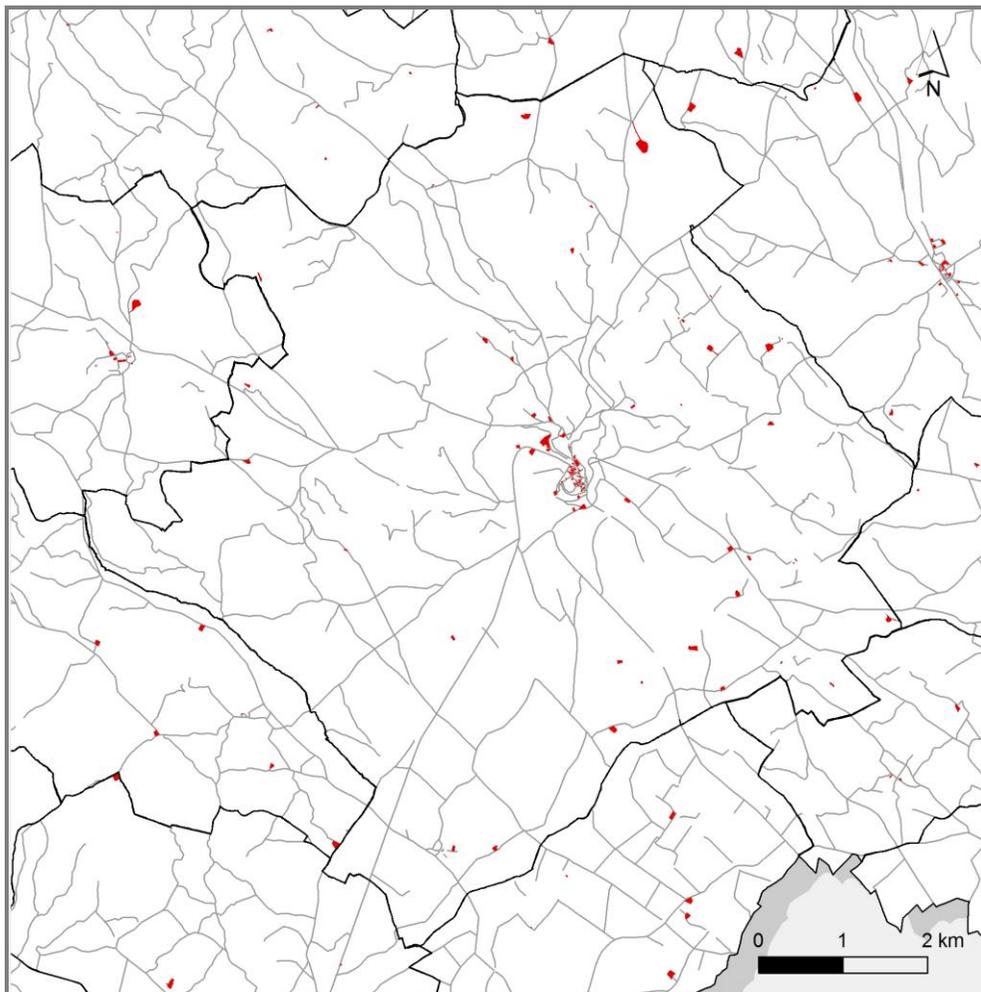
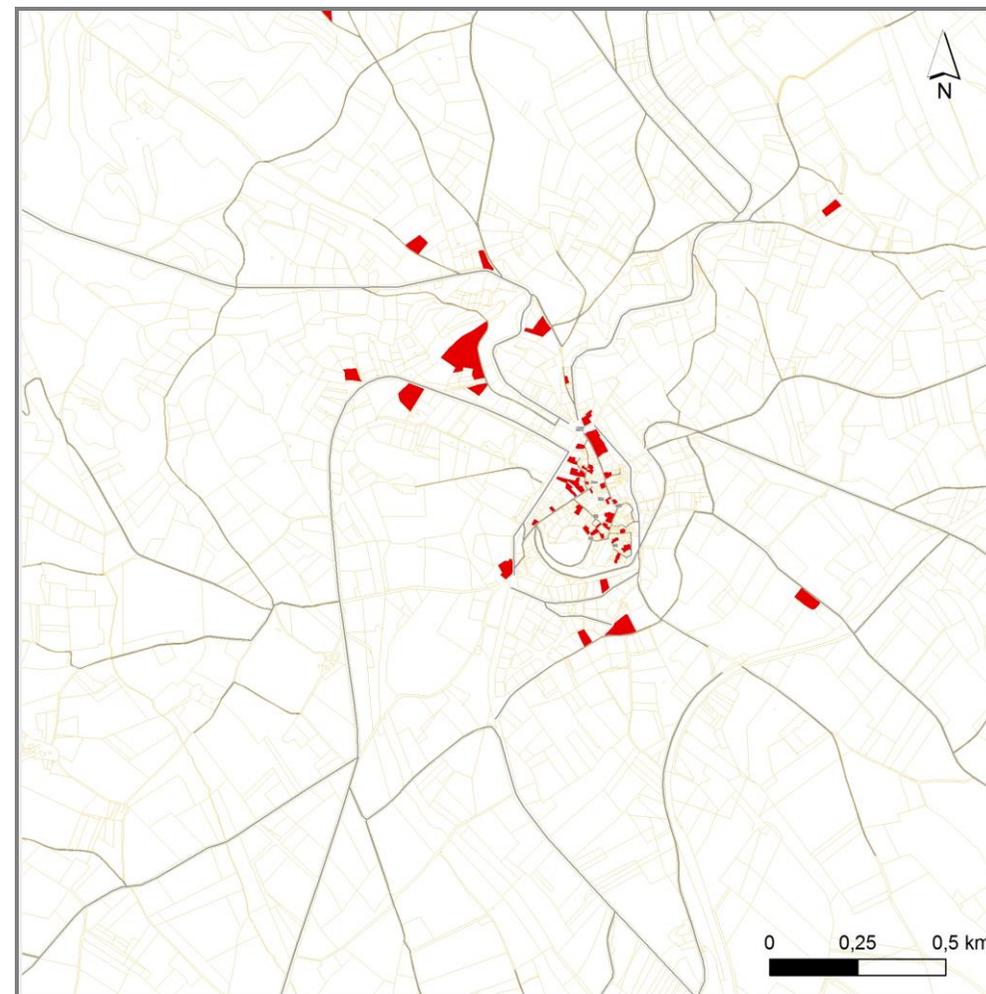


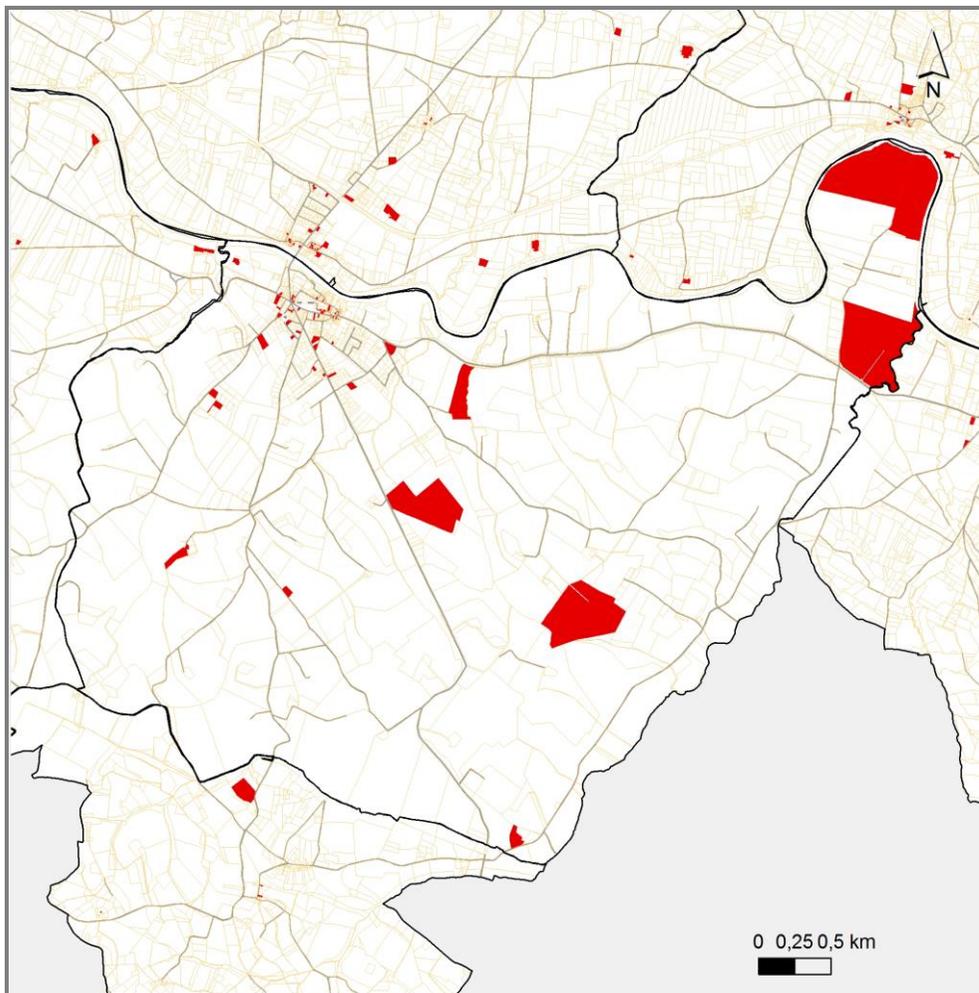
La série de cartes suivante provient de la base MAJIC et présente les parcelles, colorisées en rouge, qui contiennent au moins un logement vacant en leur sein, en 2013. Ainsi, plusieurs logements vacants peuvent être présents au sein de la même parcelle.



