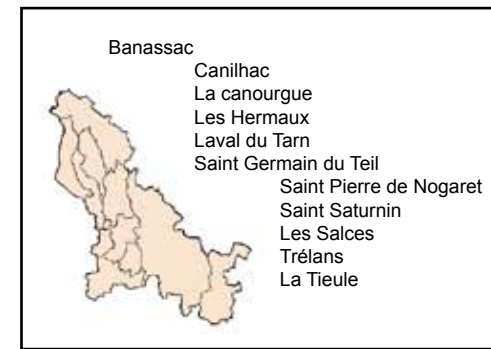


COMMUNAUTE DE COMMUNES AUBRAC LOT CAUSSE

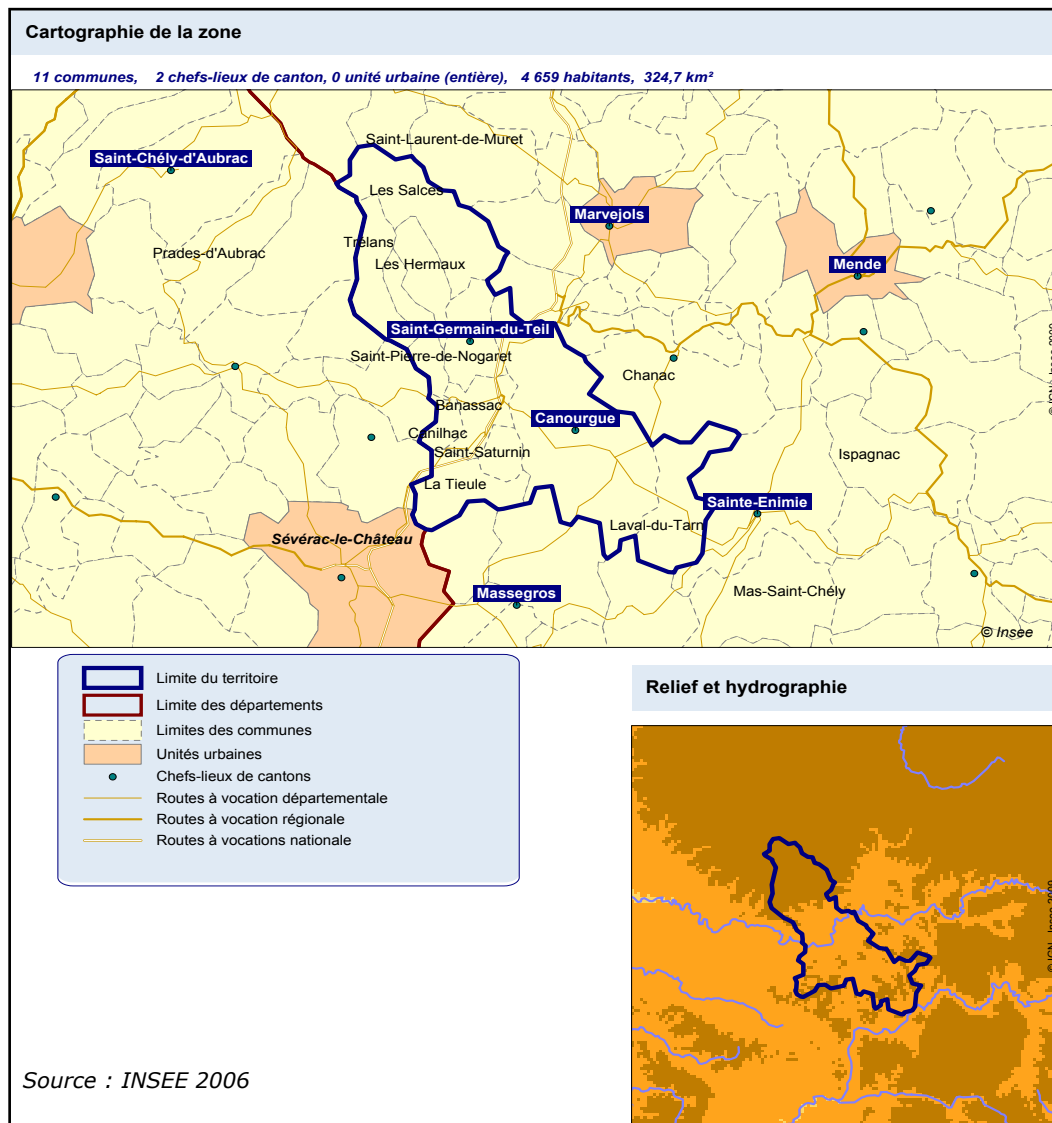


ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT



I-/ LE TERRITOIRE

I.1-/ Territoire de transition entre les Monts de l'Aubrac et les Causses



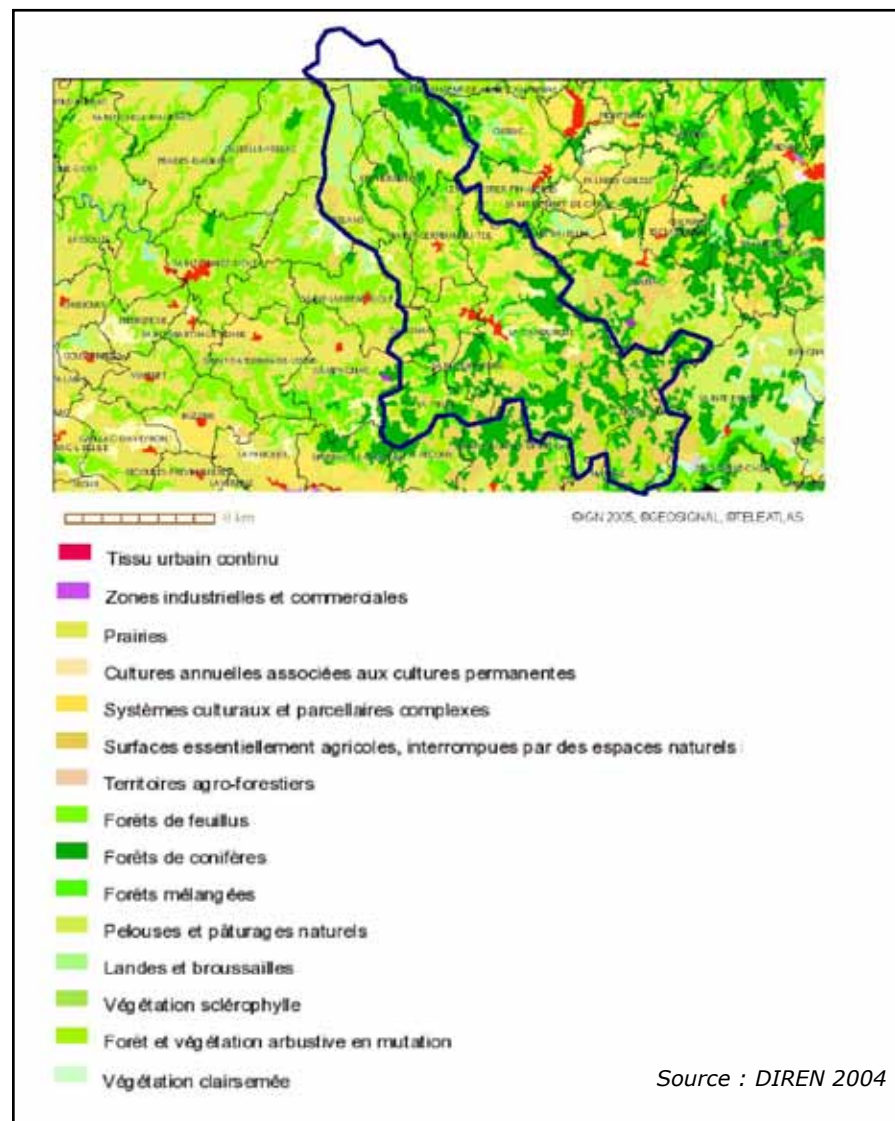
Le territoire est constitué de l'espace des vallées aux fonctions urbaines et de l'espace rural et agricole :

- Les vallées du Lot et de l'Urugne dessinent un **espace d'accueil dans lequel se sont développées les activités artisanales industrielles et urbaines** d'hier : moulins, draperies, poteries, mégisseries, etc et d'aujourd'hui : zones d'activités, de commerces et de services, établissements scolaires (collèges et lycées) et administratifs (trésoreries), ainsi que les voies de communication principales routières et ferroviaires.
- le territoire des pentes sud de l'Aubrac et celui des Causses constitue **un espace naturel de grande qualité et le lieu de l'activité agricole** (32% du territoire) constituée principalement d'élevages ovin et bovin; ce territoire est maillé de **fermes, petits hameaux et villages bâtis en pierres locales représentant toute la richesse géologique du secteur** : basalte et grès rouge des pentes de l'Aubrac et calcaire des Causses.

Equipements et Services

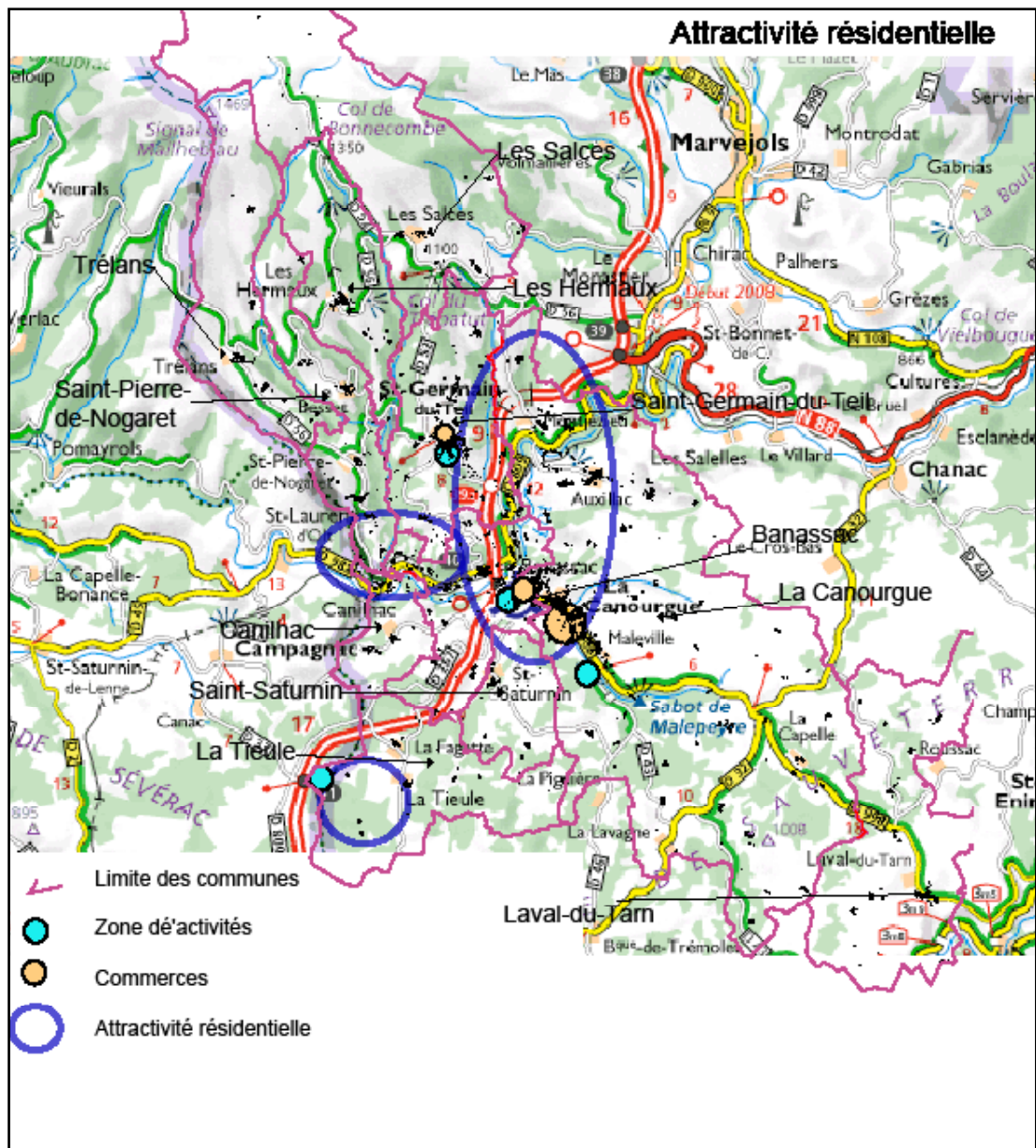


Occupation du sol



I.2-/- Territoire d'accueil

Attractivité



L'arrivée de l'autoroute **A75** n'a fait que **renforcer les activités et la rapidité des échanges**. Elle a aussi permis l'**ouverture du territoire vers le sud** : vers les pôles urbains de Millau (à 30 minutes) et de Montpellier (à 2 heures), la ville de Mende (à 30 minutes) restant le pôle administratif.

On arrive ou on part plus facilement du territoire, ce qui se manifeste notamment par une **modification du mode de fréquentation des résidences secondaires et des logements saisonniers** dont les durées de fréquentation se sont **raccourcies au week-end**.

Le fonctionnement des habitants à l'échelle de la Communauté de Communes est donc modifié depuis l'arrivée de l'A75. Les jeunes couples actifs notamment profitent de cette accessibilité accrue leur permettant d'augmenter la zone d'emploi à couvrir au quotidien.

I.3-/ Territoire de qualité et d'histoire

Protection des espaces



Entouré des grands sites naturels et remarquables, le patrimoine du territoire est en parti reconnu et protégé par les dispositifs suivants : **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) couvrent une partie du territoire et notamment :**

- Le versant sud de l'Aubrac
- Le lac et les tourbières sur la commune Les Salces
- Le vallon de l'Urugne et la corniche de Saint Saturnin
- La ripisylve du Lot de Salelles à Canilhac

Les Sites inscrits

- Le château et abords de Saint Saturnin
- La vieille ville de La Canourgue

Les Sites classés

- La Muraille la rocheuse et le sabot de Malpeyre à La Canourgue
- Les Gorges du Tarn à Laval du Tarn

I.3.1-/ Un patrimoine vernaculaire à sauvegarder

Les ensembles de villages, hameaux et fermes ne font l'objet **d'aucune protection** alors qu'ils constituent un **patrimoine remarquable** en harmonie avec leur milieu (usage, forme et matériaux) mettant en valeur le savoir faire des bâtisseurs accumulé sur plusieurs siècles.

