

Jean-Pierre BOUGLON
Architecte - Urbaniste

CODE APE : 742 A
SIRET : 776 948 119 000 32

le Pays Midi Quercy : Diagnostic

Syndicat Mixte du Pays Midi Quercy



Etude de réalisation de l'O.P.A.H. Thématique



Fax 05 61 11 49 20
Mobile 06 08 21 66 96
e-mail jp.bouglon@wanadoo.fr

... Quels objectifs et quelle politique de l'habitat faudrait-il mettre en oeuvre sur ce territoire pour favoriser un cadre de vie de qualité, améliorer les conditions d'accueil, maîtriser les dépenses énergétiques et diminuer le nombre de logements indignes ou très dégradés.

Les statistiques les plus récentes (2009) nous permettent d'établir un constat *sur l'évolution de la population, du parc de logements, des conditions de ressources et de l'activité du territoire.*

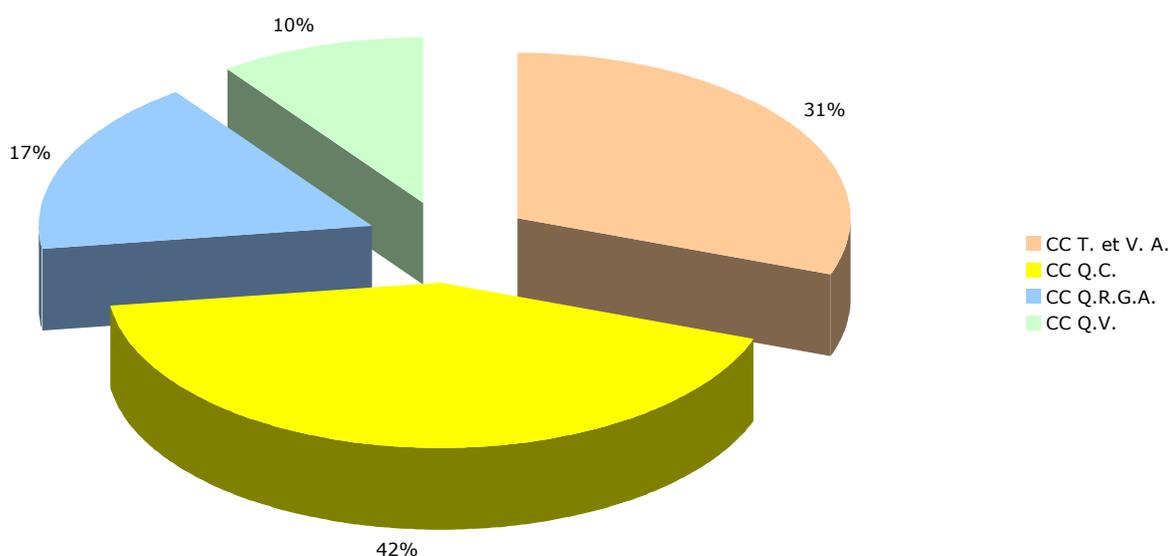
Le Pays Midi Quercy regroupe quatre Communautés de Communes :

- Quercy-Caussadais,
- Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron,
- Quercy Vert et Terrasses
- Vallées de l'Aveyron,

Avec une population estimée au 1^{er} Janvier 2010 sur 48 communes de 45 504 habitants.

CC T. et V. A.	13917	30,58%
CC Q.C.	19162	42,11%
CC Q.R.G.A.	7820	17,19%
CC Q.V.	4605	10,12%
Population totale	45504	100,00%

Nb d'habitants des Communautés de Communes



Le nombre d'habitants de chaque Communauté est très diversifié :

- 10% sur 6 communes dans le Quercy Vert,
- 17% sur 16 communes dans le Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron,
- 31% sur 7 communes dans les Terrasses et Vallée de l'Aveyron
- 42% sur 19 communes dans le Quercy Caussadais.

La situation du Pays Midi Quercy dans le Département de Tarn & Garonne



Le Pays Midi Quercy occupe 116 550 ha soit près du tiers de la surface du département de Tarn & Garonne (32%).

* LE PROFIL du Pays ...

Ce territoire à la fois proche de Montauban s'étend jusqu'aux limites nord-est et Est du département à la limite de l'Aveyron (CC Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron) et du Tarn (CC Quercy Vert).

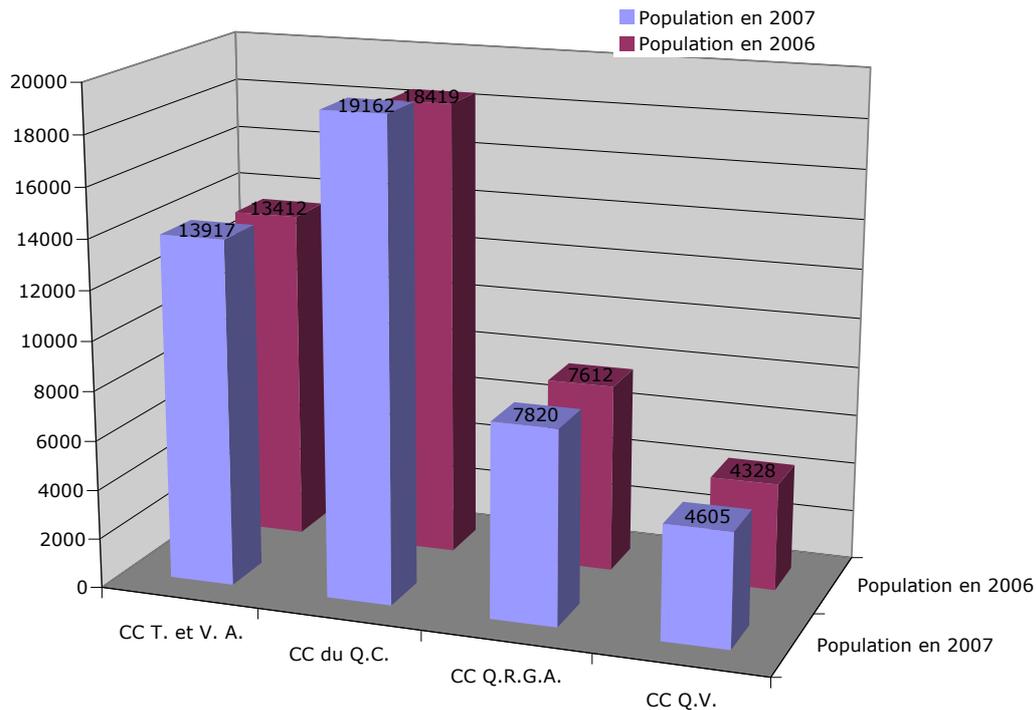
Il est traversé par l'autoroute A20, axe nord-sud Toulouse Paris, proche de l'A62 vers Bordeaux et dessert la partie nord-est de Midi-Pyrénées : Brive, Villefranche de Rouergue, Figeac et Rodez.

En dehors des villes et villages qui regroupent la majeure partie de la population, elle est essentiellement composée de paysages agricoles et bocagers. Plusieurs types de paysages s'en dégagent.

- à l'extrême est, la commune de Laguépie s'étend sur les micaschistes du Plateau Central.
- À l'est, une large zone de terrains calcaires de types divers forme le Terrefort et les Causses de Caylus et de St Antonin.
- Enfin la vallée de l'Aveyron partie fertile avec ses épais alluvions limoneuses reposant souvent sur une couche de cailloux siliceux épaisse de 3 à 7 mètres. C'est avec ces alluvions que l'on produit la brique.

1 - La Démographie : Son évolution.

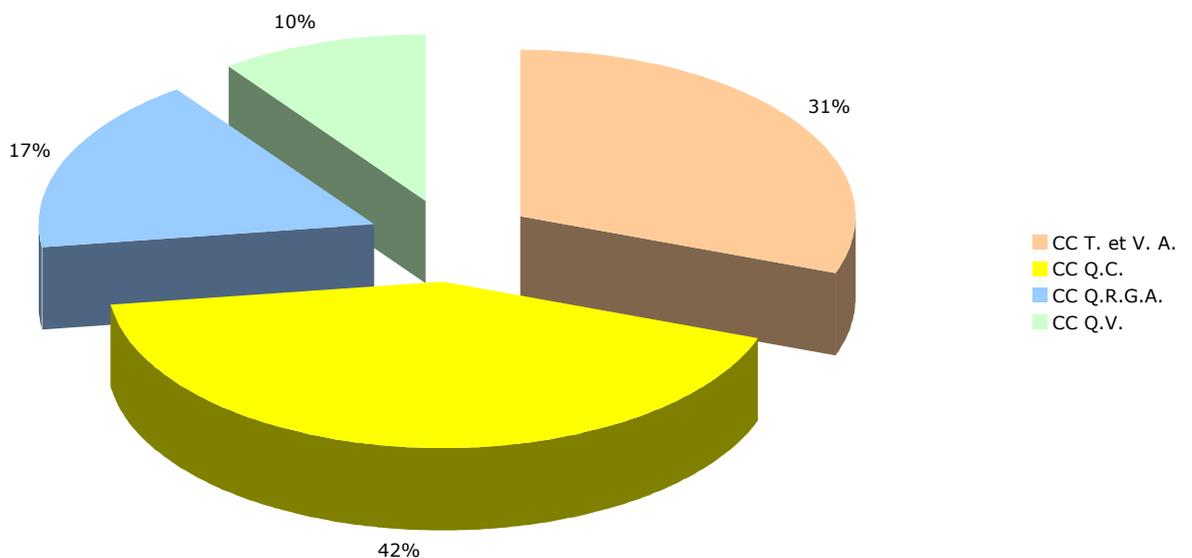
Données 2006 et 2007 (population légale en vigueur à compter du 1^{er} Janvier 2010).