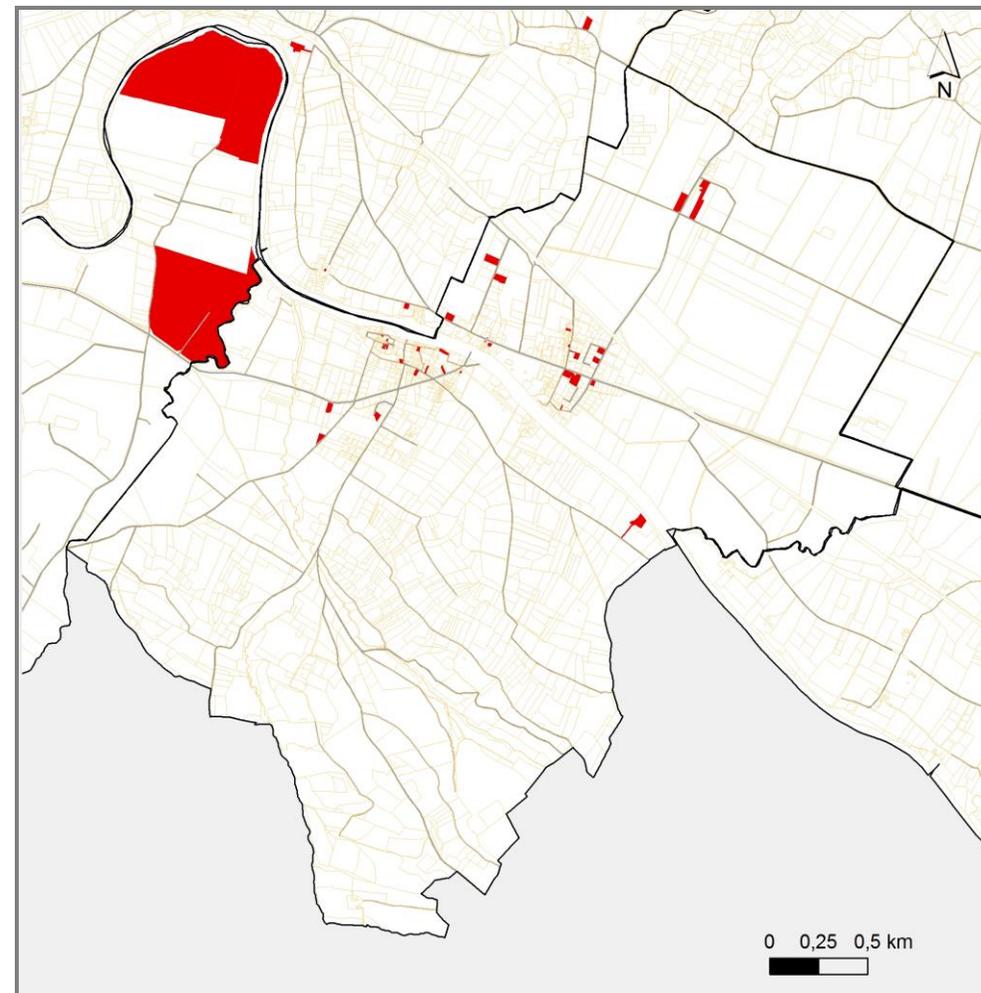
Nombre de parcelles contenant au moins un logement vacant, à Lautrec, en 2013



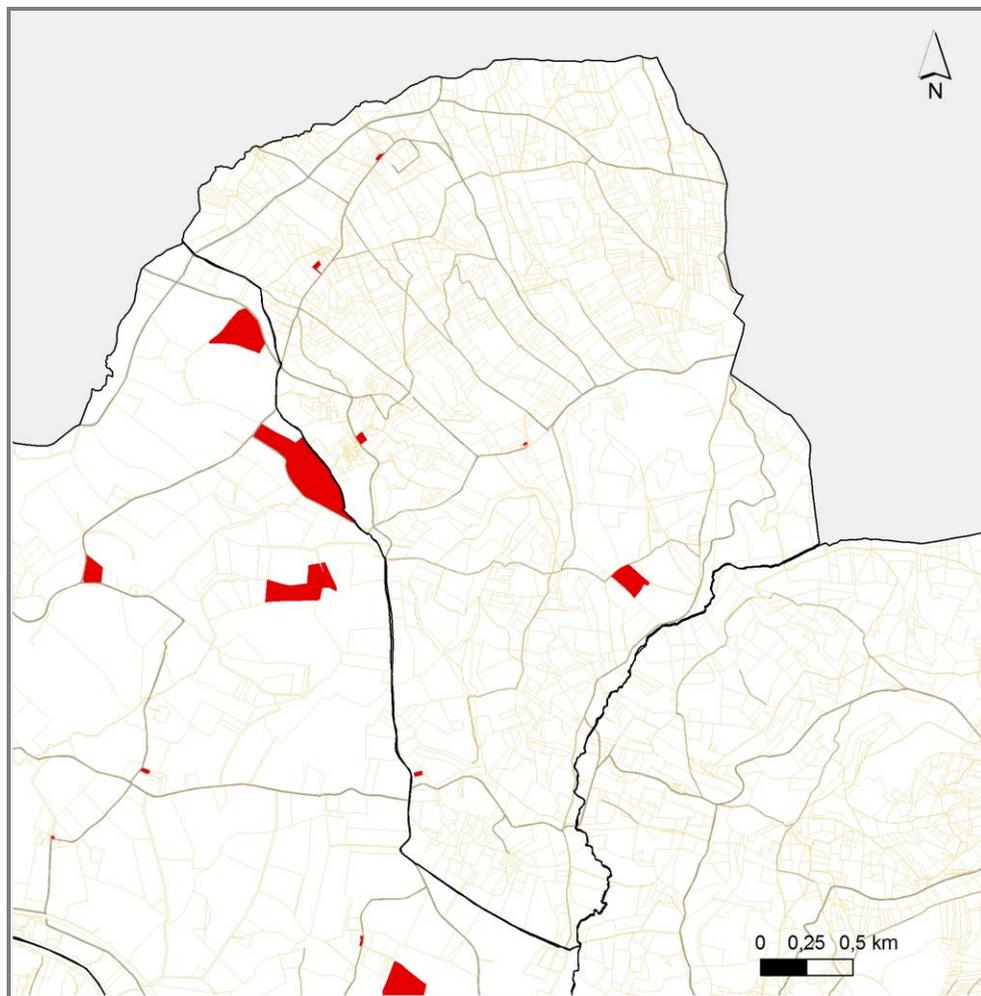
Nombre de parcelles contenant au moins un logement vacant, à Lautrec (Zoom centre-bourg), en 2013