Ce sont principalement des **constructions en pierres** (murs, voûtes) où se marient parfois dans un graphisme étonnant le calcaire et le grès, le moellon et la pierre taillée, les gris, rouge et ocre. Les charpentes en bois s'élèvent en toits couverts d'ardoises ou de pierres en schistes, pentus ou en carène donnant ainsi un volume important au grenier et offrant des pentes suffisantes à l'écoulement des intempéries.

I.3.2-/ Un patrimoine industriel en mutation

Le patrimoine industriel des moulins, teintureries, filatures ou mégisseries ne bénéficie d'aucune valorisation particulière ; il a parfois été reconverti en atelier ou en logement.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUBRAC LOT CAUSSE

Principales données du territoire Sources: INSEE RPG 2006

La population	CC Aubrac Lot Causse		Département	
Population totale des résidences principales	4659		76806	
	Nombre	%	Nombre	%
Variation de la population : taux annuel moyen entre 1999 et 2006	305	1%/an	3298	0,6%/an
due au solde naturel	-73	-0,2%/an	-1171	-0,2%/an
due au solde migratoire	378	1,2%/an	4469	0,9%/an
Population de plus de 65 ans	1030	22%	16333	21%
Nombre de ménages en 2006	1926		32835	
Revenu net imposable moyen par foyer fiscal en 2006, en euros	17326		17532	
Foyers fiscaux imposés en % de l'ensemble des foyers fiscaux en 2006	45,80%		46,60%	

Le parc de logements

Total logements	3305		55556	
		%		%
Résidences principales	1926	58,28	32832	59,10
Propriétaires occupants	1286	66,77	20984	63,91
Locatifs privés	452	23,47	10332	31,47
Locatifs HLM	91	4,72	2478	7,55
Logés gratuitement	97	5,04	1516	4,62
Résidences secondaires	1176	35,58	18598	33,48
Vacants	202	6,11	4127	7,43
RP en maisons individuelles	1557	80,84	23596	71,87
RP en immeubles collectifs	349	18,12	8941	27,23
RP avant 1948	743	38,58	11334	34,52
RP plus de 20 ans	1467	76,17	25939	79,01
RP inconfortables	857	44,50		
RP PPPI	361	28,07		

II-/LES HOMMES ET L'ACTIVITE

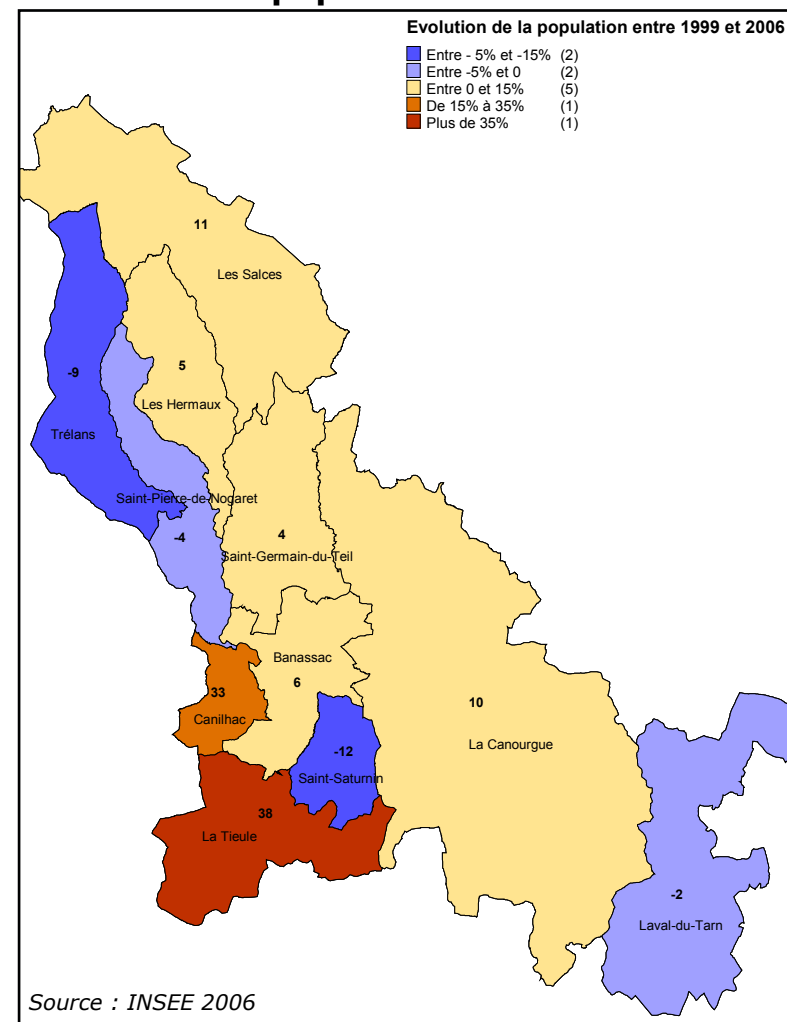
II.1-/ Maintien de la population avec une légère dynamique sur la période 1999-2006 de +1 % de population par an

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
POPULATION	4303	4346	4280	4204	4354	4659
DENSITE	13,3	13,4	13,2	12,9	13,4	14,3

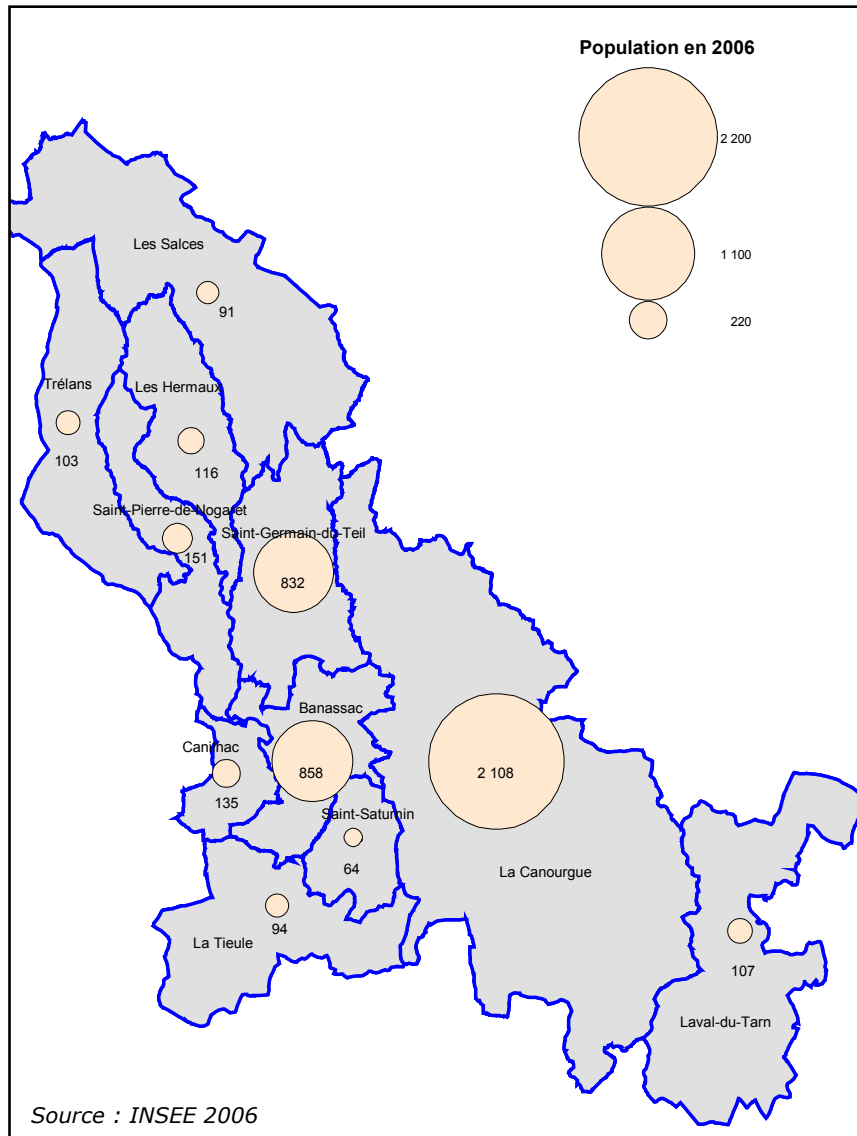
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Cette croissance de la population est exclusivement due à un **solde migratoire positif** (1,2% par an) par l'augmentation de la tranche d'âge des 45-59 ans ainsi que la tranche d'âge des moins de 14 ans, sur la période 1999-2006.

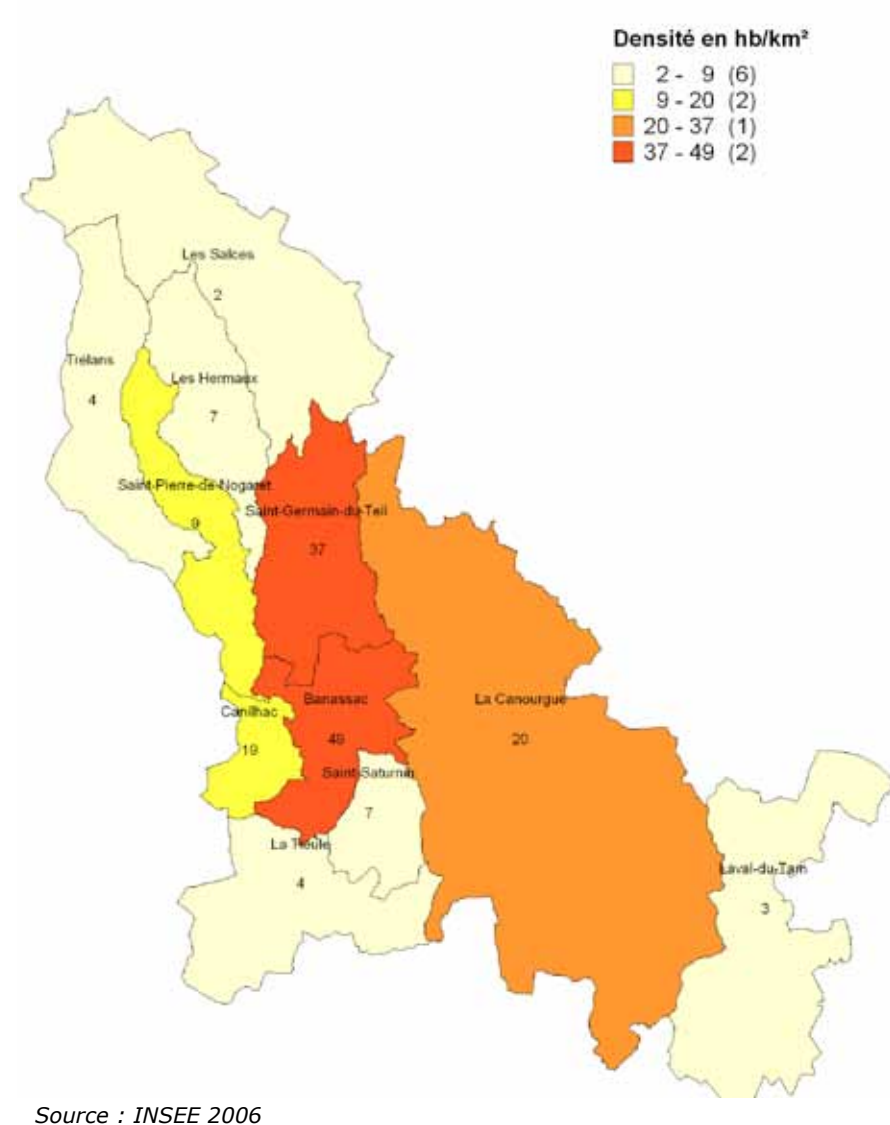
Evolution de la population entre 1999 et 2006