Population estimée au 1^{er} Janvier 2010

CC T. et V. A.	13917	30,58%
CC Q.C.	19162	42,11%
CC Q.R.G.A.	7820	17,19%
CC Q.V.	4605	10,12%
Population totale	45504	100,00%

Nb d'habitants des Communautés de Communes



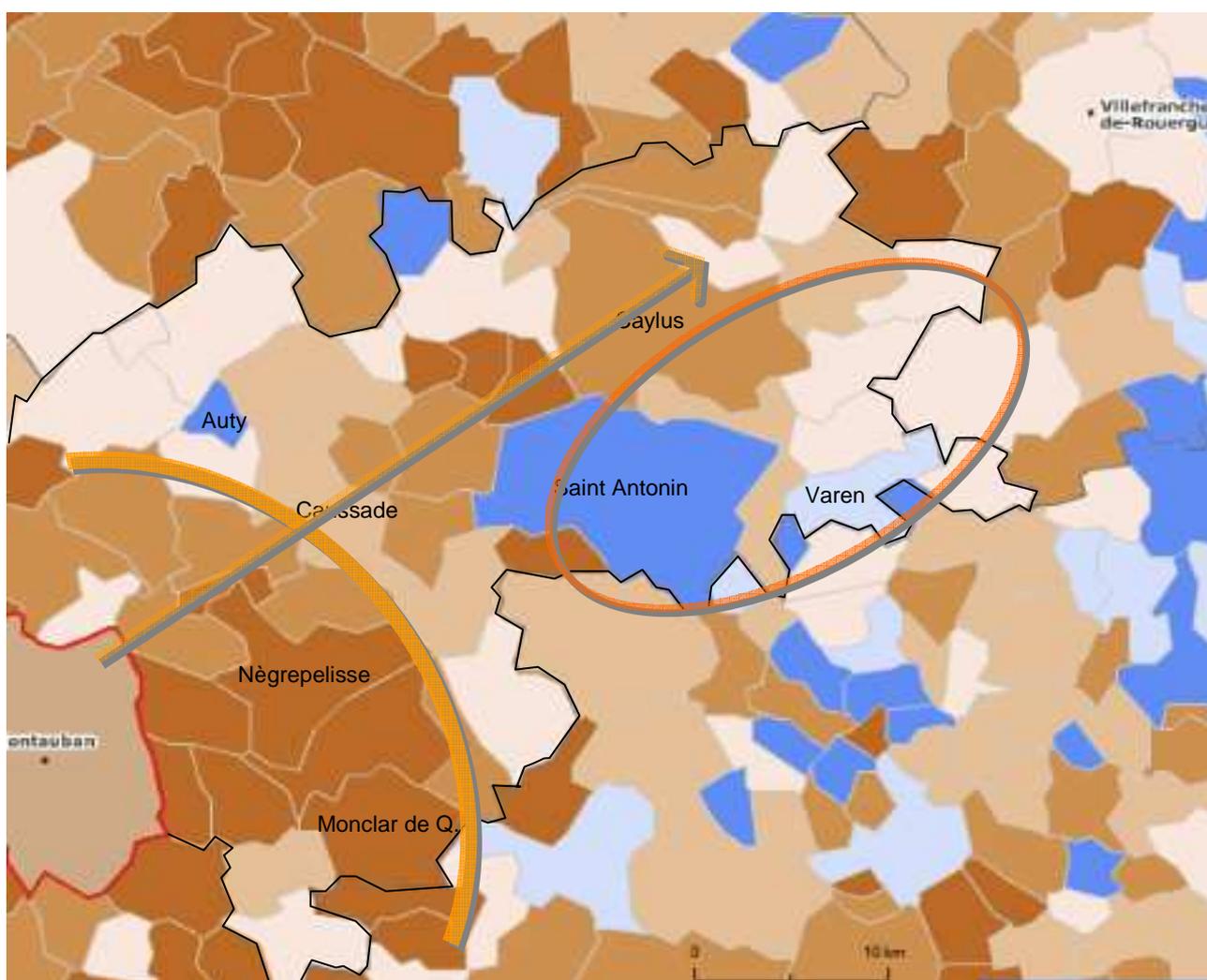
Depuis le recensement de 1999 la population du Pays Midi Quercy a augmenté de 116%, avec des variations allant de 106 à 124% selon les communautés de communes.

Répartition du nombre d'habitants pour chacune des Communautés de Communes.

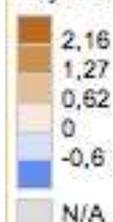
	2007	1999	Évolution
CC T. et V. A.	13917	11290	123%
CC Q.C.	19162	16964	113%
CC Q.R.G.A.	7820	7366	106%
CC Q.V.	4605	3718	124%
Population totale	45504	39338	116%

Les chiffres, concernant ces variations, sont à relativiser en raison de l'importance et de la situation de chacun des territoires. Le nombre de nouveaux habitants est de 2 627 pour TVA, 2 198 pour le QC, 887 pour QV et 454 pour QRGA. Soit 6 166 nouveaux habitants en 10 ans.

La carte de l'évolution de la population montre que les secteurs où l'augmentation est la plus forte, sont ceux qui sont proches de l'agglomération de Montauban et celles qui sont proches de l'axe Montauban-Villefranche de Rouergue.



Évolution de la population (var. annuelle moyenne) (en %)

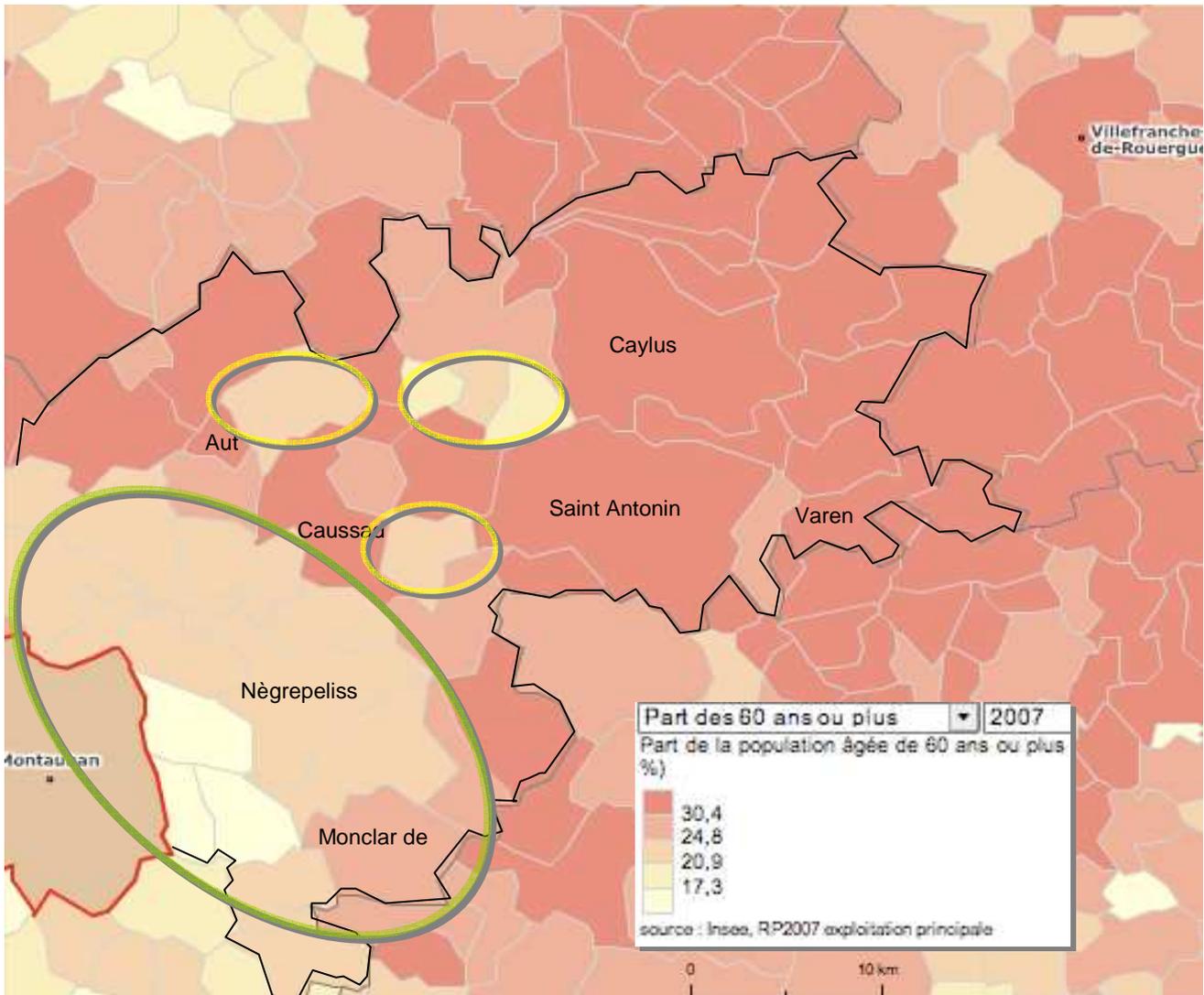


source : Insee, RP1999 et RP2007, exploitations principales

Les secteurs où l'évolution est la plus faible sont ceux qui sont situés sur les zones très rurales situées à l'Est et au Nord-Ouest.

