

## L'OPAH en Carmausin-Ségala

**Propriétaires, une opportunité à saisir !**  
Lancée sur 3 ans (2015-2017) avec l'appui financier de la Communauté de communes, cette opération vous offre la possibilité d'améliorer votre habitation principale ou votre bien locatif en bénéficiant d'un accompagnement et d'aides spécifiques.

### Les conditions préalables

- le logement que vous occupez (résidence principale) ou celui que vous destinez à la location doit avoir plus de 15 ans.
- si vous êtes propriétaire occupant, vous ne devez pas dépasser un certain plafond de ressources.

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources
1	18 332 €
2	26 811 €
3	32 242 €
4	37 669 €
5	43 117 €
Par personne supplémentaire	5 431 €

### Les obligations ultérieures (propriétaires bailleurs)

- Le logement devra être loué à l'année pendant au moins 9 ans
- Le loyer du logement sera plafonné (4,10 € à 5,70 €/ m<sup>2</sup> selon la taille du logement)
- Les locataires seront des personnes à revenus modestes



après

*La salle de jeu de la crèche du Ségala avant et après les travaux d'isolation et de réaménagement.*

- Les travaux liés à la précarité énergétique devront permettre un gain minimum en énergie de 35 %

### Pour quels projets ?

- réhabiliter un logement très dégradé
  - réaliser des économies d'énergie
  - adapter le logement pour favoriser le maintien à domicile (vieillesse, handicap)
- De quelles aides pouvez-vous bénéficier ?
- subvention ANAH (entre 25 et 50% des travaux selon les cas)
  - participation de la collectivité (entre 10 et 20 %)

### Où et comment vous renseigner ?

- PACT Tarn (05 63 48 10 80), organisme chargé de l'information et de l'accompagnement des particuliers, du montage et du suivi des dossiers)
- en vous informant auprès de la mairie de votre commune (plaquette conçue et diffusée par le PACT)
- en participant aux réunions d'informa-



avant

tion organisées régulièrement par le PACT (permanences organisées régulièrement à : Carmaux, Cagnac-les-Mines, Monestiés, Mirandol et Valdériès)

### Attention !!

- ne démarrez pas le chantier avant la validation de votre dossier !!
- les travaux doivent être réalisés par des artisans (pose et achat du matériel compris)

## Résidences principales selon le statut d'occupation

	Couronne périurbaine		Pôle urbain	
	proportion	ancienneté d'occupation	proportion	ancienneté d'occupation
Propriétaires	82,9%	25,5 ans	56,7%	25,2 ans
Locataires	13,5%	6,7 ans	39%	11,4 ans
Logement gratuit	3,6%	23,5 ans	4,3%	22,8 ans

**1)- Résidences principales occupées par leurs propriétaires :** l'analyse pointe un parc très ancien nécessitant des travaux d'amélioration énergétique et de mise aux normes, occupé par des propriétaires aux ressources modestes et donc éligibles pour la plupart aux subventions ANAH.

**2)- Le parc locatif privé :** l'étude révèle que 50% des logements ont plus de 15 ans avec une forte problématique d'économie d'énergie. Autre enseignement, la grande majorité des locataires pourrait prétendre à un logement conventionné.

**3)- On note enfin, sur notre territoire, une forte proportion de logements vacants,** la plupart dans un état dégradé. Quelles sont les causes de cette vacance ? l'enquête révèle qu'elle est liée, dans la plupart des cas, à un projet locatif ; mais d'autres raisons peuvent aussi l'expliquer : situation transitoire avant une vente ou une relocation, absence de projet, etc.

Sources : INSEE, Observatoire Pays de l'Albigeois et des Bastides



Isolation intérieure (murs et combles).

## Bilan et enseignements de l'OPAH 1999-2001 (1)

Logements privés : 58 logements locatifs privés réalisés (31 logements à loyers conventionnés, 27 en loyers libres) – 179 logements de propriétaires occupants.