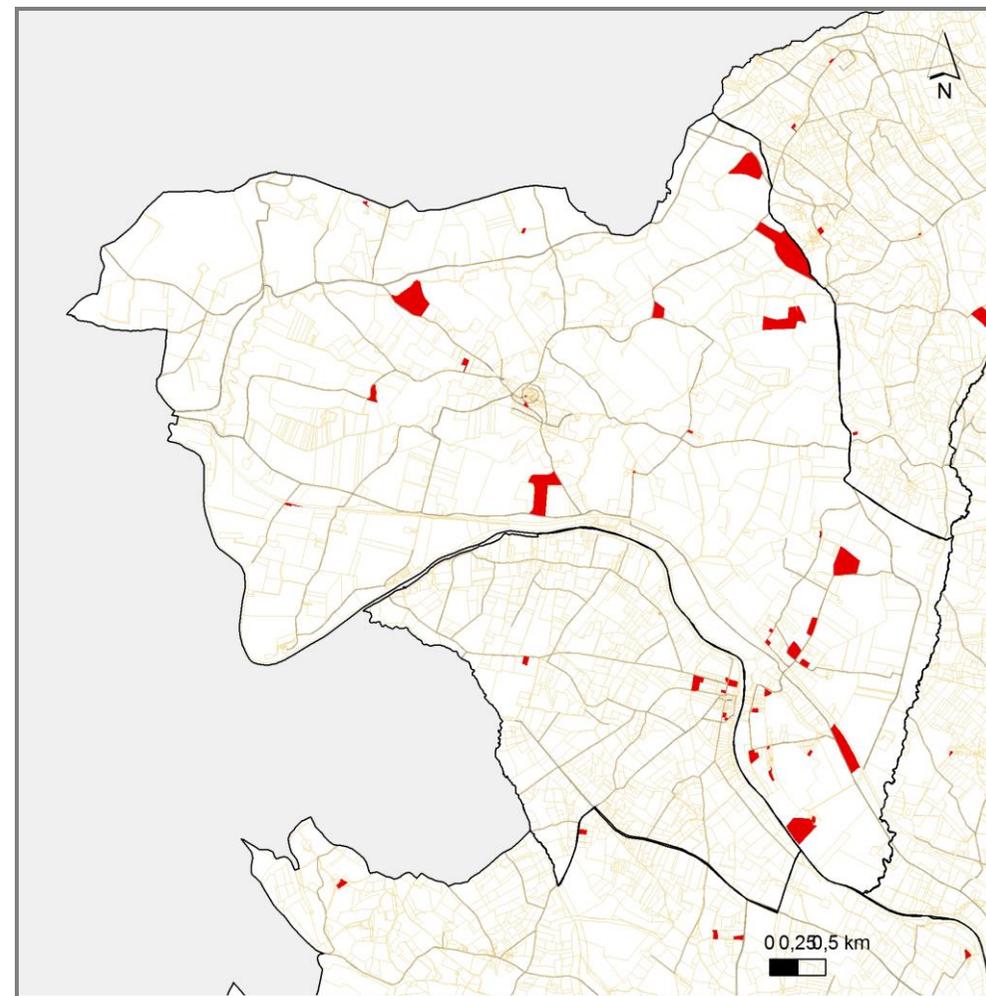
Nombre de parcelles contenant au moins un logement vacant, à Saint-Paul-Cap-de-Joux, en 2013



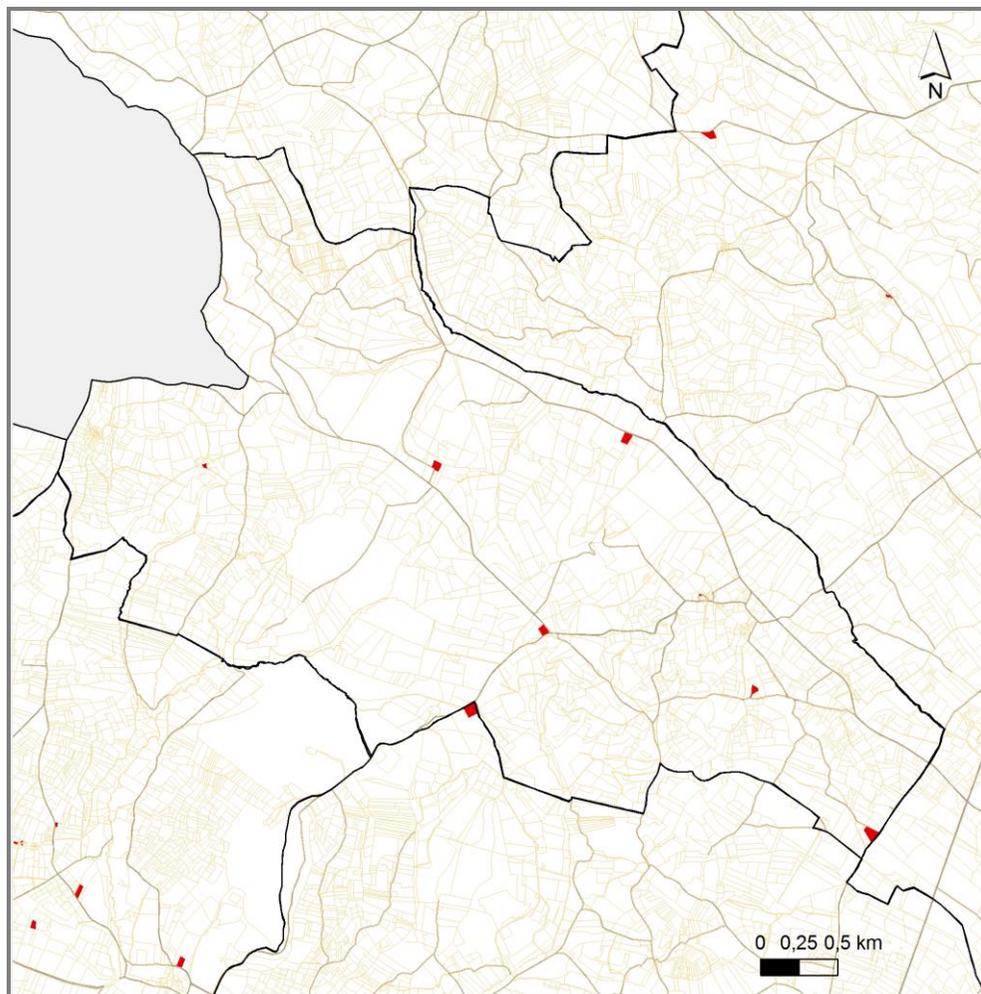
Nombre de parcelles contenant au moins un logement vacant, à Guitalens-L'Albarède, en 2013



Nombre de parcelles contenant au moins un logement vacant, à Cabanès, en 2013



Nombre de parcelles contenant au moins un logement vacant, à Fiac, en 2013



Nombre de parcelles contenant au moins un logement vacant, à Puycalvel, en 2013

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Résidences principales	2920	2940	3240	3684	4211	5350	5754
Résidences secondaires et occasionnelles	253	383	453	465	476	405	472
Logements vacants	543	586	456	491	402	535	496
Total	3716	3909	4149	4640	5089	6290	6723

Evolution de la composition du parc immobilier de la CCLPA, entre 1968 et 2014

Source : INSEE

Les logements vacants restants, après mise en place de politiques publiques (PLH, PIG, OPAH³⁶), sont généralement les plus complexes à résoudre.³⁷

Le taux de résidences secondaires oscille depuis 1968 et son niveau actuel autour de 7% correspond à celui observé à la fin des années 1960 / début des années 1970. En régression entre 1999 et 2009 avec près de 2,5 points en moins, il est remonté légèrement en 2014. En 2014, le prix du foncier au m² plus important sur la partie ouest de l'intercommunalité³⁸, ne permet pas d'expliquer la répartition des résidences secondaires, qui peut s'avérer plus importante que la moyenne comme à Serviès (9,5%), Pratviel (10,5%) ou Teyssode (15,1%). Ainsi, mis à part Missècle (20,4%), Magrin (17,4%) et Teyssode (15%), peu de communes dépassent les 10% de résidences secondaires au sein du parc immobilier.

En 2014, plus de 55% des ménages de l'intercommunalité y habitent depuis plus de 10 ans et plus d'¼ ont emménagé il y a moins de 4 ans : l'attractivité est confirmée.

³⁶ PLH : Programme Local de l'Habitat

PIG : Projet d'Intérêt Général

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

³⁷ Source : Etude de préfiguration en vue de la création d'un Etablissement Public Foncier Local (Conseil général du Tarn – 2013)

³⁸ <http://prix-immobilier.lemonde.fr/prix-immobilier/lautrec-81440/>

2.2. Typologie du logement

La répartition de l'habitat, le niveau de confort et l'ancienneté

Le logement individuel est le mode d'habitat dominant sur l'intercommunalité. Le parc de logements est représenté, en 2014, par **plus de 95%** de maisons contre moins de **5%** d'appartements seulement. Les communes récemment fusionnées à la CCLPA que sont Missècle et Moulayrès comptent 100% de maisons individuelles. Lautrec, Vielmur-sur-Agout et Saint-Paul-Cap-de-Joux concentre plus de la moitié des appartements, hormis celle-ci, les autres communes détiennent très peu d'appartements au sein de leur parc de logements. Le département du Tarn détient, en 2014, 79% de maisons contre 21% d'appartements. Le profil de la CCLPA est donc très différent.