Compte tenu de ces informations, les évolutions variables en termes d'augmentation de populations ou les éloignements des zones d'influence impliquent une volonté affichée du programme à permettre un développement qui tienne compte des déficits à combler et du soutien au développement de l'activité économique, industrielle et agricole.

Le vieillissement de la population :



22% de la population du Pays a plus de 65 ans :

Pop en 2006	Pop 65 ans ou plus en 2006	Pop Hommes en 2006	Pop Hommes 65 ans ou plus en 2006	Pop Femmes en 2006 (princ)	Pop Femmes 65 ans ou plus en 2006
43770	9488	21317	4133	22453	5355
	21,68%		19,39%		23,85%

En effet ce sont plus de 10 000 personnes qui aujourd'hui ont plus de 65 ans. Ils représentent 21,68% de la population du Pays. Leur répartition sur le territoire est assez homogène au-delà des communes proches de Montauban.

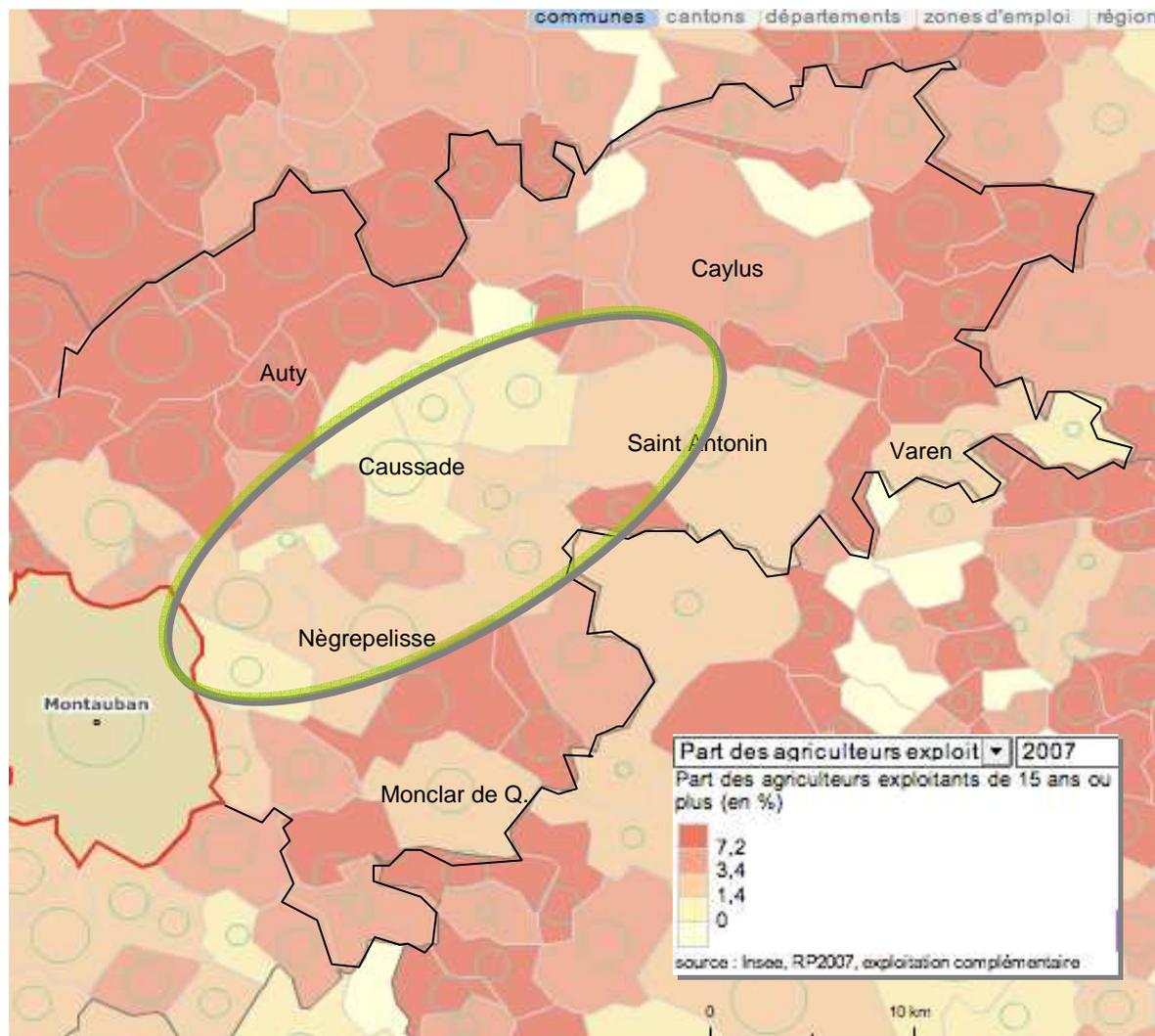
Cette indication nous oriente sur l'évaluation des dossiers nécessitant des travaux d'accessibilité dans les logements de propriétaires au handicap avéré. Les moyens à mettre en œuvre doivent permettre le maintien à domicile et faciliter les soins des intervenants extérieurs ou des accompagnants.

Pour mémoire, 54 dossiers ont été présentés dans l'OPAH du Quercy Caussadais (2005-2009) au titre du handicap et 21 dossiers en deux ans dans le PIG du Pays Midi Quercy.

La moyenne sur l'ensemble du Pays s'élevait à 20 dossiers par an.

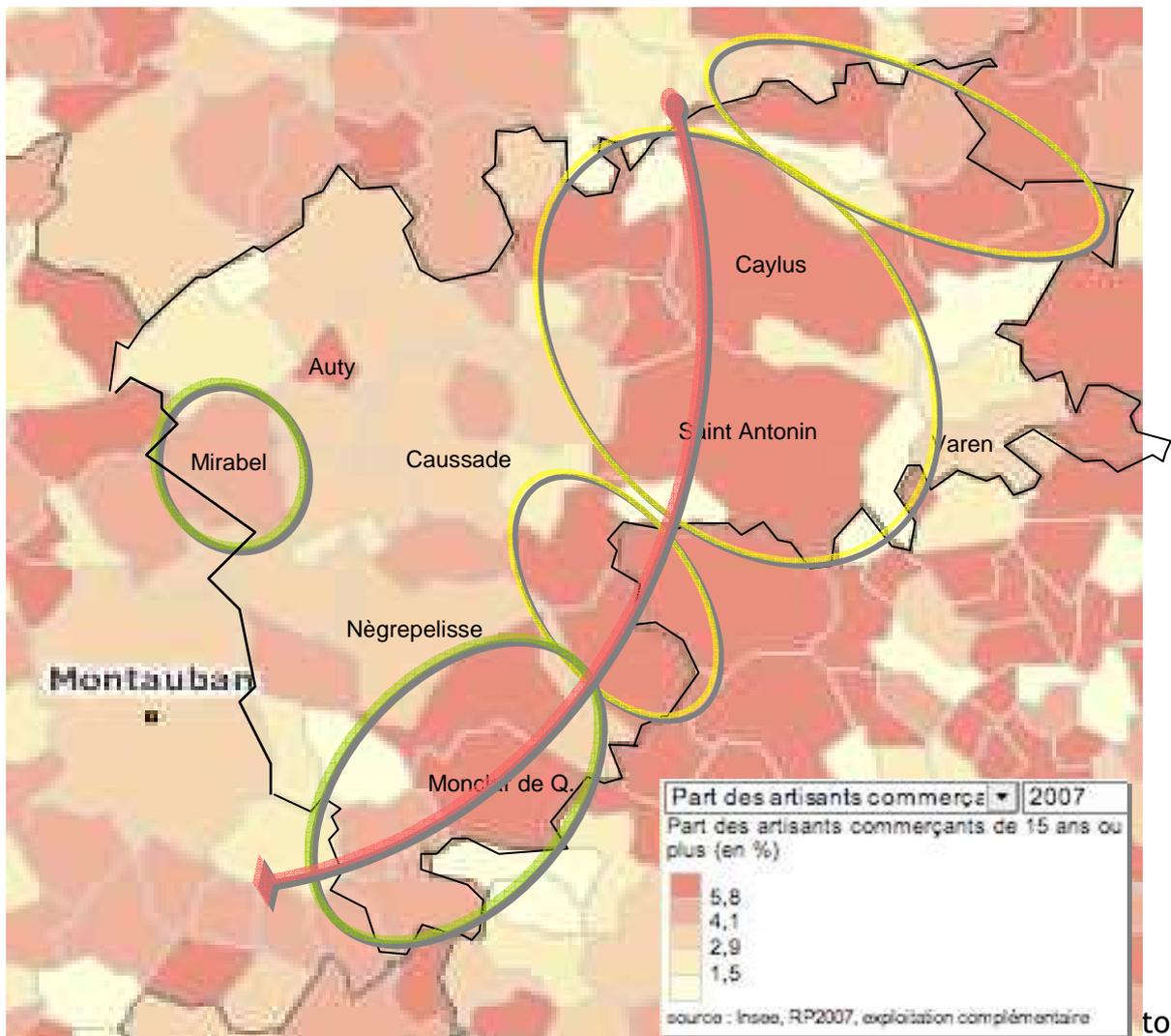
2 -L'activité et les données économiques :

L'activité agricole



La part des agriculteurs exploitants en % est plus importante sur la périphérie du Pays, mais cela s'explique par la taille des exploitations qui sont plus importantes sur les vallées, alors que celles de la périphérie sont implantées sur des coteaux ou des versants au relief plus prononcé et donc plus boisés. Il n'en reste pas moins vrai que le nombre d'exploitants est plus important sur ces communes.

