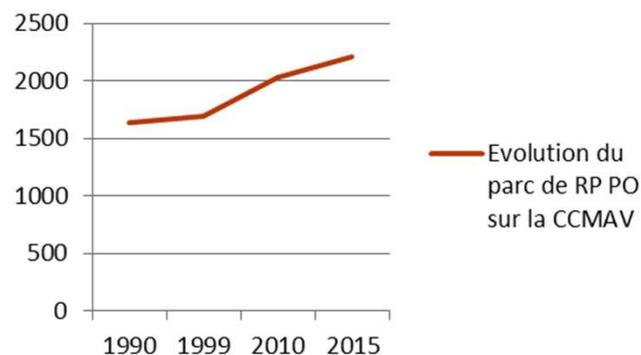


composition du parc par rapport
à l'occupation sur le Tarn

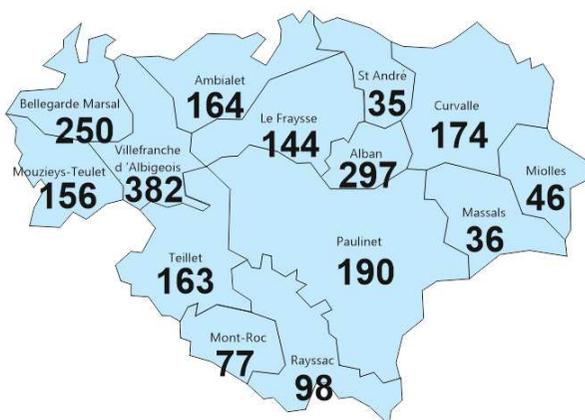


CCMAV: Les résidences principales occupées par leurs propriétaires - évolution au fil des recensements

Evolution du parc de résidences principales occupées par leurs propriétaires sur le territoire de la CCMAV entre 1990 et 2015



Nombre de résidences principales occupées par leurs propriétaires en 2015 selon l'INSEE



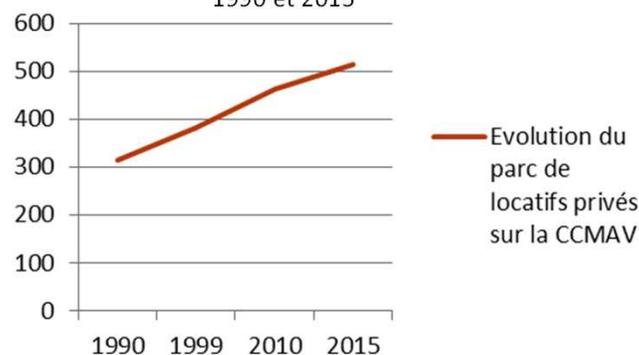
RP PO	Nombre de RP PO en 2015 selon l'INSEE	évolution 1990/2015	
		Nombre	Taux (%)
Alban	297	70	30,84%
Ambialet	164	56	51,85%
Bellegarde-Marsal	250	109	
Curvalle	174	17	10,83%
Le Fraysse	144	34	30,91%
Massals	36	-11	-23,40%
Miolles	46	8	21,05%
Mont Roc	77	22	40,00%
Mouzieys-Teulet	156	75	92,59%
Paulinet	190	8	4,40%
Rayssac	98	24	32,43%
Saint-André	35	-4	-10,26%
Teillet	163	16	10,88%
Villefranche-d'Albigeois	382	147	62,55%
CCMAV	2212	571	34,80%

En 25 ans, (1990-2015), le parc de résidences principales occupées par leurs propriétaires sur le territoire de la Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois a progressé de 34,80 % ce qui représente une gain global de 571 résidences principales Propriétaires occupants.

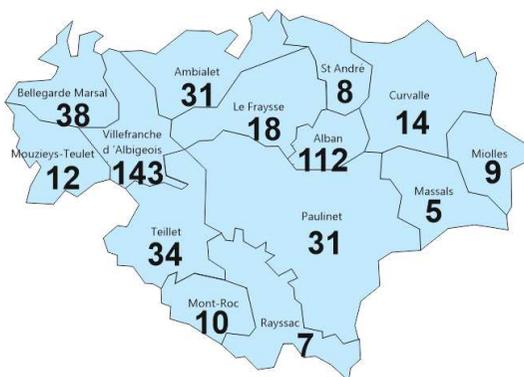
Le taux de progression est très variable selon les communes et pour deux communes le nombre de résidences principales occupées par leurs propriétaires est en baisse. La commune ayant connu le taux de progression le plus important est Ambialet mais la commune qui a gagné le plus de résidences principales occupées par leurs propriétaires est Villefranche d'Albigeois.

CCMAV: Les locatifs privés loués en résidences principales pour les locataires- évolution au fil des recensements

Evolution du parc de locatifs appartenant à des propriétaires privés et loués en résidences principales pour les locataires sur le territoire de la CCMAV entre 1990 et 2015



Nombre de locatifs privés en 2015 selon l'INSEE



RP LOCATIF	Nombre de locatifs privés en 2015 selon l'INSEE	évolution 1990/2015	
		absolu	en %
Alban	112	9	8,74%
Ambialet	31	10	47,62%
Bellegarde-Marsal	38	15	65,22%
Curvalle	14	-1	-6,67%
Le Fraysse	18	4	28,57%
Massals	5	4	400,00%
Miolles	9	6	200,00%
Mont Roc	10	4	66,67%
Mouzieys-Teulet	12	4	50%
Paulinet	31	11	55%
Rayssac	7	4	133,33%
Saint-André	8	4	100%
Teillet	34	-5	-12,82%
Villefranche-d'Albigeois	143	82	164,81%
CCMAV	472	158	50,32%

RP LOCATIF	part des locatifs privés dans le parc bâti
Alban	24,07%
Ambialet	8,92%
Bellegarde-Marsal	10,89%
Curvalle	3,58%
Le Fraysse	7,29%
Massals	5,95%
Miolles	9,28%
Mont Roc	8,00%
Mouzieys-Teulet	6,67%
Paulinet	7,83%
Rayssac	4,49%
Saint-André	7,77%
Teillet	11,82%
Villefranche-d'Albigeois	24,92%
CCMAV	12,83%

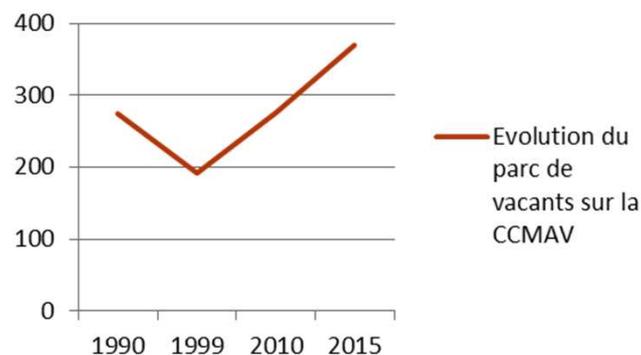
En 25 ans, (1990-2015), le parc de locatifs appartenant à des propriétaires privés et loués à titre de résidences principales pour les locataires sur le territoire de la Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois a progressé de 50,32% ce qui représente un gain global de 158 locatifs.

Le taux de progression est très variable d'une commune à l'autre de même que la part que représentent les logements locatifs privés dans le parc total bâti (de 4% à 25%).

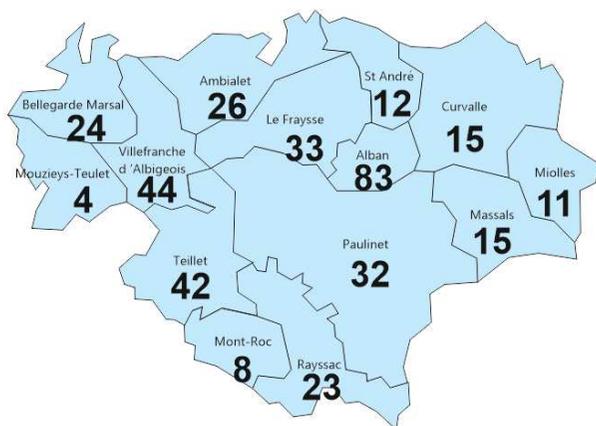
A noter deux communes qui perdent des locatifs.

CCMAV: Les vacants - évolution au fil des recensements

Evolution du parc de vacants sur le territoire de la CCMAV entre 1990 et 2015



Nombre de vacants en 2015 selon l'INSEE



Vacants	nombre de vacants en 2015 selon l'INSEE	évolution 1990/2015	
		nombre	taux
Alban	83	31	59,62%
Ambialet	26	-18	-40,91%
Bellegarde-Marsal	24	9	60,00%
Curvalle	15	-8	-34,78%
Le Fraysse	33	21	175,00%
Massals	15	6	66,67%
Miolles	11	0	0,00%
Mont Roc	8	-11	-57,89%
Mouzieys-Teulet	4	1	33,33%
Paulinet	32	18	128,57%
Rayssac	23	10	76,92%
Saint-André	12	9	300,00%
Teillet	42	17	68,00%
Villefranche-d'Albigeois	44	13	41,94%
CCMAV	372	98	35,77%

Vacants	part des vacants dans le parc bâti
Alban	14,69%
Ambialet	6,49%
Bellegarde-Marsal	6,88%
Curvalle	3,84%
Le Fraysse	13,36%
Massals	17,86%
Miolles	11,34%
Mont Roc	6,40%
Mouzieys-Teulet	2,05%
Paulinet	8,08%
Rayssac	14,74%
Saint-André	11,65%
Teillet	14,19%
Villefranche-d'Albigeois	7,03%
CCMAV	9,25%

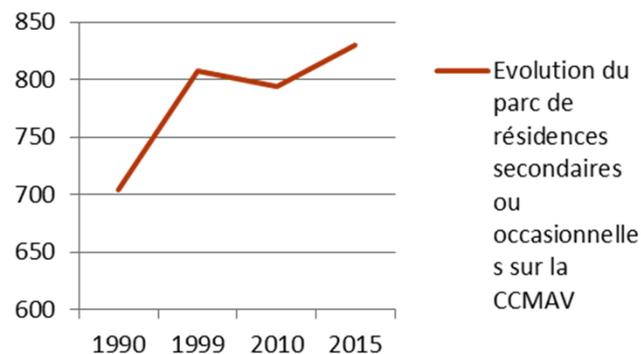
En 25 ans, (1990-2015), le parc de vacants a progressé sur le territoire de la Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois de 35,77% ce qui représente 98 vacants en plus sur 25 ans.

Sur 3 communes on note une baisse du nombre de vacants.

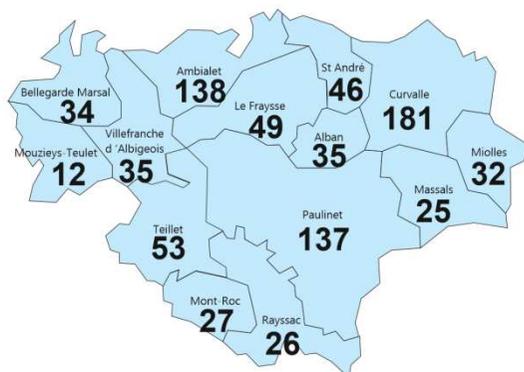
Néanmoins comme expliqué au titre du territoire du Haut Dadou, ces données doivent être nuancées et complétées par une analyse plus fine dans la mesure où le nombre de vacants déclarés intègre les constructions en cours et les vacances temporaires. Il est donc important d'estimer le vacant réellement mobilisable par une analyse des données SIG et une analyse de terrain sur la localisation et l'état de conservation du bâti.

CCMAV: Les résidences secondaires et occasionnelles évolution au fil des recensements

Rappel : Les résidences secondaires et occasionnelles ne sont pas concernées par un dispositif OPAH en tant que logements éligibles aux aides financières mais cet indicateur peut faire apparaître un potentiel mobilisable notamment pour la création de locatifs dans les centres bourgs ou en terme de frein à la réhabilitation (locatifs saisonniers venant concurrencer le locatif à titre de résidence principale).



Nombre de résidences secondaires ou occasionnelles en 2015 selon l'INSEE



RS	résidences secondaires ou occasionnelles en 2015 selon l'INSEE	évolution 1990/2015	
		Différence	Taux de variation
Alban	35	14	66,67%
Ambialet	138	1	0,73%
Bellegarde-Marsal	34	-4	-10,53%
Curvalle	181	57	45,97%
Le Fraysse	49	0	0,00%
Massals	25	3	13,64%
Miolles	32	2	6,67%
Mont Roc	27	8	42,11%
Mouzieys-Teulet	12	-1	-7,69%
Paulinet	137	56	69,14%
Rayssac	26	-1	-3,70%
Saint-André	46	0	0,00%
Teillet	53	10	23,26%
Villefranche-d'Albigeois	35	-19	-35,19%
CCMAV	830	126	17,90%

En 25 ans, (1990-2015), le parc de résidences secondaires et occasionnelles a progressé sur le territoire de la Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois de 17,90% ce qui représente 830 logements dont une part pourrait être valorisée dans le cadre d'une OPAH

Sur 3 communes on note une baisse très ponctuelle du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles. A noter qu'à Villefranche d'Albigeois la baisse est plus importante.

Méthode d'analyse du parc bâti et des projets des propriétaires

Rappel :

les données statistiques ont permis de connaître :

- * le dynamisme du territoire
- * Le profil de la population
- * Le niveau de revenus des habitants
- * Les caractéristiques générales du parc par nature d'occupation et son évolution

Afin d'affiner l'étude du parc sur la partie du parc éligible aux aides en OPAH : parc bâti de plus de 15 ans d'ancienneté occupé par les propriétaires ou loués à titre de résidences principales pour les locataires ou vacants, la méthode retenue a été la suivante :

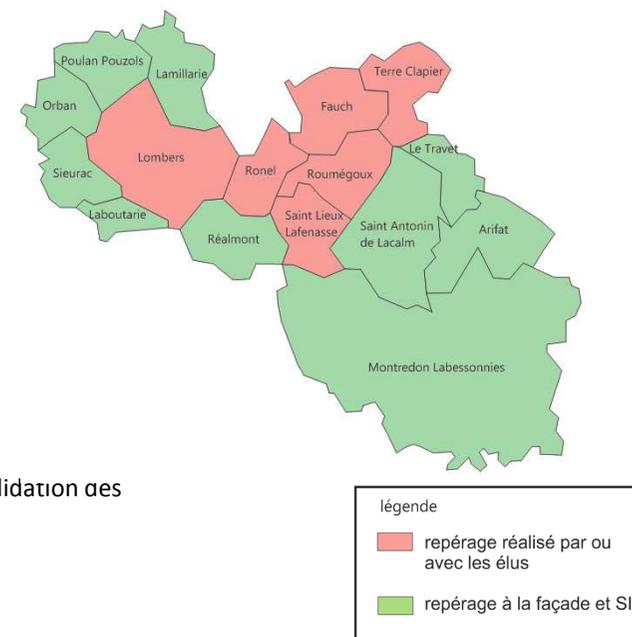
Sur la Communauté de Communes de Centre Tarn :

- 1 – analyse des données du SIG et envoi des listings aux communes pour annotations
- 2 – travail d'identification à la façade
- 3 – en parallèle enquête auprès de la population
- 4 – intégration des données du Pays (sur la vacance à Réalmont et à Montredon Labessonnié)
- 5 - Modification des SIG en fonction de toutes les données obtenues et analyse par type d'ayants droits

Sur la Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois, la démarche d'analyse et de validation des SIG avait déjà été menée en 2013.

Les bases SIG ont donc été reprises et modifiées en fonction

- 1 – des dossiers engagés dans le cadre de l'OPAH
- 2 – des contacts établis pendant l'OPAH et permettant de connaître les besoins en réhabilitation
- 3 – en fonction des renseignements fournis dans l'enquête menée auprès de la population
- 4 -Modification des SIG en fonction de toutes les données obtenues et analyse par type d'ayants droits



Le parc bâti : Fiabilité des données du SIG

Les données du SIG permettent de qualifier le parc de logements de manière beaucoup plus précise et détaillée que les données INSEE. Mais avant d'être exploité, sa fiabilité doit être vérifiée. Une des méthodes de vérification est la comparaison entre données INSEE et données SIG

RP PO+locatifs privés+vacants	données selon l'INSEE	données selon le SIG quelque soit l'âge du bâti
Arifat	84	111
Fauch	236	270
Laboutarié	215	233
Lamillarié	207	220
Lomers	484	561
Montredon-Labessonié	911	1272
Orban	140	148
Poulan-Pouzols	192	216
Réalmont	1761	1909
Sieurac	106	114
Terre-de-Bancalié	772	914
Centre Tarn	5108	5968
Alban	505	591
Ambialet	230	364
Bellegarde-Marsal	315	381
Curvalle	210	407
Le Fraysse	198	266
Massals	59	91
Miolles	66	99
Mont Roc	97	132
Mouzieys-Teulet	182	211
Paulinet	260	415
Rayssac	130	155
Saint-André	58	97
Teillet	242	306
Villefranche-d'Albigeois	578	654
CCMAV	3130	4169

Les données INSEE permettent de qualifier l'importance du parc bâti.

A contrario les données issues de l'exploitation des fichiers SIG (base des impôts pour l'application de la taxe d'habitation) permettent de procéder à de nombreux tris par âge du bâti (bâti de plus de 15 ans) nature de l'occupation, état déclaratif, profil du propriétaire

La comparaison entre données INSEE et données issues des bases SIG permet de vérifier la cohérence et donc la fiabilité des données.

Un élément doit être pris en compte dans cette démarche : le décalage dans le temps. En effet, les données INSEE datent de 2015 alors que les données des impôts font état du bâti jusqu'en 2017.

Les chiffres étant cohérents entre les données INSEE et les bases SIG, l'exploitation des données SIG est donc une méthode d'analyse du parc à privilégier aux vues des règles appliquées dans le cadre d'un dispositif OPAH, à savoir :

- Bâti de plus de 15 ans
- 3 cibles en terme d'occupation : les résidences propriétaires occupants, les locatifs du parc privé et les vacants
- 3 cibles en terme de besoins en réhabilitations
 - L'amélioration énergétique (un des indicateurs de besoins peut être l'âge du bâti couplé à l'état de confort déclaré)
 - La mise aux normes (l'état de confort déclaré couplé à l'âge du bâti permet de mettre en évidence un potentiel)
 - L'adaptation au handicap (à analyser par rapport à l'âge des propriétaires et à la nature de l'occupation)

Le parc bâti de plus de 15 ans présent Sur le Haut Dadou et la nature d'occupation

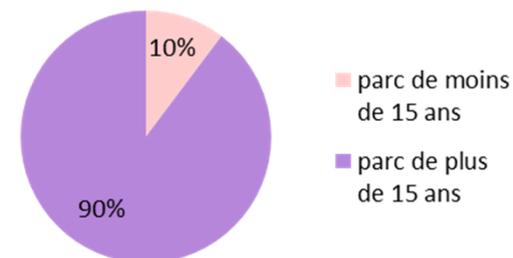
Les données du SIG permettent de qualifier le parc de logements de manière beaucoup plus précise et détaillée que les données INSEE. Mais avant d'être exploitées, leur fiabilité doit être vérifiée. Une des méthodes de vérification est la comparaison entre données INSEE et données SIG

L'analyse qui va suivre portera uniquement sur le parc bâti de plus de 15 ans occupés par les propriétaires, loués à titre de résidence principale ou vacants.