Un aperçu du niveau de confort des logements nous est donné par deux informations :

- > Le taux d'équipement en douches et baignoires,
- > Le taux d'équipement en chauffage central.

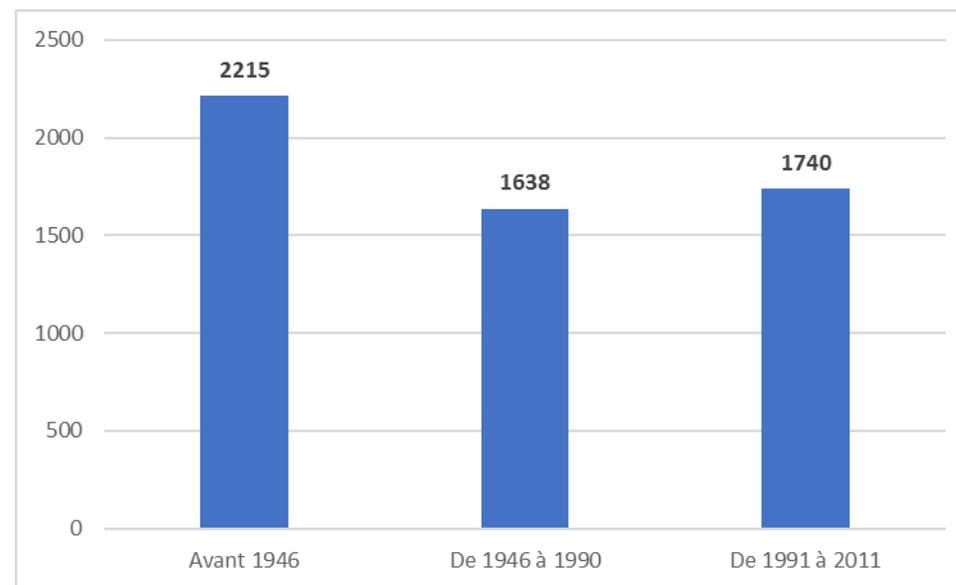
En 2014, en termes de confort, près de 97,5 % des logements de la CCLPA sont équipés de salle de bain avec baignoire ou douche, 35 % sont équipés de chauffage central individuel et 34 % de chauffage individuel « tout électrique ». Moins de 1 % des ménages utilisent le chauffage central collectif.

Comparativement au département du Tarn, le nombre de logements équipés de salle de bain avec baignoire ou douche est très légèrement inférieur (97,9%). Néanmoins, la situation est plus contrastée concernant l'équipement en chauffage avec 45,1 % de logements équipés de chauffage central individuel, 31 % de chauffage individuel « tout électrique » et 5,3 % de chauffage central collectif. **La CCLPA détient proportionnellement moins de logements équipés de chauffage central individuel et collectif. Le « tout électrique » est néanmoins plus représenté.**

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) a selon le PAC de 2017, légèrement augmenté entre 2007 et 2011 pour atteindre environ 12%³⁹. Il a néanmoins baissé en part relative du fait du poids de la construction neuve récente, nettement plus activité qu'au niveau départemental, de l'amélioration du parc ancien et de l'arrivée de classes

³⁹ Données non disponibles pour le PPPI à Missècle et Moulayrès

moyennes actives. Magrin détiendrait plus de 30% de parc privé de logements en potentiellement indigne.



Résidences principales dans la CCLPA selon la période d'achèvement, en 2011

39,6% des logements de la CCLPA ont une date d'achèvement antérieure à 1946, ce qui constitue une part élevée et plus de 31%, supérieure à 1990, en comparaison avec d'autres intercommunalités à profil similaire.

Le statut d'occupation

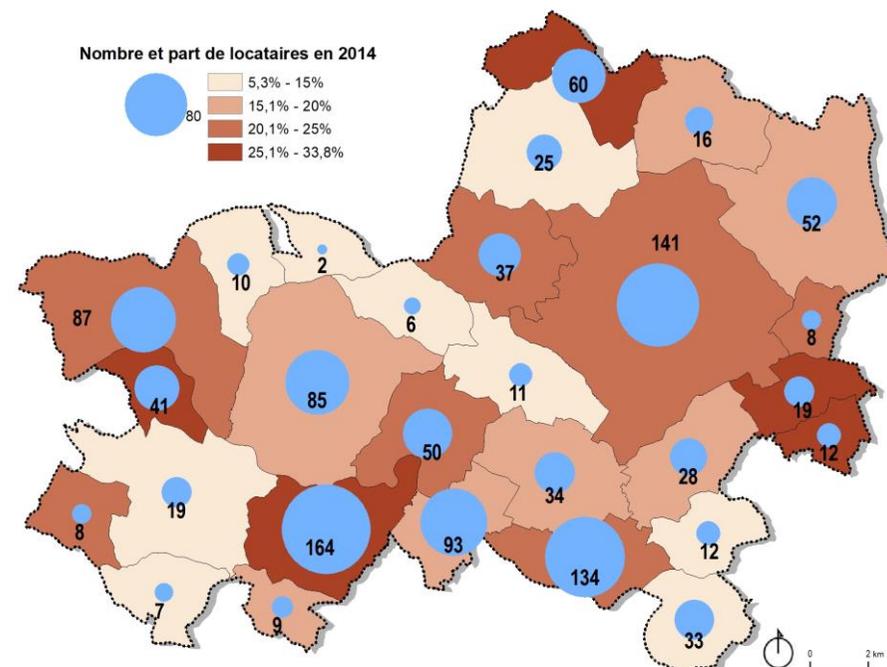
En 2014, 76,5% des habitants sont propriétaires et 20,9% sont locataires, les autres occupants sont logés à titre gratuit (2,6%). Généralement, les communes à fort développement résidentiel, à proximité des axes routiers structurants et dynamiques démographiquement, ont une proportion plus élevée de locataires, mais des exceptions existent comme Fréjeville (13,8%).

Le taux de propriétaires de la CCLPA est plus important que celui du département du Tarn (67,1%). Le parc locatif est par conséquent moins présent et favorise moins le parcours résidentiel des personnes de moins de 30 ans.

Au niveau des ménages locataires, le taux de mobilité résidentielle⁴⁰ est de 32,9%⁴¹ en 2018, au niveau du département du Tarn il est nettement plus élevé avec 37,5%. Ce taux demeure élevé et traduit un marché peu tendu. En moyenne, les locataires occupent leur logement pendant 37 mois⁴².

Le taux de variation des loyers de marché est de 1,3% entre 2000 et 2018 contre 0,5% dans le département du Tarn. Le prix moyen du loyer au m² est de 8,3€, il a baissé de 2% en 2016 pour ensuite réaugmenté depuis.

Les communes les plus rurales et éloignées des axes de transports principaux, hormis celles qui disposent d'un attrait touristique marqué, concentrent, dans la plupart des cas, une proportion moins importante de locations. Le schéma inverse s'observe logiquement pour les statistiques relatives aux propriétaires.

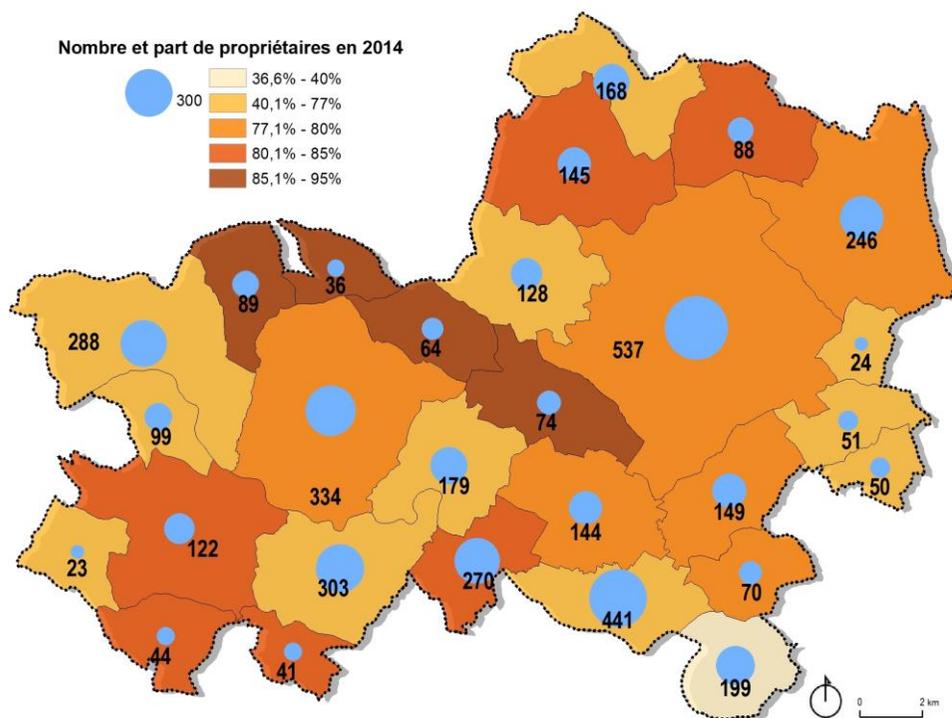


Nombre et part de locataires dans la CCLPA, en 2014

⁴⁰ Taux de mobilité résidentielle : Rapport entre les ménages locataires qui se sédentarisent et ceux qui changent de logement au cours de l'année.