L'activité artisanale :

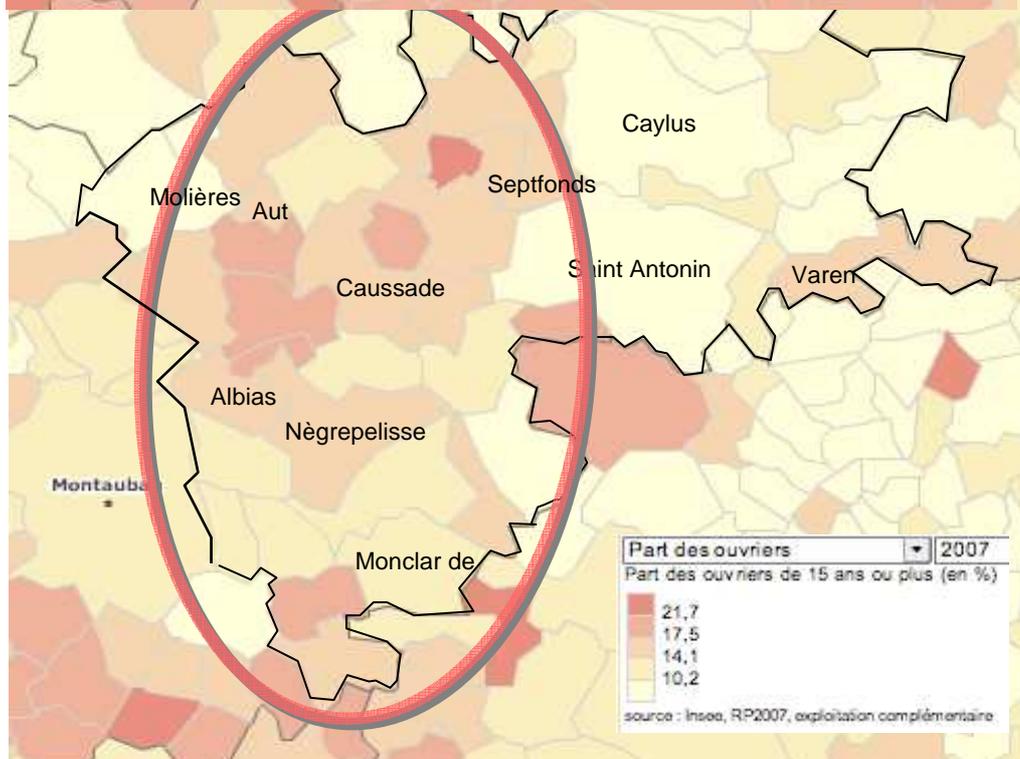
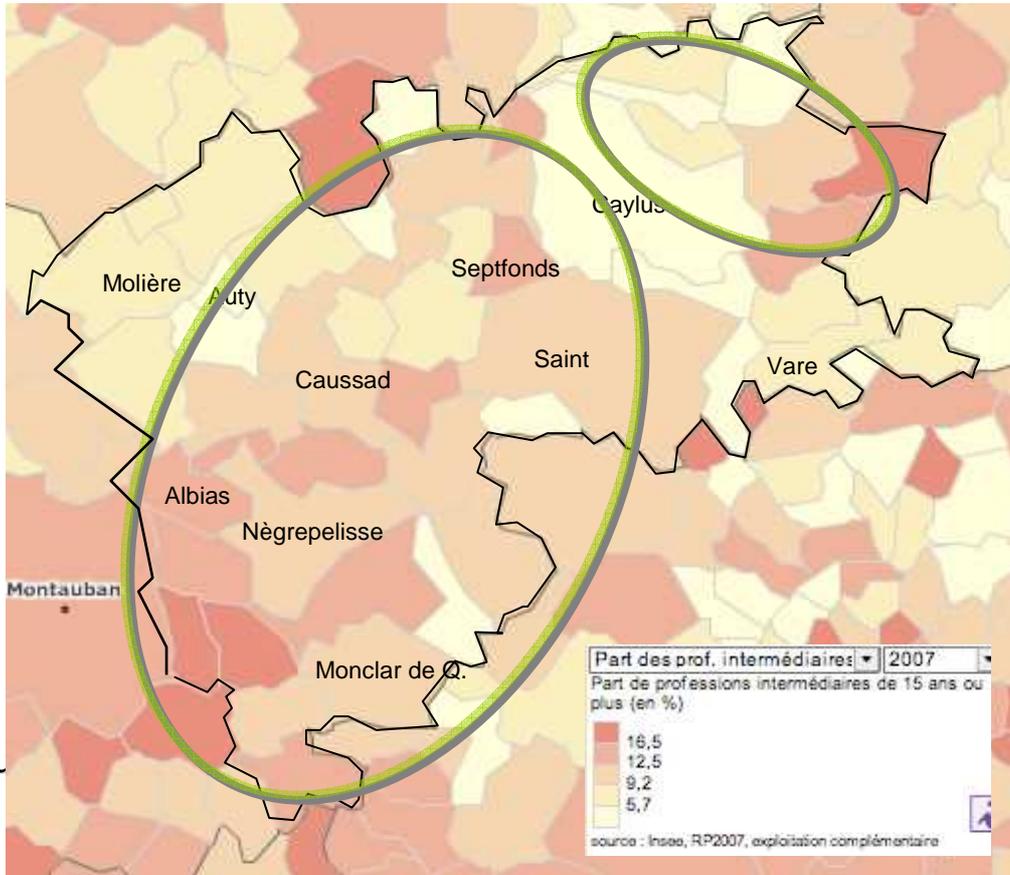


toire, avec une part plus importante sur la partie Est, dans un rapport de 5 à 6% du reste de l'activité. Il est à noter que cette activité se calque pour partie sur celle des agriculteurs exploitants.

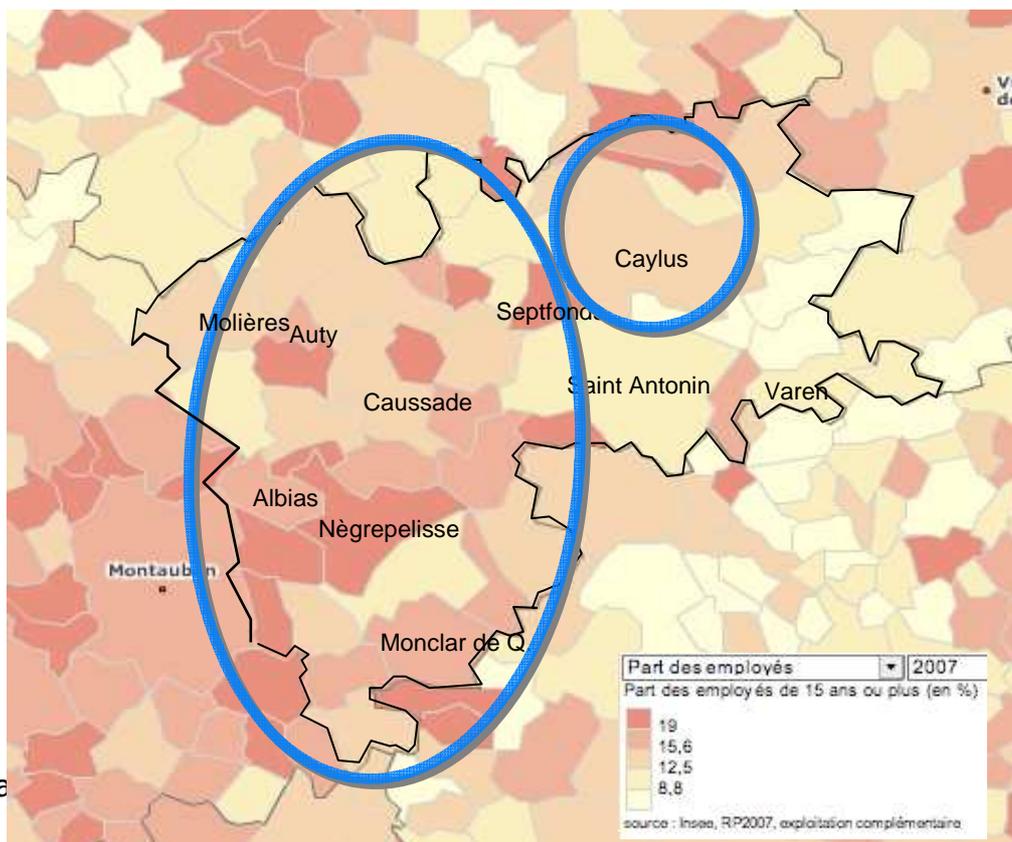
Les trois cartes qui suivent se superposent presque à l'identique et montrent que l'activité des salariés se situe sur un axe nord-sud, dont le périmètre tangente l'agglomération montalbanaise. Pour deux d'entre-elles, les zones s'étendent à la limite Nord du Pays Midi Quercy.

Les professions intermédiaires

Les ou



Les employés



La répa
le nord-est,

argement vers

Synthèse.