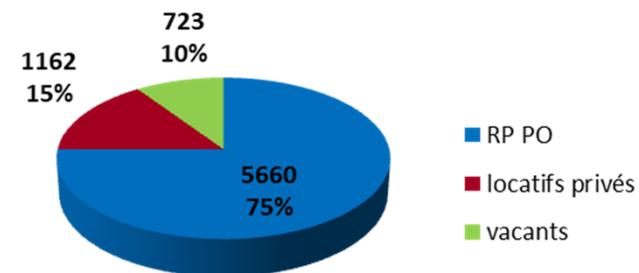
Les résidences secondaires et occasionnelles sont exclues du dispositif OPAH. Elles peuvent néanmoins représenter un potentiel de réutilisation dans le cadre des reconversions d'occupation

Résidences principales propriétaires occupants + locatifs du parc privé loués à titre de résidences principales pour le locataire + Vacants	Données INSEE 2015	SIG parc quelque soit l'âge	SIG parc de plus de 15 ans
Haut Dadou	8897	10137	7545

données SIG sur RP PO locatifs et vacants



nature de l'occupation des logements de plus de 15 ans sur le Haut Dadou



Le parc de plus de 15 ans susceptible d'être éligible aux aides de l'ANAH en OPAH représente sur le territoire du Haut Dadou un ensemble de 7501 logements répartis comme suit :

- 5660 résidences occupées par leurs propriétaires
- 1162 locatifs appartenant à des propriétaires privés et loués à titre de résidences principales pour le locataire
- 723 logements vacants pouvant être réhabilités afin de devenir soit une résidence principale occupée par son propriétaire soit un locatif à titre de résidence principale pour son locataire

Le parc bâti de plus de 15 ans présent sur la CCMAV

Résidences principales propriétaires occupants + locatifs du parc privé loués à titre de résidences principales pour le locataire + Vacants	Données INSEE 2015	SIG parc quelque soit l'âge	SIG parc de plus de 15 ans
Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois	3130	4169	2428

Le parc de plus de 15 ans susceptible d'être éligibles aux aides de l'ANAH en OPAH représente sur le territoire de la CCMAV un ensemble de 2399 logements répartis comme suit :

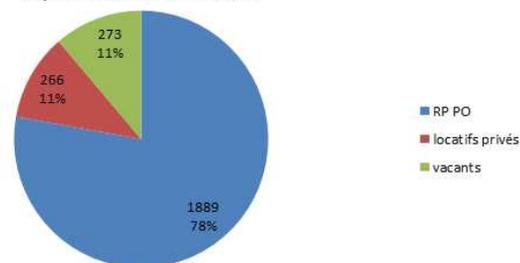
- 1889 résidences occupées par leurs propriétaires
- 266 locatifs appartenant à des propriétaires privés et loués à titre de résidences principales pour le locataire
- 273 logements vacants pouvant être réhabilités afin de devenir soit une résidences principales occupées par son propriétaires soit un locatif à titre de résidence principale pour son locataire

CCMAV données SIG + de 15 ans	nombre de résidences principales propriétaires occupants	nombre de locatifs	nombre de vacants
Alban	232	100	90
Ambialet	136	14	10
Bellegarde-Marsal	173	10	8
Curvalle	164	4	31
Le Fraysse	135	10	16
Massals	81	2	7
Miolles	32	4	10
Mont Roc	86	2	8
Mouzieys-Teulet	88	12	3
Paulinet	181	14	41
Rayssac	81	6	6
Saint-André	36	3	5
Teillet	147	15	20
Villefranche-d'Albigeois	317	70	18
Total CCMAV	1889	266	273

SIG sur RP PO locatifs et vacants



nature de l'occupation des logements de plus de 15 ans sur la CCMAV



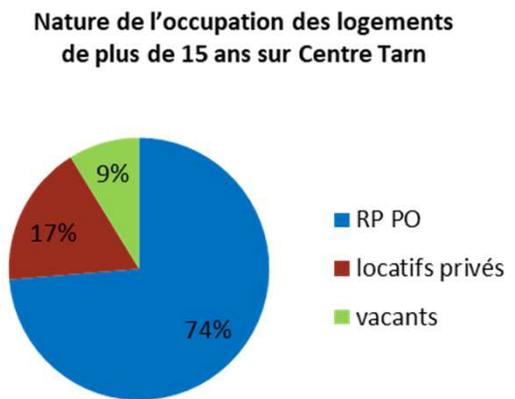
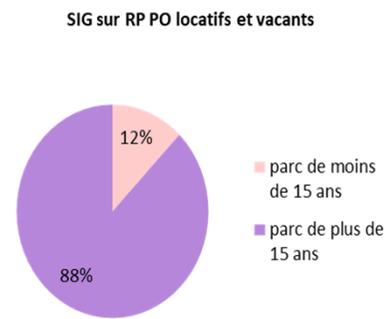
Le parc bâti de plus de 15 ans présent sur la CCCT

Résidences principales PO+locatifs+Vacants	Données INSEE 2015	SIG parc quelque soit l'âge	SIG parc de plus de 15 ans
Communauté de Communes Centre Tarn	5767	5968	5117

Le parc de plus de 15 ans susceptible d'être éligibles aux aides de l'ANAH en OPAH représente sur le territoire de la CCCT un ensemble de 5117 logements répartis comme suit :

- 3771 résidences occupées par leurs propriétaires
- 896 locatifs appartenant à des propriétaires privés et loués à titre de résidences principales pour le locataire
- 450 logements vacants pouvant être réhabilités afin de devenir soit une résidences principales occupées par son propriétaires soit un locatif à titre de résidence principale pour son locataire

Centre Tarn données SIG + de 15 ans	nombre de résidences principales propriétaires occupants	nombre de locatifs	nombre de vacants
Arifat	90	5	15
Fauch	169	23	18
Laboutarié	135	41	23
Lamillarié	169	31	16
Lomers	349	86	32
Montredon-Labessonnié	906	115	108
Orban	88	11	7
Poulan-Pouzols	151	15	10
Réalmont	1039	484	147
Sieurac	67	17	5
Terre-de-Bancalié	608	68	69
total Centre Tarn	3771	896	450



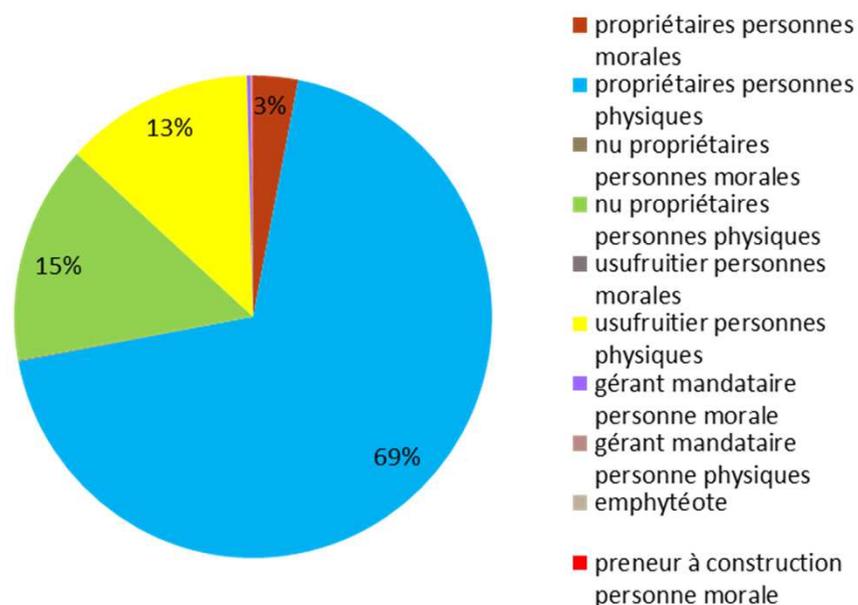
Profil des propriétaires privés sur la CCCT

La forme juridique de la propriété est un élément qui peut s'avérer intéressant pour mettre en évidence d'éventuels blocages à la réhabilitation de biens.

En effet, l'indivision par exemple peut être un élément de blocage, les différents propriétaires composant une indivision pouvant opter pour des politiques patrimoniales différentes et ainsi créer un blocage dont le résultat est de ne pas mettre en œuvre des travaux d'amélioration de confort des logements locatifs ou de garder des biens vacants

	propriétaire Personnes Morales	propriétaire Personnes Physiques	nu propriétaire Personnes Morales	nu propriétaire Personnes Physiques	usufruitier personne morale	usufruitier personne physique	gérant mandataire personne morale	gérant mandataire personne physique	emphytéote	preneur à construction personne morale	preneur à construction personne physique
CCCT	276	6276	7	1335	1	1163	24	3	6	5	0

profil des propriétaires de la CCCT



L'enquête population : modalités d'organisation

Envoi à toutes les communes des 2 Communautés de Communes d'un questionnaire à diffuser à la population

Objectifs :

- 1- Approcher la motivation des propriétaires au regard d'un dispositif OPAH
- 2- évaluer la recevabilité des dossiers au regard des revenus pour les PO et des types de travaux
- 3-confronter les besoins en travaux exprimés par rapport à l'état de confort estimé pour vérifier la fiabilité des bases de données SIG modifiées

Les enjeux selon les Communautés de Communes :

Sur la Communauté de Communes de Centre Tarn, évaluer le niveau d'attente de la population face à un futur dispositif d'aide à la réhabilitation du parc privé. Estimer également la connaissance que les propriétaires ont de ce type de dispositif

Su la Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois qui sort d'un dispositif OPAH estimer les besoins restant à traiter au regard de la motivation de la population

Conclusion générale : l'enquête a connu un vif succès et cela sur les deux communautés de communes

ENQUETE HABITAT



Ce questionnaire est facultatif - Merci de votre participation - Questionnaire à déposer sous enveloppe en Mairie ou au siège de la Communauté de Communes avant le 31/07/2019

Vous êtes Propriétaire et occupant de votre logement Locataire
 Propriétaire d'un logement locatif Propriétaire d'un logement vacant

Vous

■ Nom-Prénom

■ Adresse

■ Téléphone fixe Téléphone portable Mail

■ Situation familiale Seul Couple sans enfant Couple avec enfant Famille monoparentale

■ Tranche de revenu financier (sur avis d'imposition) uniquement pour les travaux dans le logement occupé par le propriétaire (revenu fiscal de référence) <14 500€ 14 501-21 500€ 21 501-26 000€ 26 001-30 000€ >30 000€

Votre logement

■ Nombre de personnes vivant dans votre logement 1 2 3 4 5 6 7 et +

■ Nombre de chambres 1 2 3 4 5 6 et +

■ Date de votre entrée dans le logement

■ Surface

■ Année de construction
 Avant 1950 1950-1970 1970-1980 1980-1990 1990-2000 2000-2010 Après 2010

Éléments de confort dont dispose votre logement

■ Salle de bain oui non état : bon à revoir

■ WC intérieur oui non état : bon à revoir

■ Chauffage ... chauffage central électrique chauffage central fuel chauffage central gaz chauffage central bois
 électrique (convecteurs fixes) convecteurs mobiles poêle à bois ou granules poêle à fuel
 cheminée sans insert cheminée avec insert aucun autre (précisez)

■ Double vitrage oui sur toutes les fenêtres oui sur quelques fenêtres non

■ Isolation des combles oui non ne sait pas

■ Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) oui non ne sait pas

■ Eaux usées tout à l'égout assainissement autonome aucun ou hors norme

■ Etat de la toiture bon état à réparer mauvais état

■ Etiquette énergétique figurant au diagnostic de performance énergétique

Pour les locataires

■ Nom et coordonnées du propriétaire

■ Coût du chauffage (en €/an)

■ Aides au logement oui non

■ Difficultés de trouver un logement locatif dans le secteur oui non

■ Si oui, raisons loyers élevés peu de logements disponibles confort insuffisant
 autres raisons :

Pour les propriétaires

■ Envisagez-vous des travaux sur votre ou vos logements oui non

■ Quel type de travaux toiture isolation fenêtres système de chauffage électricité
 revêtement (sol/mur) agrandissement
 adaptation du logement (salle de bain, monte escalier, accès au logement)
 autres :

■ A quelle échéance en 2020 entre 2021 et 2022 après 2022

Informations relatives à l'utilisation des données à caractère personnel (RGPD) : Les informations recueillies dans l'enquête habitat Jeront l'objet d'un traitement papier et informatisé destiné à l'étude pré opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) engagée par les Communautés de Communes Centre Tarn et des Monts d'Alban et du Villefranchois ainsi qu'à l'OPAH en elle-même lorsque celle-ci sera engagée. Les données pourront avoir comme destinataires dans la limite de leurs attributions respectives, le Bureau d'étude Issot-Riera mandaté par les Communautés de Communes pour l'étude, les élus et les services des Communautés de Communes.
 Durée de conservation des données : Les données seront conservées pendant toute la durée de l'étude pré opérationnelle d'OPAH ainsi que pendant les deux premières années de l'OPAH.

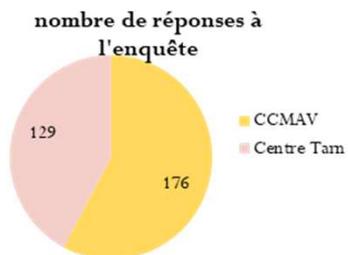
Droits de la personne et consentement : Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant, ainsi qu'un droit d'opposition pour motif légitime. Ces droits peuvent être exercés à tout moment en vous adressant au Délégué à la Protection des Données de votre Communauté de Communes : dpa@maires1.asso.fr. Le consentement exprès lié aux conditions d'usage des informations de l'enquête habitat pourra être retiré à tout moment. Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits Informatique et Libertés ne sont pas respectés ou que le dispositif de contrôle d'accès n'est pas conforme aux règles de protection des données, vous pouvez adresser une réclamation auprès de la CNIL ou du Procureur de la République.
 Je déclare avoir pris connaissance des informations relatives au RGPD ci-dessus et donner mon consentement.

L'enquête population : les retours

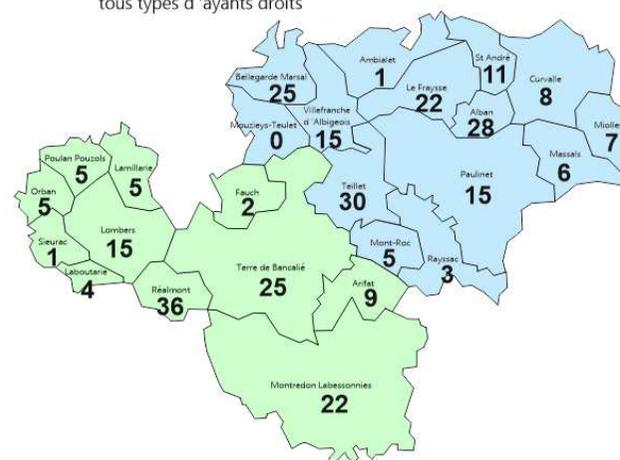
Un vif succès pour l'enquête lancée auprès de la population

Au total 305 retours :

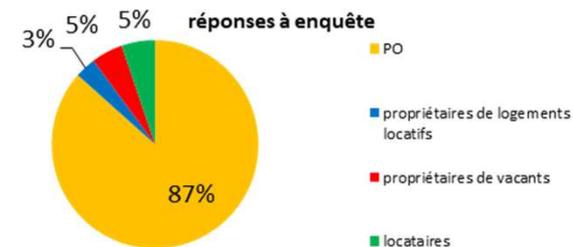
- 176 sur la CCMAV
- 129 sur Centre Tam



Nombre de réponses à enquête tous types d'ayants droits



nombre de réponses	propriétaire occupant	propriétaire de logement locatif	propriétaire de bien vacant	locataire	total
CCCT	110	6	5	8	129
CCMAV	154	4	10	8	176
Haut Dadou	264	10	15	16	305



Restitution des données sur le parc bâti et les projets par type d'ayants droits

Dans la suite du document vont être présentées

- les données issues du travail de terrain
- Les données issues de la concertation avec les élus
- Les données issues de l'exploitation de l'enquête lancée auprès de la population

Par type de logements éligibles aux aides de l'ANAH à savoir :

- Les logements de plus de 15 ans occupés par leurs propriétaires à titre de résidences principales (dénommés RP PO)
- Les logements de plus de 15 ans appartenant à des propriétaires privés (en nom propre ou en société) et loués à titre de résidences principales pour les locataires
- Les logements vacants de plus de 15 ans

Et cela en respectant toujours les 2 échelles géographiques d'analyse

- À l'échelle du Haut Dadou
- Pour chacune des deux communautés de Communes :
 - Communauté de Communes de Centre Tarn (CCCT)
 - Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois (CCMAV)

Restitution des données sur le parc bâti et les projets par type d'ayants droits

**Les logements de plus de 15 ans
(bâtis avant 1995)
occupés par leurs propriétaires
à titre de résidences principales
À l'échelle du Haut Dadou**

Etat de confort des résidences principales PO de plus de 15 ans sur le Haut Dadou et besoins en travaux

Importance du repérage :

Nombre de résidences principales de plus de 15 ans occupées par leurs propriétaires recensées

Sur Centre Tarn : 3771 logements

Sur la CCMAV : 1889 logements

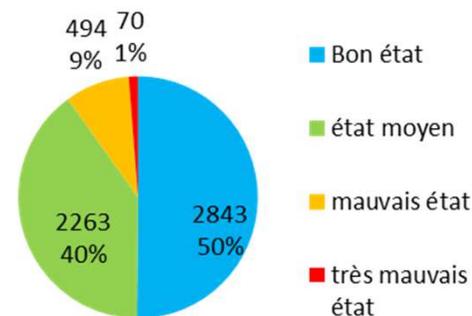
Globalement sur le territoire du Haut Dadou cela représente un parc de 5660 logements

Etat de confort des RP PO repérées

Les 5660 résidences principales propriétaires occupants repérées sont ainsi réparties :

- * 2843 RP en bon état parmi lesquelles ont néanmoins été identifiées :
 - 269 RP pouvant nécessiter des travaux d'amélioration énergétique
 - 30 logements ayant des besoins en adaptation à l'âge de leurs occupants
- * 2263 logements en état moyen pouvant nécessiter selon l'état intérieur des travaux allant de l'amélioration énergétique à la mise aux normes totale
- * 564 logements pouvant potentiellement nécessiter des travaux de mises aux normes totale associée à des travaux d'amélioration énergétique

Etat des RP PO



Age des résidences principales PO de plus de 15 ans du Haut Dadou

Afin d'affiner les besoins en réhabilitation des 2254 résidences principales occupées par leurs propriétaires et qualifiées en état moyen on étudie leur âge

* Les 1485 logements les plus anciens (avant 1959) peuvent correspondre à des besoins en mise aux normes totale couplés à de l'amélioration énergétique

