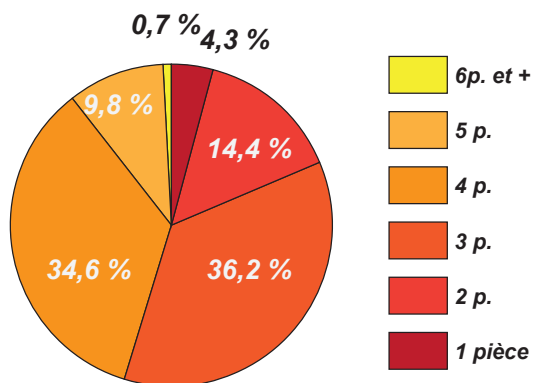


## Le parc HLM en 2013

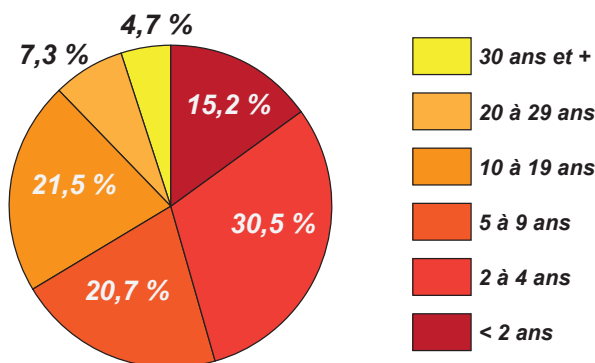
### Données de cadrage

RPLS 2013	Nbre de logts	Logt collectif	En ZUS	Taux de mobilité	Taux de vacance
Tarn	14 800	88 %	28 %	12,8 %	6,4 %
Midi-Pyrénées	128 873	82 %	14 %	13,0 %	4,0 %
France métrop.	4 595 614	84 %	23 %	9,8 %	3,3 %

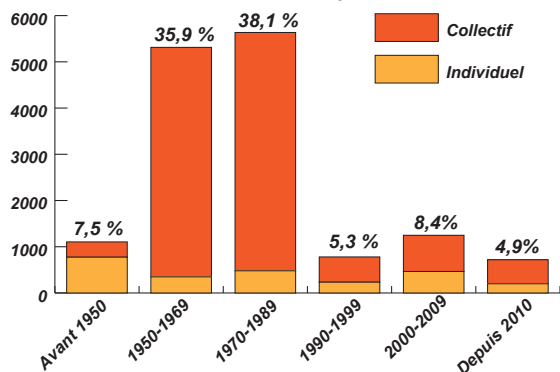
Typologie du parc HLM tarnais



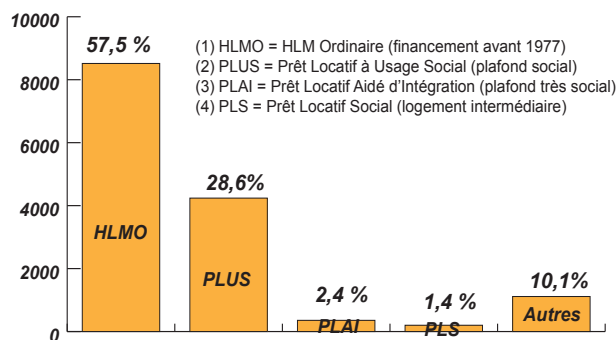
Ancienneté d'emménagement des locataires du parc HLM tarnais