L'activité dans le Pays Midi Quercy s'équilibre dans une certaine logique :

Les artisans et les agriculteurs sont plus nombreux sur les secteurs plus ruraux et plus éloignés des zones à forte densité (agglomération de Montauban)

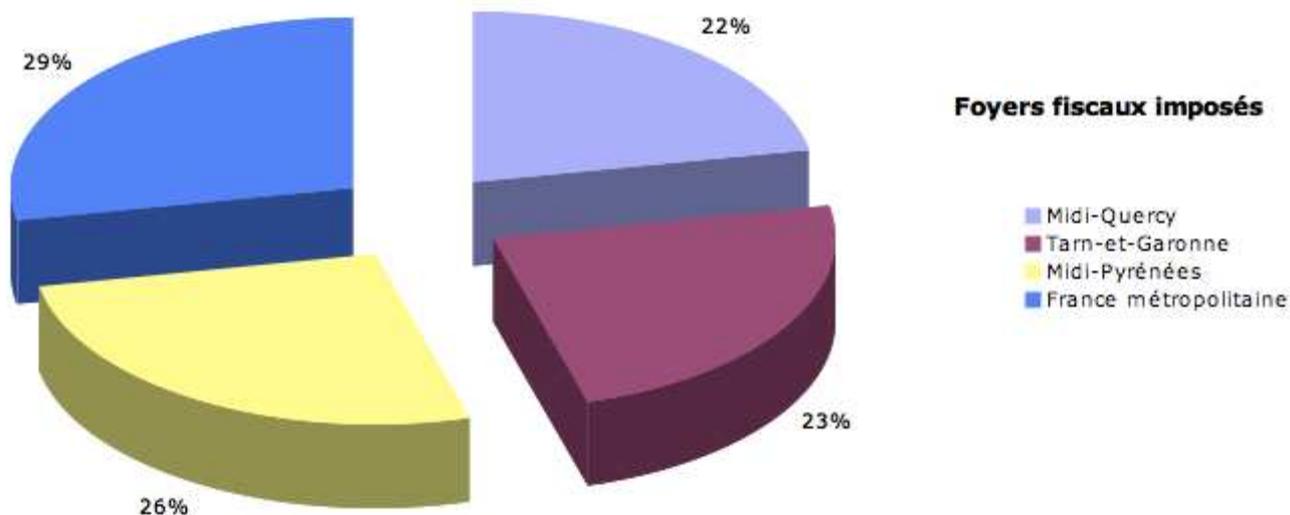
Les salariés (employés, ouvriers ou professions intermédiaires) habitent dans les zones les plus proches de l'agglomération montalbanaise ou des axes structurant Montauban Cahors ou Caussade-Villefranche de Rouergue.

Ces deux tendances peuvent servir de base à la programmation des objectifs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat :

- Les propriétaires occupants sont également répartis sur le territoire et peuvent donc prétendre à l'attribution des aides si les demandes s'inscrivent dans les conditions fixées par la réglementation et répondent à la définition des objectifs prioritaires (logements dégradés ou insalubres et amélioration de la performance énergétique)
- Renforcer le secteur locatif dans les bourgs centres et les villages les plus importants pour répondre à la politique de lutte contre l'étalement urbain et se mettre en cohérence avec le dispositif mis en place à partir de 2011, concernant les immeubles dégradés et insalubres.
- Dans les deux cas la prise en compte des travaux favorisant l'autonomie des personnes sera assurée dans le dispositif d'obtention des aides.

- Le contexte économique :

Des ressources plus faibles dans le Pays que sur le reste du Département.



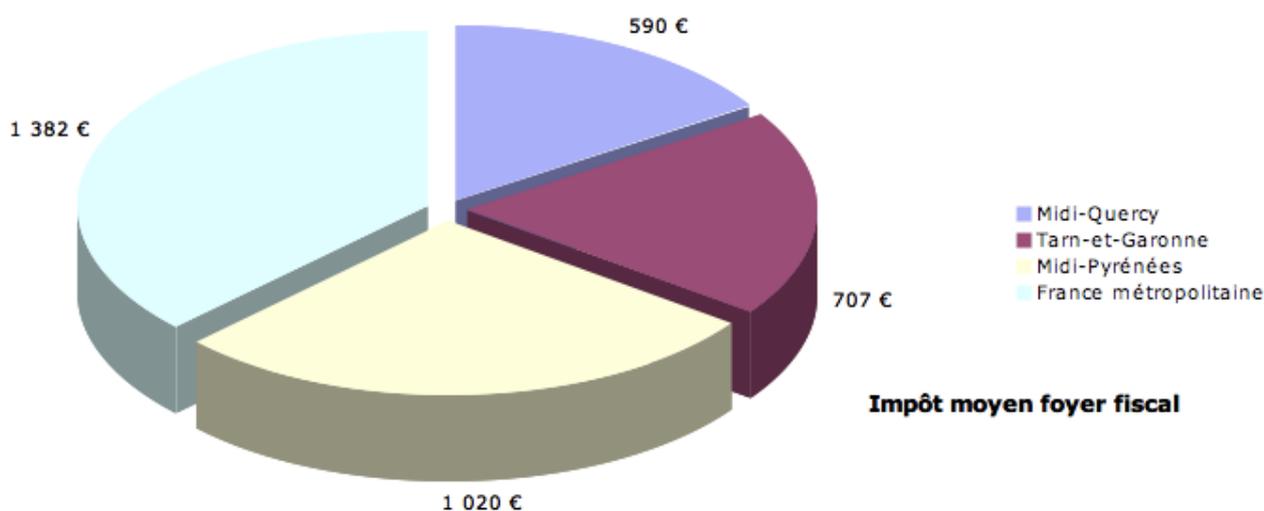
Globalement le nombre des foyers fiscaux soumis à l'impôt est légèrement inférieur aux moyennes de celle du département puis de la Région et de la France Métropolitaine.

Le graphique suivant indique le montant moyen de l'impôt. Il est bien inférieur dans le Pays Midi Quercy aux zones de comparaison :

- 16,55% par rapport au département,
- 42,16% par rapport à ceux de la région,
- 57,31% de ceux de la moyenne Française.

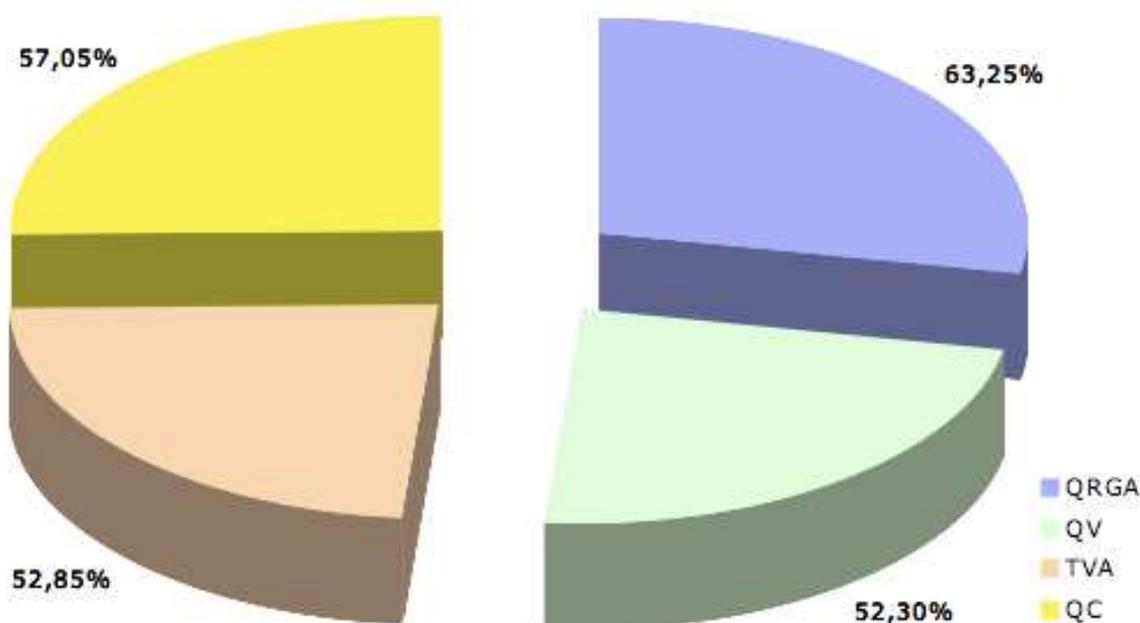
Ces caractéristiques de ressources, dans le Pays Midi Quercy, montrent de façon significative que les ménages répondent dans la plupart des cas, à la première des conditions pour accéder aux subventions de l'Anah (revenus modestes ou très modestes).

Pour les foyers fiscaux imposés dans le pays, le montant est le plus faible des zones de comparaison.



De plus, les données fiscales montrent que plus d'un foyer sur deux n'est pas imposable.

Communautés de Communes	Nb. foyers fiscaux non imposés	Nb. foyers fiscaux imposés	% foyers non imposés	total foyers
QRGA	2 747	1 596	63,25%	4 343
QV	1 296	1 182	52,30%	2 478
TVA	4 057	3 620	52,85%	7 677
QC	6 125	4 612	57,05%	10 737



Le nombre de foyers fiscaux non imposables est relativement similaire quelle que soit la Communauté de Communes (variation maximale de 11% entre QRGA et QV).