⁴¹ <http://www.clameur.fr/Tendances-du-marche/Tendances-des-villes/Connaitre-sa-ville/cc-lautrecois-et-pays-d-agout> – Chiffres mis à jour en février 2018

⁴² A Paris *intra-muros*, ce taux est de 18,7%.



Nombre et part de propriétaires dans la CCLPA, en 2014

La taille des logements

On constate, en 2014, un chiffre très élevé du nombre moyen de pièces principales puisque les maisons comportent en général 5,1 pièces principales et les appartements 3,3.

Rappelons ici que la taille des ménages diminue (2,4 personnes en 2014) et donc que le parc de logement pourrait à terme ne pas être adapté à la demande de la population (presque 90% du parc de logements comporte plus de 4 pièces et plus de 60% ont 5 pièces ou plus. Environ 3% des logements comportent moins de 2 pièces). La surface moyenne des parcelles foncières est d'environ 1713 m²⁴³.

Ce phénomène, appelé le desserrement des ménages (voir Note de bas de page n°29, page 18) implique un besoin plus fort en logements, notamment de plus petite taille (studio au T3). Dans la CCLPA, entre 1990 et 2014, la taille des ménages a baissé de 0,5 individus/ménage.

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +
Taille des résidences principales, en 2014	0,5%	2,8%	9,1%	26%	61,8%

Répartition des résidences principales par taille de logements dans la CCLPA, en 2014⁴⁴

La mixité du bâti et l'étalement urbain

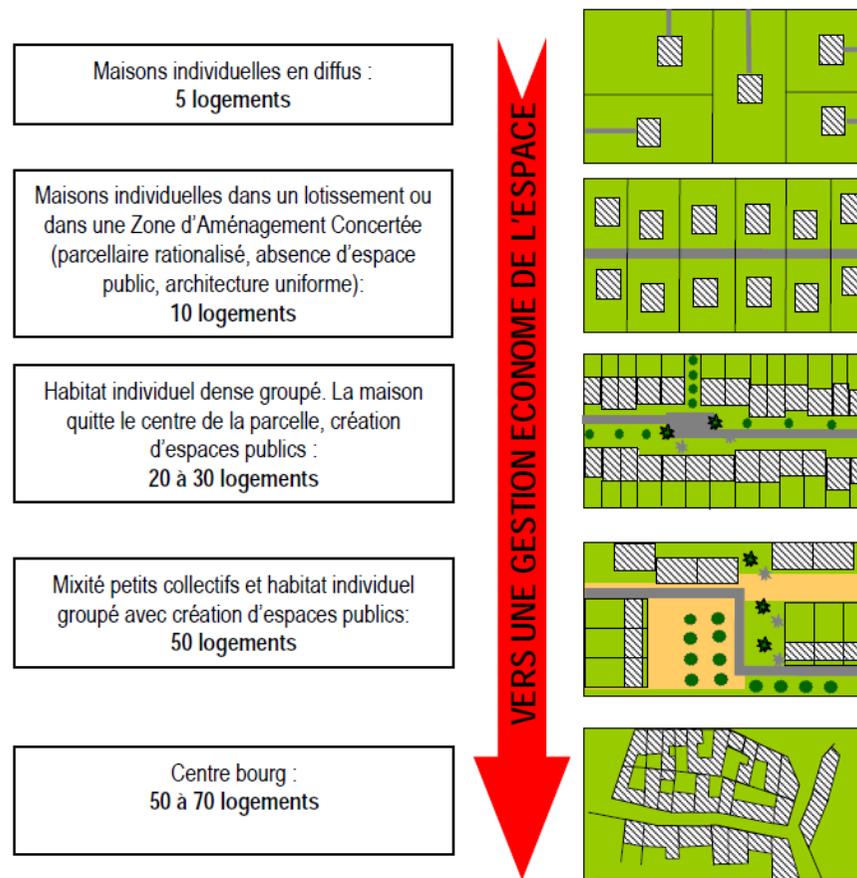
L'attractivité du territoire résulte de son image et de ses aménités rurales, - qui par ailleurs s'estompent paradoxalement à certaines endroits - autrement dit de ses paysages. Les nouveaux habitants, notamment ceux qui s'installent dans les communes les plus dynamiques démographiquement, réparties de manière hétérogène sur le territoire, sont à la recherche d'un cadre de vie qualitatif. Paradoxalement, ce dernier est amoindri par les modes d'occupation de l'espace des néo-ruraux en raison de l'impact visuel fort et des problématiques liées aux migrations pendulaires, aux espaces publics, à la porosité entre

⁴³ D'après base MAJIC, champ « p_area », tous logements confondus hors ceux vacants.

⁴⁴ Des données différentes existent entre l'INSEE et le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux dont le Porter à Connaissance tire ses données. Ce tableau présente les données qui émanent de l'INSEE.

centre ancien et nouveaux quartiers, c'est-à-dire dans les composantes « d'habiter un espace ». En effet, loin de se cantonner au logement, habiter est aussi pratiquer au quotidien son espace privatif mais aussi l'espace public au travers de multiples interactions sociales et sociétales.

Les espaces ruraux sont de nouveaux attractifs avec une recherche de calme, de tranquillité, d'un autre cadre et qualité de vie se caractérisant par un environnement préservé avec de faibles nuisances urbaines (bruit, pollution...). Si cela est toujours vrai au niveau global de la CCLPA, certaines communes demeurent plus affectées par les problématiques décrites ci-dessus qui induisent une remise en cause du cadre de vie primordialement recherché. L'étalement urbain est accentué par les modèles d'urbanisation consommateurs d'espace tels que la maison individuelle construite de manière diffuse, qui ne respecte pas les préceptes de l'urbanisme durable prôné par une série de lois votées depuis les années 2000 : SRU⁴⁵, GRENELLES 1 et 2⁴⁶, ALUR⁴⁷...



Exemples de différentes gestions d'un espace d'un hectare construit ou à construire

Source : CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) du Tarn

« L'urbanisation des communes qu'elles soient périurbaines ou rurales, se caractérise principalement par la réalisation de lotissements situés en périphérie du centre urbain et constitués de maisons individuelles. Ce type d'extension urbaine s'accompagne de besoins en services et équipement de proximité. De plus, il se révèle fortement consommateur d'espaces agricoles et naturels et ne répond pas aux exigences de développement durable : éloignement des commerces et des services, coûts élevés des infrastructures et des réseaux, utilisation de la voiture... Ce type de développement s'effectue au détriment des

⁴⁵ SRU : Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains

⁴⁶ GRENELLES 1 et 2 : Loi Grenelle I ou loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre des 268 engagements du Grenelle Environnement + Loi Grenelle II ou loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement qui en décline les objectifs en dispositions plus précises en 57 articles groupés en 6 titres pour formuler un cadre d'action pour répondre à l'urgence écologique et besoin de transition écologique.

⁴⁷ ALUR : Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué.

centres anciens dont les immeubles deviennent insalubres et vacants et qui perdent par conséquent de leur attractivité. »

Source : Guide de recommandations « Pour un urbanisme durable en Ariège » (Conseil départemental, version du 4 mars 2016)

La densification n'est pas propre à des situations urbaines, elle s'adapte autant à Lautrec qu'à Pratviel. La construction de logements et locaux s'est historiquement réalisée au travers d'un plan d'aménagement dense du foncier, composé d'une majorité de bâtiments contigus et d'une minorité de ceux-ci isolés du reste du tissu bâti. Revenir à un modèle plus concentrique de l'habitat et des locaux techniques et commerciaux permet de renouer avec des formes urbaines insérables dans l'urbanisation historique et relève le gradient d'urbanité ou de ruralité qui s'étiolle depuis plusieurs décennies.