Date de construction du parc HLM tarnais



Le parc tarnais par type de financement



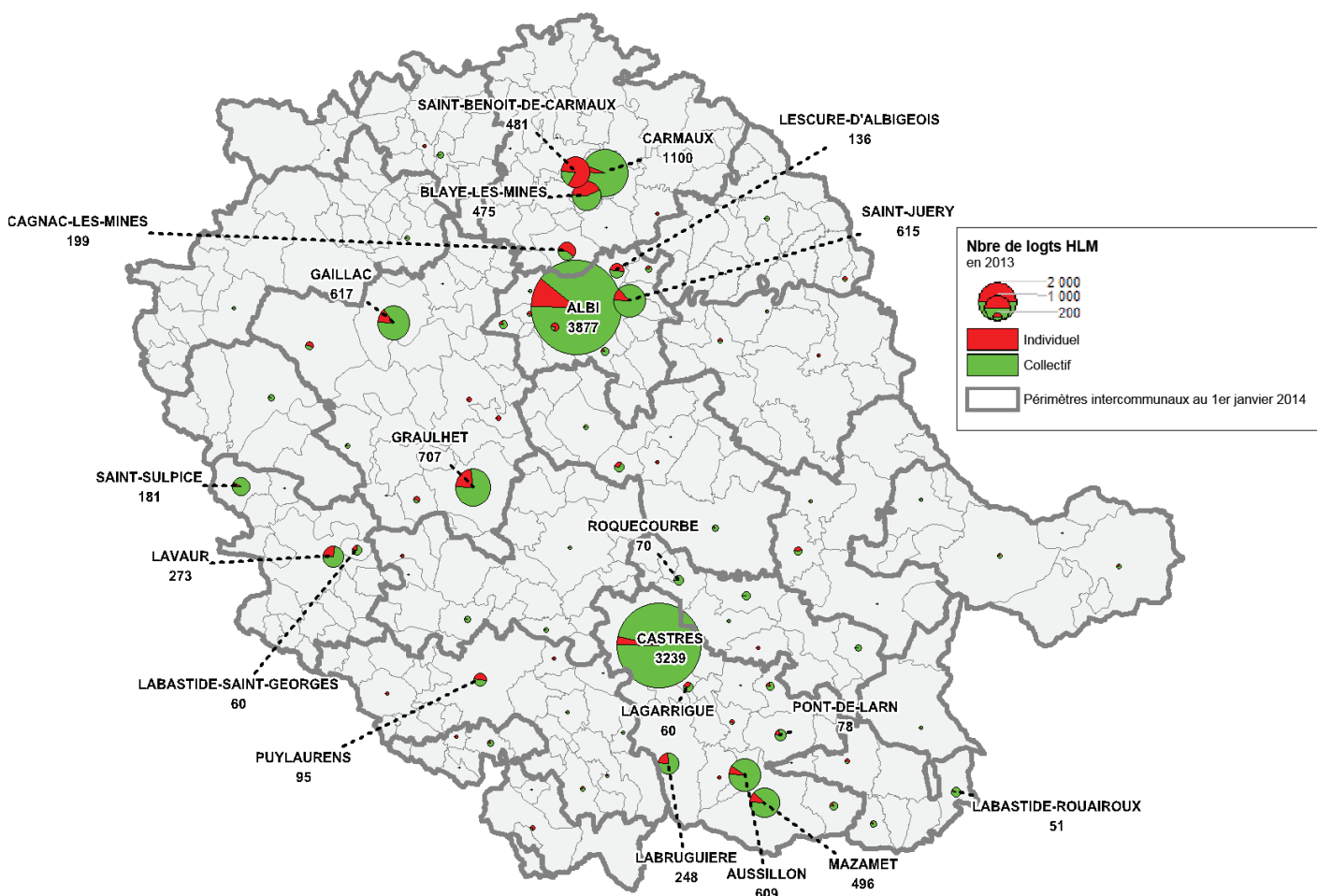
La structure du parc HLM tarnais est marquée par un double héritage urbain et industriel. D'une part, il s'est développé pour répondre aux besoins des territoires industriels à forte main d'oeuvre ouvrière : Mazamétain (textile), Carmausin (mines), Graulhétain (mégisserie)...D'autre part, il a dû faire face à la croissance démographique des Trente Glorieuses notamment sur les deux villes moyennes du département (Albi et Castres). La typologie générale du parc est représentative de la production urbaine de masse des années 1960 et 1970 avec une prépondérance du collectif et des logements de taille moyenne (modèle de la famille post Deuxième Guerre Mondiale avec deux adultes, un ou deux enfants qui utilisent le logement HLM comme tremplin dans le parcours résidentiel dans l'attente d'une accession à la propriété). La production de logements HLM diminue après les deux chocs pétroliers des années 1970, le déclin des anciens bassins industriels tarnais et une attractivité du département en berne. Les années 1990 constituent un point bas historique de production.