Population en 2006

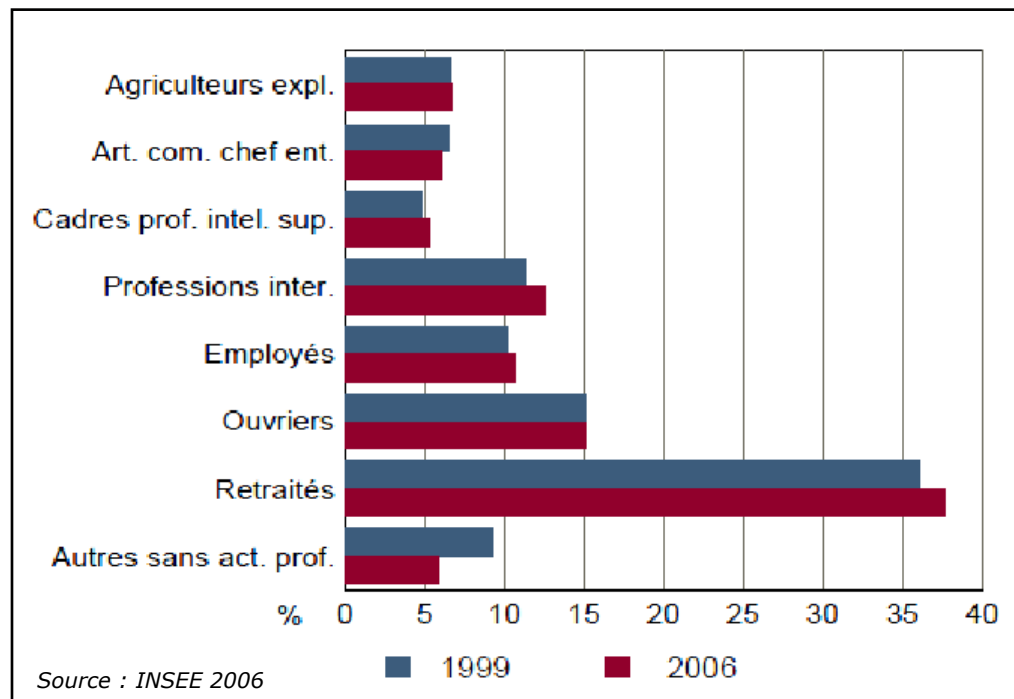


Densité de population en 2006



II.2-/ Dynamique et mutation de l'activité

Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence



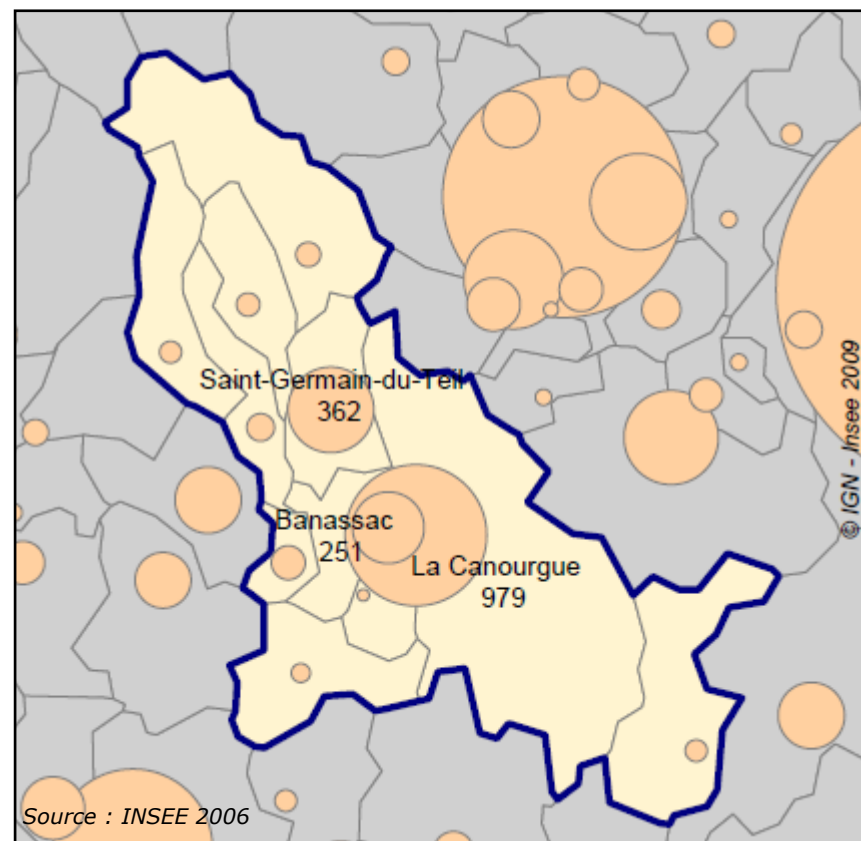
40% des ménages, selon la personne de référence, sont retraités.

Le nombre d'emplois offerts sur le territoire a progressé passant de 1535 à 1899 entre 1999 et 2006.

En nombre d'emplois, l'activité **est issue à 64% du secteur tertiaire et liée à 13% à l'agriculture** ; on remarque toutefois une régression de l'agriculture due au regroupement des exploitations et à la mécanisation et une progression des établissements entre 2000 et 2008 (secteurs commerces, services, industries et construction).

L'emploi féminin qualifié est très limité sur le secteur.

Emploi en 2006



La zone d'emplois et les services sont situés principalement sur les communes de La Canourgue, Banassac et Saint germain du Teil.

La Tieule est également dotée d'un **parc d'activités HQE** important à vocation d'activités industrielles à valeur ajoutée et activités tertiaires liées à la production. Proche de l'A75, ce parc d'activités se situe à 150 kilomètres de Montpellier et à 160 kilomètres de Clermont Ferrand.

II.3-/ Une mobilité résidentielle très faible

D'après le dernier recensement INSEE, on remarque une faible mobilité résidentielle des habitants en effet 67% des habitants recensés en 2006 occupaient déjà leur logement 5 ans auparavant et 85% habitaient la Lozère.

II.4-/ Evolution du nombre de ménages

L'évolution du nombre de ménages est importante : +1,8% par an entre 1999 et 2006. **Le nombre de ménages est passé de 1720 en 1999 à 1945 en 2006.**

Cette évolution induit une augmentation des besoins en logement, besoins concrétisés sur la dernière période par la **diminution du parc vacant et l'activité de la construction neuve.**

II.5-/ Revenus et niveaux de vie

Augmentation du revenu net imposable moyen sur la communauté de Communes entre 1999 et 2006

Communes	Revenu net imposable moyen 2001	Revenu net imposable moyen 2006	Taux d'évolution 99 2006	Revenu moyen par mois	Capacité maximum d'investissement mensuelle moyenne	Capacité emprunt sur 20 ans
Banassac	12 703 €	19 446 €	53%	2 236 €	671 €	100 000 €
Canilhac	12 010 €	20 959 €	75%	2 410 €	723 €	110 000 €
La Canourgue	13 332 €	18 001 €	35%	2 070 €	621 €	
La Tieule	11 286 €	17 826 €	58%	2 050 €	615 €	
Laval-du-Tarn	9 056 €	14 552 €	61%	1 674 €	502 €	75 000 €
Les Hermaux	8 260 €	13 926 €	69%	1 602 €	480 €	
Les Salces	7 504 €	12 282 €	64%	1 412 €	424 €	65 000 €
Saint-Germain-du-Teil	11 277 €	15 439 €	37%	1 775 €	533 €	
Saint-Pierre-de-Nogaret	7 927 €	13 831 €	74%	1 591 €	477 €	
Saint-Saturnin	9 922 €	16 411 €	65%	1 887 €	566 €	85 000 €
Trélans	8 849 €	14 438 €	63%	1 660 €	498 €	

21% des ménages ont des revenus faibles

Environ 33% des ménages sont bénéficiaires d'une allocation CAF ou MSA.

419 ménages ont des revenus inférieurs au SMIC ou sous le seuil des bas revenus (21% des ménages du territoire) selon les données de la CAF uniquement.

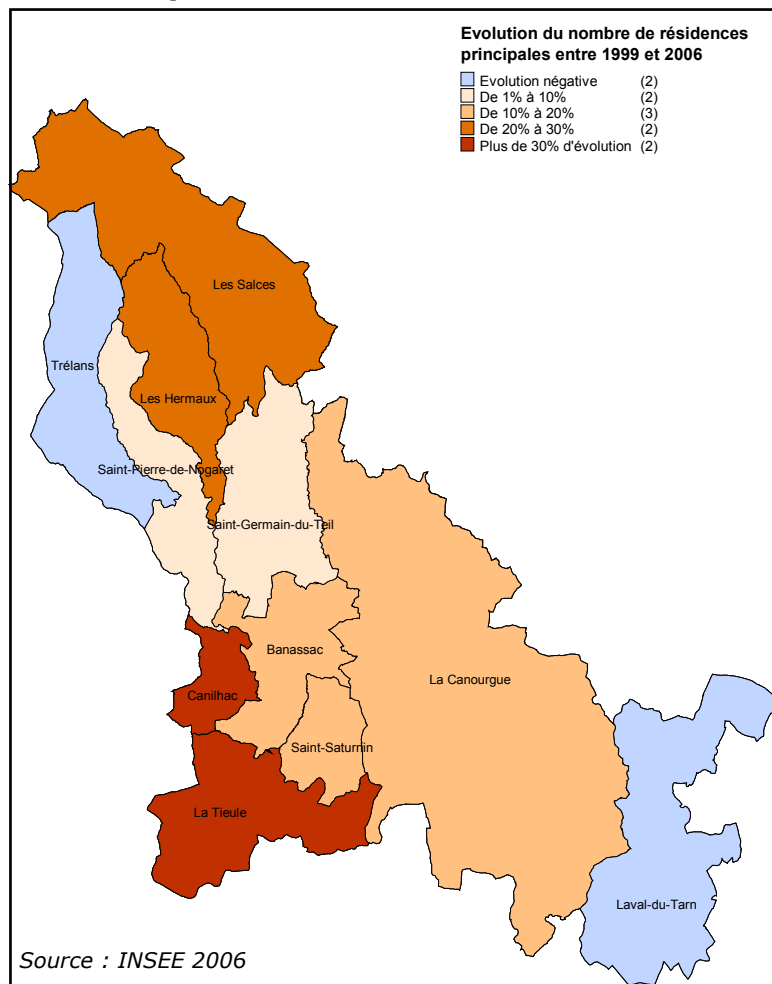
408 ménages bénéficient d'une allocation logement de la CAF ou de la MSA, soit 21% des ménages du territoire.

- 12% sont locataires du parc social
- 55% sont locataires du parc privé (dont 1/3 sont des étudiants)
- 10% sont en accession

III-/ LE PARC DE LOGEMENTS

III.1-/ Une attractivité résidentielle différente selon les communes du territoire

Evolution du nombre des résidences principales entre 1999 et 2006



La population est plus dense et plus nombreuse dans les villages des vallées et à proximité des équipements.

Les besoins en logements sont plus importants sur les communes de La Canourgue, Banassac et Saint Germain du Teil du fait de la facilité d'accès aux voies de communication principales et aux principaux équipements.

On remarque dans ces 3 communes un taux de progression égal à la moyenne du territoire, alors que les communes de Canilhac, La Tieule, Les Hermaux et les Salces **enregistrent des taux d'évolution de population et de résidences principales les plus importants ainsi que celui de la construction neuve** à Canilhac et La Tieule.

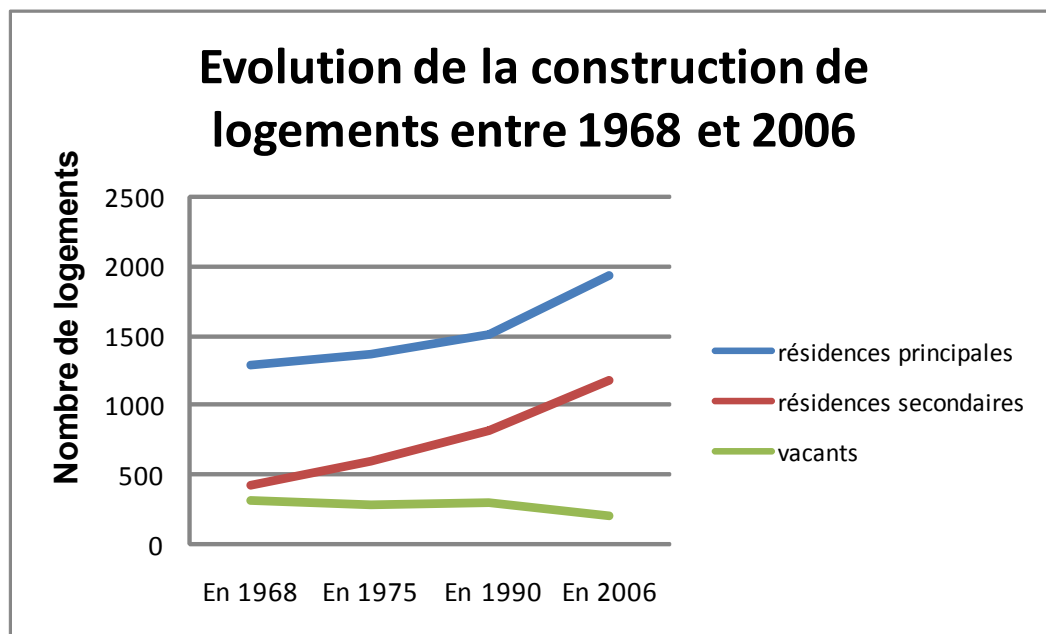
Ce constat d'évolution des communes rurales périphériques, est-il le reflet d'un rattrapage des disponibilités foncières ou immobilières ou une volonté qui s'inscrit dans le temps ?

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUBRAC LOT CAUSSE

Communes	Evolution ménages 99 2006	Taux d'évolution 99 2006	Evolution Résidences Principales 99 2006	Taux d'évolution 99 2006	Evolution Résidences Secondaires 99 2006	Taux d'évolution 99 2006	Evolution vacants 99 2006	Taux d'évolution 99 2006	Logements autorisés 99-2006	Nombre total logements	Part logements autorisés/total logements	Documents d'urbanisme
Banassac	50	15%	49	15%	22	18%	1	3%	76	566	13%	PLU
Canilhac	16	43%	12	34%	7	20%	-7	-100%	18	90	20%	
La Canourgue	87	11%	86	11%	129	37%	-21	-17%	205	1431	14%	POS en révision
La Tieule	13	54%	11	46%	3	19%	-2	-33%	16	58	28%	Carte Communale
Laval-du-Tarn	4	8%	-2	-4%	8	17%	3	13%	15	133	11%	
Les Hermaux	12	29%	9	20%	0	0%	-8	-100%	10	113	9%	
Les Salces	8	21%	11	30%	4	9%	-0	-2%	14	102	14%	
Saint-Germain-du-Teil	34	12%	26	9%	22	13%	-12	-54%	39	519	8%	POS en révision
Saint-Pierre-de-Nogaret	2	3%	5	8%	5	9%	-7	-50%	15	133	11%	
Saint-Saturnin	3	9%	3	10%	2	8%	1	18%	17	72	24%	
Trélans	-4	-7%	-4	-8%	5	13%	-1	-25%	9	88	10%	
Communauté Communes	225	13%	206	12%	207	21%	-53	-21%	434	3305	13%	

Source : INSEE 2006 et SITADEL 2007

III.2-/ Les évolutions



Source : INSEE 2006

Une évolution positive qui se manifeste sur la dernière période du recensement par la construction de 62 logements autorisés par an en moyenne et la diminution du parc vacant de -20%.

On comptabilise **361** logements supplémentaires entre 1999 et 2006 (source INSEE).

Entre 1999 et 2006, le territoire comptabilisait **206 résidences principales (29 logements par an)** et **207 résidences secondaires supplémentaires.**

Sur la même période, le parc de logements vacants diminuait au profit des résidences principales ou secondaires.