Le lien social, décrit plus en amont au travers de la notion « d'habiter », est intrinsèquement lié à une forme de densification qui permet aux espaces du quotidien de retrouver avec leurs valeurs d'antan. Par le biais, par exemple, du maintien ou du redéploiement de commerces et de services traditionnels au centre-bourg des communes, qui favorisent l'atténuation des déplacements et un gain de temps alloué à la vie communale *intra-muros*⁴⁸.

⁴⁸ A l'intérieur des murs

2.3. Logements sociaux

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR ou loi Duflo II), fixe dorénavant un objectif de 25% de logements sociaux au sein du parc de logements pour les communes de plus de 3500 habitants (population municipale), membre d'un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Si ce taux de 25 % n'est pas atteint, la commune contrevenante est soumise à une amende au prorata du déficit mesuré. **La CCLPA n'est pas confrontée à ce cas de figure, puisque la commune la plus peuplée, Lautrec, compte 1784 habitants en 2014** et n'est pas concernée par une obligation de création de logements sociaux au regard des prérogatives éditées précédemment.

Sur l'ensemble de la CCLPA et d'après le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux de 2017, il existe au 1^{er} janvier 2016 : **64 logements HLM**⁴⁹.

Aucun logement social n'a été construit avant 1970.

Les 2 bailleurs sociaux présents sont l'OPH⁵⁰ du Tarn qui gère 57 logements sociaux et le PACT du Tarn qui en gère 7, en 2016.

Au niveau du bilan énergétique : 6% du parc social est en classe C (ce sont les logements les plus récents, à savoir 2013), 13% en classe D, 34% en classe E, 36% en classe F, 6% en classe G, et 5% ne sont pas classés. Les logements les plus récents sont logiquement les moins « énergivores ». Néanmoins les logements sociaux construits en 1987 obtiennent une plus mauvaise notation (la minimale : G) comparativement à ceux construits avant cette date (F pour les années 1970 et E pour 1982).

Les logements sociaux font en moyenne 74m². 1/3 sont des T4, et 1/3 sont des T3. Seulement 21% font 2 pièces ou moins.

En 2016, 19 demandes ont été faites, **aucun logement n'a été attribué**, soit un taux d'acceptation nul.

Source Infocentre NUNIQUE - Données au 17 février 2017

Nombre de logements HLM, en 2015

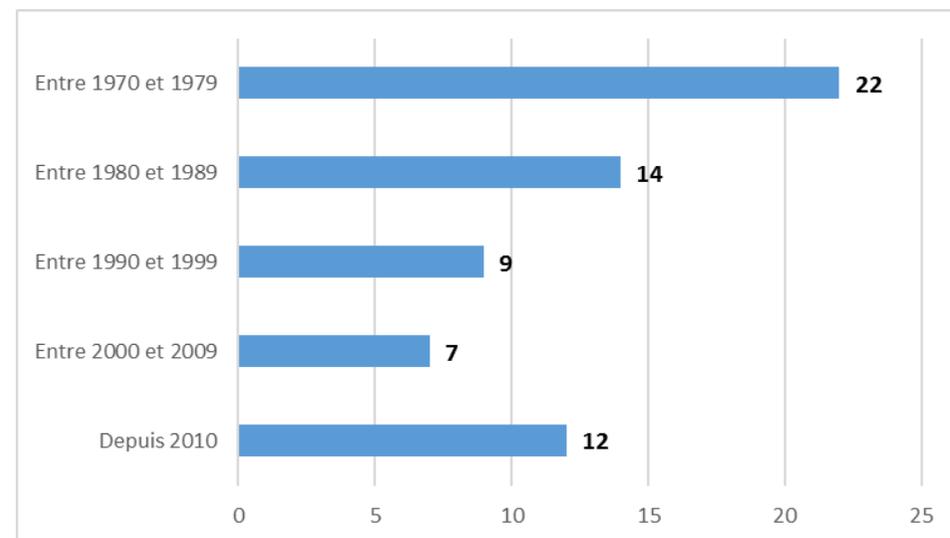
⁴⁹ Habitation à loyer modéré

⁵⁰ OPH : Office Public de l'Habitat

Vielmur-sur-Agout	20
Saint-Paul-Cap-de-Joux	19
Lautrec	12
Fiac	8
Viterbe	4
Fréjeville	1
Total	64

Répartition des logements HLM au sein de la CCLPA, au 1^{er} janvier 2017

Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux[2017]



Parc de logements sociaux selon la période de construction dans la CCLPA, au 1^{er} janvier 2017

Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux [2017]

En 2015, l'intercommunalité pèse pour **0,4% du parc immobilier social** au sein du département du Tarn. Ce taux est faible et la CCLPA est clairement sous-dotée en logements sociaux.

Comparativement au département, au sein de la CCLPA les loyers sont environ 1€ moins cher au m², en 2016 avec 5,5€/m² environ pour une maison et 6,5€/m² pour un appartement.

La loi ALUR a aussi pour objectif de réduire le coût du logement pour les locataires, de développer l'offre de logements locatifs et de permettre la gestion de copropriétés.

La poursuite de l'objectif de mixité sociale ne se limite donc pas à l'obligation d'atteindre un pourcentage de logements sociaux. C'est **l'équilibre entre les logements sociaux (publics ou privés) et les logements ordinaires qui doit être respecté**.⁵¹

Avant les années 2000, la gestion du logement social est restée sous l'influence des politiques d'urbanisme conçues pour et par le monde urbain. Cependant, certaines évolutions depuis une vingtaine d'années notamment permettent de penser que le logement social en milieu rural est un phénomène non négligeable et potentiellement amené à s'étendre.

Deux cas de figures sont présents au sein de la CCLPA :

- Pour les communes qui ne bénéficient pas de l'attractivité d'un pôle urbain, l'enjeu du logement est prioritaire et s'inscrit dans la perspective d'un maintien démographique. Il s'agit à travers la création de nouveaux logements d'installer de nouveaux habitants, de préférence avec enfants, et de préserver une vie sociale et la présence des services publics.

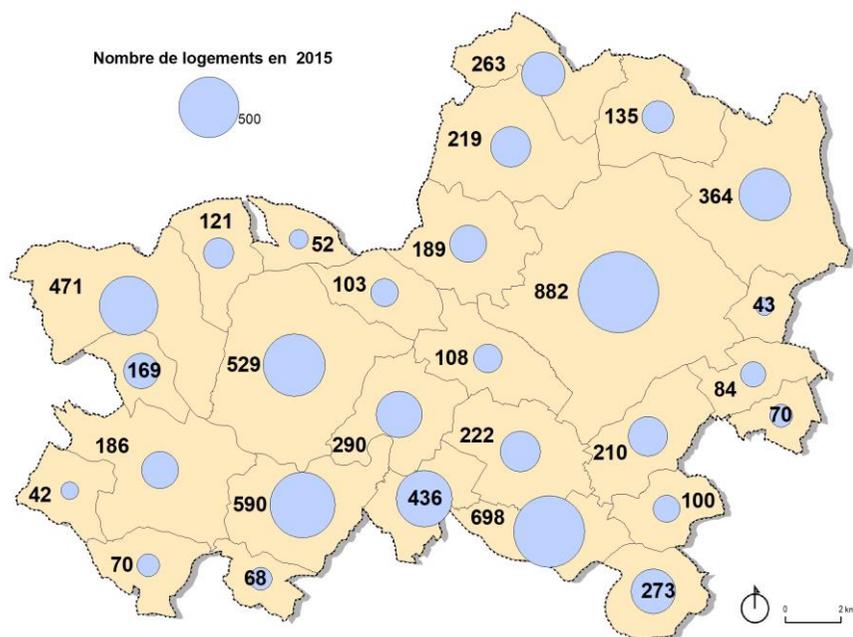
- Au contraire, pour les communes attractives et proches d'un pôle urbain, le développement du logement locatif au sein de leur commune est à considérer dans une politique globale d'aménagement et de développement du village.