Mais les années 2000 voient le retour de la croissance démographique particulièrement sur l'Albigeois et l'ouest du département. Les besoins augmentent avec la mise sous tension des marchés immobiliers locaux qui limitent l'accès au parc locatif privé et à l'accession à la propriété des ménages les plus modestes. La production est relancée au milieu des années 2000 avec un double objectif : rajeunir un parc vieillissant et énergivore; augmenter l'offre notamment sur l'axe A68. A la tension du marché s'ajoute depuis 2008 les effets de la crise économique qui accélère la paupérisation de la demande HLM déjà à l'oeuvre depuis le début des années 2000. Les territoires de l'ouest tarnais cumulent un parc peu développé, avec une faible rotation, peu de vacance et une demande en forte hausse.

A volume équivalent, le parc de l'agglomération castro-mazamétaine enregistre une vacance trois fois plus élevée que celui de l'agglomération albigeoise, alors que la demande, elle, ne faiblit pas. Cette vacance localisée correspond aux fractions anciennes du parc, dont la typologie est aujourd'hui peu adaptée aux nouvelles configurations des ménages et qui n'a pas bénéficié de remise aux normes récentes.



Résidence La Platé dans le centre ancien de Castres



Le parc HLM en 2013

# Indicateurs par intercommunalité

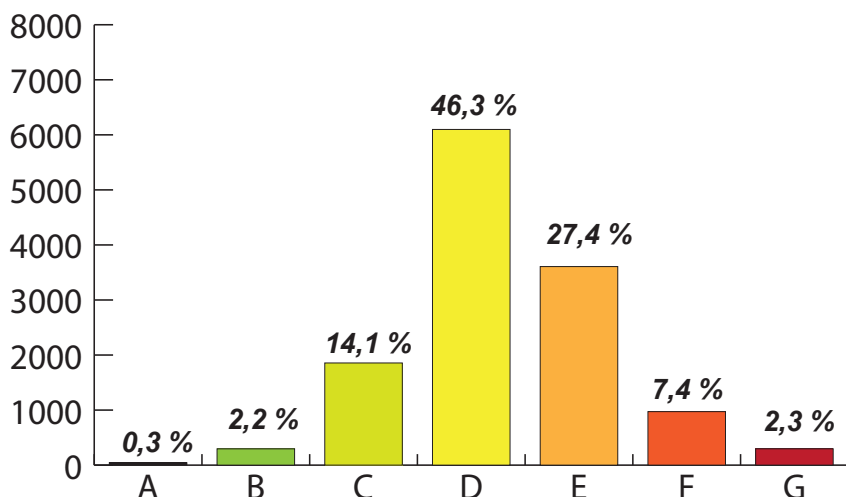
EPCI (1er janvier 2014)	Nombre de logts HLM	construits depuis 2000	Taux de mobilité	Taux de vacance	Demandes HLM en attente
CA Castres-Mazamet	4 834	7,0 %	13,3 %	10,3 %	639
CA Grand Albigeois	4 795	14 %	13,1 %	3,8 %	714
CC Carmausin - Ségala	2 273	3 %	11,5 %	4,3 %	222
CC Tarn et Dadou	1 448	34 %	12,0 %	4,0 %	322
CC Tarn - Agout	525	37 %	12,6 %	1,9 %	214
CC Sidobre Val d'Agout	179	9 %	12,5 %	15,9 %	9
CC Sor et Agout	157	50 %	19,2 %	3,8 %	50
CC Centre Tarn	108	17 %	10,2 %	12,0 %	17
CC Haute Vallée du Thoré	93	0 %	5,5 %	7,7 %	8
CC du Cordais et Causse	62	77 %	9,1 %	29,0 %	13
CC Laurécois - Pays d'Agout	60	22 %	3,3 %	3,3 %	11
CC Monts de Lacaune	49	65 %	22,2 %	14,3 %	9
CC Vals et Plateaux des M.L.	47	0 %	14,9 %	27,7 %	4
CC Vère-Grésigne - Salvagnacois	31	0 %	12,9 %	12,9 %	5
CC Val 81	30	0 %	13,3 %	3,3 %	1
CC Rabastinois	24	29 %	20,8 %	8,3 %	72
CC Monts d'Alban - Villefranchois	21	0 %	15,0 %	10,0 %	3