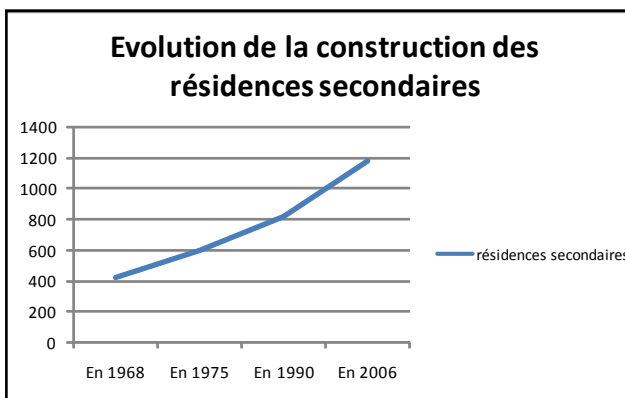
III.2.1- / Un parc important de résidences secondaires

Les résidences secondaires représentent 35% du parc de logements sur le territoire. La Communauté de Communes est à l'image du département qui en compte 33%.

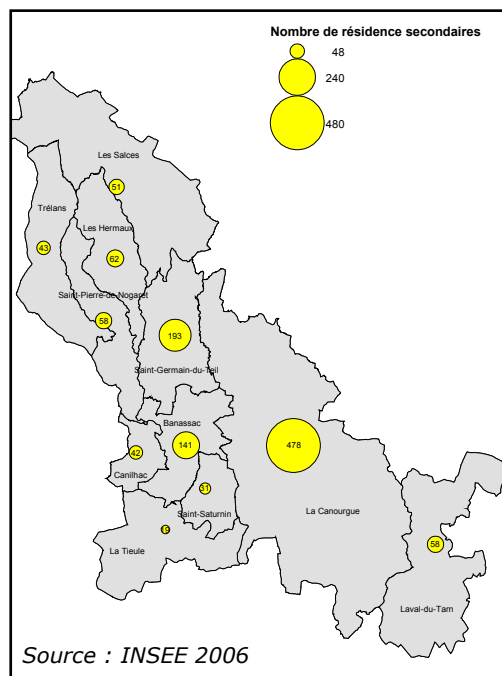
En augmentation de 20% entre 1999 et 2006, passant de 969 à 1176 résidences secondaires, **ce secteur a un taux de progression plus important que celui des résidences principales.**

Si la part des résidences secondaires est importante dans les communes rurales (40 à 50%), elle l'est également en nombre à La Canourgue. En effet cette commune enregistre le taux d'évolution des résidences secondaires le plus important (37%) sur la période 99/2006 ; les résidences secondaires comptabilisées à La Canourgue représentent en 2006, 40% du parc des résidences secondaires du territoire.

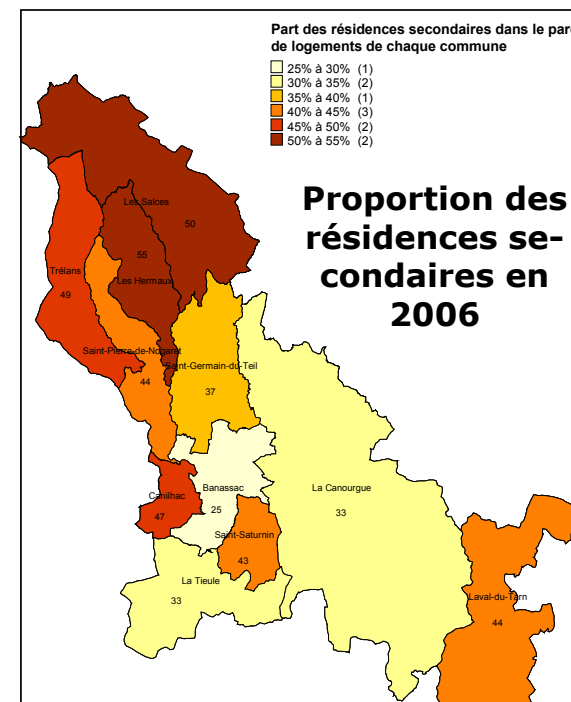
Plus de la moitié du parc des résidences secondaires a été construit dans les années 1975, soit 603 logements. Le nombre de résidences secondaires de plus de 15 ans est évalué à 815.



Source : INSEE 2006



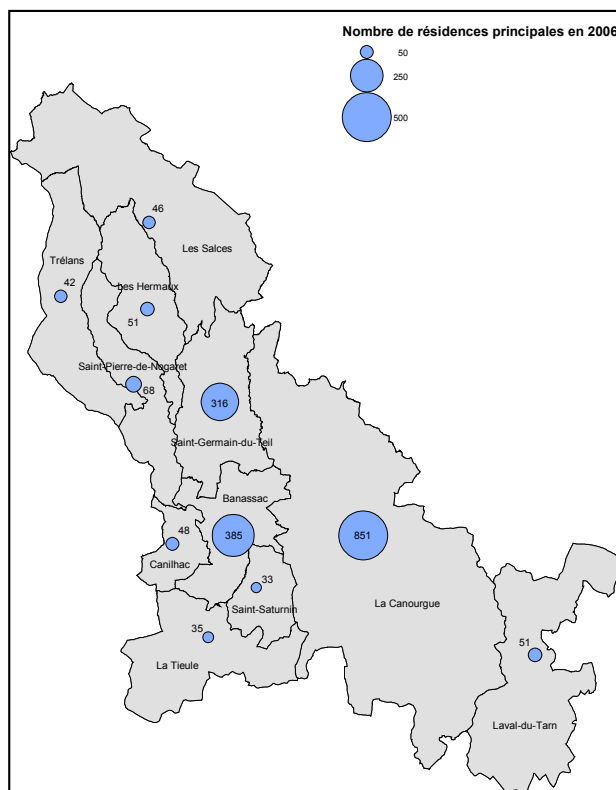
Source : INSEE 2006



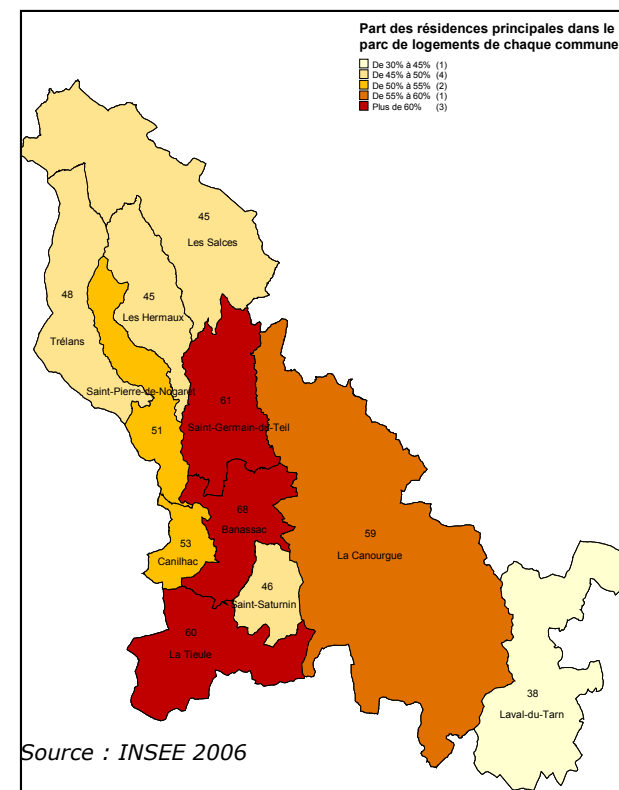
Source : INSEE 2006

III.2.2- / Augmentation du nombre de résidences principales et diminution du nombre de logements vacants

Nombre de résidences principales en 2006



Proportion de résidences principales en 2006



Source : INSEE 2006

Source : INSEE 2006

Les résidences principales représentent plus de 58% du parc de logements du secteur (1926 résidences principales en 2006). Entre 1999 et 2006, elles enregistrent une augmentation de plus de 12%. L'évolution sur le département est semblable à celle constatée sur le territoire de la Communauté de Communes.

Près de 80% des résidences principales ont une ancienneté supérieure à 20 ans.

Enfin le nombre de logements vacants (6% du parc de logements sur le territoire) diminue sur le secteur entre 1999 et 2006 passant de 255 à 202 (-20%), alors que ce secteur augmente à l'échelle du département.

III.2.3-/ Dynamique de la construction neuve sur la période 1999-2006

434 logements ont été autorisés entre 1999 et 2006, soit un rythme de plus de 62 constructions par an en moyenne sur la Communauté de Communes. 66% des constructions neuves sont des logements en individuel pur

- 290 logements en individuel pur
- 19 logements en individuel groupé
- 94 logements en collectif
- 31 logements en résidences

Source : SITADEL 2007

les 3/4 des communes n'ont pas de documents d'Urbanisme et appliquent donc le Règlement National de l'Urbanisme. La construction semble autorisée à proximité des maisons existantes (100 mètres).

III.3-/ Statut d'occupation des résidences principales

Résidences principales selon le statut d'occupation	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en années	Nombre	%
Ensemble	1 926	100	4 242	18	1 720	100
Propriétaire	1 286	66,8	2 963	23	1 130	65,7
Locataire	543	28,2	1 067	6	451	26,2
dont logement HLM loué vide	91	4,7	205	8	87	5,1
Logé gratuitement	97	5	214	10	139	8,1

Source : INSEE 2006

III.3.1-/ Une majorité de propriétaires occupants

Près de 67% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, soit un parc de 1286 logements. **Ce parc n'a pas cessé de croître depuis les années 1949 ; il a presque triplé : 488 en 1949, 1286 en 2006.**

Plus de la moitié (52%) des résidences principales occupées par leur propriétaire ont été construites avant les années 1975. 983 logements occupés par leur propriétaire ont plus de 15 ans.

III.3.2- / Un parc locatif peu développé

543 logements (soit 28% des résidences principales) sont des logements locatifs ; seulement 91 de ces logements (soit 4%) sont des logements publics.

Il convient d'ajouter à ce parc 97 logements occupés à titre gratuit, soit 5% des résidences principales du secteur.

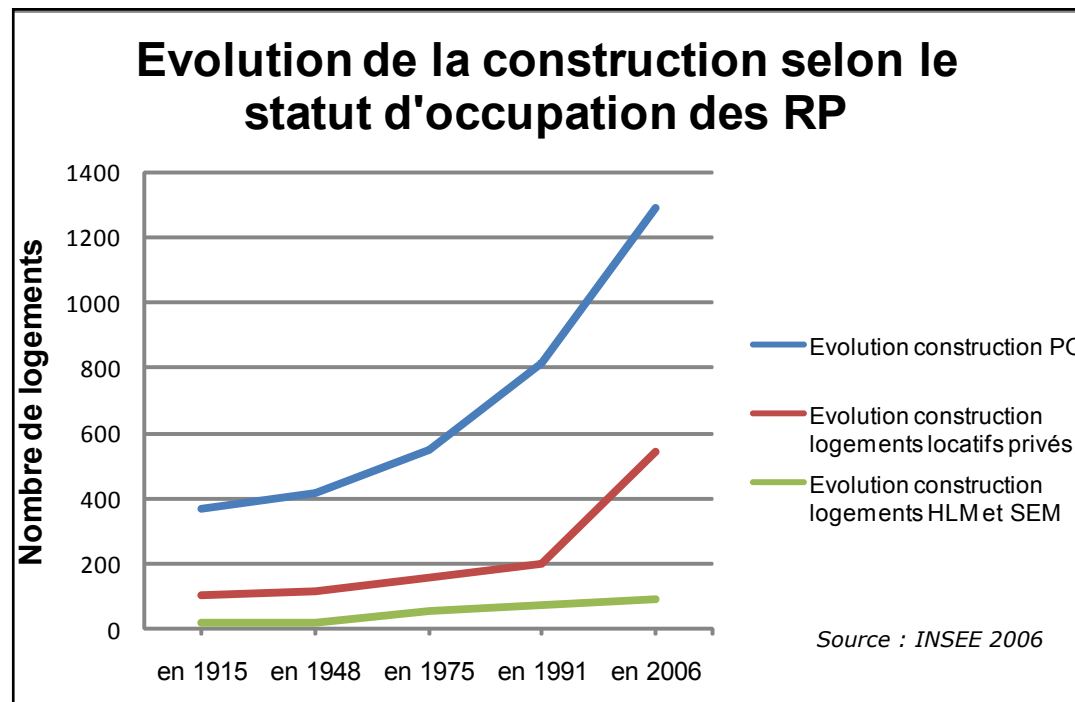
Un parc locatif privé plutôt récent

Le parc locatif privé évolue peu des années 1949 aux années 1990. Par contre, il a augmenté de près de 65% depuis 1990. L'évolution la plus significative se situant sur la période 1999-2006 durant laquelle le nombre de logements locatifs privés est passé de 314 en 1999 à 452 en 2006. On évalue le nombre de logements locatifs privés de plus de 15 ans à 274.

Un parc locatif public très réduit et qui évolue peu

Le parc locatif public compte seulement 91 logements en 2006.

Ce parc s'est développé entre 1949 et 1975 pour passer de 13 logements à 58 logements. Si son évolution a stagné jusqu'aux années 1990, on comptabilise une trentaine de logements locatifs publics supplémentaires, depuis ces quinze dernières années.



III.4-/ Caractéristiques des résidences principales

- **Près de 81% des résidences principales sont des maisons individuelles**
- **Près de 70% des résidences principales ont 4 pièces ou plus**
- **52% des ménages habitaient leur résidence principale 10 ans auparavant**

III.5-/ Le parc conventionné

Un parc conventionné constitué à 68% de HLM implantés à Banassac, La Canourgue et Saint-Germain-du-Teil.

La communauté de communes Aubrac-Lot-Causse compte 143 logements conventionnés

- 97 HLM
- 4 locatifs privés
- 42 logements appartenant aux communes

La gestion des logements communaux est assurée par les communes à l'exception de La Canourgue où elle est assurée par la S.A. HLM Polygone.

Sur les 143 logements conventionnés, 112 sont en collectif soit plus de 78%. 65% des logements conventionnés sont des T3 et T4.

Source : ECOLO 2007

IV-/ LE MARCHÉ DU LOGEMENT

IV.1-/ La demande en logements

Les demandes de résidences secondaires et d'habitat permanent pour les retraités se maintiennent sur l'ensemble du territoire et perturbent le marché de l'acquisition.