Nous avons donc d'un côté des communes qui souhaitent préserver une vie sociale au village tandis que d'autres tendraient vers une diversification de l'offre de services déjà existante, au travers, par exemple du prisme du logement social.⁵²

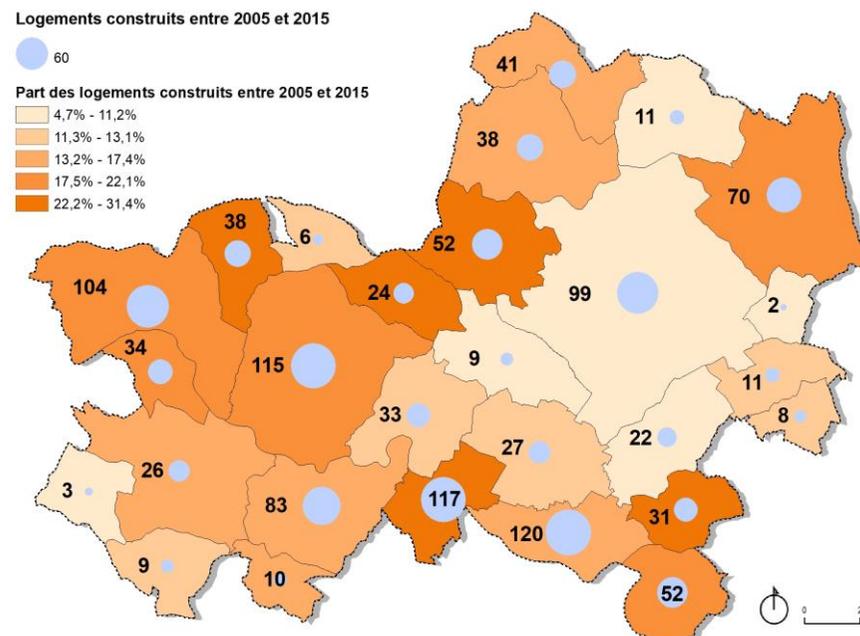
⁵¹ Source : Guide de recommandations « Pour un urbanisme durable en Ariège » (Conseil départemental, version du 4 mars 2016)

⁵² Source : Yannick Sencébé, « Le logement social dans un pays rural sous influence urbaine : une forme hybride du périurbain », Norois, 205 | 2007, 11-22.

2.4. Evolution de la construction de logements

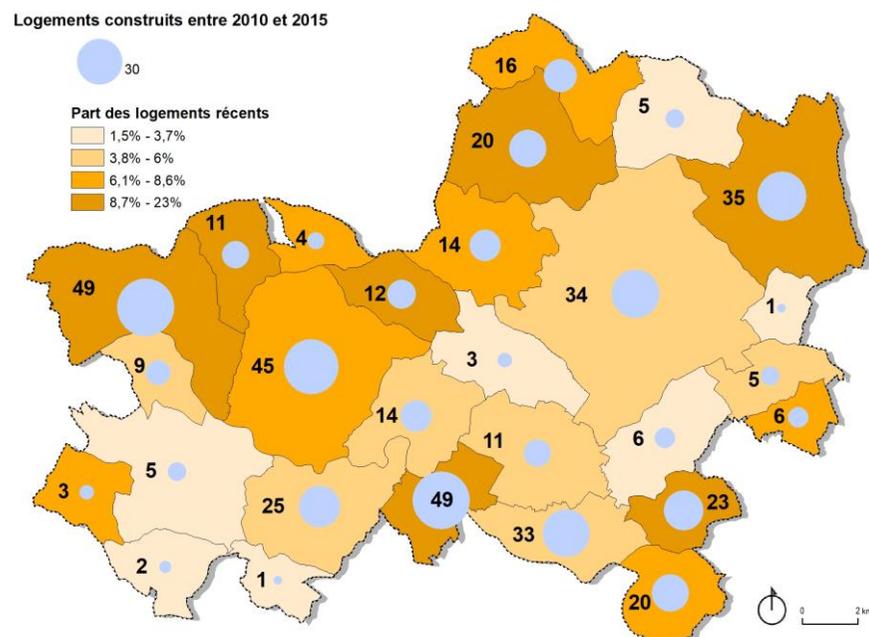


Nombre de logements dans la CCLPA, en 2015



Part et nombre de logements construits au prorata du nombre total de logements dans la CCLPA, entre 2005 et 2015

Source : MAJIC



Part de logements construits au prorata du nombre total de logements dans la CCLPA, entre 2010 et 2015

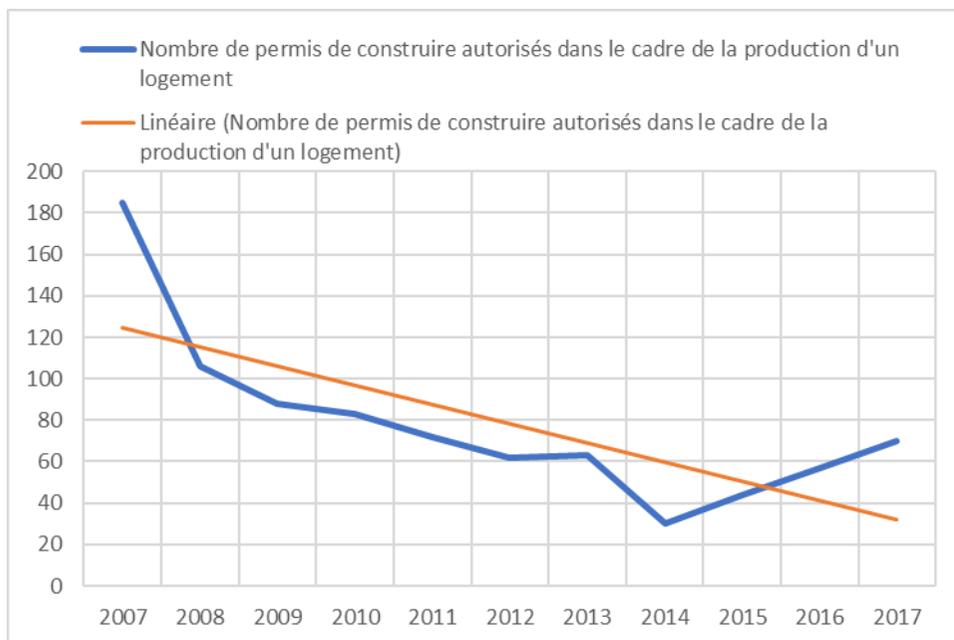
Source : MAJIC

Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population, il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- > Remplacer les logements détruits ou désaffectés, c'est le renouvellement,
- > Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,
- > Répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages, il s'agit du desserrement (si la taille moyenne des ménages ou taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger la même population).

Entre 2009 et 2014, l'effet démographique, produit comme vu précédemment par les soldes naturel et surtout migratoire, soit la variation, sur l'ensemble de la CCLPA, nécessite 303 logements⁵³. Avec un calcul purement statistique, 43 seraient dus au solde naturel et 260 au solde migratoire. Le nombre de logements construits est de plus de 350 sur cette période.

⁵³ Calculé par rapport à la moyenne de la taille des ménages en 2009 et 2014, soit 2,53 ind./logement, et le gain de population entre ces deux dates, de 765 habitants.



Evolution de la construction neuve, tout type de logement confondu, dans la CCLPA, entre 2007 et 2017

Source : SITADEL 2007 - 2017

Le nombre de permis déposé est 6 fois moins important en 2014, niveau le plus bas sur la décennie qu'en 2007, niveau le plus haut. Entre 2007 et 2014, le nombre de permis de construire ayant pour finalité un logement est en forte baisse. Il est néanmoins important de relever qu'une reprise est amorcée depuis 2014.

La moyenne, entre 2007 et 2017, est de **86 permis/an**, représentée par la courbe de tendance en orange sur la figure ci-dessus, qui atteint cette valeur autour de 2011 en son centre. **L'individuel pur, largement prépondérant comme étudié précédemment, représente 76,7 permis/an.**

La pression de la construction neuve a été logiquement la plus forte sur les communes les plus peuplées sur la période 2007/2017. Les communes les plus dynamiques qui ont gagné des habitants entre 1999 et 2014, et positionnées de part et d'autre des axes routiers (ou à proximité) entre la CCLPA, et les pôles d'emploi enregistrent le plus grand nombre de logements construits. Les cas de Fiac, Damiatte, Guitalens-L'Albarède, et Vielmur-sur-

Agout sont évocateurs. Généralement, la construction neuve décroît avec l'éloignement des axes de transport majeurs, hormis pour des vocations touristiques avec la construction récente de résidences secondaires comme à Saint-Julien-du-Puy.

L'attractivité migratoire notamment de la couronne castraise et graulhetoise a entraîné une forte dynamique de la construction individuelle neuve jusqu'à 2007/2008, qui s'est ensuite tassée en raison de la crise économique et immobilière apparue ces années-là.