Logements communaux : 9

Montant total des travaux réalisés : 40 335 010 francs

### L'importance d'une OPAH

création d'un parc de logements locatifs  
-maintien au pays d'une population âgée  
-revalorisation du patrimoine  
-source de travail pour les artisans locaux

1) Communautés de communes du Ségala Carmausin et VAL 81



Interco' Mag - Le dossier  
Bulletin d'information de la Communauté de Communes Carmausin-Ségala  
2 rue du Gaz 81400 CARMAUX - 05 63 36 14 03  
Directeur de la publication : Didier SOMEN  
Impression : SIEP Tersac - Tirage : 16 040 ex  
Photos © 3CS - Dépôt légal à parution : mars 2015  
Conception graphique/mise en page : 06 21 31 41 22  
Rédaction : Service Communication 3CS  
Diffusion : La Poste

## « Photographie » de l'habitat en Carmausin-Ségala (2011)

L'étude révèle un parc très ancien, surtout en zone périurbaine, et une forte proportion de logements vacants.



Réhabilitation d'un habitat très dégradé.

### Catégories et types de logements

	Couronne périurbaine		Pôle urbain	
Ensemble	7 989		8 596	
- Résidences principales	79,0 %		85,8 %	
- Résidences secondaires et logements occasionnels	13,2 %		1,6 %	
- Logements vacants	7,8 %		12,6 %	
Maisons	7 502	95,1%	6 017	70,0 %
Appartements	336	4,3%	2 565	29,8 %

### Résidences principales selon la période d'achèvement

	Couronne périurbaine		Pôle urbain	
Construites avant 2009 (ensemble)	5 995		7 287	
- Avant 1946	42,8%		32,6%	
- De 1946 à 1990	38%		57,9%	
- De 1991 à 2008	19,2%		9,5%	

Travaux de réagencement de l'espace et d'isolation.





Transformation d'une salle de bains.

## II) L'OPAH en exemples

**Exemple 1 Propriétaire occupant / Travaux d'adaptation à la vieillesse et /ou handicap:** personne âgée, vivant seule, reconnue comme invalide et cherchant à réaliser des travaux d'adaptation de son logement (installation d'un monte-escalier et d'une douche à l'italienne)

**-montant des travaux TTC 12 853 €**

-aides cumulables :

Subvention ANAH	5 930 €
+ Subvention Cte communes	1 779 €
+ Subvention CARSAT	3 500 €

-prime possible (Cte de communes)

si le logement est situé

en centre bourg : 1 000 €

**Total des aides + prime : 12 209 €**  
(soit 95% du montant des travaux)

### Où vous renseigner : PACT Tarn (05 63 48 10 80)

	Monestiés	Mirandol	Valdériès	Carmaux	Cagnac les mines
	Mairie	Mairie		Communauté de Communes	Mairie
	10 h 00 à 12 h 00	de 14 h à 16 h		de 14 h à 16 h	de 10 h à 12h
Mardi	17 mars	3 mars		17 mars	14 avril
	28 avril	14 avril		28 avril	26 mai
	9 juin	26 mai		9 juin	23 juin
	7 juillet	23 juin		7 juillet	15 septembre
	29 septembre	15 septembre		29 septembre	27 octobre
	10 novembre	27 octobre		10 novembre	24 novembre
	15 décembre	24 novembre		15 décembre	
Vendredi			Centre social	Communauté de Communes	
			de 14 h à 16 h	de 10 h à 12h	
			3 avril	3 avril	
			15 mai	15 mai	
			4 septembre	4 septembre	
			16 octobre	16 octobre	
		4 décembre	14 décembre		

**Exemple 2 Propriétaire bailleur / Travaux sur un logement très dégradé :** réhabilitation d'une maison de 86 m<sup>2</sup> destinée à la location

**-montant des travaux TTC : 49 949, 85 €**

-aides cumulables :

Subvention ANAH	15 893 €
+ Subvention Cte communes	9 081 €
+ Prime « Habiter mieux »	1 600 €
+ Eco-chèque Midi-Pyrénées	1 000 €

-prime possible (Cte de communes)

si le logement est situé

en centre-bourg : 1 000 €

**Total des aides + prime : 28 574 €**  
(soit 57 % du montant des travaux)

A l'issue de l'opération, le loyer de la 1<sup>ère</sup> mise en location sera de 414, 47 € (Possibilité de déduction fiscale de 60% sur les revenus fonciers bruts)