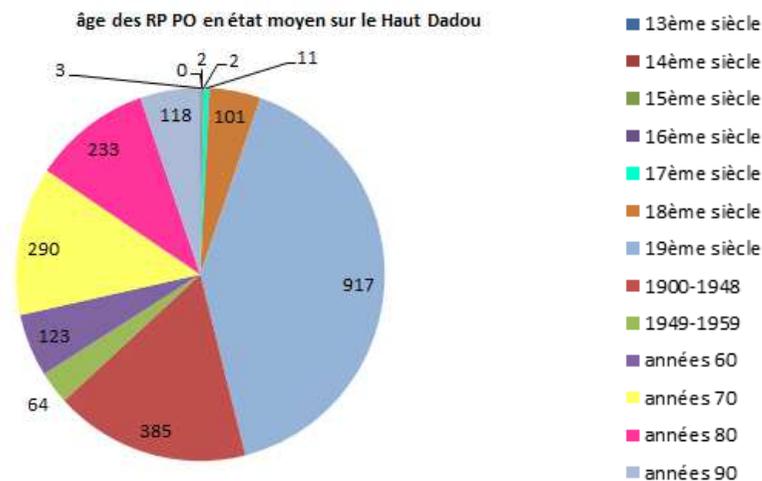
* Les 767 logements datant des années 60, 70, 80, 90 correspondent à des besoins en amélioration énergétique avec des pathologies différentes suivant l'âge de la construction

Maisons entre 1900 et 1948 : Logements énergivores même si ils ont été isolés en plafond. Pas de problèmes de condensation mais remontées capillaires. Aucune étanchéité à l'air (murs, plancher...). Problème de couverture (glissement des tuiles). Souvent mise en place de chauffage électrique énergivore ou de poêles à pétrole

Maisons des années 50-60 : Pont thermique importants d'où condensation humidité et moisissures. Ventilation en partie fermée par les utilisateurs pour limiter les courants d'air. Souvent le chauffage fuel a été remplacé par un chauffage électrique ou des poêles à pétrole qui renforcent les problèmes. Logements énergivores et inconfortables

Maison des années 70-80 : Ponts thermiques encore présents. Logements déperditifs. Problèmes de condensation persistants

Maison des années 90 : problème énergétique mais le gain énergétique est plus difficile à obtenir



Age des résidences principales PO de plus de 15 ans du Haut Dadou en mauvais et très mauvais état

Les 564 résidences principales propriétaires occupants en mauvais et très mauvais état datent :

Pour 61 d'entre elles, du 18^{ème} et d'avant le 18^{ème} siècle et 338 du 19^{ème} siècle

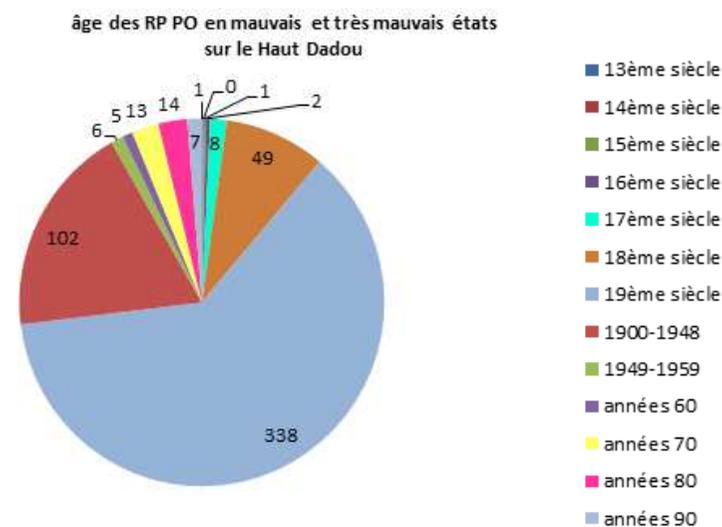
un parc très ancien qui peut nécessiter de gros travaux de mise aux normes totale avec une attention toute particulière sur la valorisation patrimoniale

Pour 102, de la première moitié du 20^{ème} siècle : un parc souvent en mauvais état avec des réhabilitations lourdes et pour certaines structurelles

Pour 45 d'entre elles de la deuxième moitié du 19^{ème} siècle à la fin des années 1990, il s'agit probablement plus de mise aux normes partielles voir de travaux d'amélioration énergétique

Néanmoins le nombre important de logements déclarés en mauvais et très mauvais états couplé à l'âge du bâti laisse présager d'importants besoins en mise aux normes

Âges des 354 RP PO de plus de 15 ans en mauvais et très mauvais état



L'enquête population : analyse des retours Propriétaires occupants sur le Haut Dadou

A l'échelle du Haut Dadou ce sont **265 propriétaires occupants** qui ont répondu à l'enquête :

Soit près de 4 % des propriétaires de résidences principales de plus de 15 ans :

Parmi les 265 réponses propriétaires occupants :

nombre de réponses	Total sur Haut Dadou
Nombre de PO ayant répondu à l'enquête mais n'envisageant pas de faire réaliser de travaux	35
Nombre de PO ayant répondu en indiquant des travaux	230

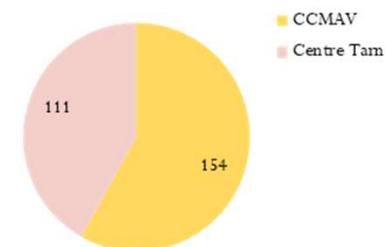
L'analyse va donc porter sur un échantillon de 230 propriétaires occupants ayant des projets de travaux sur leurs logements soit 3% du parc de résidences propriétaires occupants de plus de 15 ans présents sur le territoire du Haut Dadou.

Néanmoins les 35 réponses de propriétaires ayant indiqué ne pas envisager de travaux ne sont pas dépourvues d'intérêt dans le cadre de l'animation du dispositif OPAH

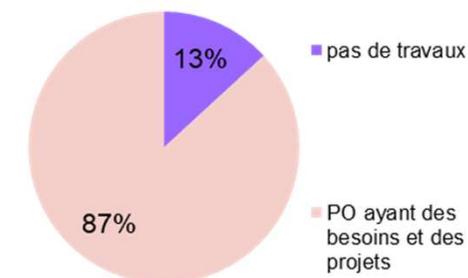
elles permettent, pour certains questionnaires, de confirmer le bon état de certains logements et donc d'affiner la carte des besoins par commune

pour d'autres questionnaires, l'analyse des éléments de confort indiqués par les propriétaires permettent de mettre en évidence des besoins en travaux pour lesquels le propriétaire n'envisage pas aujourd'hui de réaliser des travaux. Le questionnaire faisant état des coordonnées du propriétaire il sera possible de le contacter pour l'informer des aides mises en place et ainsi peut être l'amener à réaliser des travaux en lui faisant valoir la faisabilité financière de l'opération grâce aux aides mises en place.

nombre de réponses à l'enquête par les propriétaires occupants



Répartition des réponses des propriétaires occupants sur le Haut Dadou



L'enquête population :

Analyse des retours propriétaires occupants ayant des projets de travaux

Recevabilité au niveau des revenus en fonction des éléments indiqués par les propriétaires

Rappel : le questionnaire incluait dans les réponses divers éléments permettant d'approcher l'éventuelle recevabilité des demandes au regard de la composition familiale des foyers et du niveau de revenus, à savoir

- * nombre de personnes vivant dans le logement
- * niveau de revenus avec le revenu fiscal de référence

Plafonds de ressources ANAH pris en compte lors de l'étude

Plafonds de ressources 2020 pour les aides de l'Anah dans les autres régions		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources « modestes »	Ménages aux ressources « très modestes »
1	19.074 euros	14.879 euros
2	27.896 euros	21.760 euros
3	33.547 euros	26.170 euros
4	39.192 euros	30.572 euros
5	44.860 euros	34.993 euros
Par personne supplémentaire	+ 5.651 euros	+ 4.412 euros

Source : Agence nationale de l'habitat

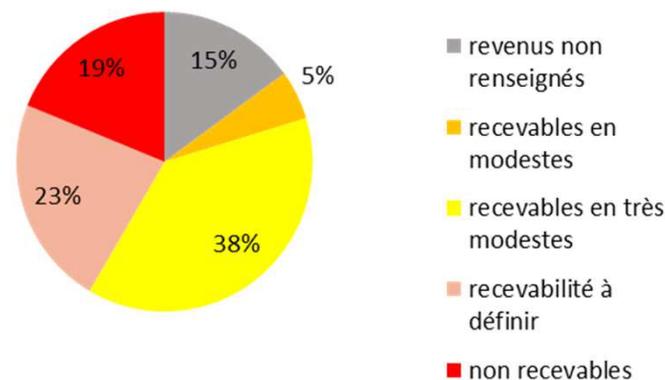
- Situation familiale Seul Couple sans enfant Couple avec enfant Famille monoparentale
- Tranche de revenu financier (sur avis d'imposition) que pour les travaux dans le logement occupé par le propriétaire (revenu fiscal de référence) <14 500 € 14 501-21 500€ 21 501-26000€ 26 001-30 000€ >30 000€

Votre Logement

- Nombre de personnes vivant dans votre logement 1 2 3 4 5 6 7 et +

nombre de réponses	revenus non renseignés	recevables en modeste	recevables en très modestes	recevabilité à définir après étude	non recevables par rapport aux revenus
Haut Dadou	31	11	79	47	39

recevabilité par rapport aux revenus



Au regard des éléments mentionnés, 90 demandes sont éligibles au seul regard du critère de revenus. Dans 78 cas les revenus doivent être précisés ou analysés plus en détail pour définir la recevabilité. La non recevabilité par rapport aux critères de revenus est de 19%.

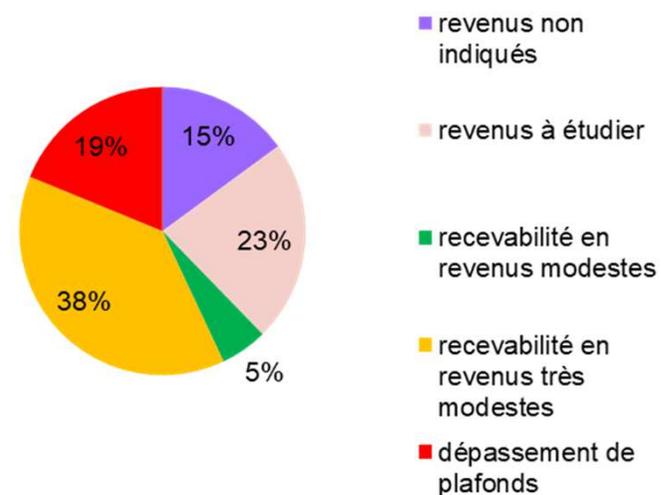
L'enquête population :

Analyse des retours propriétaires occupants ayant des projets de travaux

Recevabilité au niveau des revenus en fonction des éléments indiqués par les propriétaires

nombre de réponses	Total sur Haut Dadou
Revenus non indiqués	31
Revenus à étudier	47
Recevabilité possible en revenus modestes	11
Recevabilité possible en revenus très modestes	79
Demandes non recevables pour dépassement de plafond de revenus	39

Recevabilité au regard du critère de revenus



Afin d'inciter les propriétaires à communiquer des éléments relatifs à leurs revenus tout en leur garantissant une certaine discrétion, le questionnaire fait état de plage de revenus. Ces éléments sont dans certains cas suffisants pour permettre d'affirmer la recevabilité dans un ou l'autre des critères de revenus (revenus modestes ou très modestes). Mais dans certains cas, il sera nécessaire de connaître le montant exact du revenu fiscal de référence

Soit pour définir le niveau de recevabilité (nous savons que la demande peut être recevable mais on ne peut pas définir à quel niveau d'aides)

Soit pour définir globalement l'éligibilité (notamment pour les personnes qui se situent au-delà de 30 000 € de revenus fiscaux de référence)

L'enquête population :

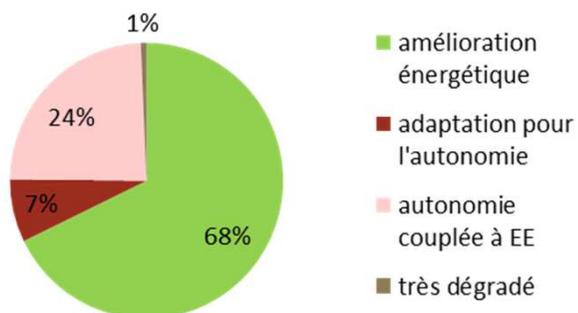
Analyse des retours propriétaires occupants ayant des projets de travaux

Le questionnaire incluait un volet relatif aux éléments de confort dans le logement dont l'objectif était de connaître les besoins en amélioration ainsi qu'un volet destiné à faire connaître le souhait du propriétaire à réaliser des travaux

En fonction des types de travaux évoqués par le propriétaire, Il s'est agi de traduire en ligne budgétaire ANAH sachant que l'éligibilité d'un dossier ne peut être définie sur les seuls critères des types de travaux. Ainsi l'éligibilité d'un dossier en aides à l'amélioration énergétique est soumise à la réalisation d'un DPE et à celle de l'obtention d'un gain énergétique.

De même l'éligibilité d'un dossier en très dégradé dépend d'un niveau de dégradation évalué après visite sur la base d'une grille de cotation de la dégradation. Les chiffre indiqués ci-après sont donc indicatifs.

La nature des projets évoqués



nature des projets

Éléments de confort dont dispose votre logement

- Salle de bain oui non état : bon à revoir
- WC intérieur oui non état : bon à revoir
- Chauffage chauffage central électrique chauffage central fuel chauffage central gaz chauffage central bois électrique (convecteurs fixes) convecteurs mobiles poêle à bois ou granules poêle à fuel cheminée sans insert cheminée avec insert aucun autre (précisez) :
- Double vitrage oui sur toutes les fenêtres oui sur quelques fenêtres non
- Isolation des combles oui non ne sait pas
- Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) oui non ne sait pas
- Eaux usées tout à l'égout assainissement autonome aucun ou hors norme
- Etat de la toiture bon état à remanier mauvais état
- Etiquette énergétique figurant au diagnostic de performance énergétique

Pour les propriétaires

- Envisagez-vous des travaux sur votre ou vos logements oui non
- Quel type de travaux toiture isolation fenêtres système de chauffage électricité revêtement (sol/mur) agrandissement adaptation du logement (salle de bain, monte escalier, accès au logement) autres :
- A quelle échéance en 2020 entre 2021 et 2022 après 2022

PO types de travaux envisagés	EE	autonomie	auto+EE	TD	total
Haut Dadou	101	11	36	1	156

L'enquête population :

Définition d'un nombre de dossiers potentiels

Afin de traduire les données contenues dans les questionnaires en nombre de dossiers potentiels, il faut croiser plusieurs données :

- * les revenus indiqués en fonction de la situation familiale
- * les projets de travaux
- * l'état de confort déclaré avec les équipements mentionnés (ceci est notamment important dans le cas de projet en amélioration énergétique afin de définir, aux vues des éléments de confort existants et les travaux projetés, la possibilité d'atteindre ou non le gain énergétique de 25% de la consommation conventionnelle exigée)

Ces éléments sont néanmoins des estimations que seul le travail d'animation permettra de confirmer.

Ils permettent néanmoins

* confirmer les éléments mis en évidence par l'analyse du cadre bâti

* approcher le niveau de motivation des propriétaires à réaliser des travaux

* croiser les données sur niveaux de revenus, état du cadre bâti et

besoins en travaux

PO	projet potentiellement recevables	projet à étudier	projet non recevables travaux	projets non recevables revenus
Haut Dadou	85	60	31	39

Haut Dadou	Amélioration Energétique revenus très modestes	Amélioration Energétique revenus très modestes	Travaux d'Adaptation revenus très modestes	Travaux d'Adaptation revenus Modestes	Adaptation+ amélioration énergétique revenus très modestes	Adaptation+ amélioration énergétique revenus modestes	Logement très dégradé travaux de mise aux normes
Projets à priori recevables	50	9	10	6	21	1	
Projets à étudier aux niveau des revenus	39		3		17		1

Restitution des données sur le parc bâti et les projets par type d'ayants droits

Les logements de plus de 15 ans
(bâtis avant 1995)
occupés par leurs propriétaires
à titre de résidences principales
À l'échelle de la Communauté de
communes de Centre Tarn

Etat de confort des résidences principales PO de plus de 15 ans sur la CCCT et besoins en travaux

Importance du repérage :

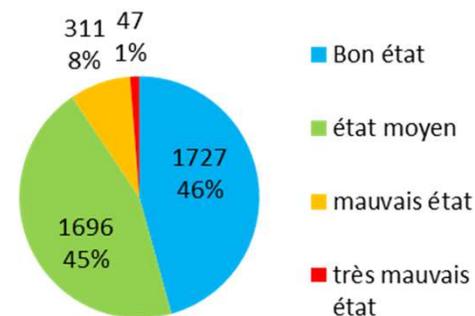
Nombre de résidences principales de plus de 15 ans occupées par leurs propriétaires recensées
 Sur Centre Tarn : 3771 logements

Etat de confort des RP PO repérées

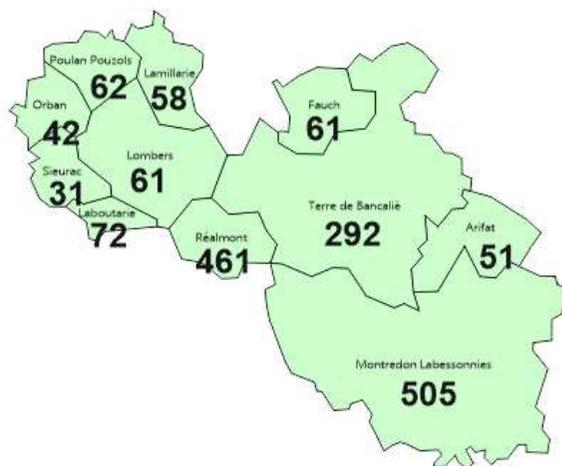
Les 3771 résidences principales propriétaires occupants repérées sont ainsi réparties :

- * 1727 RP en bon état parmi lesquelles ont néanmoins été identifiées :
- * 1696 logements en état moyen pouvant nécessiter selon l'état intérieur des travaux allant de l'amélioration énergétique à la mise aux normes totale
- * 358 logements pouvant potentiellement nécessiter des travaux de mise aux normes totale associée à des travaux d'amélioration énergétique

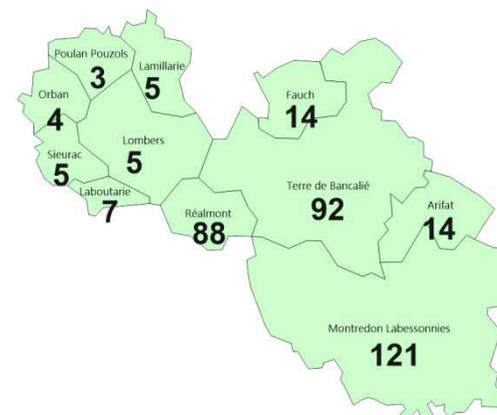
Etat des RP PO



Nombre de RP PO en état moyen



Nombre de RP PO en mauvais et très mauvais états



Age des résidences principales PO de plus de 15 ans de la CCCT

Afin d'affiner les besoins en réhabilitation des 1696 résidences principales occupées par leurs propriétaires et qualifiées en état moyen on étudie leur âge