Le montant des revenus fiscaux :

	QC	QV	QRGA	TVA
Mini	8 309 €	8 949 €	7 646 €	8 518 €
Maxi	10 689 €	10 922 €	10 977 €	9 643 €
Moyen	9 356 €	9 682 €	8 885 €	9 121 €
Nb<Moy.	4 840	819	1 621	2 196
Soit 9476 foyers inférieurs à 9682 euros de revenu fiscal				

Ce chiffre de près de 9500 personnes dont le revenu fiscal est inférieur à 9 682 euros pour les plus élevés et 8 885 euros pour les plus modestes est à minima. Car les compositions des ménages autorisent à penser que les revenus fiscaux supérieurs à ces chiffres, rentrent dans les plafonds de ressources des plus modestes, applicables aux ménages de plus de 2, 3 ou 4 personnes à charges.

Ces éléments seront à comparer avec les résultats de l'état du bâti qui nous donne des informations sur le nombre de logements en très mauvais état. Ces maisons relevant des priorités mises en œuvre par l'Anah et applicables à partir du mois de janvier 2011.

Rappel : Les priorités du nouveau dispositif à mettre en œuvre dans la future OPAH concernent la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé et la précarité énergétique dans les logements occupés par les familles aux conditions les plus modestes.

3 - L'habitat et ses perspectives :

Le parc de logements du Pays Midi Quercy.

Pays Midi Quercy	Communes	Logements	Résidences principales	Propriétaires occupants	Rés secondaires	Logements vacants	
Quercy Caussadais	19	9558	7879	5292	1794	835	8,74%
Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron	16	5948	3431	2613	1794	724	12,17%
Quercy Vert	6	1969	1671	1374	189	108	5,49%
Terrasse et Vallée de l'Aveyron	7	5881	5142	3736	366	373	6,34%
	48	23356	18123	13015	4143	2040	
			77,59%	71,81%	17,74%	8,73%	

1 - Le parc vacant

- Dans le Quercy Vert et les Terrasses et Vallée de l'Aveyron, il se situe entre 5,50% et 6,35% (108 et 373 logements) .

- Dans le Quercy Caussadais avec 8,74% (835 logements) et dans le Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron avec 12,17% (724), il est plus important

Au total, il y a près de 2040 logements vacants sur le territoire.

C'est un domaine sensible où l'identification des immeubles situés dans les centres bourgs, les villages ou les hameaux permettra de définir les politiques d'interventions.

La politique soutenue dans le cadre du Plan d'Action Climat Energie du Pays Midi Quercy induit un fort soutien à limiter les nouveaux espaces destinés à la construction pour réduire les déplacements, les extensions de réseaux et favoriser le développement de l'économie des centres bourgs ou des villages.

La lutte contre l'étalement urbain constitue un enjeu pour le territoire en termes d'aménagement et de gestion des espaces naturels.

2 - Les résidences principales :

- Les logements occupés par leur propriétaire.

Pays Midi Quercy Communes par C.C.	Logements	Résidences principales	Propriétaires occupants
19 communes	9558	7879	5292
16 communes	5948	3431	2613
6 communes	1969	1671	1374
7 communes	5881	5142	3736
48 communes	23356	18123	13015
		77,59%	71,81%

Le nombre de logements des propriétaires occupants est estimé à **13 015 logements**, soit 72% de l'ensemble des résidences principales.

Ce chiffre compte tenu des nouvelles dispositions adoptées par l'Anah, présentées au mois de septembre 2010, donne une orientation primordiale à l'étude, Le parc des résidences principales est de 18 000 logements, avec un parc ancien de plus de 30 ans très important.

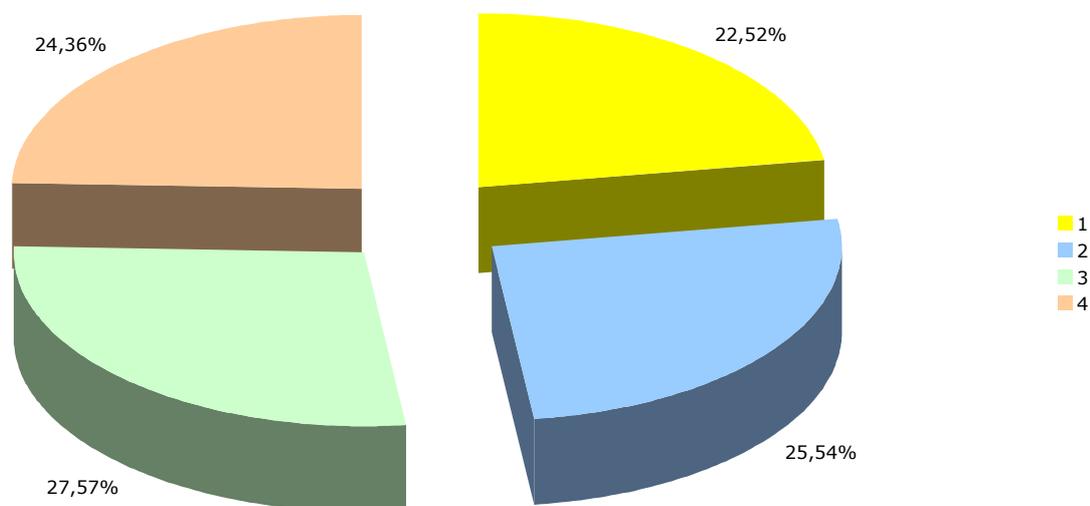
Logements en 2006	R.P. Type maison avt 1949 en 2006	R.P. Type appart avt 1949 en 2006	Total < à 1949
23356	6387	1039	7426
	27,35%	4,45%	31,79%

Les résidences principales construites avant 1949 représentent près de 32% de ces résidences. Leur nombre près de 7 500 laisse à penser qu'un bon nombre d'entre elles nécessitent des travaux rentrant dans les nouvelles conditions fixées pour être appliqués dès le mois de janvier 2011.

De ce fait, la réhabilitation énergétique sera la priorité pour définir un programme de lutte contre cette précarité.

Dans le même domaine, la suppression de l'insalubrité sera un autre volet du programme, en concertation avec les partenaires sociaux (MSA, CMS, CCASS, DDCS, CG82...

Graphique donnant les % de propriétaires occupants par Communautés de Communes



Cette répartition montre que le pourcentage est pratiquement équivalent dans tout le Pays Midi-Quercy, ceci quelle que soit la Communauté de Communes.

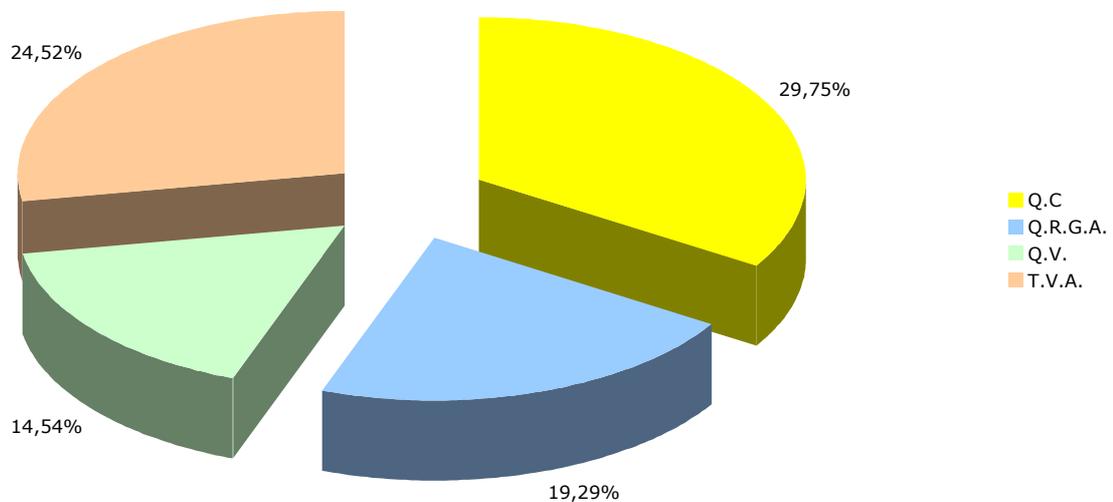
Tableau présentant les répartitions entre les P.O. et logements locatifs par Communauté de Communes :

Communautés de Communes	% répartition P.O. par C.C.	Résidences principales	Propriétaires occupants	Locataires en 2006	%Locataires	Total PO & Loc.
Q.C	67,17%	7879	5292	2344	29,75%	96,92%
Q.R.G.A.	76,16%	3431	2613	662	19,29%	95,45%
Q.V.	82,23%	1671	1374	243	14,54%	96,77%
T.V.A.	72,66%	5142	3736	1261	24,52%	97,18%
Total	71,81%	18123	13015	4510	24,89%	96,70%

- Les logements locatifs :

Communautés de Communes	% répartition P.O. par C.C.	Résidences principales	Propriétaires occupants	Locataires en 2006	% répartition Locataires	Total PO & Loc.
Q.C	67,17%	7879	5292	2344	29,75%	96,92%
Q.R.G.A.	76,16%	3431	2613	662	19,29%	95,45%
Q.V.	82,23%	1671	1374	243	14,54%	96,77%
T.V.A.	72,66%	5142	3736	1261	24,52%	97,18%
Total	71,81%	18123	13015	4510	24,89%	96,70%

Ce sont 25% des résidences principales qui sont louées avec les variations suivantes :



Le parc locatif dans le Pays Midi Quercy, varie selon la situation des Communautés :

Le Quercy vert est à 15%. Le Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron à 19%, les Terrasses et Vallée de l'Aveyron est à 25% et le Quercy Causadais à 30%.