La demande en résidences secondaires et en résidences principales pour les jeunes retraités migrants, reste soutenue. Les produits étant rares, les maisons avec terrain ou les terrains à bâtir de bonne taille ont tendance à être surévalués ; le budget moyen des acheteurs (entre 200 000 et 300 000 euros) exclue les habitants du secteur souhaitant acquérir une résidence principale.

La demande en résidence principale provient des ménages actifs qui recherchent principalement une maison individuelle en accession ou construction neuve.

Originaires du terroir ou migrants, les demandeurs recherchent principalement à vivre en maison isolée. Les demandeurs de résidences principales sont les ménages actifs du territoire ou en cours d'implantation. Leur budget d'acquisition de l'ordre de 140 000 à 200 000 euros, ne leur permet que très rarement d'accéder au parc ancien, d'autant que ces acquéreurs souhaitent en majorité des maisons confortables, faciles et peu coûteuses à entretenir et à chauffer.

Cette demande, prise en compte par les élus, a favorisé la création de petits lots dans des lotissements autour des hameaux et communes.

La localisation de l'emploi et les services sont au cœur de la préoccupation des habitants.

De plus en plus de ménages du territoire comptent deux actifs pour lesquels la zone d'emplois risque d'être différente. En effet, le territoire compte peu d'emplois qualifiés pour les femmes. Les demandeurs privilégient donc la proximité de l'accès à l'autoroute ou à la nationale 88 ce qui permet aux femmes à la recherche d'un emploi de se rendre plus facilement dans les villes proches : Mende, Millau, ...

La demande locative saisonnière

La demande est stable et plus variée (courts séjours). La fréquentation reste importante pendant les deux mois d'été.

Globalement, la fréquentation reste régulière d'années en années, la demande se situant généralement pendant les vacances scolaires et notamment en juillet et août.

La demande locative, un parcours résidentiel

La demande de logements locatifs provient :

- Soit des ménages jeunes, par défaut quand ils ne peuvent pas encore acquérir ou pour un premier logement,
- Soit de la part des migrants lors d'une première implantation sur le territoire,
- Soit suite à une transformation familiale (séparation, divorce ...)
- Soit d'étudiants du lycée de la Canourgue.

Ceci explique la mobilité observée dans le parc locatif social, mais également au sein des logements communaux.

La demande sociale HLM

La demande en logements HLM est faible : 26 demandes recensées en 2008, situation normale face à un parc réduit. (23 demandeurs de logements HLM en 2007 et 39 demandeurs en 2006). En règle générale, les délais d'obtention d'un logement HLM sur le secteur vont de 6 à 12 mois.

**73% des demandeurs souhaitent un logement à La Canourgue.
Les demandes proviennent à 90% d'habitants du département ; 74% des demandeurs résident dans des communes de la Communauté de Communes ; 52% sont de La Canourgue.**

Des demandeurs plutôt jeunes

En 2008, l'âge moyen des demandeurs de logements HLM sur la Communauté de Communes Aubrac Lot Causse est de 36 ans ; 8 demandeurs de logements HLM sur le secteur ont entre 26 et 35 ans ; seulement 1 demandeur a plus de 56 ans et 6 demandeurs ont moins de 26 ans.

Les demandeurs sont principalement des familles avec enfants

Les ménages demandeurs de logements HLM sur le territoire sont pour la plupart des couples avec deux enfants (9 demandes en 2008 dont 8 sur la commune de La Canourgue).

Des demandeurs de grands logements

Le type de logement HLM le plus demandé sur le secteur est le T3 ou T4 ; ce type de logement convenant parfaitement à une famille avec 1 ou 2 enfants.

Une situation professionnelle stable

77% des demandeurs sont des salariés et ont donc une situation professionnelle stable.

Les principaux motifs de recherche d'un logement HLM :

- Recherche d'un logement suite à une séparation
- Logement trop petit
- Rapprochement lieu de travail
- Vétusté ou inconfort

IV.2-/ L'offre locative, un parc de transition

IV.2.1-/ L'offre locative privée

L'offre locative n'est pas traitée par les professionnels de l'immobilier du secteur, on recense très peu d'offres. Seulement une dizaine d'offres ont pu être étudiées, ce ne sont que des appartements dont les niveaux de loyer sont très variables : de 5 à 10 euros le m².

Ce parc est mobilisé principalement par des familles en cours de transformation (séparation, divorce, ...) et des jeunes ; les demandes se portant plutôt sur des petits logements (T1, T2 ou T3). Ce type de logement est demandé également par des familles mutées sur le secteur à la recherche d'un logement locatif parce que leur mutation est de courte durée ou préalablement à une acquisition.

IV.2.2-/ Le parc locatif public

Un parc HLM très peu présent, mais qui joue un rôle important dans le parcours résidentiel avec un taux de mobilité de 21%, (15% en Lozère ; 9% en Languedoc Roussillon).

On dénombre 97 logements sociaux HLM sur le territoire, situés sur les communes de Banassac, La Canourgue et Saint Germain du Teil, soit 5% des résidences principales de la Communauté de Communes.

42% des logements HLM du secteur se trouvent à La Canourgue.

Le taux de vacance de ce parc (supérieure à 3 mois) est de 5,2% et le taux de mobilité sur les communes de Banassac, La Canourgue et Saint Germain du Teil **est de 21%**. On observe à La Canourgue un taux de mobilité plus important : **30%** et un taux de vacance plus faible (supérieure à 3 mois) de 2,5%

	Collectifs	Individuels	HLM
Banassac			23
La Canourgue	25	16	41
Saint Germain du Teil			33
Total	67	30	97

HLM Banassac La Canourgue St Germain du Teil				
T1	T2	T3	T4	T5 et plus
7	11	21	51	7
		22%	53%	

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUBRAC LOT CAUSSE

Logements HLM sur la commune de la Canourgue

HLM La Canourgue moyenne de prix	
T1	197,65 €
T2	216,24 €
T3	266,65 €
T4	359,57 €
T5 ou plus	326,08 €

Logements HLM sur la commune de Banassac

HLM Banassac moyenne de prix	
T1	152,80 €
T2	219,37 €
T3	250,59 €
T4	295,71 €
T5 ou plus	381,85 €

Logements HLM sur la commune de Saint Germain du Teil

HLM Saint Germain du Teil moyenne de prix	
T1	190 €
T2	230 €
T3	312 €
T4	359 €
T5 ou plus	300 €

Lozère Habitation qui gère 67 logements sur le territoire, signale d'une part la vacance des logements situés à Saint Germain du Teil et d'autre part sa difficulté à mobiliser du foncier pour de nouvelles opérations.

IV.2.3-/ Les logements communaux

La Communauté de Communes Aubrac Lot Causse compte plus de soixante-dix logements communaux.

60% des logements appartenant aux communes sur ce territoire sont conventionnés. Les niveaux de loyer se situent entre 3€/m² pour les plus bas (grands logements en état moyen) et 6€/m² pour les plus élevés (petits logements ou logements rénovés). Une partie des logements communaux rénovés se situent dans d'anciennes écoles ou presbytères. La plupart de ces logements communaux ont un loyer conventionné du fait des financements sollicités pour leur rénovation (P.A.L.U.L.O.S) ; On remarque que les loyers appliqués aux autres logements communaux sont aussi de niveau conventionné.

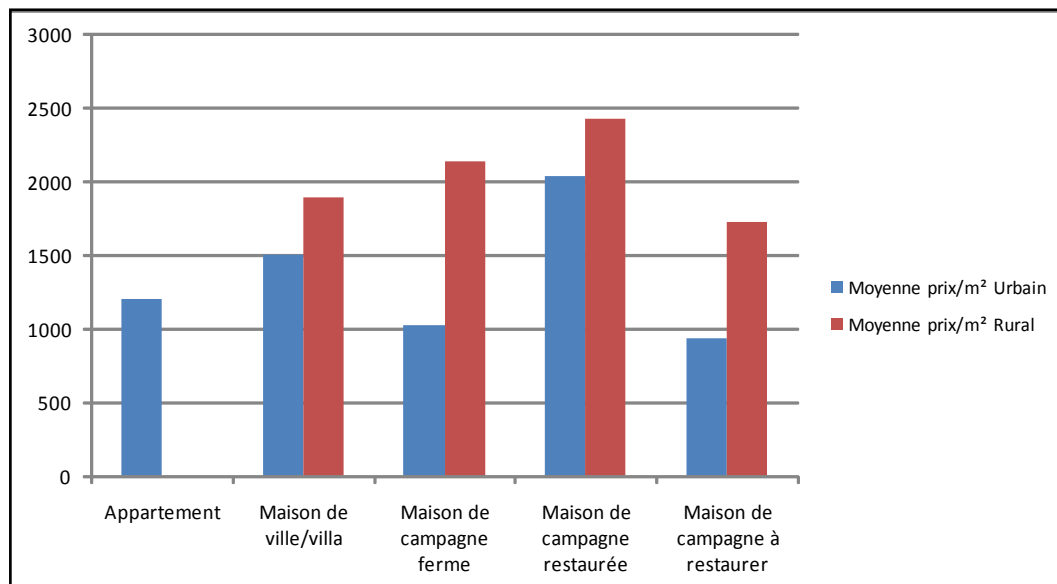
Communes	Logements communaux	Dont logements communaux conventionnés
Banassac	8	2
La Canourgue	31	27
Saint Germain du Teil	10	8
La Tieule	3	3
Les Salces	3	1
Les Hermaux	3	
Canilhac	2	
Saint Saturnin	5	1
Saint Pierre de Nogaret	3	
Laval du Tarn	3	
TOTAL	71	42

Le marché locatif semble insuffisant pour répondre aux demandes notamment des jeunes ménages.

C'est notamment le cas des agriculteurs reprenant une exploitation sur le secteur et qui recherchent une location dans un premier temps, avant une acquisition ou une acquisition amélioration (certaines personnes ayant cédé leur exploitation mais continuant à occuper leur logement).

Le logement social doit être développé principalement en maison individuelle, le collectif étant à réserver aux communes de Banassac et La Canourgue uniquement, sauf si celui-ci est bien intégré par exemple, dans du bâti ancien (ex. : les logements en collectif à Saint Germain du Teil sont sous exploités, car mal intégrés et non adaptés à la demande).

IV.3-/ L'offre de biens immobiliers à la vente

Prix moyen de l'acquisition au m² selon le type de produit et la situation géographique

Source : INSEE 2006

IV.3.1-/ Maisons et appartements

le marché du logement concernant les transactions est peu actif ;

Les biens dans les communes rurales sont plus chers que dans les communes plus urbaines. La maison de campagne restaurée :

- **2040€/m²** en moyenne dans l'urbain
- **2433€/m²** en moyenne dans le rural.

La maison de ville ou village (sans terrain) est le bien le plus présent à la vente.

IV.3.2-/ Terrains à bâtir

L'offre en terrains à bâtir concerne le pourtour des hameaux ou villages, notamment ceux de la vallée ou à proximité des accès à l'A75.

La Canourgue, environ **75 euros le m²** ;
la commune de **Canilhac** environ **50 euros le m²**
la commune de **Saint Saturnin** **35 à 40 euros le m²**

C'est le produit le plus accessible financièrement, en effet pour une maison de 100 m², le budget total terrain et construction variera entre 130 000 à 150 000 euros .

IV.4-/ L'offre locative saisonnière

Une offre bien présente et qui répond à la demande touristique.

Le produit que l'on retrouve le plus souvent sur la liste des locations meublées saisonnières de l'office du tourisme est **l'appartement ou la maison indépendante avec plus de 3 pièces, classé 2 étoiles.**

Le nombre de locations meublées saisonnières inscrites à l'office du tourisme **reste stable** d'années en années ; chaque année quelques propriétaires retirent leur bien de la location (vente, mise en location à l'année...) mais d'autres viennent s'ajouter sur la liste.

Durant l'année 2009, chaque location meublée saisonnière a été louée en moyenne pendant 6 semaines, globalement sur ces 6 semaines, 5 concernent les mois de juillet et août.

Locations meublées saisonnières inscrites à l'office du tourisme	Prix de revient à l'année
Appartement	1 790 €
Maison indépendante	entre 2400 € et 3275 €

D'après l'Agence Immobilière de La Canourgue, les locations saisonnières de bonne qualité, sont louées en moyenne de 12 à 15 semaines (environ 7 semaines l'été et 7 semaines l'hiver).

Le prix de revient à l'année de ces locations saisonnières peut être évalué à environ 7 000€.

En synthèse si l'on considère une moyenne de location saisonnière de 5 semaines en haute saison et de 5 semaines en basse saison, on peut estimer qu'un appartement meublé en location saisonnière type T2/T3 pourrait rapporter jusqu'à 3 000 euros par an et une maison indépendante meublée en location saisonnière type T3/T4 pourrait rapporter entre 3 600 euros par an et 4 800 euros par an.

On observe aujourd'hui un basculement du parc des gîtes les plus anciens vers la location à l'année. Dans le cadre de l'étude, la qualité de ce parc et les besoins de travaux nécessaires pour le rendre confortable à son occupation à l'année sont à évaluer

V-/ L'ETAT DU PARC DE LOGEMENTS ET LE POTENTIEL

V.1-/ Etat du parc de logements

V.1.1-/ Evaluation du confort du parc au sens de l'INSEE

Source : INSEE (Logement inconfortable : logement auquel il manque un élément de confort parmi la salle de bain, les sanitaires et le chauffage.)

Près de 5% des résidences principales du territoire n'ont pas de salle de bain, soit 84 logements.

A propos des modes de chauffage, **395 résidences principales sur le secteur, soit plus de 20% des résidences principales ne disposent pas du chauffage central (collectif ou individuel) ou du tout électrique.**

- Parmi les résidences principales occupées par leur propriétaire, 308 soit près de 24% ne disposeraient pas du chauffage central ou du tout électrique.
- 63 logements locatifs privés soit 14% des résidences principales en locatif privé ne disposeraient pas du chauffage central ou du tout électrique.
- Parmi les logements HLM, seulement 5% soit 5 logements, ne disposeraient pas du chauffage central ou du tout électrique.
- Enfin parmi les ménages logés à titre gratuit, 19 ne disposeraient pas du chauffage central ou du tout électrique.