* Les 1071 logements les plus anciens (18^{ème}, 19^{ème} et 1^{er} moitié du 20^{ème} siècle) peuvent correspondre à des besoins en mise aux normes totale couplés à de l'amélioration énergétique

* Les 625 logements datant des années 60, 70, 80, 90 correspondent à des besoins en amélioration énergétique avec des pathologies différentes suivant l'âge de la construction

De même pour les RP PO déclarées en mauvais et très mauvais état

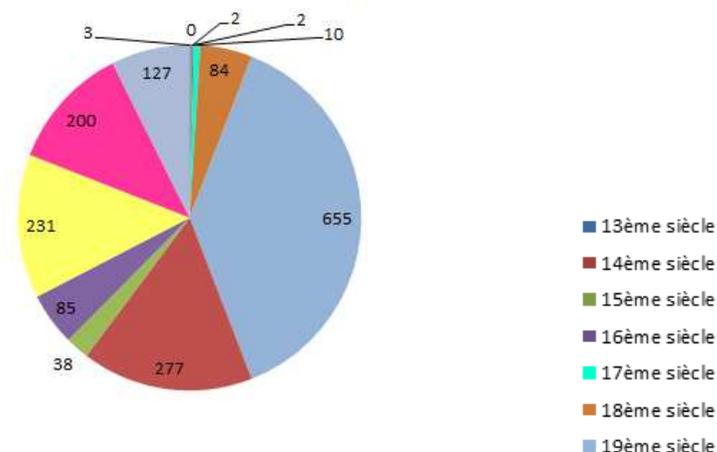
Les 358 résidences principales propriétaires occupants en mauvais et très mauvais état datent :

Pour 320 d'entre elles du 13^{ème} siècle à 1959

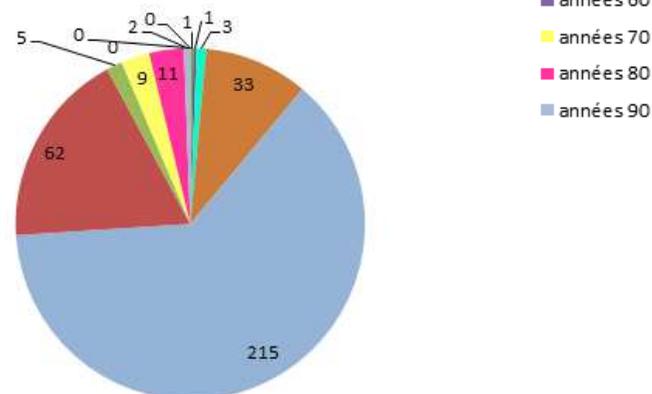
un parc très ancien qui peut nécessiter de gros travaux de mise aux normes totale avec une attention toute particulière sur la valorisation patrimoniale

Pour 22 d'entre elles de la deuxième moitié du 19^{ème} siècle il s'agit probablement plus de mise aux normes partielles voir de travaux d'amélioration énergétique

âge des RP PO en état moyen sur le CCCT



âge des RP PO en mauvais et très mauvais états sur le CCCT



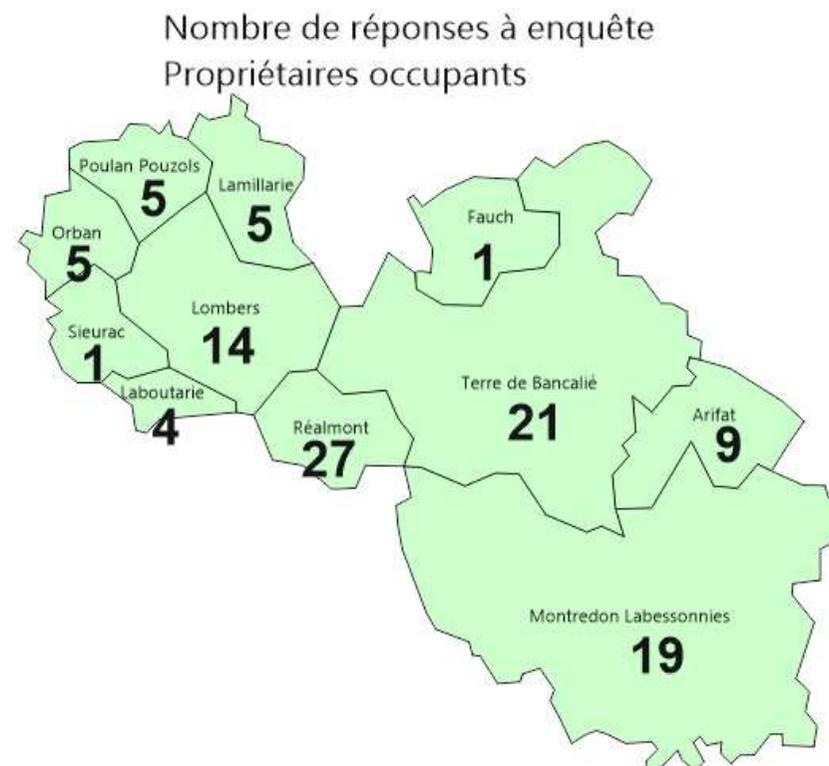
L'enquête population : analyse des retours Propriétaires occupants sur la CCCT

A l'échelle de la Communauté de Communes de Centre Tarn ce sont

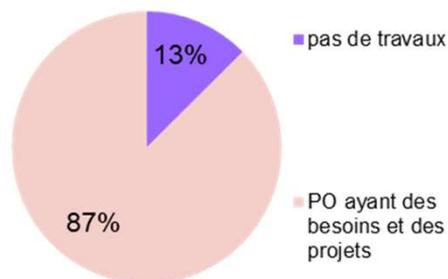
111 propriétaires occupants qui ont répondu à l'enquête

Soit 3% des propriétaires de résidences principales de plus de 15 ans

nombre de réponses	Communauté de communes Centre Tarn
Nombre de PO ayant répondu à l'enquête mais n'envisageant pas de faire réaliser de travaux	14 soit 13% des réponses
Nombre de PO ayant répondu en indiquant des travaux	97



Répartition des réponses des
propriétaires occupants sur la
CCCT



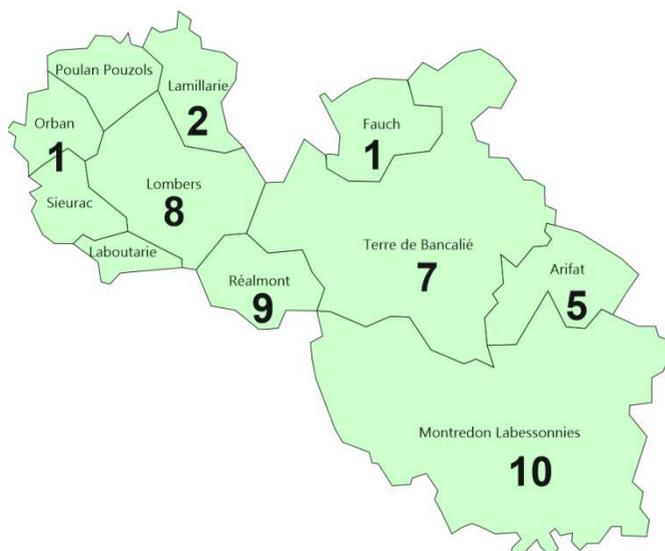
L'enquête population :

Analyse des retours propriétaires occupants ayant des projets de travaux sur la CCCT

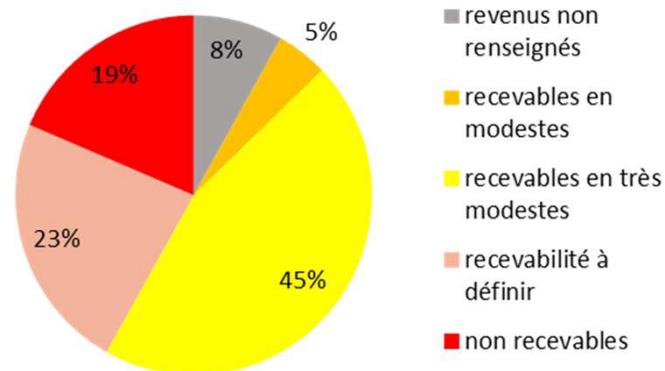
Recevabilité au niveau des revenus en fonction des éléments indiqués par les propriétaires pour les communes de la Communauté de Communes de Centre Tarn

nombre de réponses	revenus non renseignés	recevables en modeste	recevables en très modestes	recevabilité à définir après étude	non recevable/revenus
CCCT	7	4	39	20	16

Nombre de projets Propriétaires occupants potentiellement recevables au seul regard du critère de revenus



recevabilité par rapport aux revenus



Au regard des éléments mentionnés, 43 demandes sont éligibles au seul regard du critère de revenus.

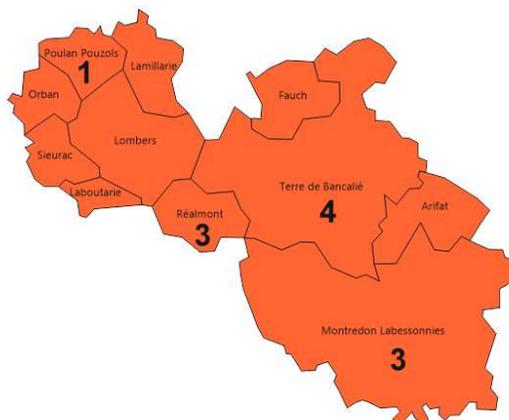
Dans 27 cas les revenus doivent être précisés ou analysés plus en détail pour définir la recevabilité.

16 demandes ne seraient pas recevables aux vues des revenus ce qui représentent 18,6% de l'échantillon.

L'enquête population :

Analyse des retours propriétaires occupants ayant des projets de travaux sur la CCCT

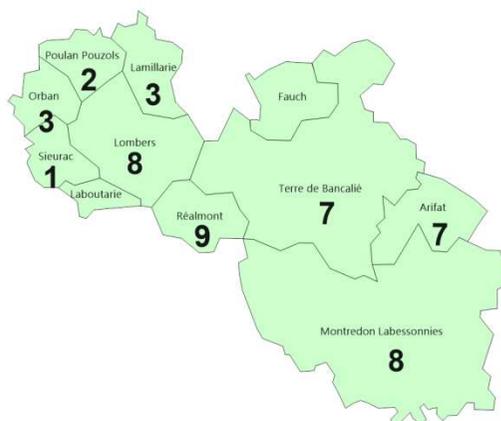
Nombre de Propriétaires occupants ayant évoqué des besoins en travaux d'adaptation couplés ou non à de l'amélioration énergétique



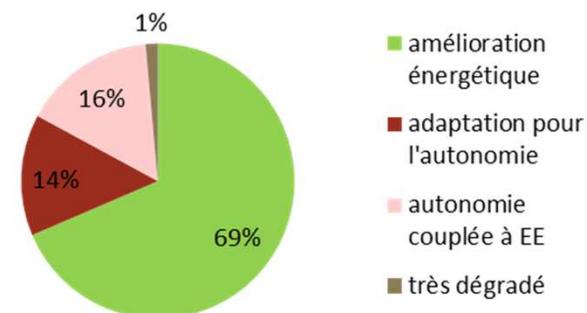
La nature des projets évoqués

PO types de travaux envisagés	Économie d'énergie	autonomie	autonomie+ Economie d'Énergie	Très dégradé	Travaux à priori non éligibles aux aides ANAH de part leur nature	total
CCCT	48	10	11	1	13	83

Nombre de Propriétaires occupants ayant évoqué des besoins en travaux d'amélioration énergétique



nature des projets



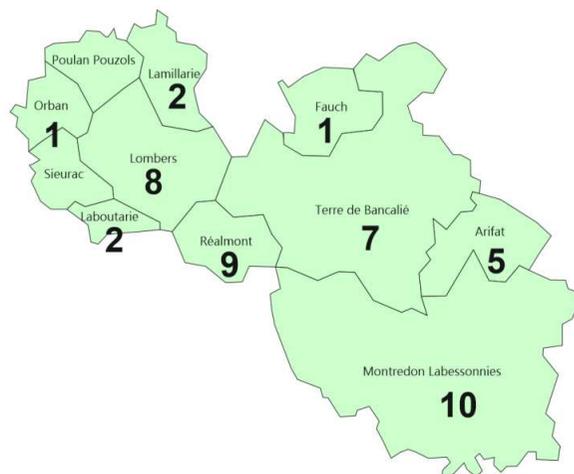
L'enquête population :

Définition d'un nombre de dossiers potentiels sur la CCCT

Afin de traduire les données contenues dans les questionnaires en nombre de dossiers potentiels, il faut croiser plusieurs données :

- * les revenus indiqués en fonction de la situation familiale
- * les projets de travaux
- * l'état de confort déclaré avec les équipements mentionnés (ceci est notamment important dans le cas de projet en amélioration énergétique afin de définir, aux vues des éléments de confort existants et les travaux projetés, la possibilité d'atteindre ou non le gain énergétique de 25% de la consommation conventionnelle exigée)

Nombre de projets PO potentiellement éligibles au regard des revenus et du type de travaux



PO	projet potentiellement recevables	projet à étudier	projet non recevables travaux	projets non recevables revenus
CCCT	36	21	13	16

projet potentiellement recevables	Amélioration énergétique revenus très modestes	Amélioration énergétique revenus modestes	Adaptation revenus très modestes	Adaptation revenus modestes	Adaptation + amélioration énergétique revenus très modestes	Adaptation + amélioration énergétique revenus modestes
CCCT	25	5	6	3	5	

Restitution des données sur le parc bâti et les projets par type d'ayants droits

**Les logements de plus de 15 ans
(bâtis avant 1995)
occupés par leurs propriétaires
à titre de résidences principales
À l'échelle de la Communauté de
Communes des Monts d'Alban et du
Villefranchois**

Etat de confort des résidences principales PO de plus de 15 ans sur la CCMAV et besoins en travaux

Importance du repérage :
Nombre de résidences principales de plus de 15 ans occupées par leurs propriétaires recensées
Sur la CCMAV : 1889 logements

Etat de confort des RP PO repérées

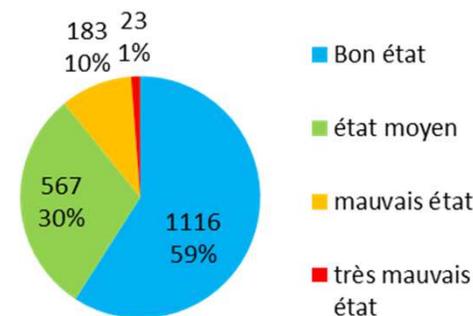
Les 1889 résidences principales propriétaires occupants repérées sont ainsi réparties :

* 1116 RP en bon état parmi lesquelles ont néanmoins été identifiées 269 logements nécessitant des travaux d'amélioration énergétique et 30 logements nécessitant des travaux d'adaptation

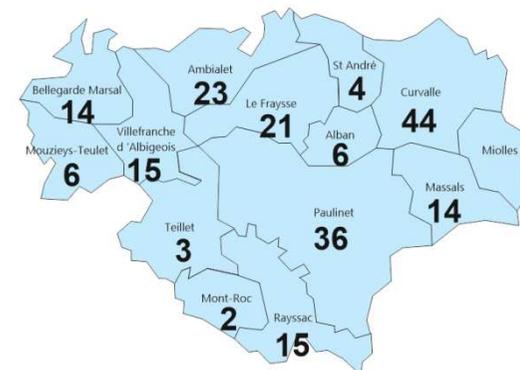
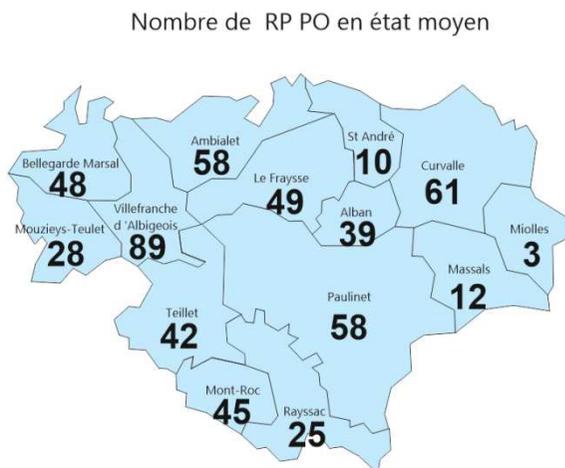
* 567 logements en état moyen pouvant nécessiter selon l'état intérieur des travaux allant de l'amélioration énergétique à la mise aux normes totale

* 206 logements pouvant potentiellement nécessiter des travaux de mise aux normes totale associée à des travaux d'amélioration énergétique

Etat des RP PO



Nombre de RP PO en mauvais et très mauvais états



Age des résidences principales PO de plus de 15 ans de la CCMAV

Afin d'affiner les besoins en réhabilitation des 567 résidences principales occupées par leurs propriétaires et qualifiées en état moyen on étudie leur âge

* Les 414 logements les plus anciens (18^{ème}, 19^{ème} et 1^{er} moitié du 20^{ème} siècle) peuvent correspondre à des besoins en mise aux normes totale couplés à de l'amélioration énergétique

* Les 148 logements datant des années 60, 70, 80, 90 correspondent à des besoins en amélioration énergétique avec des pathologies différentes suivant l'âge de la construction

De même pour les RP PO déclarées en mauvais et très mauvais état

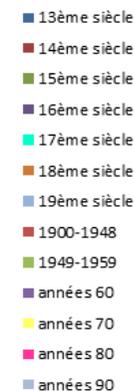
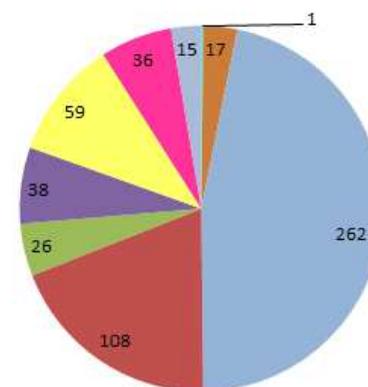
Les 204 résidences principales propriétaires occupants en mauvais et très mauvais état datent :

Pour 186 d'entre elles du 13^{ème} siècle à 1959

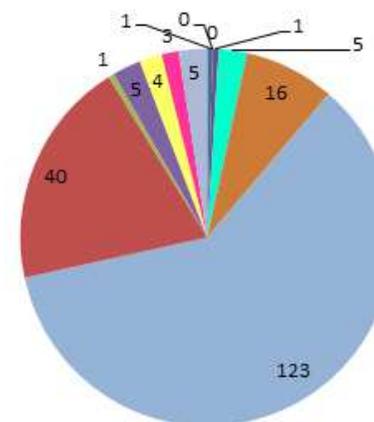
un parc très ancien qui peut nécessiter de gros travaux de mise aux normes totale avec une attention toute particulière sur la valorisation patrimoniale

Pour 18 d'entre elles de la deuxième moitié du 19^{ème} siècle il s'agit probablement plus de mise aux normes partielles voir de travaux d'amélioration énergétique