Ces valeurs montrent que l'offre et la demande varient selon la situation des territoires. Encore une fois nous pouvons remarquer que l'importance des logements locatifs est plus marquée sur les communes proches des grandes agglomérations et des axes routiers les plus importants.

La définition des objectifs doit donc tenir compte de la demande la plus ciblée. Les territoires les moins pourvus ont malgré tout besoin de permettre l'accès à du logement locatif pour les ménages les plus modestes ou les personnes qui souhaitent rester à proximité de leur activité et qui ne veulent ou ne peuvent pas prétendre à l'accession à la propriété.

En ce qui concerne les logements locatifs existants certains peuvent ne pas répondre aux normes demandées par la réglementation en matière de sécurité ou de salubrité pour leurs occupants. Ces logements peuvent faire l'objet de travaux nécessaires à faire cesser l'insalubrité ou remédier au respect des normes de sécurité. Dans ce cas, le niveau de performance énergétique sera relevé pour répondre aux exigences fixées en matière de lutte contre les consommations énergétiques excessives.

3 - L'état du parc

7 426 Résidences principales ont été construites **avant 1949**.

1 039 sont des appartements
6 387 sont des maisons

3 552 maisons ont été édifiées de 1975 à 1989 (plus de 20 ans)

2 469 logements ont été construits entre 1990 et 2003.

Le parc ancien représente 41% du parc immobilier classé en résidences principales.

La démarche d'identification est donc un préalable à l'identification et à l'évaluation de ces logements. Cette méthode trouvera son plein usage en permettant d'évaluer les périmètres les plus sensibles et de bâtir un programme d'action pertinent, répondant aux objectifs de l'opération.

Pour affiner ces statistiques et préciser le repérage et l'identification des immeubles selon leur occupation et la nature du bâti répondant aux situations de précarité ou de travaux lourds, nous avons proposé deux méthodes.

- Un repérage effectué avec les élus sur les extraits cadastraux pour recenser les immeubles vacants, occupés PO et PB,
- Une enquête réalisée à partir d'un fichier mis à disposition par les services de la DDT 82, utilisant les données de la D.G.I. de Tarn et Garonne et précisant l'état des logements et leur localisation (données 2007).

La comparaison avec les enquêtes sur le terrain montre très peu de différences. Les données extraites sont donc assez proches de la réalité constatée. Nous resterons prudent sur la mise à jour de celles-ci et sur les marges d'erreurs de certaines valeurs qui restent déclaratives.

Le repérage des immeubles dégradés et vacants

Les résultats de l'enquête ¹:

La synthèse sur les quatre Communautés de Communes concernant les immeubles dans un état médiocre et très médiocre donne les chiffres suivants :

	Très médiocre			Médiocre			Total
	Vacant	PO	Locataire	Vacant	PO	Locataire	
Total Pays Midi Quercy	336	296	66	1033	2409	448	4588

Sur les 2 040 logements vacants dans le Pays, 1 369 logements sont en très mauvais état (67%)

Sur les 13 015 logements occupés par leur propriétaire, 2 705 sont en très mauvais état (21%)

Enfin sur 4 510 logements locatifs, 514 logements sont dans un état médiocre et très médiocre (11,40%).

Etat du parc selon chacune des Communautés de Communes :

Terrasses Vallées de l'Aveyron	Très médiocre			Médiocre			Total	
	Vacant	PO	Locataire	Vacant	PO	Locataire		
Albias	1	1	5	31	82	19	139	18,17%
Bioule	0	1	3	16	48	3	71	9,28%
Bruniquel	4	4	1	27	27	5	68	8,89%
Montricoux	2	6	6	38	39	11	102	13,33%

¹ Etat des logements d'après le fichier DGI/DDT 82

Nègrepelisse	21	22	5	65	67	13	193	25,23%
Saint-Etienne-de-Tulmont	0	0	0	11	9	4	24	3,14%
Vaissac	22	14	6	22	94	10	168	21,96%
Total	50	48	26	210	366	65	765	100,00%

Quercy Vert	Très médiocre			Médiocre			Total	
	Vacant	PO	Locataire	Vacant	PO	Locataire		
Génébrières	1	0	0	11	8	0	20	6,17%
Léojac	5	13	0	18	21	2	59	18,21%
Monclar-de-Quercy	8	13	2	20	39	7	89	27,47%
Puygaillard-de-Quercy	1	3	0	10	11	0	25	7,72%
La Salvetat-Belmontet	1	3	1	6	37	8	56	17,28%
Verlhac-Tescou	4	3	1	6	55	6	75	23,15%
Total	20	35	4	71	171	23	324	100,00%

Quercy Rouergue Gorges de l'Aveyron	Très médiocre			Médiocre			Total	
	Vacant	PO	Locataire	Vacant	PO	Locataire		
Castanet	17	4	0	50	46	7	124	6,32%
Caylus	54	17	3	75	107	22	278	14,18%
Cazals	2	0	0	10	18	5	35	1,78%
Espinas	4	11	1	22	48	7	93	4,74%
Féneyrols	3	8	0	24	25	10	70	3,57%
Ginals							0	0,00%
Lacapelle-Livron	9	16	0	11	34	4	74	3,77%
Laguépie								
Loze	5	0	0	9	22	15	51	2,60%
Mouillac	3	12	0	5	29	5	54	2,75%
Parisot	6	16	6	42	73	14	157	8,01%
Puylagarde	26	9	1	27	62	20	145	7,39%
Saint-Antonin-Noble-Val	24	20	5	39	224	25	337	17,19%
Saint-Antonin-N-V Bourg	16	12	3	56	150	20	257	13,11%
Saint-Projet	12	8	0	46	92	0	158	8,06%
Varen								
Verfeil	9	9	0	36	64	10	128	6,53%
Total	190	142	19	452	994	164	1961	100,00%

* La saisie pour les communes de Laguépie, Varen et Ginals n'a pas été accessible dans le fichier.

Quercy Caussadais	Très médiocre			Médiocre			Total	
	Vacant	PO	Locataire	Vacant	PO	Locataire		
Auty	0	0	0	12	16	0	28	1,82%
Caussade	5	4	3	77	76	79	244	15,86%
Cayrac	0	1	0	0	9	1	11	0,72%
Cayriech	2	0	0	8	4	1	15	0,98%
Labastide-de-Penne	0	3	0	10	47	4	64	4,16%
Lapenche Bourg	2	6	0	8	19	1	36	2,34%
Lavaurette	5	2	0	6	20	0	33	2,15%
Mirabel	13	5	3	36	166	6	229	14,89%

Molières	12	13	0	19	70	9	123	8,00%
Montalzat	3	1	1	23	65	1	94	6,11%
Monteils	0	2	3	9	41	13	68	4,42%
Montfermier	3	0	0	5	19	0	27	1,76%
Montpezat-de-Quercy	1	3	0	14	34	11	63	4,10%
Puylaroque	11	12	1	2	5	2	33	2,15%
Réalville	1	0	2	3	7	2	15	0,98%
Saint-Cirq	7	5	4	17	66	8	107	6,96%
Saint-Georges	0	0	0	0	49	8	57	3,71%
Saint-Vincent	2	6	0	5	39	5	57	3,71%
Septfonds	9	8	0	46	126	45	234	15,21%
Total	76	71	17	300	878	196	1538	

Toutes ces informations sont identifiables à la parcelle, avec l'adresse et déterminent le type d'occupation et l'état du logement.

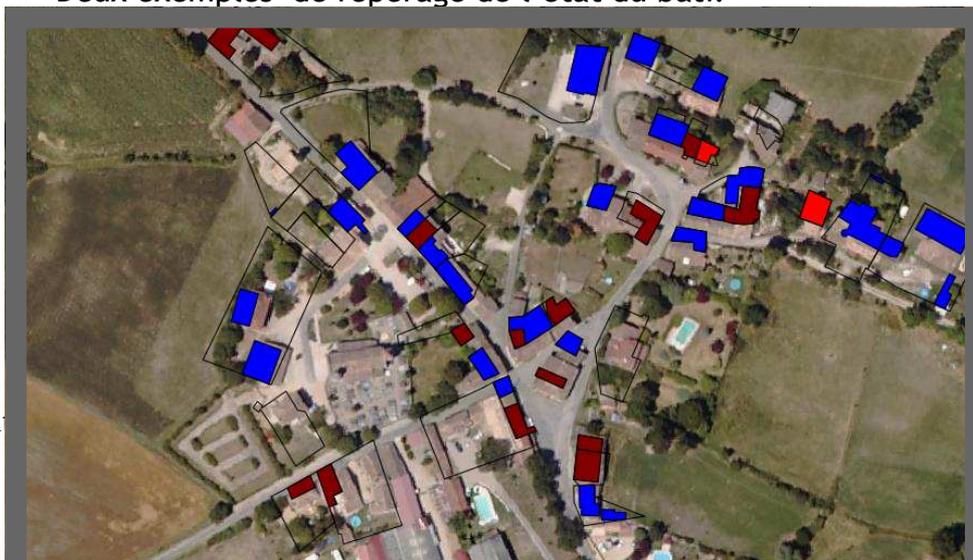
Ces informations pourront ainsi faire l'objet dans le cadre de l'animation de l'OPAH d'une prise de contact avec chacun des propriétaires concernés pour préparer un diagnostic personnalisé sur les logements concernés. Ce diagnostic portera sur la nature des travaux à réaliser, le coût des travaux, les aides mobilisables sur les travaux à engager (subventions de l'Anah, Communautés de Communes, Région, Caisses de retraites, déductions fiscales, etc) et l'évaluation énergétique des logements concernés.