V.1.2-/Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

« Le PPPI est une approche quantitative de l'habitat indigne ; la population observée est composée des «ménages du parc privé (propriétaires occupants et locataires) résidant dans des logements relevant de catégories fiscales de moindre confort (catégories 6 7 et 8) et dont les revenus annuels imposables sont respectivement inférieurs à 30% ou 60% des plafonds HLM pour la part des logements les plus vétustes. »

Source : FILOCOM

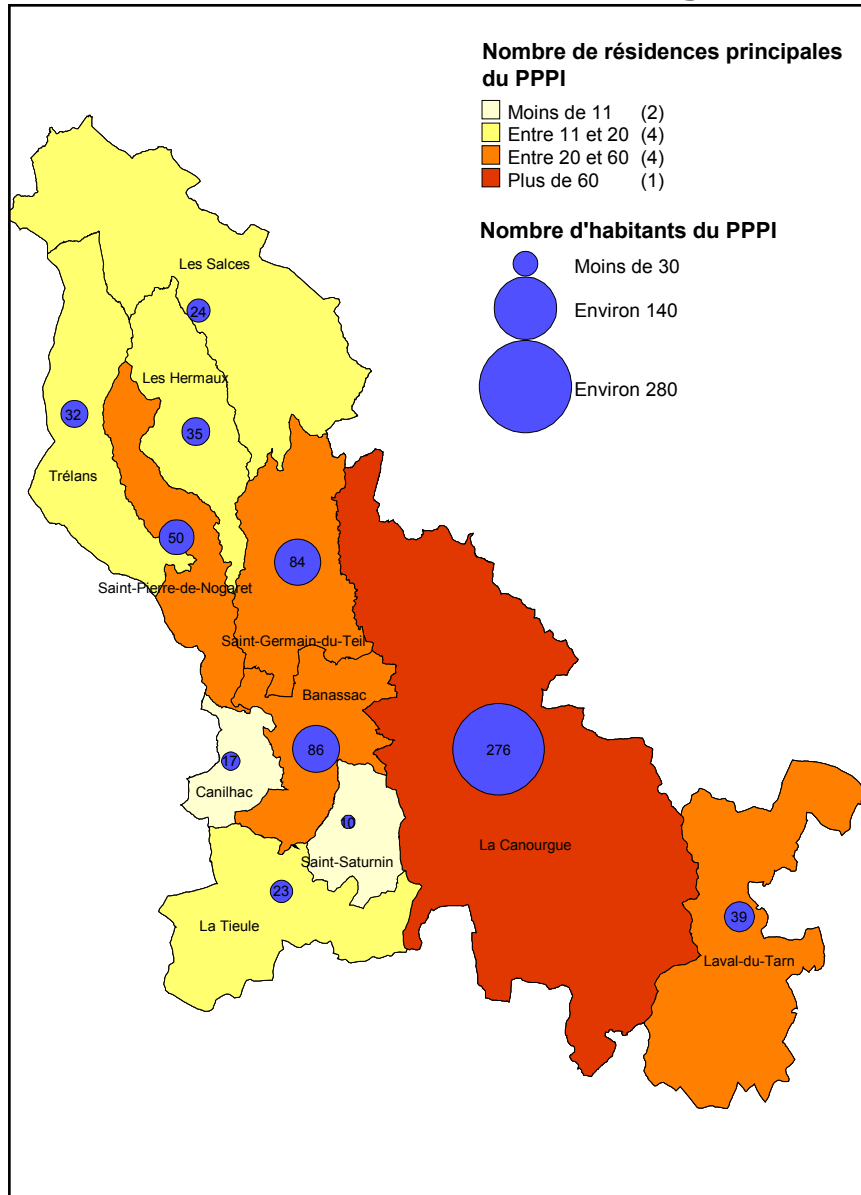
361 logements, 17% des résidences principales sont identifiées en parc privé potentiellement indigne (PPPI 2005).

Entre 2001 et 2005, le nombre de logements PPPI est en légère progression, passant de 335 à 361 logements ; par contre, il ne représente plus que 17% des résidences principales en 2005 alors que ce taux était de 19% en 2001.

Toutefois, la population concernée est en augmentation de 13%. La population des résidences principales du PPPI en 2005 est estimée à 666 habitants soit 15% de l'ensemble de la population de la communauté de communes. En 2001, la population des résidences principales du PPPI était estimée à 588 habitants.

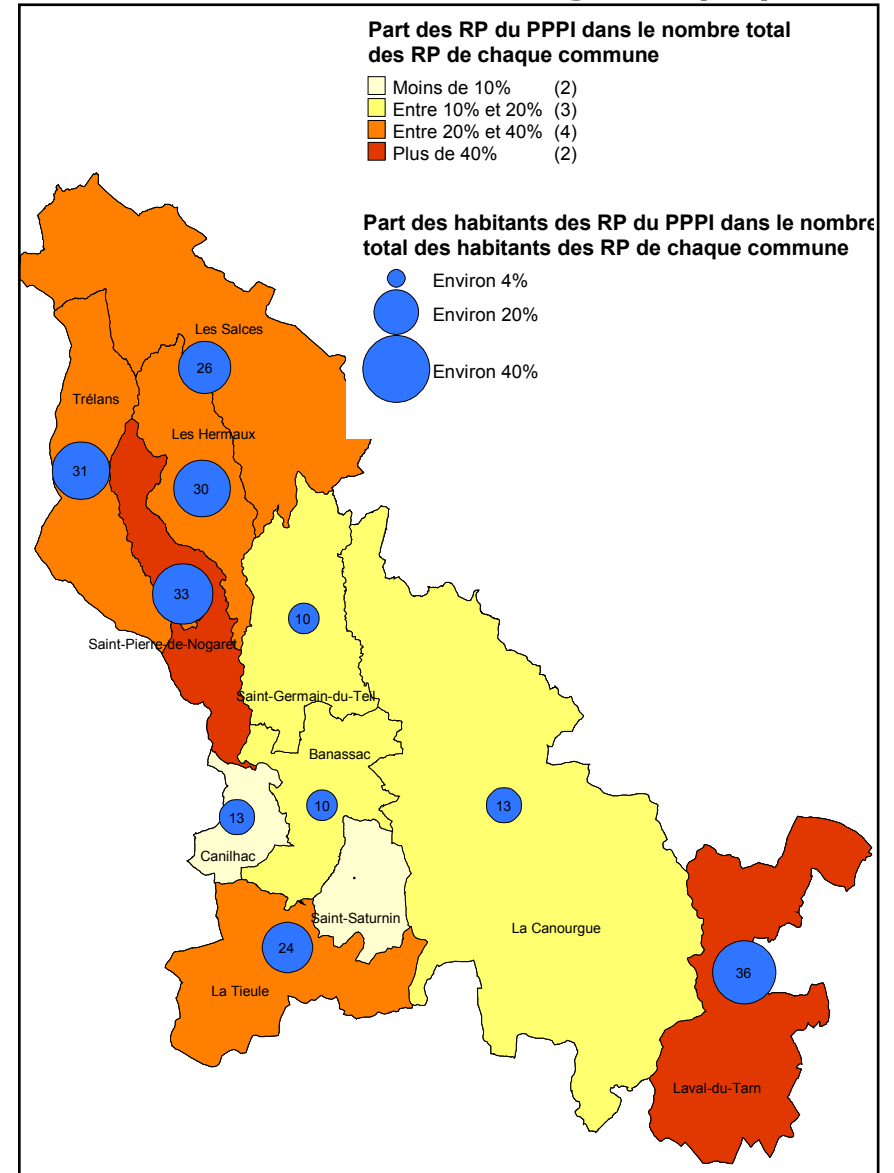
- **239 des logements du PPPI, soit 66% sont occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 60% du plafond HLM.**
- **235 sont occupés par leur propriétaire.** Ils représentent 18% des résidences principales occupées par le propriétaire.
- **45 sont des logements locatifs.** Ils représentent 13% du parc locatif.
- **67% des logements du PPPI sont occupés par des ménages âgés (+ de 60 ans) ;** parmi eux, plus de 72% sont des propriétaires occupants.

Parc Privé Potentiellement indigne



La Canourgue compte 145 résidences principales du PPPI et 276 habitants des résidences principales du PPPI.

Parc Privé Potentiellement indigne en proportion



Ce sont les communes de Laval-du-Tarn, Saint-Pierre de Nogaret, Trélans et les Hermaux qui ont le plus fort taux de résidences principales potentiellement indignes dans leur parc de résidences principales.

V.1.3- /Bilan des rénovations financés par l'ANAH depuis 2003

Bilan des dossiers PO de l'ANAH 2003 à 2006

Un rythme annuel de 8 logements subventionnés par an

- 5 dossiers PO très social par an
- 2 dossiers adaptation au handicap par an

Pas de dossiers « sortie d'insalubrité » sur la période 2003-2006

Evaluation de l'éligibilité des Propriétaires Occupants aux aides de l'ANAH MEEDDAT Filocom 2005 d'après DGI

Près de 40% des ménages propriétaires occupants d'un logement de plus de 10 ans sont éligibles aux aides de l'ANAH (323 ménages), dont 62% des logements datent d'avant 1915 et 89% sont des logements individuels.

On identifie 209 ménages éligibles aux aides très sociales de l'ANAH.

L'âge moyen de la personne de référence au sein des PO éligibles aux aides de l'ANAH est de 69 ans.

Bilan des dossiers PB de 2003 à 2006

Un rythme de 4 logements subventionnés par an

- 1 logement conventionné par an
- Pas de logements intermédiaires

Entre 2005 et 2006, 8 logements vacants ont été remis sur le marché locatif.

Un rythme de 4 logements par an pour la sortie d'insalubrité.

VI-/ LA CONSULTATION DE LA POPULATION

- La Communauté de Communes Aubrac Lot Causse a distribué 2 233 fiches de recensement. 245 ont été retournées remplies, soit un pourcentage de retour de 10,9%.
- 239 fiches de recensement ont été retenues. 6 ont été exclues (travaux déjà effectués ou non subventionnables).
- 136 de ces fiches concernaient des propriétaires occupants et 3 personnes logées à titre gratuit (*Nota : les personnes logées à titre gratuit pouvant obtenir des subventions sous les mêmes conditions que les propriétaires occupants. Nous les avons donc comptabilisées dans la même rubrique*).
- 20 concernaient des propriétaires bailleurs.
- 38 des fiches portaient sur des résidences secondaires et 33 sur des logements vacants.
- 5 fiches sur des locatifs saisonniers et 3 sur des bâtiments agricoles transformés en logements.
- 100 propriétaires ont été contactés par InSitu après réception des questionnaires.
- 11 visites ont été effectuées (5 chez des propriétaires occupants et 6 dans des logements appartenant à un propriétaire bailleur)

VI.1-/ Les résultats de la consultation

Une mobilisation intéressante des propriétaires de logements vacants et de résidences secondaires.

33 % de ces logements devraient être rénovés en vue d'une location permanente (39 logements), pour devenir une résidence principale (6 logements) ou un locatif saisonnier (3 logements).

10 % des logements actuellement loués pourraient faire l'objet de travaux (26 logements)

Une forte proportion de propriétaires occupants

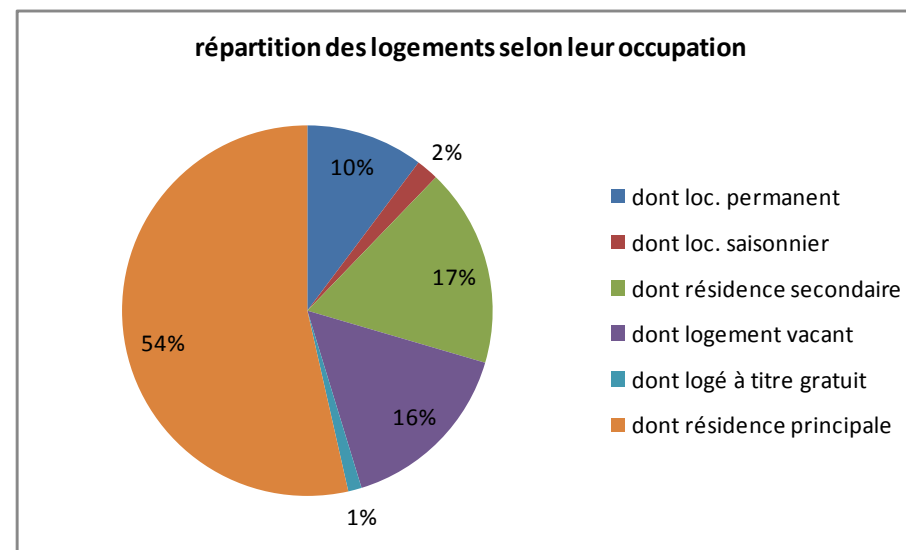
54 % des logements (136) sont occupés à titre de résidence principale par leur propriétaire.

49 % d'entre eux ont été contactés. Parmi ceux-ci :

- 43 % ont des revenus supérieurs au plafond de base de l'ANAH

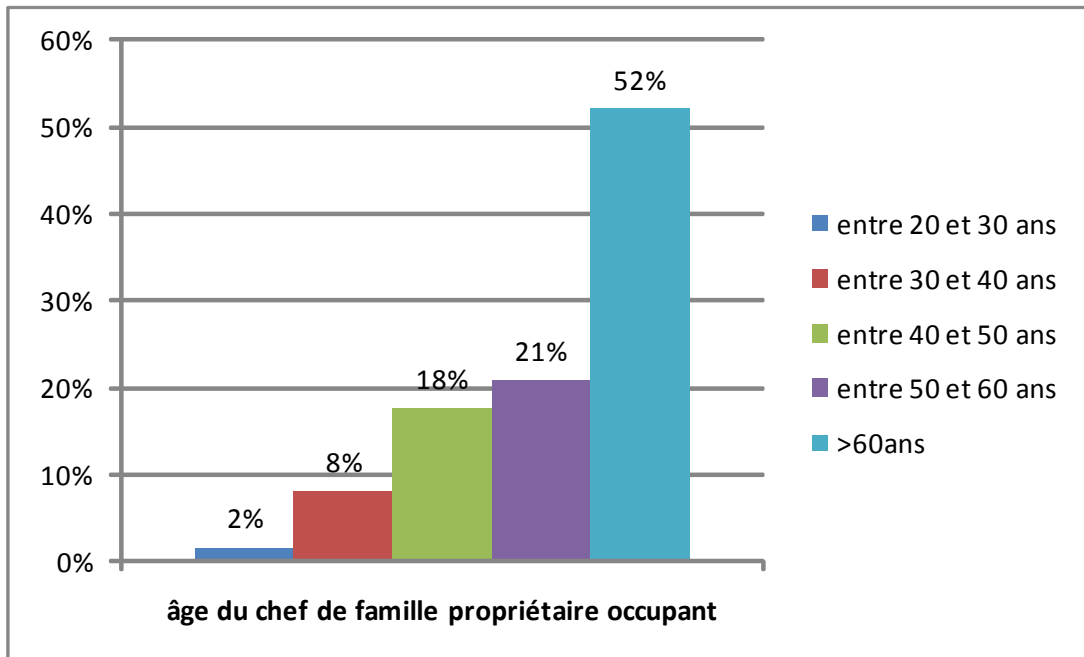
- 39 % ont des revenus inférieurs au plafond de base de l'ANAH et 13 % d'entre eux pourraient bénéficier d'une subvention ANAH social (revenus très modestes).