âge des RP PO en état moyen sur le CCMAV



âge des RP PO en mauvais et très mauvais états sur le CCMAV



L'enquête population : analyse des retours Propriétaires occupants sur la CCMAV

A l'échelle de la Communauté de Communes des Monts D'Alban et du Villefranchois ce sont

154 propriétaires occupants qui ont répondu à l'enquête

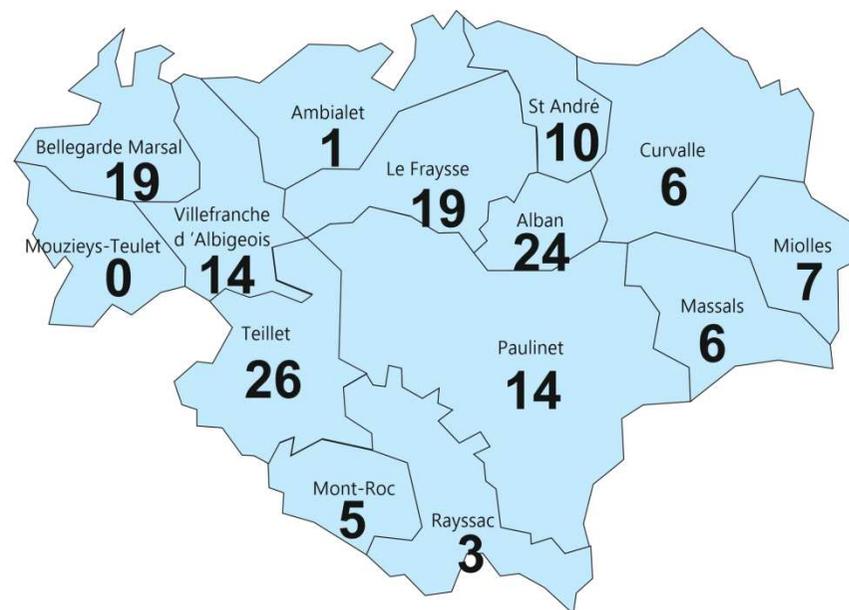
Soit plus de 5% des propriétaires de résidences principales de plus de 15 ans

nombre de réponses	Communauté de communes Centre Tarn
Nombre de PO ayant répondu à l'enquête mais n'envisageant pas de faire réaliser de travaux	21 soit 14% des réponses
Nombre de PO ayant répondu en indiquant des travaux	132

Répartition des réponses des propriétaires occupants sur la CCCT



Nombre de réponses à enquête Propriétaires occupants



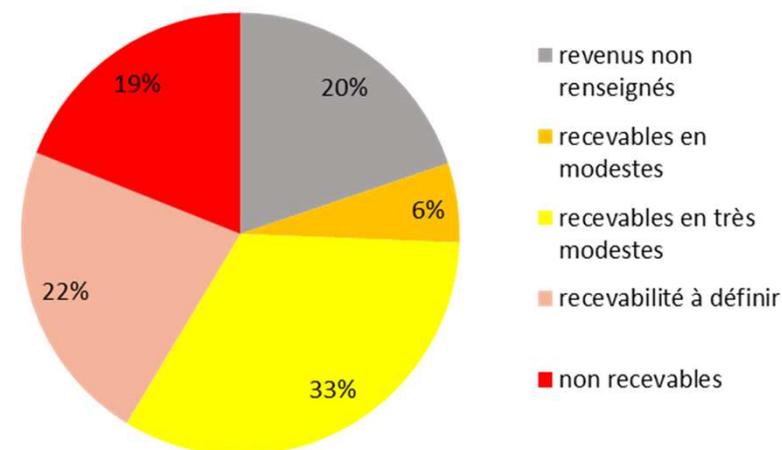
L'enquête population :

Analyse des retours propriétaires occupants ayant des projets de travaux sur la CCMAV

Recevabilité au niveau des revenus en fonction des éléments indiqués par les propriétaires pour les communes de la Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefrancois

nombre de réponses	revenus non renseignés	recevables en modeste	recevables en très modestes	recevabilité à définir après étude	non recevable/revenus
CCMAV	24	7	40	27	23

recevabilité par rapport aux revenus



Au regard des éléments mentionnés, 47 demandes sont éligibles au seul regard du critère de revenus.

Dans 27 cas les revenus doivent être précisés ou analysés plus en détail pour définir la recevabilité.

23 demandes ne seraient pas recevables aux vues des revenus ce qui représentent 19% de l'échantillon.

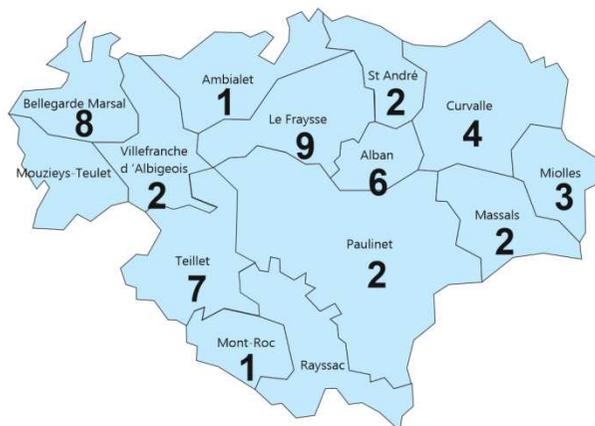
L'enquête population :

Analyse des retours propriétaires occupants ayant des projets de travaux sur la CCMAV

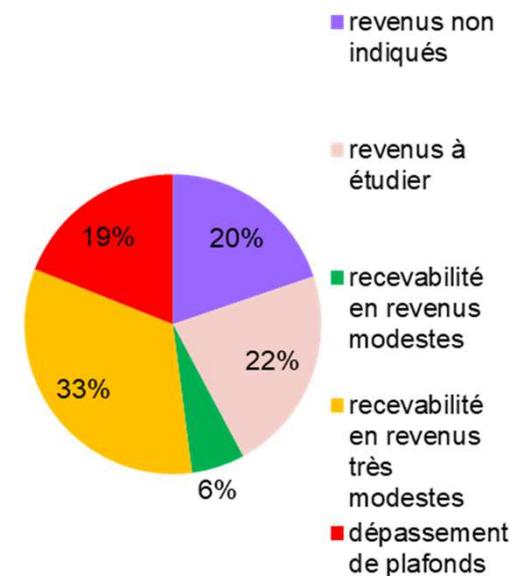
Recevabilité au niveau des revenus en fonction des éléments indiqués par les propriétaires

nombre de réponses	Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois
Revenus non indiqués	24
Revenus à étudier	27
Recevabilité possible en revenus modestes	7
Recevabilité possible en revenus très modestes	40
Demandes non recevables pour dépassement de plafond de revenus	23

Nombre de projets Propriétaires occupants potentiellement recevables au seul regard du critère de revenus



Recevabilité au regard du critère de revenus



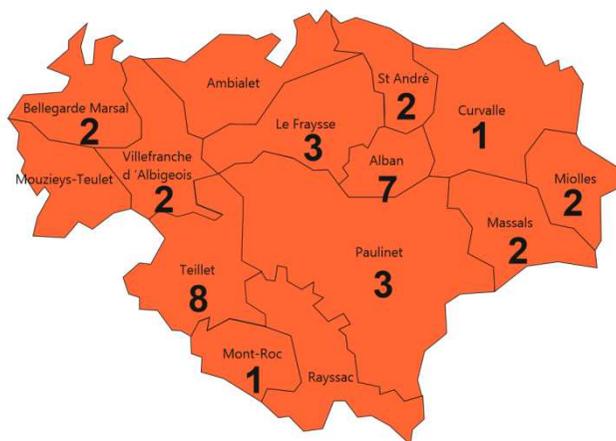
L'enquête population :

Analyse des retours propriétaires occupants ayant des projets de travaux sur la CCMAV

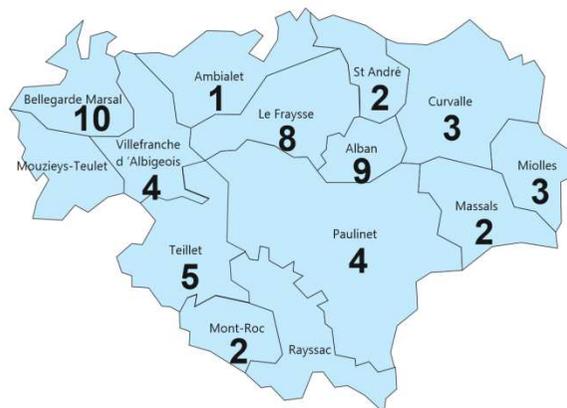
La nature des projets évoqués

Nombre de Propriétaires occupants ayant évoqué des besoins en travaux d'adaptation couplés ou non à de l'amélioration énergétique

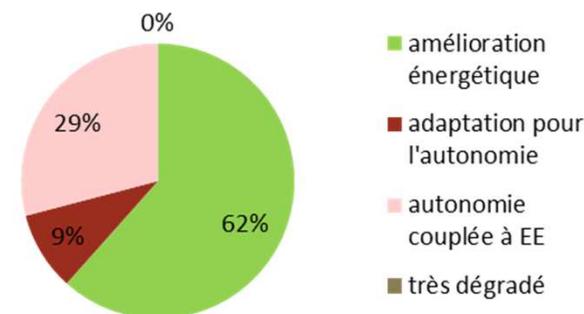
PO types de travaux envisagés	Économie d'énergie	autonomie	Autonomie+ économie d'énergie	Très Dégradé	total
CCMAV	53	8	25	0	86



Nombre de Propriétaires occupants ayant évoqué des besoins en travaux d'amélioration énergétique



nature des projets



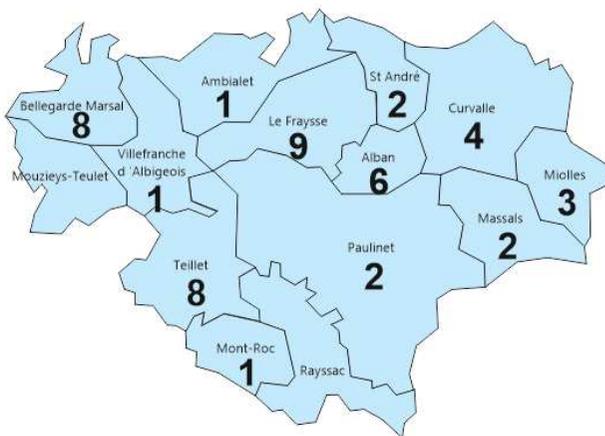
L'enquête population :

Définition d'un nombre de dossiers potentiels sur la CCMAV

Afin de traduire les données contenues dans les questionnaires en nombre de dossiers potentiels, il faut croiser plusieurs données :

- * les revenus indiqués en fonction de la situation familiale
- * les projets de travaux
- * l'état de confort déclaré avec les équipements mentionnés (ceci est notamment important dans le cas de projet en amélioration énergétique afin de définir, aux vues des éléments de confort existants et les travaux projetés, la possibilité d'atteindre ou non le gain énergétique de 25% de la consommation conventionnelle exigée)

Nombre de projets PO potentiellement éligibles au regard des revenus et du type de travaux



PO	projet potentiellement recevables	projet à étudier	projet non recevables travaux	projets non recevables revenus
CCMAV	49	39	18	23

projet potentiellement recevables	Amélioration énergétique revenus très modestes	Amélioration énergétique revenus modestes	Adaptation revenus très modestes	Adaptation revenus modestes	Adaptation + amélioration énergétique revenus très modestes	Adaptation + amélioration énergétique revenus modestes
CCMAV	25	4	4	3	16	1

Conclusions au niveau des PO

Des besoins/état du parc :

1690 RP PO + 15 ans en état moyen

354 RP PO + 15 ans en mauvais et très mauvais état

Une majorité de ménages répondant aux conditions de recevabilité :

68% des ménages non imposables avec des revenus variant de 741 € mensuels à 1391 € mensuels

Des besoins en maintien à domicile :

4068 ménages de retraités sur le territoire

2138 personnes de plus de 75 ans dont 232 de plus de 90 ans

Une forte attente des habitants avec

93 projets recevables en modestes et très modestes identifiés

+ 75 à vérifier au regard des revenus

De très importants besoins en EE

Des besoins évidents en maintien à domicile

Un véritable enjeu dans la mise aux normes des logements en petite LHI et TD

d'une part sur le parc agricole (les anciennes fermes)

d'autre part sur les maisons situées en centre bourg (lutte contre la paupérisation des bourgs centres)

Restitution des données sur le parc bâti et les projets par type d'ayants droits

**Les logements locatifs de plus de 15
ans (bâti avant 1995)**

**occupés à titre de résidences
principales par les locataires**

À l'échelle du Haut Dadou

Etat de confort des locatifs de plus de 15 ans sur le Haut Dadou et besoins en travaux

Importance du repérage :

Nombre de locatifs de plus de 15 ans appartenant à des propriétaires privés et occupés à titre de résidences principales par les locataires

Sur Centre Tarn : 896 logements

Sur la CCMAV : 266 logements

Globalement sur le territoire du Haut Dadou cela représente un parc de 1162 logements

Etat de confort des locatifs repérés

Les 1162 locatifs repérés sont ainsi répartis :

- * 389 locatifs en bon état
- * 663 locatifs en état moyen pouvant nécessiter selon l'état intérieur des travaux allant de l'amélioration énergétique à la mise aux normes totale
- * 110 logements pouvant potentiellement nécessiter des travaux de mises aux normes totale associée à des travaux d'amélioration énergétique

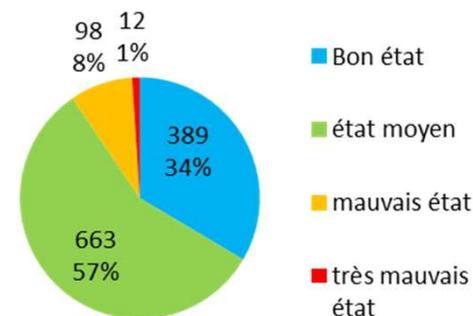
Situation géographique des locatifs repérés

Les 1162 locatifs repérés sont ainsi répartis :

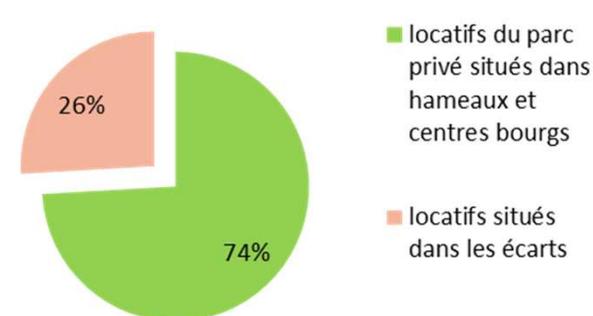
- * 301 locatifs situés dans les écarts correspondent en grande partie à de l'habitat anciennement agricole.
- Ce parc peut correspondre en partie au parc nécessitant des mises aux normes plus importantes avec potentiellement des situations d'indépendance
- * 861 locatifs situés dans les centres bourgs et les hameaux

Le parc en centres bourgs et dans les hameaux n'est pas épargné par les situations d'indépendance mais il est plus facilement identifiable et peut faire l'objet plus facilement de campagnes de vérification. A contrario il peut dans certains cas, ne plus correspondre aux aspirations des locataires (manque d'espaces extérieurs et plus généralement de place) et du coup devenir du logement moins prisé.

Etat des locatifs du parc privé



Situation géographique du parc locatif



Age des locatifs du parc privé de plus de 15 ans du Haut Dadou

Afin d'affiner les besoins en réhabilitation des 663 locatifs du parc privé et qualifiés en état moyen on étudie leur âge

* Les 512 logements les plus anciens (d'avant 1959) peuvent correspondre à des besoins en mise aux normes totale couplés à de l'amélioration énergétique

* Les 136 logements datant des années 60, 70, 80, 90 correspondent à des besoins en amélioration énergétique avec des pathologies différentes suivant l'âge de la construction

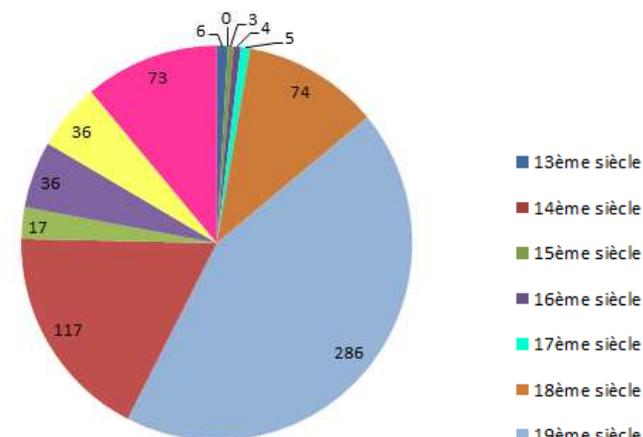
De même pour les 110 locatifs du parc privé déclarés en mauvais et très mauvais état

- La quasi-totalité des locatifs déclarés en mauvais et très mauvais état datent d'avant 1948 : 105 logements dont 1 du 16^{ème} siècle et 6 du 17^{ème}

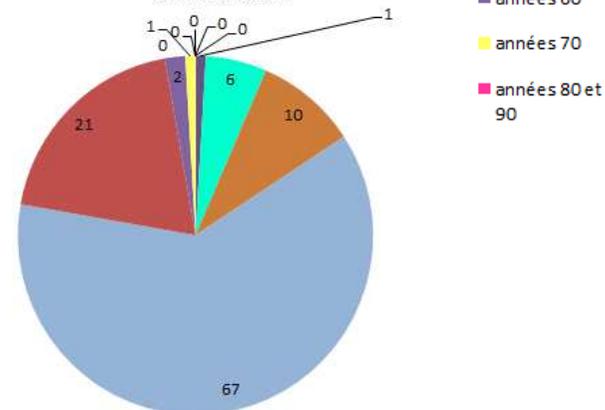
Un parc nécessitant probablement des mises aux normes totales couplées à de l'amélioration énergétique avec pour certains une forte valeur patrimoniale

* 2 locatifs des années 60 et 1 des années 70 correspondant à des besoins en amélioration énergétique avec des pathologies à traiter

âge des locatifs du parc privé en état moyen sur le Haut Dadou



âge des locatifs du parc privé en mauvais et très mauvais états sur le Haut Dadou



L'enquête population : analyse des retours Propriétaires Bailleurs sur le Haut Dadou

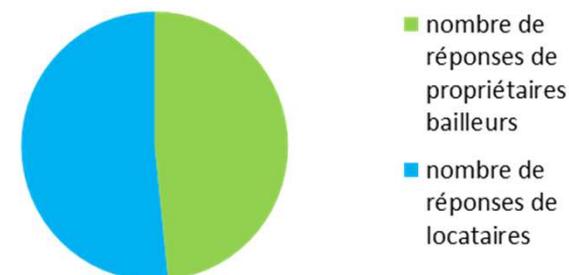
A l'échelle du Haut Dadou ce sont **15 propriétaires bailleurs** et **16 locataires** qui ont répondu à l'enquête

Soit près de 3 % des logements locatifs de plus de 15 ans :

Parmi les 31 réponses :

nombre de réponses	Total sur Haut Dadou
Nombre de réponses de propriétaires bailleurs évoquant des projets	13
Nombre de réponses de propriétaires bailleurs ayant répondu à l'enquête mais évoquant des logements locatifs aux normes	2
Nombre de locataires indiquant des besoins en travaux	10
Nombre de locataires indiquant des logements aux normes	2
Nombre de locataires ayant répondu à l'enquête mais louant des logements non concernés (logements appartenant à des bailleurs sociaux ou à des villes)	3

les logements locatifs sur le Haut Dadou - réponses à enquêtes



L'enquête population :

Analyse des retours propriétaires occupants ayant des projets de travaux

Le questionnaire incluait un volet relatif aux éléments de confort dans le logement dont l'objectif était de connaître les besoins en amélioration ainsi qu'un volet destiné à faire connaître le souhait du propriétaire à réaliser des travaux ou les difficultés évoquées par les locataires

En fonction des types de travaux évoqués par le propriétaire et des éléments de confort mentionnés ou par le propriétaire ou par le locataire, il s'est agi de traduire en ligne budgétaire ANAH sachant que l'éligibilité d'un dossier ne peut être définie sur les seuls critères des types de travaux. Ainsi l'éligibilité d'un dossier en aides à l'amélioration énergétique est soumise à la réalisation d'un DPE et à celle de l'obtention d'un gain énergétique. De même l'éligibilité d'un dossier en très dégradé dépend d'un niveau de dégradation évalué après visite sur la base d'une grille de cotation de la dégradation. Les chiffres indiqués ci-après sont donc indicatifs.