Extrait du fichier montrant la description des éléments recueillis.

Identifiant	N°	voirie	Nature	date	Nb niv.	occupation	categ	libel
821790E0353	20	Rue Dieudonné Costes	Maison	1860	1	Locataire	7	Médiocre
821790E0521	5	Rue de Belfort	Appartement	1850	2	Locataire	7	Médiocre
821790E0396	25	Cours Sadi Carnot	Maison	1890	2	Logé a titre gratuit	7	Médiocre
821790A0421	3	Chemin de Millières	Appartement	1883	2	Propriétaire	7	Médiocre
821790B0507	14	Chemin de Bourrel Bas	Maison	1835	1	Vacant	7	Médiocre
821790E0577	19	RUE Victor Hugo	Appartement	1860	2	Vacant	7	Médiocre
821790B0571	14	Rte de Puylaroque	Maison	1960	1	Locataire	6	Ordinaire
821790B0782	23	Rte de Puylaroque	Maison	1800	2	Locataire	6	Ordinaire
821790B0288	17	Rte de Puylaroque	Maison	1880	1	Locataire	6	Ordinaire
821790E1858	22	Cours d' Alsace Lorraine	Maison	1900	1	Locataire	6	Ordinaire
821790E1947	21	Rue de la République	Maison	1840	2	Locataire	6	Ordinaire
821790E1857	8	Bvd Notre Dame	Maison	1800	1	Locataire	6	Ordinaire

La cartographie

Deux exemples de repérage de l'état du bâti.





Pour chacune des communes, la carte de repérage du bâti en mauvais état accompagné de l'état descriptif de chacun des immeubles a été établie et fera l'objet d'un document produit en annexe.

Le dispositif de lutte contre le logement indécent ou insalubre

La mise en oeuvre du dispositif :

Indépendamment du repérage identifié par le bureau d'étude ou dans certains cas par les élus qui ont réalisé un inventaire exhaustif, nous avons conscience que les objectifs prioritaires de l'action sur le logement indécent, le traitement de l'insalubrité, de la précarité et de l'amélioration des consommations énergétiques passe par une bonne connaissance des situations et de l'action sociale sur le territoire.

Les intervenants les mieux placés sont donc les responsables des pôles sociaux du Conseil Général de Tarn et Garonne, de la CAF, de la MSA et des CCASS. Sans oublier le rôle de la DDCS et de l'Agence Régionale de Santé

Dans un premier temps nous avons effectué la présentation de l'étude préalable, lancé par le Syndicat Mixte du Pays Midi Quercy auprès de chacun des services et précisé le sens de la démarche :

Permettre la mise en oeuvre d'une action concertée sur la volonté d'intensifier la politique en direction des personnes vulnérables, en s'appuyant sur le partenariat.

En ce qui concerne les dossiers et leur localisation, il est souhaitable afin de protéger les prestataires ou les ayants droits de conserver la confidentialité des données. Par contre les tendances et les besoins seront exprimés par chacun des services en charge des dossiers.

Les deux pôles du centre médical social (assistantes sociales du Conseil Général de Tarn et Garonne), qui gèrent les divers problèmes comme le surendettement, la maladie, le handicap ou les conflits engendrant des violences ou des dangers liés aux comportements, restent dans leur spécificités.

Mais dès que le besoin s'oriente sur les problèmes liés au logement : logement inadapté à la composition familiale (Type et nombre d'occupants), aux ressources (paiement des A.L. ou de l'A.P.L.), à la santé, à la sécurité des occupants, un retour vers l'équipe d'animation serait effectué afin de proposer un premier diagnostic.

Le rôle de l'équipe d'animation pour assurer une assistance technique peut aller

- de l'établissement de l'état des lieux côté,
- au diagnostic et à l'estimation du montant des travaux,
- à l'estimation des subventions,
- à l'évaluation et de la mise en place de prêts missions sociales²,
- à la demande d'aides auprès des Caisses de retraites,
- à l'assistance au montage administratif des dossiers
- et du suivi jusqu'au règlement des subventions.

Toutes ces prestations étant déjà expérimenté dans les animations d'Opah que nous avons pu assurer.

² Réseau PROCIVIS - Convention OPAH du Pays Midi Quercy pour la mise en oeuvre de prêts Mission Sociale

À l'inverse les signalements de cas repérés par les élus ou l'équipe d'animation qui pourraient être sollicités directement par les familles ou un tuteur seraient de ce fait remontés auprès du référent social CMS MSA ou CAF pour information, validation et mise en œuvre du dispositif pour le suivi de la personne.

Ce type d'action était déjà pratiqué, mais de manière plus aléatoire. Mais ce dispositif de mise en relation entre la M.D.P.H., les caisses de retraites, l'Anah, le suivi de la personne avec les référents sociaux serait ainsi plus cohérent et permettrait une mise en œuvre qui assurerait la meilleure efficacité dans le traitement des dossiers.

Nous suggérons la mise en œuvre d'une fiche de synthèse « logement » qui permettrait de partager les informations par les différents intervenants :

Animateur et acteurs du logement : élus, D.D.C.S., C.A.F. C.M.S, M.S.A., CCASS...

Le comité de Pilotage pendant la durée de l'Opah permettant de restituer les actions entreprises et le cas échéant d'analyser les points critiques pour y remédier et améliorer.

Le partenariat avec le réseau PROCIVIS.

Ce dispositif largement expérimenté dans le cadre de l'OPAH du Quercy Caussadais et du PIG du Pays avec Midi Habitat Accession, aujourd'hui « PROCIVIS Tarn et Tarn et Garonne » doit permettre de finaliser les montages financiers des dossiers des propriétaires occupants.

La plupart d'entre eux sont des propriétaires aux ressources très modestes et parfois âgés.

Les prêts classiques que toutes les banques proposent ne seraient pas accessibles à ces personnes. Le prêt « [Mission Sociale à taux 0%](#) » est un des moyens permettant de débloquer les situations des personnes les plus fragiles. De plus ces prêts ouvrent droit aux aides au logement. Dans un des derniers dossiers financés dans le cadre du PIG du Pays, nous avons pu vérifier ce cas de figure, sur un dossier de sortie d'insalubrité.

Les objectifs de réalisation des objectifs dès qu'ils seront validés permettront de mettre en parallèle le nombre de dossiers éligibles aux prêts. Dans les tableaux récapitulatifs présentés en fin de rapport, si nous devons retenir ces évaluations nous pourrions prévoir de 150 à 200 dossiers de demande de prêt. Les montants pratiqués précédemment variaient de 2000 à 8000 euros sur des durées de 2 à 8 ans. M. Dominique CESCO directeur nous précisera s'il peut maintenir ces conditions pour la prochaine OPAH.

Proposition d'objectifs en fonction des orientations de l'OPAH du Pays Midi Quercy.

OPAH du Syndicat Mixte du Pays Midi Quercy
Tableau récapitulatif des aides à l'amélioration de l'Habitat

Propriétaires Bailleurs										
Nature des travaux et situations	Conditions	Plafond travaux	Subvention ANAH	Subvention C.C.	Total Subventions	Objectifs annuels	répartition Q.C	répartition Q.V.	répartition T.V.A.	répartition Q.R.G.A.
Travaux lourds logement indigne	Grille	1000 E ht/m2	35%	10%	45%	11	4	2	2	3
Sécurité Insalubrité	Grille	500 E ht/m2	35%	10%	45%	23	11	2	3	7
Logement dégradé	Grille	500 E ht/m2	25%	10%	35%	26	15	4	3	4
Procédure RSD ou contrôle décence	Grille	500 E ht/m2	25%	5%	30%	10	5	1	1	3
Total annuel						70	35	9	9	17
sur 3 ans						210	105	27	27	51

Ces tableaux définissent un nombre de dossiers qui devra être repris dès la parution des grilles d'évaluation que l'Anah doit produire prochainement. Les critères définis aujourd'hui seront repris selon ces modalités dès leur parution.

Propriétaires Occupants											
Nature des travaux et situations	Conditions	Plafond travaux	ANAH	ASE *	CC	Total ASE	Objectifs annuels	répartition Q.C	répartition Q.V.	répartition T.V.A.	répartition Q.R.G.A.
Travaux lourds logement indigne	Toutes ressources: Très Modestes, Modestes, Majorées	50 000 €	50%	1 600 €	500 €	2 100 €	12	10	3	7	8
Sécurité Insalubrité	Toutes ressources: Très Modestes, Modestes, Majorées	20 000 €	50%	1 600 €	500 €	2 100 €	50	3	1	3	5
Autonomie de la personne	Très modestes et Modestes	20 000 €	50%				2	20	1	2	3
Autonomie de la personne	Plafonds majorés	20 000 €	35%				5	3	1	3	2
Total annuel						69	36	6	15	18	
Sur 3 ans						207	108	18	45	54	

* Seuls les ménages modestes ou très modestes sont éligibles

1 Allocation Personnalisée d'Autonomie et Allocation Compensatrice pour Tierce Personne

Au total, ce sont 417 logements qui pourraient être concernés par le dispositif mis en oeuvre par le Syndicat Mixte du Pays Midi Quercy.