- 30 % ont des revenus inférieurs aux plafonds majorés de l'ANAH, appliqués dans le cas de travaux d'adaptation du logement à l'âge ou au handicap.



Nota: denombreuxpropriétairesoccupantsinterrogésayantdesrevenus très légèrement supérieurs au plafond, il est fort probable qu'un nombre supplémentaire d'entre eux pourraient bénéficier d'unesubventionANAHaprès vérification dumontant durevenu fiscal de référence. L'estimation lors du contact téléphonique s'est faite sur la base des revenus mensuels.

VI.1- / Les résultats de la consultation



Une moyenne de 2.5 occupants par famille

35 % des occupants sont des couples.

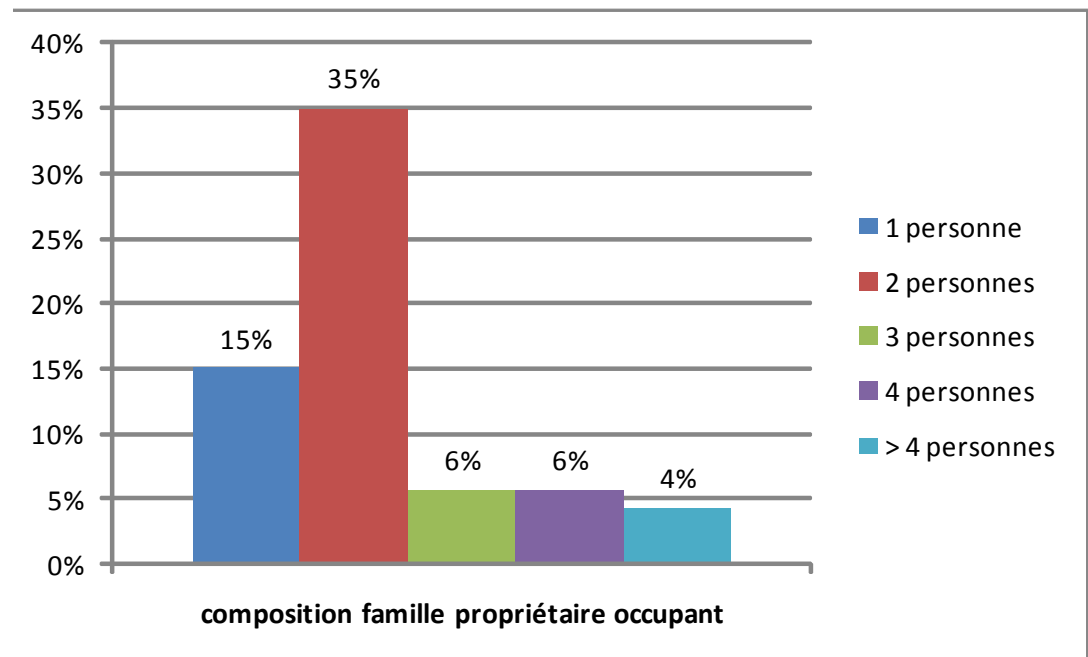
15 % vivent seuls

Une population assez âgée

52% des propriétaires occupants ont plus de 60 ans

la moyenne d'âge relevée est de 61 ans

Les 30/40ans ne représentent que 8% des propriétaires occupants



VI.1-/ Les résultats de la consultation

Les caractéristiques du bâti

54 % des logements se situent plutôt dans les hameaux et fermes ; 46 % sont dans les centres des villes et villages.

Un taux important de résidences individuelles

86 % des logements sont des maisons individuelles ; seulement 5 % des logements sont dans une copropriété.

Le parc des logements est ancien

55 % des maisons ont plus de 50 ans ; beaucoup ont souvent plus de 100 ans.

44 % des constructions ont été construites il y a moins de 50 ans.

Les constructions sont en majorité traditionnelles, typiques de la région

La plupart de ces maisons sont en pierres (74 %).

Ce sont des grands logements : 69 % ont une superficie supérieure à 70 m².

22 % ont une superficie comprise entre 50 et 70 m².

Quelques constructions récentes

26 % des maisons sont de construction récente (en parpaings).

38 % des logements sont chauffés par un chauffage central au fuel

et 32 % utilisent un autre moyen de chauffage en complément du chauffage central. Par souci d'économiser le fuel ou pour plus d'efficacité ? Il s'agit souvent d'un insert ou d'un poêle à bois ou à granulés ou d'une cuisinière à bois.

Très peu de foyers ont un chauffage électrique (7%) ou à gaz (2%).

6% des personnes interrogées ont déclaré que leur logement n'avait pas de chauffage, en majorité des propriétaires de logements destinés à une réhabilitation complète.

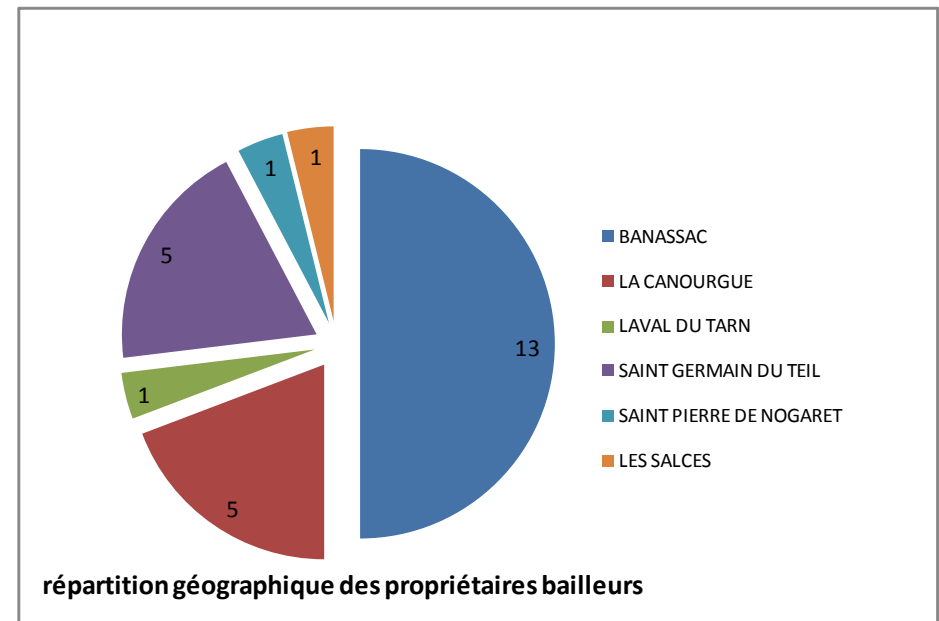
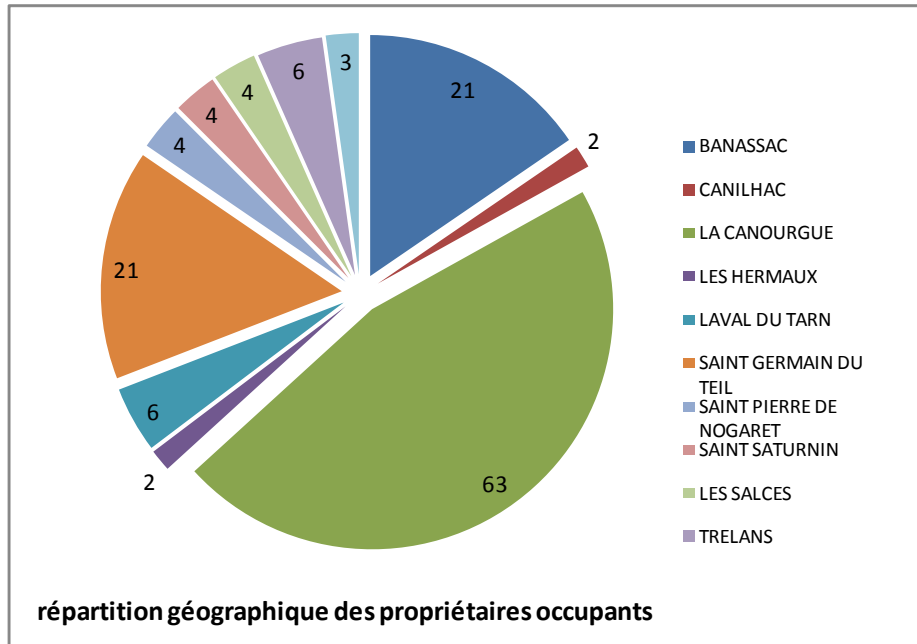
Des logements pas ou mal isolés

26 % des logements ne sont pas isolés.

33 % n'ont pas d'autre isolation que le double vitrage et dans beaucoup de cas, il est vétuste et doit être remplacé.

23 % des logements sont isolés en toiture et double vitrage.

VI.1- / Les résultats de la consultation



VI.1-/ Les résultats de la consultation

Rendre le logement confortable et économe en énergie

Après examen des questionnaires, nous avons comptabilisé 259 logements (après travaux).

- 19 % de ces logements devraient faire l'objet de travaux de réhabilitation complète.

Sur la part restante :

- 45 % feraient l'objet de travaux d'économie d'énergie (*nota : sont inclus dans cette rubrique les travaux d'isolation et de chauffage*)

- 75 % des intentions de travaux concerneraient l'isolation

41 % le remplacement des menuiseries

34 % l'isolation des logements (toiture – murs – façade)

- 25 % des intentions de travaux concerneraient l'amélioration ou le remplacement de l'installation de chauffage

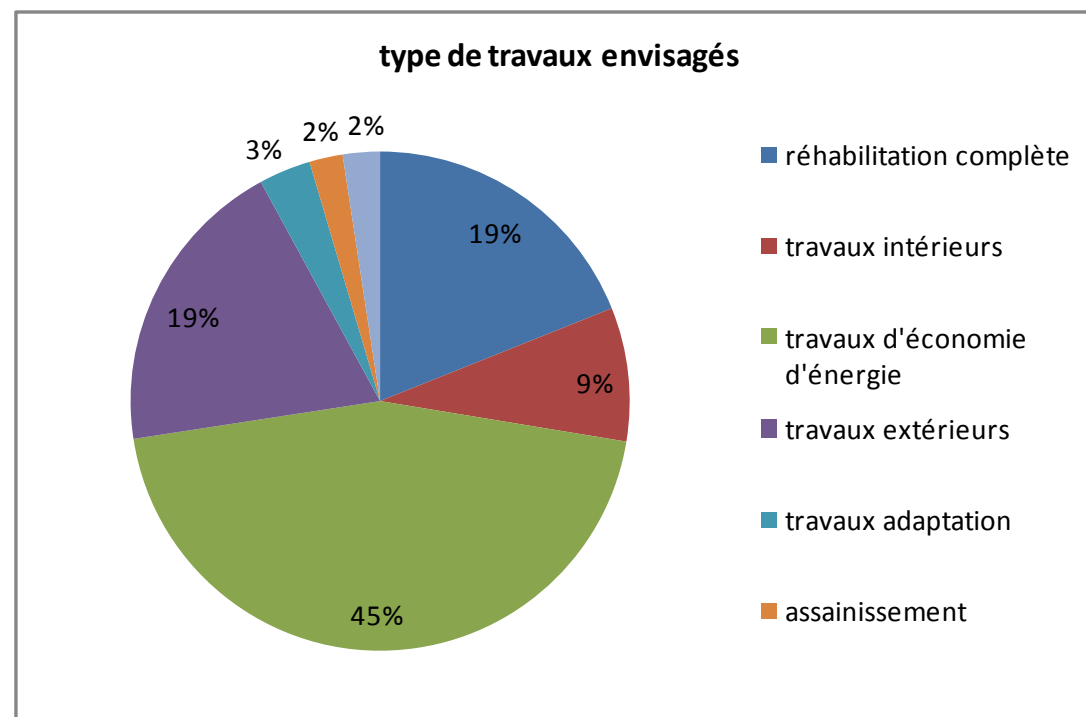
- 19 % des travaux porteraient sur la structure du logement, essentiellement la réfection des toitures.

- 9 % seraient des travaux de réfection des installations sanitaires et de mise aux normes de l'installation électrique.

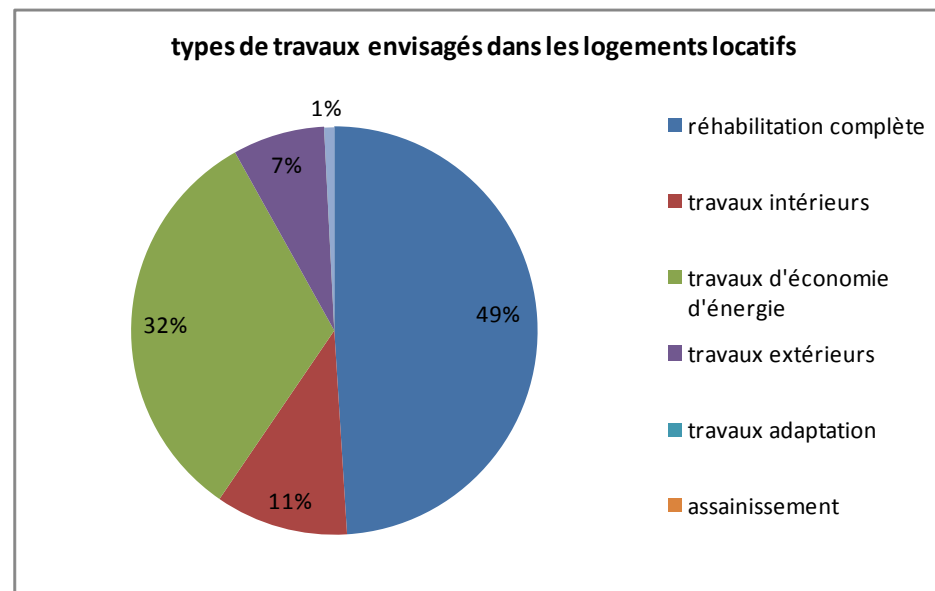
- 3 % seraient des travaux d'adaptation du logement à l'âge ou au handicap.