La nature des projets évoqués

types de travaux envisagés ou évoqués	Amélioration énergétique	Mise aux normes	Projet à définir après étude
Haut Dadou	15	4	4

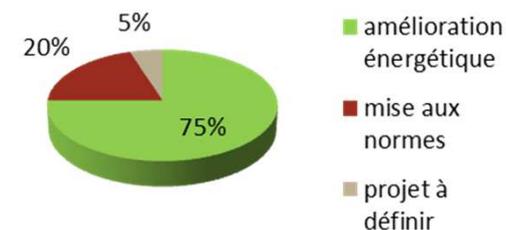
Éléments de confort dont dispose votre logement

- Salle de bain oui non état : bon à revoir
- WC intérieur oui non état : bon à revoir
- Chauffage chauffage central électrique chauffage central fuel chauffage central gaz chauffage central bois
 électrique (convecteurs fixes) convecteurs mobiles poêle à bois ou granules poêle à fuel
 cheminée sans insert cheminée avec insert aucun autre (précisez) :
- Double vitrage oui sur toutes les fenêtres oui sur quelques fenêtres non
- Isolation des combles oui non ne sait pas
- Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) oui non ne sait pas
- Eaux usées tout à l'égout assainissement autonome aucun ou hors norme
- Etat de la toiture bon état à remanier mauvais état
- Etiquette énergétique figurant au diagnostic de performance énergétique

Pour les locataires

- Nom et coordonnées du propriétaire
- Coût du chauffage (en €/an)
- Aides au logement oui non
- Difficultés de trouver un logement locatif dans le secteur oui non
- Si oui, raisons loyers élevés peu de logements disponibles confort insuffisant
 autres raisons :

nature de projets évoqués



Restitution des données sur le parc bâti et les projets par type d'ayants droits

**Les logements locatifs de plus de 15
ans (bâti avant 1995)**

**occupés à titre de résidences
principales par les locataires**

**À l'échelle de la Communauté de
communes de Centre Tarn**

Etat de confort des locatifs de plus de 15 ans sur la CCCT et besoins en travaux

Importance du repérage :

Nombre de locatifs de plus de 15 ans appartenant à des propriétaires privés et occupés à titre de résidences principales par les locataires

Sur Centre Tarn : 896 logements

Etat de confort des locatifs repérés

Les 896 locatifs repérés sont ainsi répartis :

- * 237 locatifs en bon état
- * 582 locatifs en état moyen pouvant nécessiter selon l'état intérieur des travaux allant de l'amélioration énergétique à la mise aux normes totale
- * 77 logements pouvant potentiellement nécessiter des travaux de mises aux normes totales associées à des travaux d'amélioration énergétique

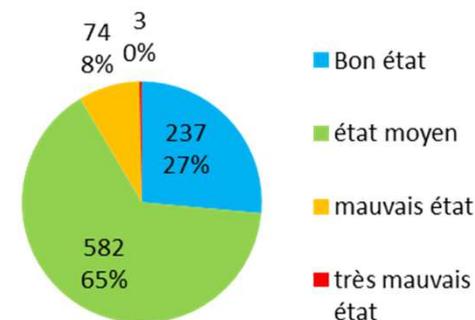
Situation géographique des locatifs repérés

Parmi les 896 locatifs repérés, 661 se trouvent dans des centres de villes ou de villages ou des hameaux structurés

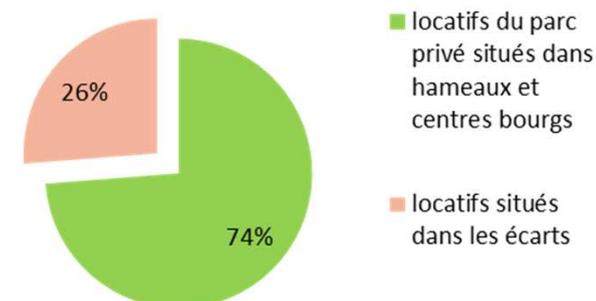
La réhabilitation des locatifs situés en centre bourgs représente un réel enjeu dans la lutte contre la paupérisation et la valorisation des centres bourgs.

A contrario les logements locatifs situés dans les écarts représentent un risque d'indépendance dans la mesure où il est souvent plus difficile de les repérer dans le paysage et donc de détecter d'éventuelles situations.

Etat des locatifs du parc privé



Situation géographique du parc locatif



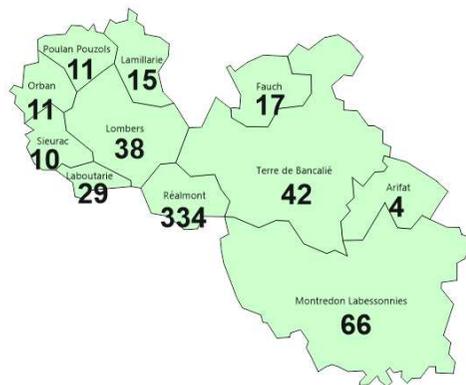
Age des locatifs du parc privé de plus de 15 ans de la CCCT

Afin d'affiner les besoins en réhabilitation des 582 locatifs du parc privé et qualifiés en état moyen on étudie leur âge

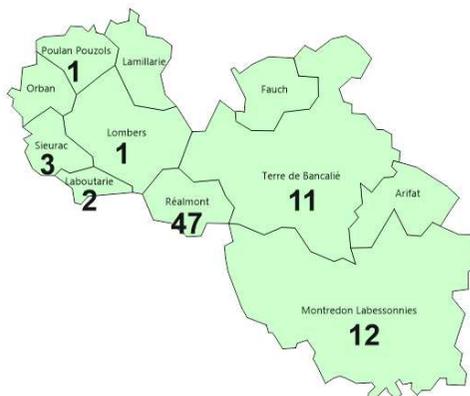
* Les 459 logements les plus anciens (avant le 18^{ème}, le 18^{ème}, 19^{ème} et 1^{er} moitié du 20^{ème} siècle) peuvent correspondre à des besoins en mise aux normes totale couplés à de l'amélioration énergétique

* Les 118 logements datant des années 60, 70, 80, 90 correspondent à des besoins en amélioration énergétique avec des pathologies différentes suivant l'âge de la construction

Nombre de locatifs du parc privé en état moyen



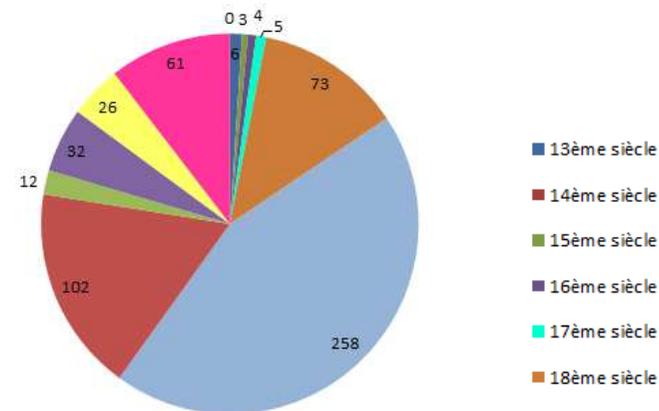
Nombre de locatifs du parc privé en mauvais et très mauvais états



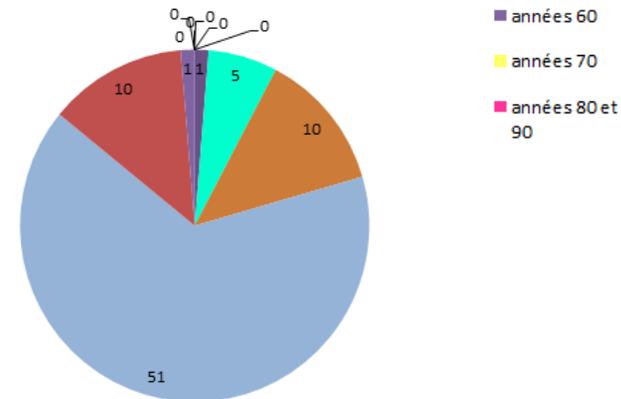
De même pour les 77 locatifs du parc privé déclarés en mauvais et très mauvais état

- La quasi-totalité des locatifs déclarés en mauvais et très mauvais état datent d'avant 1948 : 76 logements dont 5 du 17^{ème} siècle, 10 du 18^{ème} et 51 du 19^{ème}

âge des locatifs du parc privé en état moyen sur la CCCT



âge des locatifs du parc privé en mauvais et très mauvais états sur la CCCT



L'enquête population :

Analyse des retours propriétaires occupants ayant des projets de travaux

Le questionnaire incluait un volet relatif aux éléments de confort dans le logement dont l'objectif était de connaître les besoins en amélioration ainsi qu'un volet destiné à faire connaître le souhait du propriétaire à réaliser des travaux ou les difficultés évoquées par les locataires

En fonction des types de travaux évoqués par le propriétaire et des éléments de confort mentionnés ou par le propriétaire ou par le locataire, il s'est agi de traduire en ligne budgétaire ANAH sachant que l'éligibilité d'un dossier ne peut être définie sur les seuls critères des types de travaux. Ainsi l'éligibilité d'un dossier en aides à l'amélioration énergétique est soumise à la réalisation d'un DPE et à celle de l'obtention d'un gain énergétique. De même l'éligibilité d'un dossier en très dégradé dépend d'un niveau de dégradation évalué après visite sur la base d'une grille de cotation de la dégradation. Les chiffres indiqués ci-après sont donc indicatifs.

Éléments de confort dont dispose votre logement

- Salle de bain oui non état : bon à revoir
- WC intérieur oui non état : bon à revoir
- Chauffage chauffage central électrique chauffage central fuel chauffage central gaz chauffage central bois
 électrique (convecteurs fixes) convecteurs mobiles poêle à bois ou granules poêle à fuel
 cheminée sans insert cheminée avec insert aucun autre (précisez) :
- Double vitrage oui sur toutes les fenêtres oui sur quelques fenêtres non
- Isolation des combles oui non ne sait pas
- Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) oui non ne sait pas
- Eaux usées tout à l'égout assainissement autonome aucun ou hors norme
- Etat de la toiture bon état à remanier mauvais état
- Etiquette énergétique figurant au diagnostic de performance énergétique

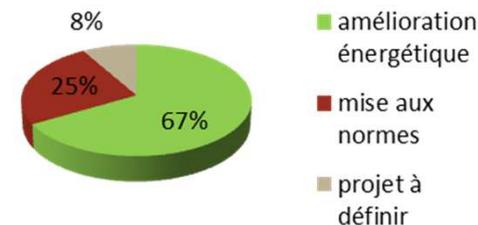
Pour les locataires

- Nom et coordonnées du propriétaire
- Coût du chauffage (en €/an)
- Aides au logement oui non
- Difficultés de trouver un logement locatif dans le secteur oui non
- Si oui, raisons loyers élevés peu de logements disponibles confort insuffisant
 autres raisons :

La nature des projets évoqués

types de travaux envisagés ou évoqués	Amélioration énergétique	Mise aux normes	Nature de projet à définir après étude
CCCT	8	3	1

nature de projets évoqués



Restitution des données sur le parc bâti et les projets par type d'ayants droits

**Les logements locatifs de plus de 15
ans (bâti avant 1995)**

**occupés à titre de résidences
principales par les locataires**

**À l'échelle de la Communauté de
Communes des Monts d'Alban et du
Villefranchois**

Etat de confort des locatifs de plus de 15 ans sur la CCMAV et besoins en travaux

Importance du repérage :

Nombre de locatifs de plus de 15 ans appartenant à des propriétaires privés et occupés à titre de résidences principales par les locataires

Sur la CCMAV : 266 logements

Etat de confort des locatifs repérés

Les 266 locatifs repérés sont ainsi répartis :

- * 152 locatifs en bon état dont 22 pourraient néanmoins avoir besoin de travaux d'amélioration énergétique
- * 81 locatifs en état moyen pouvant nécessiter selon l'état intérieur des travaux allant de l'amélioration énergétique à la mise aux normes totale
- * 33 logements pouvant potentiellement nécessiter des travaux de mises aux normes totale associée à des travaux d'amélioration énergétique

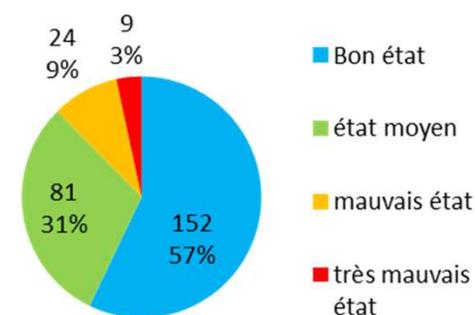
Situation géographique des locatifs repérés

Parmi les 266 locatifs repérés, 200 se trouvent dans des centres de villes ou de villages ou des hameaux structurés

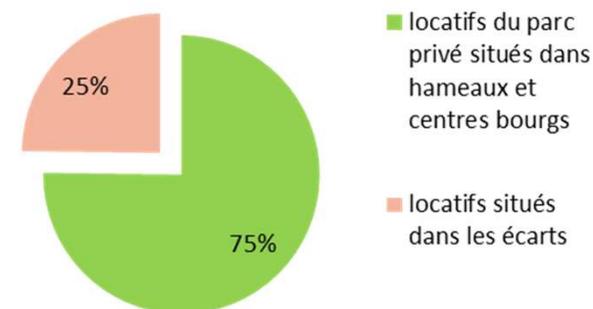
La réhabilitation des locatifs situés en centre bourgs représente un réel enjeu dans la lutte contre la paupérisation et la valorisation des centres bourgs.

A contrario les logements locatifs situés dans les écarts représentent un risque d'indécence dans la mesure où il est souvent plus difficile de les repérer dans le paysage et donc de détecter d'éventuelles situations.

Etat des locatifs du parc privé



Situation géographique du parc locatif



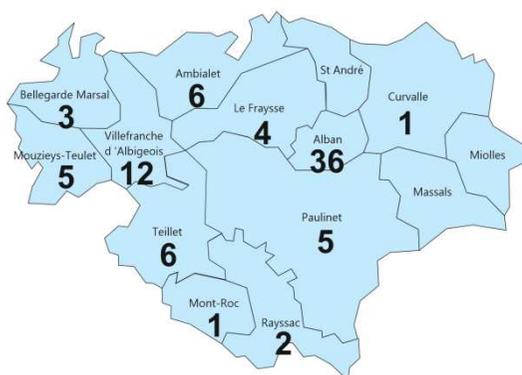
Age des locatifs du parc privé de plus de 15 ans de la CCMAV

Afin d'affiner les besoins en réhabilitation des 81 locatifs du parc privé et qualifiés en état moyen on étudie leur âge

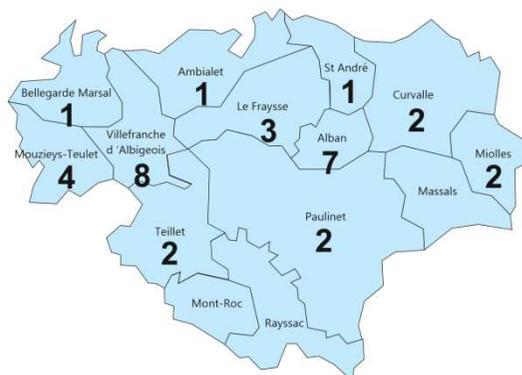
* Les 53 logements les plus anciens (18^{ème}, 19^{ème} et 1^{er} moitié du 20^{ème} siècle) peuvent correspondre à des besoins en mise aux normes totale couplés à de l'amélioration énergétique

* Les 24 logements datant des années 60, 70, 80, 90 correspondent à des besoins en amélioration énergétique avec des pathologies différentes suivant l'âge de la construction

Nombre de locatifs du parc privé en état moyen



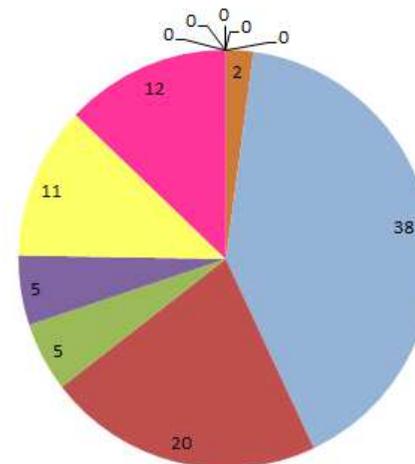
Nombre de locatifs du parc privé en mauvais et très mauvais états



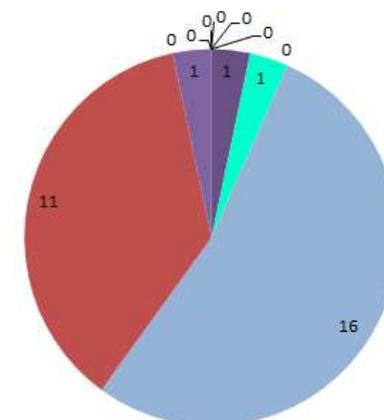
De même pour les 33 locatifs du parc privé déclarés en mauvais et très mauvais état

- La quasi-totalité des locatifs déclarés en mauvais et très mauvais état datent d'avant 1948 : 29 logements dont 1 du 16^{ème} siècle, 1 du 17^{ème} et 16 du 19^{ème} siècle

âge des locatifs du parc privé en état moyen sur la CCMAV



âge des locatifs du parc privé en mauvais et très mauvais états sur la CCMAV



L'enquête population :

Analyse des retours propriétaires bailleurs ayant des projets de travaux

Le questionnaire incluait un volet relatif aux éléments de confort dans le logement dont l'objectif était de connaître les besoins en amélioration ainsi qu'un volet destiné à faire connaître le souhait du propriétaire à réaliser des travaux ou les difficultés évoquées par les locataires.