Source : RPLS 2013 et Numéro Unique  
(demandes en attente au 1er décembre 2014 - hors mutation interne)

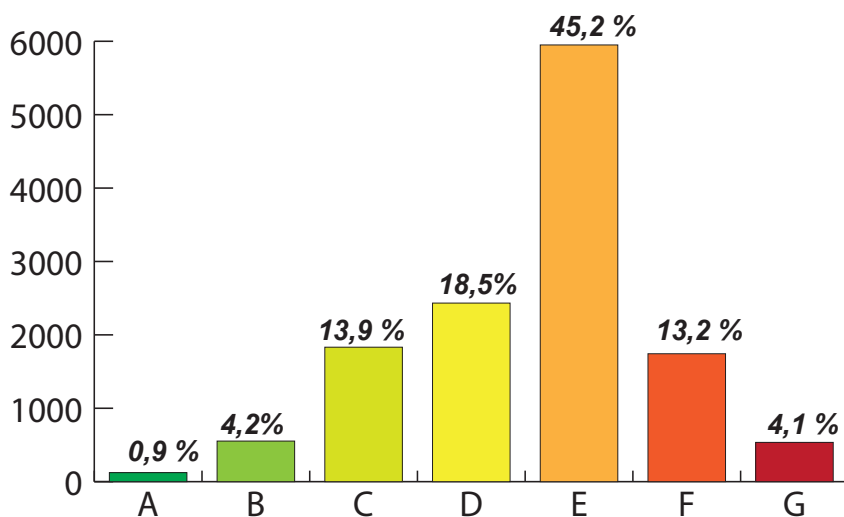
	Appartement	Maison
Loyers de marché moyen dans le Tarn en 2013	7,2 €/m <sup>2</sup>	6,2 €/m <sup>2</sup>
Loyers de marché moyen sur l'Albigeois en 2013	8,3 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
Loyers de marché moyen sur le Castrais en 2013	6,9 €/m <sup>2</sup>	6,3 €/m <sup>2</sup>
Loyers de marché moyen sur le Gaillacois en 2013	7,6 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>
Plafond de loyer pour un logement social standard (PLUS)	5,11 €/m <sup>2</sup> en 2014	
Plafond de loyer pour un logement très social (PLAI)	4,53 €/m <sup>2</sup> en 2014	

Le parc HLM en 2013

## L'impact énergétique du parc HLM tarnais



Le parc selon la classe de consommation énergétique



Le parc selon la classe d'impact sur l'effet de serre

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Le DPE décrit le bâtiment ou le logement (surface, orientation, murs, fenêtres, matériaux, etc.), ainsi que ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation. Il indique, suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de factures), soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement. Le bilan du DPE s'accompagne de deux étiquettes à 7 classes de A (meilleure performance) à G (la plus mauvaise) sur la consommation d'énergie et la quantité de gaz à effet de serre émise.

## Le Répertoire du Parc Locatif Social

Le répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) créé en 2011 remplace l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisé entre 1987 et 2010 par le service de l'observation et des statistiques (SOeS) auprès des bailleurs sociaux. Le répertoire contient pour chaque logement des données structurelles (date de construction, typologie...) et conjoncturelles (emménagement, vente, démolition...). Le répertoire ne couvre pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, ni les résidences sociales. Il est mis à jour chaque année.

A la différence d'EPLS, un identifiant unique est désormais attribué à chaque logement lors de la première déclaration du logement. Il reste lié au logement, indépendamment de son propriétaire, permettant un suivi fiable de celui-ci d'une année sur l'autre tout au long de sa période de conventionnement.

Les chiffres de l'Observatoire

DDT du Tarn  
SHaPP - PPG  
BEG  
19 rue de Ciron  
81013 ALBI

ddt-shapp  
@tarn.gouv.fr  
05 81 27 50 01

Directrice de la publication  
Bernadette MILHERES