- 2 % des travaux concerneraient la mise aux normes de l'assainissement et 2% des travaux divers (mise en sécurité, travaux hors surface habitable, ...)

Alors que 48% des propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants prévoient de commencer les travaux en 2011, 40% envisagent de les réaliser en 2010.



VI.1- / Les résultats de la consultation



Les propriétaires bailleurs

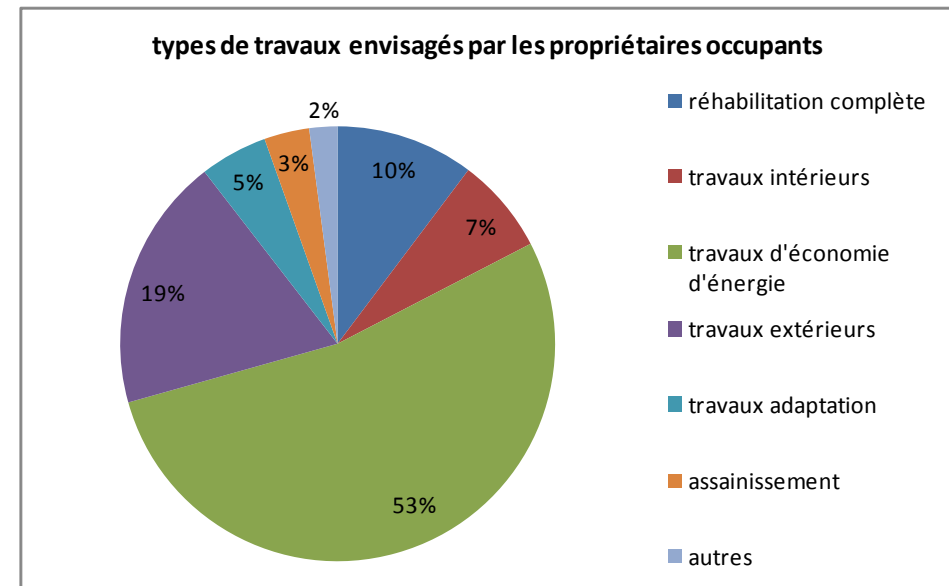
49 % des propriétaires bailleurs envisagent de faire réaliser des travaux de réhabilitation complète. Très souvent dans des logements anciens, vacants et destinés à la location après travaux.

32 % des propriétaires bailleurs envisagent de faire réaliser des travaux d'isolation et de remplacement des menuiseries dans les logements qu'ils louent.

11 % effectueraient des travaux de mise en confort du logement, principalement la réfection des installations sanitaires et du réseau électrique.

Si 35 % d'entre eux n'ont aucune idée du coût des travaux, 24 % les ont estimés entre 15 000 € et 30 000 € et 22 % entre 1 500 € et 15 000 €.

VI.1- / Les résultats de la consultation



Les propriétaires occupants

10 % des propriétaires occupants envisagent une réhabilitation complète de leur logement.

53 % souhaitent faire des travaux qui leur permettront de réaliser des économies d'énergie, particulièrement l'isolation de leur logement.

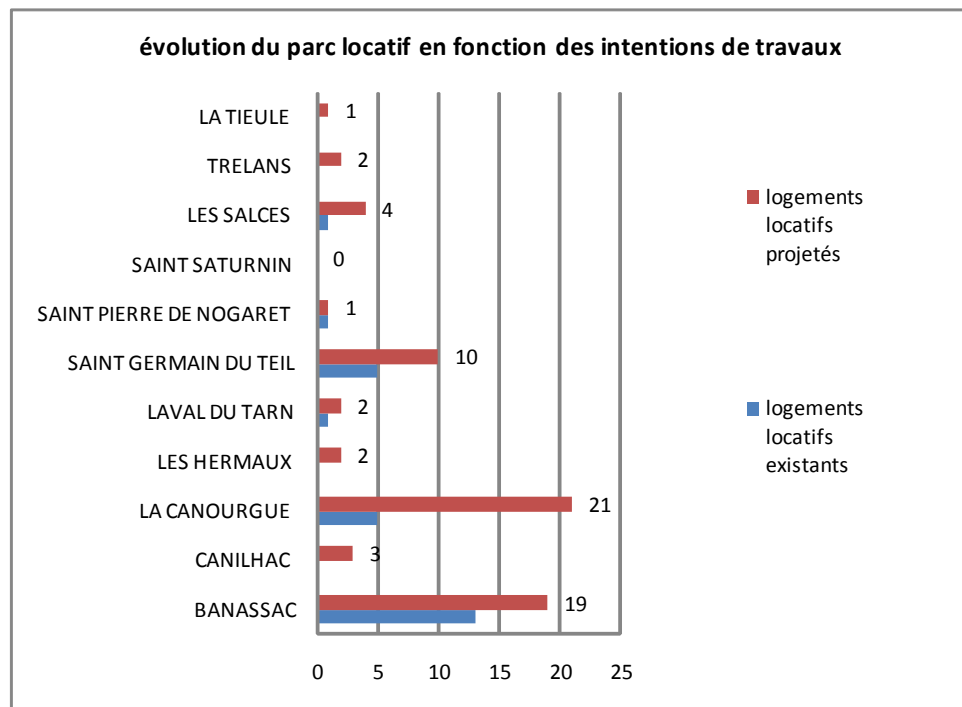
19 % d'entre eux prévoient d'effectuer des travaux de réfection de la toiture.

7 % souhaitent améliorer le confort de leur logement (sanitaires et installation électrique).

5 % souhaitent faire adapter le logement à leur âge ou handicap (aménagement des salles de bains ou accès aux étages) et 3 % ont déclaré avoir des problèmes avec les systèmes d'assainissement.

37% n'ont pu faire une estimation du coût des travaux envisagés. Ils sont 21 % à les avoir estimés entre 15 000 € et 30 000 € et 33 % à les avoir estimés entre 1 500 € et 15 000 €.

VI.1-/ Les résultats de la consultation



Une augmentation sensible du nombre des logements locatifs à l'année

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pourrait inciter les propriétaires de logements vacants, de résidences secondaires ou de bâtiments agricoles peu ou pas utilisés à envisager une rénovation.

L'analyse des fiches fait ressortir que 48 logements pourraient ainsi être créés dans des logements actuellement vacants (29), utilisés comme résidences secondaires (10) ou dans d'anciens bâtiments agricoles (4), soit :

- 39 logements locatifs
- 6 résidences principales de propriétaires occupants
- 3 logements saisonniers

VI.1-/ Les résultats de la consultation

Cette mobilisation de la rénovation du parc ancien en logement locatif devra être confirmée par les études techniques et financières et le niveau de subventions à mettre en place pour équilibrer les opérations.

Evolution nombre logements	BANASSAC	CANILHAC	LA CANOURGUE	LES HERMAUX	LAVAL DU TARN	ST GERMAIN DU TEIL	ST PIERRE DE NOGARET	SAINTE SATURNIN	LES SALCES	TRELANS	LA TIEULE	Totaux	
nombre de logements existants													
logts vacants	5	2	12	3	1	5		1	2	3	2	36	
logts secondaires	9		23		1	10				1		44	
bât. agricole			3						1			4	84
nombre logements projetés													
logts locatifs permanents créés	6	3	16	2	1	5	0	0	3	2	1	39	
logts propriétaires occupants créés	1		2					1		1	1	6	
logts loc. saisonnier créés											3	3	48

VII./ LES PRIORITES : évaluation du potentiel

VII.1/ créer des résidences principales

L'évolution de la population se concrétise entre 99 et 2006 par un solde positif de 32 ménages par an. Cette évolution de nouveaux habitants accompagnée d'une demande de résidences secondaires toujours soutenue entraîne une augmentation du parc de logements autant en résidences principales (206) qu'en résidences secondaires (207). L'augmentation des logements en RP ou RS se réalise dans le parc ancien avec une diminution de 7 logements vacants par an et par la construction neuve.

la construction neuve en concurrence avec le parc ancien

On mesure l'activité de la construction neuve à partir des demandes de permis de construire de logements recensés à la DDTM. Sans que l'on puisse distinguer la rénovation lourde (faisant l'objet d'une demande de permis) de la construction neuve. Le nombre de logements autorisés entre 1999 et 2006 est de 62 par an, dont 41 en maison individuelle, alors qu'on en a recensé 39 par an entre 1990-1999. On identifie effectivement des programmes récents de lotissements dans les communes de La Canourgue, Banassac, Saint Germain du Teil mais aussi Canilhac, les Hermaux, les Salces, La Tieule. En lotissement privé ou communal, la construction neuve répond au souhait des familles préférant l'acquisition à la rénovation. En effet, les prix d'acquisition de l'ancien sont plus élevés (environ 1500 euros/m² avant travaux) et de 2000 à 2500 euros après travaux alors que la construction neuve en lotissement, hors la Canourgue, va se situer à 1500 euros/m² pour une maison confortable et de faible consommation à l'usage.

Pour autant, la progression de la construction neuve est peu organisée ; seulement 3 communes ont un PLU et très peu possèdent du foncier. Cette progression reste limitée aux opportunités foncières qui sont assez réduites.

Des rénovations de qualité

La rénovation du parc ancien visée par l'OPAH, doit réellement répondre de manière alternative à la construction neuve en offrant d'une part des solutions de rénovation permettant un usage raisonnable en consommation d'énergie et d'autre part dans des coûts de rénovation abordables.

Des besoins de logements locatifs pour répondre aux parcours résidentiels

L'exigence de la mobilité actuelle, pour diverses causes, entraîne la nécessité d'avoir un parc locatif de bonne qualité qui doit répondre en priorité aux besoins des jeunes pour une première installation, des jeunes étudiants et des mobilités, tout en maîtrisant les niveaux de loyer.

Au cours de la consultation, 53 projets de création de logements ont émergé :

- 10 des logements sont actuellement en résidence secondaire,
- 39 proviennent du parc vacant qui en compte 202 sur le territoire
- 4 sont des projets de création dans un bâti agricole existant

Evaluation des besoins : 20 logements locatifs par an, dont la moitié en conventionné

49% de ces projets sont des rénovations complètes avec des coûts de travaux au delà de 1000 euros/m².
L'équilibre financier de ces opérations sera difficile à atteindre.

5 à 6 projets de propriétaires occupants

VII.2/ Rénover les logements des propriétaires occupants, mises aux normes et adaptation au vieillissement des occupants

Les propriétaires occupants sont majoritaires sur le territoire. 1286 logements, dont 983 ont plus de 15 ans, 308 n'auraient pas de chauffage central et une soixantaine n'auraient pas de salle de bain dans le logement. Par ailleurs, le recensement du PPPI de 2005 identifie 235 ménages à faibles revenus ayant un logement inconfortable, dont 66% ont plus de 60 ans.

Suite à la consultation de la population, on identifie :

- 136 projets d'amélioration chez les propriétaires occupants
- 6 projets d'acquisition amélioration
- 40% d'entre eux peuvent bénéficier des aides de l'ANAH

Évaluation des besoins : environ 300 logements occupés par leur propriétaire sont à rénover en priorité, 150 auront accès aux aides de l'ANAH.

VII.3/ Améliorer le confort thermique des logements

Les logements anciens sont majoritairement chauffés au bois ou au fioul avec parfois des appoints électriques. L'augmentation du coût de l'énergie rend impératif l'amélioration thermique des maisons dans le respect du patrimoine bâti ancien (en conservant l'inertie et la « respiration » des murs).

Suite à la consultation de la population, on identifie :

- 26 projets d'amélioration de logements locatifs occupés

Evaluation des besoins : environ 60 logements locatifs occupés

VII.4/ Faire cesser les situations d'insalubrité

On ne relève pas sur le territoire de phénomènes environnementaux ou urbain contraignant, favorisant les problématiques d'insalubrité (nappe d'eau sub-affleurante, argile gonflante, zone inondable, route à fort trafic, densité d'habitat). Seul le centre ancien de La Canourgue par sa densité de construction et la présence des canaux pourraient générer des conditions d'habitat humide et peu ensoleillées. Aucune plainte ou visite n'a été recensée dans ce quartier.

La DDASS n'a enregistré aucune plainte sur le territoire. Par contre, une dizaine de CREP positifs (Constat de Risque d'Exposition au Plomb) ont été répertoriés entre 2006 et 2009 sur des biens à la vente.

Des situations de précarité ou d'insalubrité chez les personnes âgées ?

450 ménages de plus de 65 ans vivent seuls (23% des ménages). Au cours des entretiens avec les élus des communes et les services sociaux nous avons constaté que les situations de ménages en grande difficulté ne sont pas recensées. Cependant, les élus identifient par commune, 2 ou 3 situations de propriétaires âgés vivant dans des conditions précaires (du point de vue de nos critères) ; lesdits propriétaires ne s'en plaignent pas et ne seraient pas demandeurs d'amélioration de leur cadre de vie.

Toutefois, on ne peut ignorer ces situations. Dans le suivi opérationnel de l'OPAH, il conviendra de se préoccuper de la mise en place d'un repérage avec les services d'aides à domicile, services sociaux et communes et de proposer des solutions opérationnelles permettant aux personnes de rester le plus longtemps possible dans leur logement. L'amélioration du logement permettra aussi d'offrir de meilleures conditions d'intervention aux aides ménagères et médicales.

Evaluation des besoins : 15 situations de propriétaires occupants et 5 situation de logements locatifs