En fonction des types de travaux évoqués par le propriétaire et des éléments de confort mentionnés ou par le propriétaire ou par le locataire, il s'est agi de traduire en ligne budgétaire ANAH sachant que l'éligibilité d'un dossier ne peut être définie sur les seuls critères des types de travaux. Ainsi l'éligibilité d'un dossier en aides à l'amélioration énergétique est soumise à la réalisation d'un DPE et à celle de l'obtention d'un gain énergétique. De même l'éligibilité d'un dossier en très dégradé dépend d'un niveau de dégradation évalué après visite sur la base d'une grille de cotation de la dégradation. Les chiffres indiqués ci-après sont donc indicatifs.

Nombre de réponses : 7 propriétaires bailleurs et 5 locataires

La nature des projets évoqués

types de travaux envisagés ou évoqués	Amélioration énergétique	Mise aux normes	Nature de projet à définir après étude
CCMAV	7	1	3

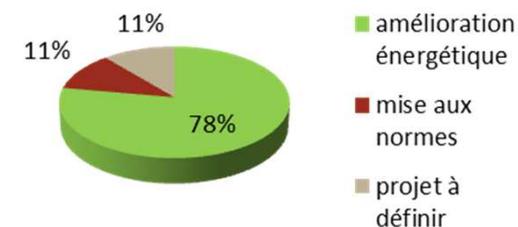
Eléments de confort dont dispose votre logement

- Salle de bain oui non état : bon à revoir
- WC intérieur oui non état : bon à revoir
- Chauffage chauffage central électrique chauffage central fuel chauffage central gaz chauffage central bois
 électrique (convecteurs fixes) convecteurs mobiles poêle à bois ou granules poêle à fuel
 cheminée sans insert cheminée avec insert aucun autre (précisez) :
- Double vitrage oui sur toutes les fenêtres oui sur quelques fenêtres non
- Isolation des combles oui non ne sait pas
- Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) oui non ne sait pas
- Eaux usées tout à l'égout assainissement autonome aucun ou hors norme
- Etat de la toiture bon état à remanier mauvais état
- Etiquette énergétique figurant au diagnostic de performance énergétique

Pour les locataires

- Nom et coordonnées du propriétaire
- Coût du chauffage (en €/an)
- Aides au logement oui non
- Difficultés de trouver un logement locatif dans le secteur oui non
- Si oui, raisons loyers élevés peu de logements disponibles confort insuffisant
 autres raisons :

nature de projets évoqués



Conclusions au niveau des propriétaires de logements locatifs

Des besoins/état du parc :

1153 locatifs de + 15 ans appartenant à des propriétaires privés et occupés par des locataires à titre de résidences principales par les locataires dont

669 en état moyen

110 en mauvais et très mauvais état

692 locatifs occupés par des locataires se trouvant dans des centres bourgs et des hameaux

Une attente de certains propriétaires avec 13 projets exprimés

Mais la nécessité d'aller motiver les propriétaires bailleurs en les incitant sur la base des aides à réhabiliter leur parc et notamment à améliorer énergétiquement le parc locatif occupé

10 locataires qui ont exprimé des besoins en amélioration énergétique de leurs logements

Quelques projets déjà identifiés :

- 15 projets d'amélioration énergétique
- 4 mises aux normes possibles
- 4 projets à définir plus précisément avec leurs propriétaires

Restitution des données sur le parc bâti et les projets par type d'ayants droits

**Les vacants de plus de 15 ans (bâti
avant 1995)**

À l'échelle du Haut Dadou

Etat de confort des vacants de plus de 15 ans sur le Haut Dadou et besoins en travaux

Importance du repérage :

Nombre de vacants de plus de 15 ans

Sur Centre Tarn : 450 logements

Sur la CCMAV : 273 logements

Globalement sur le territoire du Haut Dadou cela représente un parc de 723 logements

Etat de confort des vacants repérés

Les 723 repérés sont ainsi répartis :

- * **156 vacants en bon état** correspondant soit à des logements déclarés vacants car en cours de construction soit à des logements locatifs vacants entre deux mises en locations mais en tout état de cause à de la vacance temporaire
- * **359 vacants en état moyen** pouvant nécessiter selon l'état intérieur des travaux allant de l'amélioration énergétique à la mise aux normes totale voir à la reprise de structure
- * **148 vacants en mauvais état** nécessitant d'importants travaux de remise en état (mise aux normes totale)
- * **60 vacants en très mauvais état** : pour ces derniers il est impératif de réaliser une analyse individuelle de l'état afin de définir si la dégradation n'est pas aujourd'hui trop importante pour qu'une opération de réhabilitation soit envisageable financièrement et techniquement

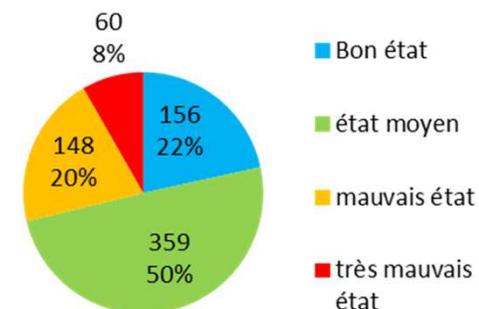
Situation géographique des vacants repérés

Les 723 vacants repérés sont ainsi répartis :

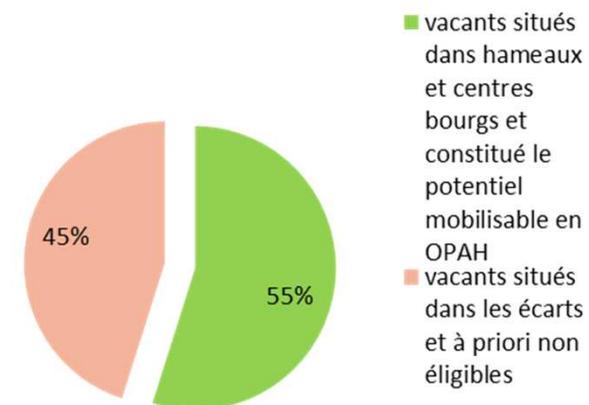
- * **326 vacants situés dans les écarts**
- * **397 vacants situés dans les centres bourgs et les hameaux**

La situation géographique permet de conclure que seuls 397 vacants seraient à priori éligibles aux aides à la réhabilitation mis en œuvre dans le cadre de l'OPAH

Etat des vacants



Situation géographique du parc locatif



Age des vacants de plus de 15 ans du Haut Dadou

Epoque de construction des vacants de Haut Dadou déclarés en état moyen pour lesquels nous connaissons la date de construction

- 5 vacants datant d'après 2000 correspondent à de la vacance temporaire (en cours de finition)
- 84 logements construits entre 1960 et 1999 peuvent être concernés par de l'amélioration énergétique et plus rarement par du financement en très dégradés
- Les 255 autres vacants déclarés en état moyen et construits entre le 13^{ème} siècle et 1959 nécessitent en grande partie des mises aux normes totale couplé à de l'amélioration énergétique. Néanmoins tous ces vacants ne représentent pas un potentiel dans la mesure où ceux situés dans les écarts ne sont pas éligibles aux aides.

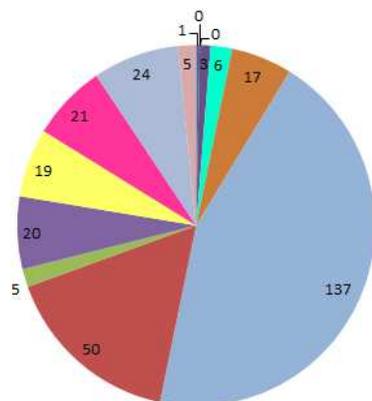
Concernant les vacants déclarés en mauvais état

- 5 vacants construits entre 1970 et 2005 correspondent probablement plus à de l'amélioration énergétique
- 137 vacants construits entre le 18^{ème} siècle et 1969 correspondent à des mises aux normes totales
- Pour les 3 vacants construits aux 14^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} siècles, il faudra définir le niveau exact de dégradation pour définir le potentiel de réutilisation

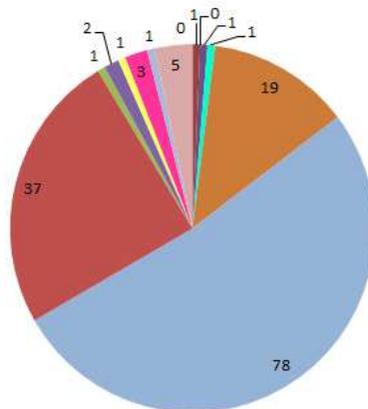
Enfin pour les 65 vacants déclarés en très mauvais état

- Les 5 vacants construits dans les années 70 et 90 représentent probablement un potentiel de réutilisation
- Quant aux 60 autres vacants leur état de dégradation doit être étudié en détail pour évaluer le potentiel de réutilisation

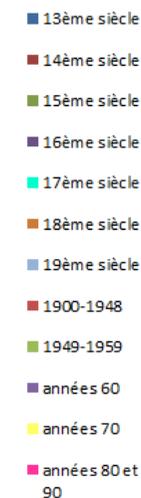
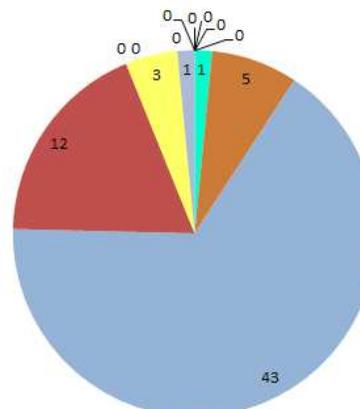
époque de construction des vacants de plus de 15 ans en état moyen du Haut Dadou



époque de construction des vacants de plus de 15 ans en mauvais état du Haut Dadou



époque de construction des vacants de plus de 15 ans en très mauvais état du Haut Dadou



L'enquête population : analyse des retours des propriétaires de vacants sur le Haut Dadou

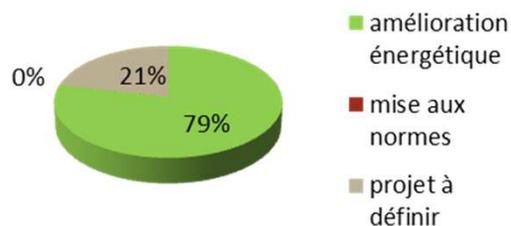
A l'échelle du Haut Dadou ce sont **9 propriétaires de biens vacants** qui ont répondu à l'enquête

Soit près de 1,3 % des propriétaires de vacants de plus de 15 ans ce qui est très peu

types de travaux envisagés ou évoqués	Amélioration énergétique	Mise aux normes	Projet à définir après étude	Pas de travaux logement aux normes
Haut Dadou	11	0	1	1

Les réponses à enquête concernent en grande majorité des travaux d'amélioration énergétique. Les propriétaires de biens vacants n'ont pas énormément adhéré à la démarche d'enquête.

nature de projets évoqués



Restitution des données sur le parc bâti et les projets par type d'ayants droits

**Les vacants de plus de 15 ans (bâti
avant 1995)**

**À l'échelle de la Communauté de
communes de Centre Tarn**

Etat de confort des vacants de plus de 15 ans sur la CCCT et besoins en travaux

Importance du repérage :

Nombre de vacants de plus de 15 ans : 450 logements

Etat de confort des vacants repérés

Les 450 repérés sont ainsi répartis :

- * **86 vacants en bon état** correspondant soit à des logements déclarés vacants car en cours de construction soit à des logements locatifs vacants entre deux mises en locations mais en tout état de cause à de la vacance temporaire
- * **241 vacants en état moyen** pouvant nécessiter selon l'état intérieur des travaux allant de l'amélioration énergétique à la mise aux normes totale voir à la reprise de structure
- * **93 vacants en mauvais état** nécessitant d'importants travaux de remise en état (mise aux normes totale)
- * **30 vacants en très mauvais état** : pour ces derniers il est impératif de réaliser une analyse individuelle de l'état afin de définir si la dégradation n'est pas aujourd'hui trop importante pour qu'une opération de réhabilitation soit envisageable financièrement et techniquement

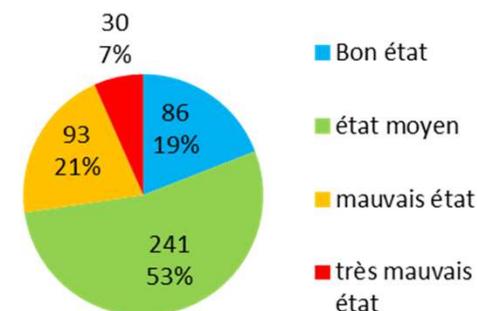
Situation géographique des vacants repérés

Les 450 vacants repérés sont ainsi répartis :

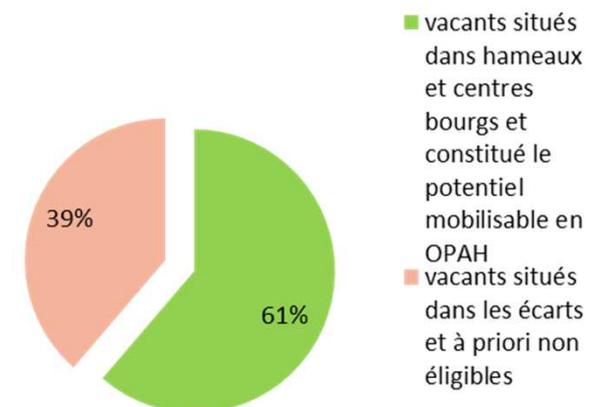
- * **174 vacants situés dans les écarts**
- * **276 vacants situés dans les centres bourgs et les hameaux**

La situation géographique permet de conclure que seuls 121 vacants seraient à priori éligibles aux aides à la réhabilitation mis en œuvre dans le cadre de l'OPAH.

Etat des vacants



Situation géographique du parc locatif



Age des vacants de plus de 15 ans de la CCCT

Epoque de construction des 241 vacants de la CCCT déclarés en état moyen

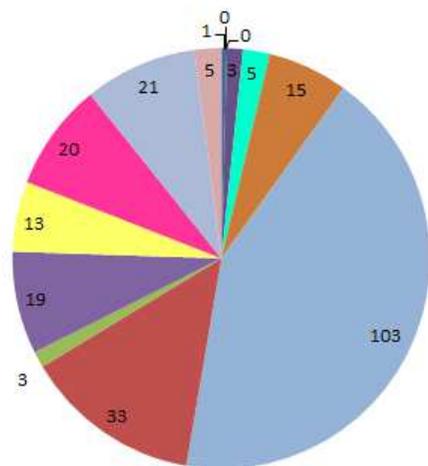
- Les 77 logements construits entre 1960 et 1999 peuvent être concernés par de l'amélioration énergétique et plus rarement par du financement en très dégradés
- Les 5 autres vacants déclarés en état moyen et construits avant 1960 nécessitent en grande partie des mises aux normes totales couplées à de l'amélioration énergétique. Néanmoins tous ces vacants ne représentent pas un potentiel dans la mesure où ceux situés dans les écarts ne sont pas éligibles aux aides.

Concernant les 93 vacants déclarés en mauvais état

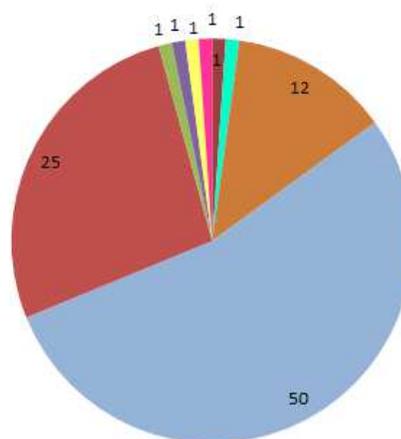
- Les 3 vacants construits entre 1960 et 2005 correspondent probablement plus à de l'amélioration énergétique
- Les 90 vacants construits entre le 18^{ème} siècle et 1969 correspondent à des mises aux normes totales

Enfin les 30 vacants déclarés en très mauvais état ont tous été construits avant 1948 avec une grosse partie du 19^{ème} siècle. Il faudra évaluer leur état de dégradation pour connaître le potentiel de réutilisation

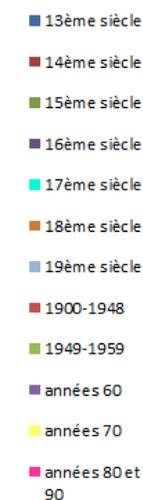
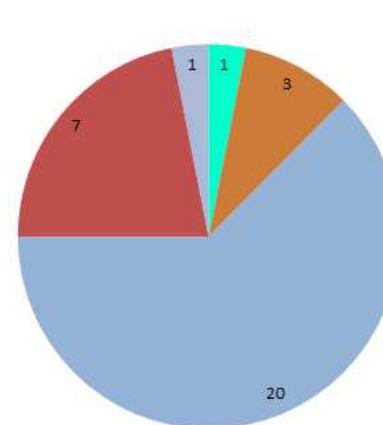
époque de construction des vacants de plus de 15 ans en état moyen de la CCCT



époque de construction des vacants de plus de 15 ans en mauvais état de la CCCT



époque de construction des vacants de plus de 15 ans en très mauvais état de la CCCT



L'enquête population : analyse des retours des propriétaires de vacants sur la CCCT

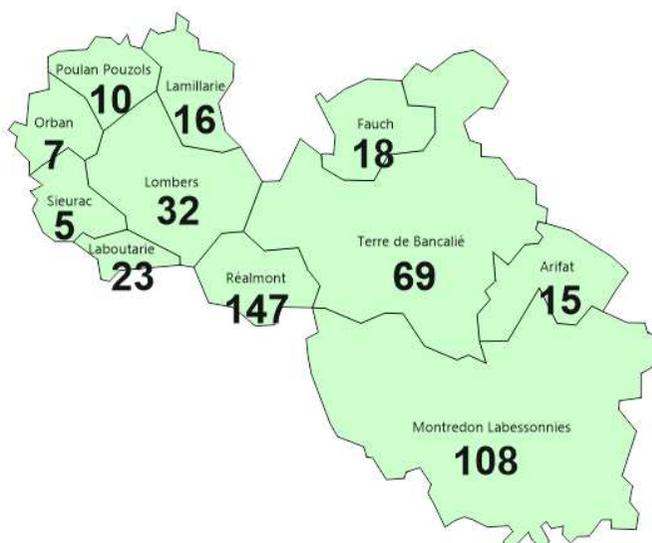
A l'échelle de la CCCT **3 propriétaires de biens vacants** ont répondu à l'enquête

Soit près de 0,7 % des propriétaires de vacants de plus de 15 ans

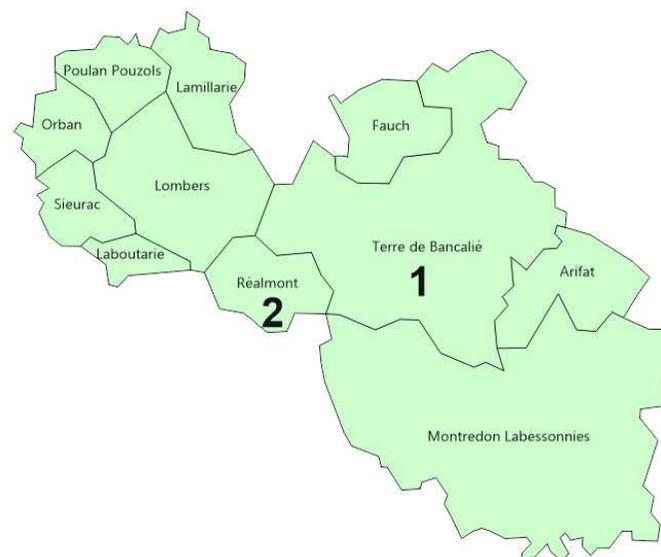
types de travaux envisagés ou évoqués	Amélioration énergétique	Mise aux normes	Projet à définir après étude	Pas de travaux logement aux normes
CCCT	0	2	1	0

Les réponses à enquête concernent en grande majorité des travaux d'amélioration énergétique. Les propriétaires de biens vacants n'ont pas énormément adhéré à la démarche d'enquête.

Nombre de vacants de plus de 15 ans



Nombre de propriétaires de vacants ayant répondu à l'enquête



Restitution des données sur le parc bâti et les projets par type d'ayants droits

**Les vacants de plus de 15 ans (bâti
avant 1995)**

**À l'échelle de la Communauté de
Communes des Monts d'Alban et du
Villefranchois**

Etat de confort des vacants de plus de 15 ans sur la CCMAV et besoins en travaux

Importance du repérage :

Nombre de vacants de plus de 15 ans

Sur la CCMAV : 273 logements

Etat de confort des vacants repérés

Les 273 repérés sont ainsi répartis :

- * **70 vacants en bon état** correspondant soit à des logements déclarés vacants car en cours de construction soit à des logements locatifs vacants entre deux mises en locations mais en tout état de cause à de la vacance temporaire. Néanmoins parmi ces 70 vacants en bon état, 27 nécessiteraient des travaux d'amélioration énergétiques.
- * **118 vacants en état moyen** pouvant nécessiter selon l'état intérieur des travaux allant de l'amélioration énergétique à la mise aux normes totale voir à la reprise de structure
- * **55 vacants en mauvais état** nécessitant d'importants travaux de remise en état (mise aux normes totale)
- * **30 vacants en très mauvais état** : pour ces derniers il est impératif de réaliser une analyse individuelle de l'état afin de définir si la dégradation n'est pas aujourd'hui trop importante pour qu'une opération de réhabilitation soit envisageable financièrement et techniquement

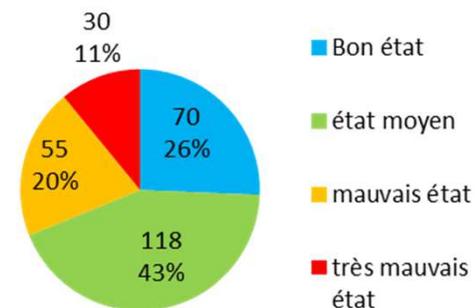
Situation géographique des vacants repérés

Les 273 vacants repérés sont ainsi répartis :

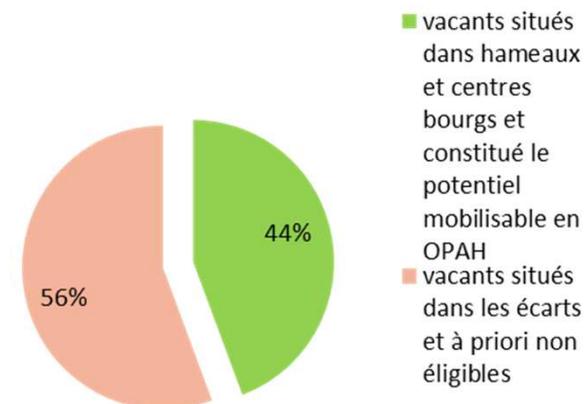
- * **152 vacants situés dans les écarts**
- * **121 vacants situés dans les centres bourgs et les hameaux**

La situation géographique permet de conclure que seuls 151 vacants seraient à priori éligibles aux aides à la réhabilitation mis en œuvre dans le cadre de l'OPAH

Etat des vacants



Situation géographique du parc locatif



Age des vacants de plus de 15 ans de la CCMAV

Epoque de construction des 61 vacants de la CCMAV déclarés en état moyen pour lesquels on connaît la date de construction

- Les 10 logements construits entre 1960 et 1999 peuvent être concernés par de l'amélioration énergétique et plus rarement par du financement en très dégradés
- Les 51 autres vacants déclarés en état moyen et construits entre le 17^{ème} siècle et 1959 nécessitent en grande partie des mises aux normes totales couplées à de l'amélioration énergétique. Néanmoins tous ces vacants ne représentent pas un potentiel dans la mesure où ceux situés dans les écarts ne sont pas éligibles aux aides.

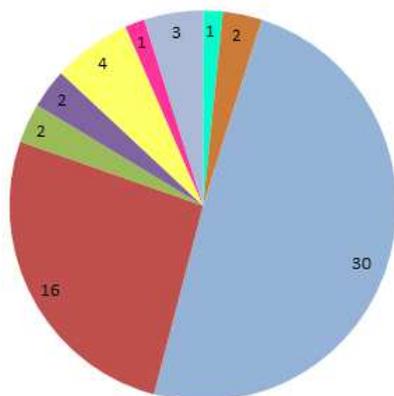
Concernant les 52 vacants déclarés en mauvais état pour lesquels on connaît la date de construction

- Les 4 vacants construits entre 1960 et 2005 correspondent probablement plus à de l'amélioration énergétique
- Les 47 vacants construits entre le 18^{ème} siècle et 1969 correspondent à des mises aux normes totales

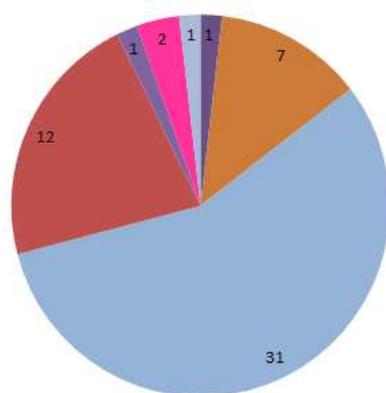
Enfin pour les 30 vacants déclarés en très mauvais état

- Les 4 vacants construits dans les années 70 et 90 représentent probablement un potentiel de réutilisation
- Quant aux 30 autres vacants leur état de dégradation doit être étudié en détail pour évaluer le potentiel de réutilisation

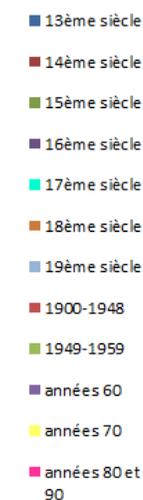
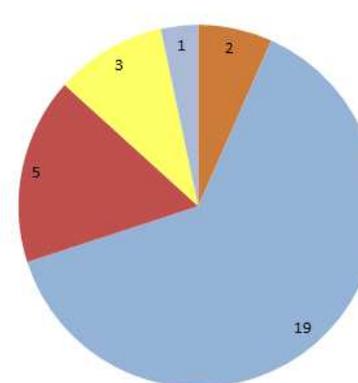
époque de construction des vacants de plus de 15 ans en état moyen de la CCMAV



époque de construction des vacants de plus de 15 ans en mauvais état de la CCMAV



époque de construction des vacants de plus de 15 ans en très mauvais état de la CCMAV



L'enquête population : analyse des retours des propriétaires de vacants sur la CCMAV

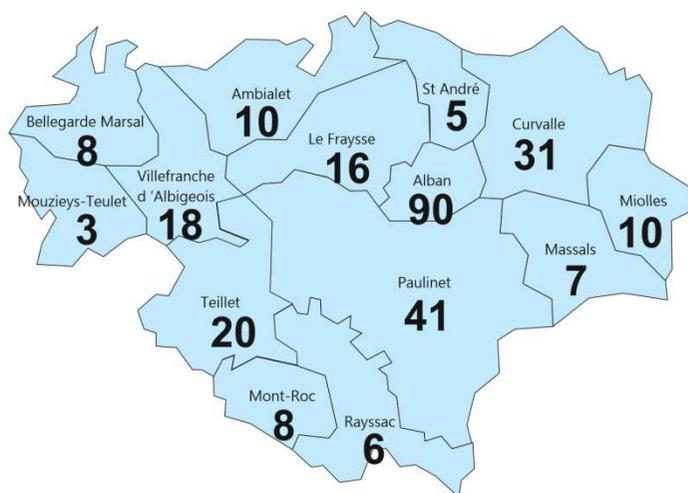
A l'échelle du Haut Dadou ce sont **6 propriétaires de biens vacants** qui ont répondu à l'enquête

Soit près de 2,2 % des propriétaires de vacants de plus de 15 ans

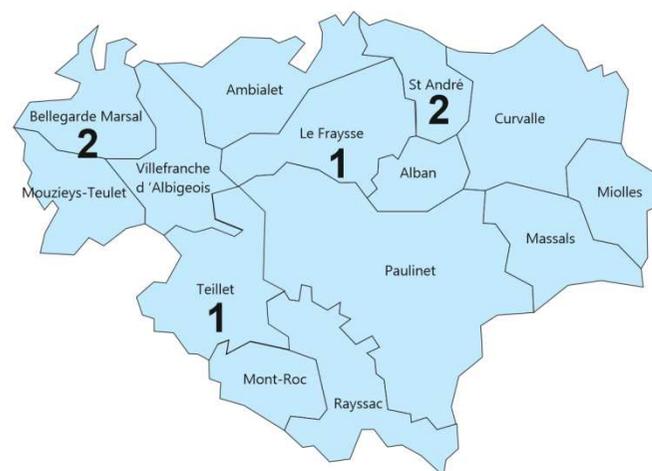
types de travaux envisagés ou évoqués	Amélioration énergétique	Mise aux normes	Projet à définir après étude	Pas de travaux logement aux normes
CCMAV	4	0	1	1

Les réponses à enquête concernent en grande majorité des travaux d'amélioration énergétique. Les propriétaires de biens vacants n'ont pas énormément adhéré à la démarche d'enquête.

Nombre de vacants de plus de 15 ans



Nombre de propriétaires de vacants ayant répondu à l'enquête



Conclusions au niveau des propriétaires de vacants

Un réel enjeu à la mobilisation du parc vacant pour

Accroître le parc locatif et permettre un déplacement des locataires du parc locatif en mauvais état vers un parc vacant réhabilité et aux normes

Lutter contre la paupérisation des centres bourgs (image et occupation)

Néanmoins trois conditions essentielles :

- maintenir l'équilibre dans les peuplements
 - se concentrer sur les centres bourgs et les hameaux
 - Être très attentif à la qualité des programmes et des réhabilitations
-
- Un potentiel de 397 vacants situés dans les centres bourgs et les hameaux
 - Mais une motivation très faible des propriétaires exprimée dans le cadre de l'enquête habitat

Principales conclusions

Le diagnostic a permis de mettre en évidence

- Des spécificités propres à chaque intercommunalité
- Mais aussi des indicateurs communs qui en font un territoire homogène en terme de problématiques liés à l'Habitat

La première différence fondamentale réside dans le fait que les deux intercommunalités abordent la future Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à des niveaux d'avancement très différents par rapport à la démarche :

La Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois sort d'un précédent dispositif.

Sur ce territoire, le diagnostic a permis de mettre en évidence

- Un potentiel encore important de biens à réhabiliter
- cela pour tous les types d'ayant droits (propriétaire occupant sa résidence principale, locatif à titre de résidence principale par le locataire, vacant)
- quelques soit les lignes budgétaires (travaux d'amélioration énergétique, adaptation à l'âge et au handicap, mise aux normes partielle ou totale)
- et cela malgré un premier dispositif qui a très bien fonctionné.

Une des spécificités de ce territoire réside aussi dans le nombre important de résidences secondaires. Il sera intéressant de s'intéresser à l'état et à la nature de l'occupation (résidence de vacances, maisons de famille, garde meubles....) des résidences secondaires car certaines pourraient représenter un réel enjeu d'extension du parc locatif privé notamment celles situées en centres bourgs ou dans les hameaux. Ainsi la reconversion d'une partie de ce parc sous utilisé viendrait contrebalancer le fait qu'une partie du parc vacant se situe dans les écarts et n'est donc pas mobilisable en création de locatif.

L'enquête habitat a confirmé le fait que la population s'était déjà très bien appropriée le dispositif. Elle a répondu massivement à l'enquête avec une bonne maîtrise des éléments à renseigner. L'enquête a permis de faire connaître de nombreux nouveaux projets de réhabilitation ce qui confirme les éléments mis en évidence par le diagnostic à savoir l'importance des besoins restant à traiter.

La Communauté de Communes Centre Tarn n'a pas connu, du moins récemment, de dispositif type OPAH, de sorte que ni la population, ni les élus des communes ne maîtrisent le fonctionnement, les critères de recevabilité et les aides mises en place dans le cadre d'une OPAH.

Sur ce territoire le diagnostic a mis en évidence d'importants besoins à l'échelle de l'intercommunalité et des spécificités fortes sur la commune de Réalmont. A ce titre la commune de Réalmont fait l'objet d'un rendu d'étude spécifique.

De même que pour l'autre territoire, le potentiel mis en évidence porte sur tous les types d'ayants droits et cela quelque soit les lignes budgétaires.

Sur ce territoire la problématique des vacants est plus importante et mérite qu'on s'y attarde.

L'enquête Habitat a, quant à elle, mis en évidence une forte attente de la population avec un nombre de retours très importants.

Éléments principaux mis en évidence par le diagnostic

Un territoire globalement attractif avec une augmentation régulière de la population : +8% en 10 ans et un territoire qui représente près de 3% de la population du Tarn

Une population en partie vieillissante : 12% a plus de 75 ans : une constante dans chacune des deux intercommunalités et une attente des propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux d'adaptation du logement à l'âge et au handicap : 25 projets déjà identifiés.

Des revenus correspondant en grande partie aux plafonds de revenus de l'ANAH : 69% des ménages sont non imposables avec des revenus mensuels moyens des foyers non imposables allant de 741 € mensuels à 1391 €

Au niveau des propriétaires occupants l'étude a permis de mettre en évidence :

- Un état du parc indiquant d'importants besoins en amélioration énergétique et en mise aux normes
- Un profil de population répondant aux critères ANAH (niveaux de revenus et typologie des ménages)
- Une part de la population ayant besoin de travaux d'adaptation au handicap et à l'âge avec des niveaux de revenus correspondant aux critères de recevabilité
- Une forte attente de la population
- Un véritable enjeu dans la mise aux normes des logements en petite dégradation et en très dégradés d'une part sur le parc actuellement ou anciennement agricole, d'autre part sur les centres bourgs notamment dans la lutte contre la paupérisation des bourgs centres.

Au niveau des logements locatifs du parc privé, l'étude a permis d'identifier 81% du parc locatif privé de plus de 15 ans soit 1168 logements. Parmi ces derniers, près de 800 logements pourraient nécessiter des travaux allant de l'amélioration énergétique à la mise aux normes totales.

60% de ce parc se situe en centres-bourgs et dans des hameaux, et 580 dans les écarts. Les logements locatifs situés dans les écarts correspondent en partie à de l'habitat anciennement agricole correspondant, pour certains, à des situations d'indécence.

12 propriétaires et 14 locataires ont répondu à l'enquête lancée auprès de la population. Par ce biais, 11 logements nécessitant des travaux d'amélioration énergétique ont pu être identifiés dont 5 pour lesquels les propriétaires envisagent la réalisation de travaux. 5 logements pouvant nécessiter des travaux de mise aux normes ont également été identifiés dont 3 pour lesquelles les propriétaires souhaitent entamer des travaux.

L'étude des vacants a permis d'identifier 708 vacants dont 361 constituent un parc mobilisable, 148 seraient en partie réutilisables suivant l'état de dégradation et 61 seraient aujourd'hui trop dégradés pour qu'une réhabilitation soit financièrement et techniquement envisageable.

Par ailleurs, 397 vacants sont situés dans les centres bourgs et les hameaux et constituent donc le potentiel de réutilisation à cibler. Parmi ces derniers, 9 propriétaires se sont fait connaître au travers de l'enquête.

Les enjeux de la réhabilitation sur le Haut Dadou

Les enjeux communs aux deux territoires :

La réhabilitation du parc de résidences principales propriétaires occupants est un des enjeux essentiels de la future OPAH.

L'adaptation des logements est pour les deux territoires une priorité au regard de l'âge d'une bonne part de la population

L'amélioration énergétique est une des préoccupations des propriétaires notamment au regard des charges de chauffage des logements et de l'inconfort lié à certaines passoires énergétiques

Il est également essentiel d'aller chercher les situations d'indécence liées à une dégradation des logements. Ces cibles sont bien entendu les plus difficiles à atteindre mais restent présentes sur tous les territoires

Une des conclusions établie sur tous les territoires porte sur la nécessité de soutenir financièrement une majorité des ménages souhaitant réaliser des travaux et cela au regard du revenu moyen des habitants. Cela passe par la mise en place d'aides intercommunales en complément des aides ANAH. Mais, pour aller dans le même sens, il semble indispensable d'établir avec les organismes bancaires un protocole d'entente afin de faciliter l'accès des ménages aux prêts bancaires notamment à l'éco prêt à taux 0 pour travaux d'économie d'énergie.

La réhabilitation du parc locatif existant est également un des enjeux de cette opération au regard

D'une part du nombre de logements déclarés en état moyen et du nombre de logements situés en dehors des centres bourgs et pour lesquels les risques d'indécence sont réels tant par la nature des logements (notamment anciens corps de ferme) que par l'éloignement visuel

Des besoins en amélioration énergétique, besoins exprimés tant par les propriétaires bailleurs ayant répondu à l'enquête que par les locataires

De la nécessité pour le territoire d'offrir à la location des logements en bon état et performant au niveau énergétique pour permettre à de nouveaux locataires de venir s'implanter sur ce territoire dans des logements correspondant à leurs attentes

La réhabilitation du parc vacants pour créer dans les centres bourgs et les hameaux un nouveau parc locatif en conventionné afin de palier à la faiblesse du parc social public très peu présent sur le territoire.

La réhabilitation du parc locatif existant et son extension par reconversion des vacants est un réel enjeu et répond aux besoins exprimés par les locataires.

Les spécificités

Chacune des deux intercommunalités présente des spécificités propres :

Pour la Communauté de Communes Centre Tarn une attention toute particulière a été menée sur la Ville Bourg Centre Réalmont qui nécessitera une adaptation du dispositif afin d'une part de répondre aux problématiques mises en évidence et d'autre part de limiter les risques d'aggravation des phénomènes constatés. Par ailleurs un des éléments caractéristiques est le nombre important de vacants sur le territoire.

Sur la Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois, le nombre de résidences secondaires et occasionnelles peut permettre de trouver de nouvelles réponses aux besoins de création de nouveaux logements locatifs; cette piste pourra être explorée pendant l'OPAH afin de connaître les modalités réelles d'utilisation de ces logements et les politiques patrimoniales des propriétaires de ces biens