	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	Résidence
2007	167	16	2	0
2008	87	9	10	0
2009	79	3	6	0
2010	79	2	2	0
2011	58	14	0	0
2012	60	2	0	0
2013	58	2	3	0
2014	26	3	0	1
2015	35	3	6	0
2016	53	4	0	0
2017	65	5	0	0
Total	767	63	29	1

Type de logements autorisés, dans la CCLPA, entre 2007 et 2017⁵⁴

Source : SITADEL

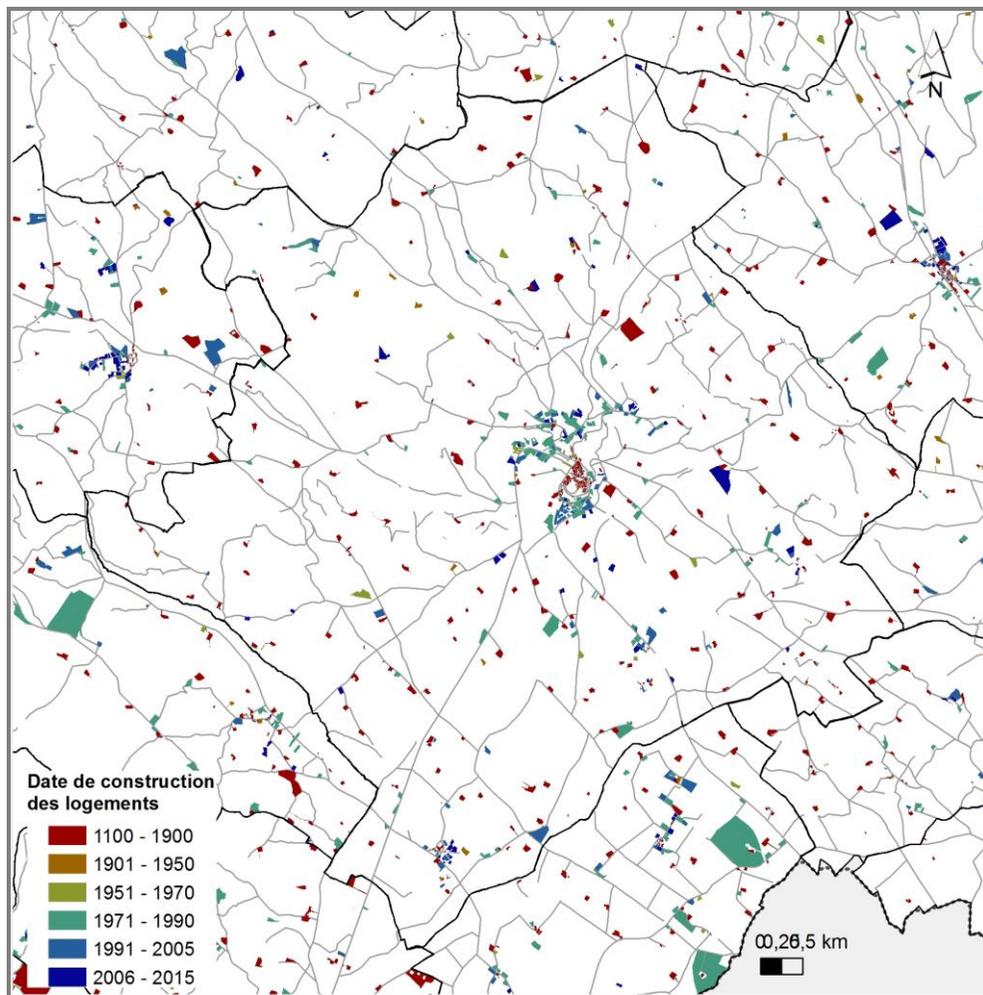
La proportion de logements en individuels purs oscille entre 96,8% (2012) et 79,5% (2015) au sein de l'ensemble de la construction neuve, produite quasi-exclusivement par le fait de particuliers. Ainsi sur 10 ans, les logements individuels représentent près des 9/10^{ème} des logements édifiés au sein de la CCLPA. Les années de baisse de sa proportion sont dues à l'avènement de projet immobiliers en individuels groupés ou en collectifs, voire à

⁵⁴ Des données manquent selon les années pour les communes de : Brousse [2014], Carbes [2006], Jonquières [2009], Laboulbène [2008 à 2011, 2014 à 2016], Magrin [2007, 2008, 2012, 2013], Missècle [2008, 2009, 2011], Montpinier [2009, 2010], Moulayrès [2014, 2016], Peyregoux [2007, 2009, 2012 à 2016], Prades [2008, 2010, 2011, 2013 à 2016], Pratviel [2007, 2008, 2011, 2012, 2014 à 2016], Puycalvel [2009 à 2011, 2013 à 2016], Saint-Genest-de-Contest [2011, 2014 à 2016], Saint-Paul-Cap-de-Joux [2013], Serviès [2014], Teyssode [2013] et Viterbe [2010, 2015].

la décroissance décrite ci-dessus du nombre de permis de construire à vocation d'habitat déposés entre 2007 et 2017.

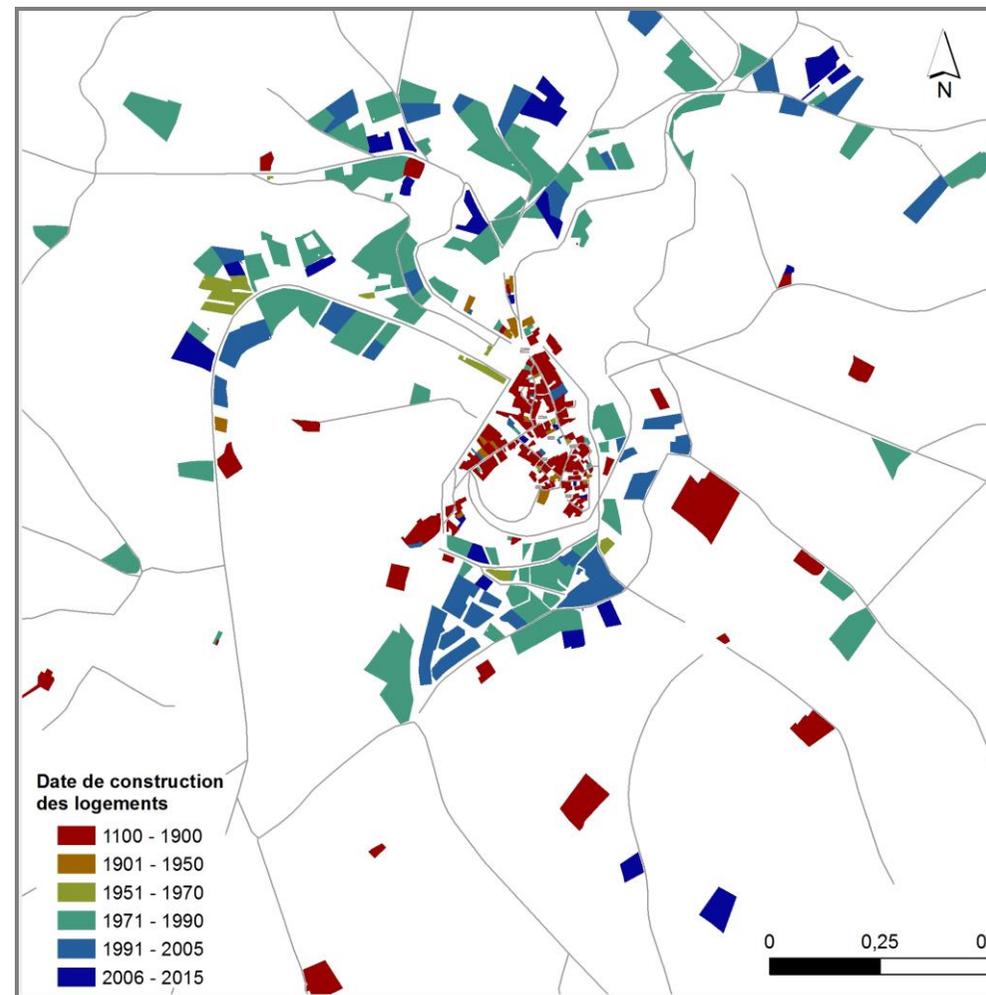
L'analyse réalisée de la construction neuve entre 2007 et 2017 fait état de la construction de 860 logements (86 logts./an) avec une moyenne de 111 m² par logement (source : données SITADEL).

L'ensemble des données analysées sont cohérentes.



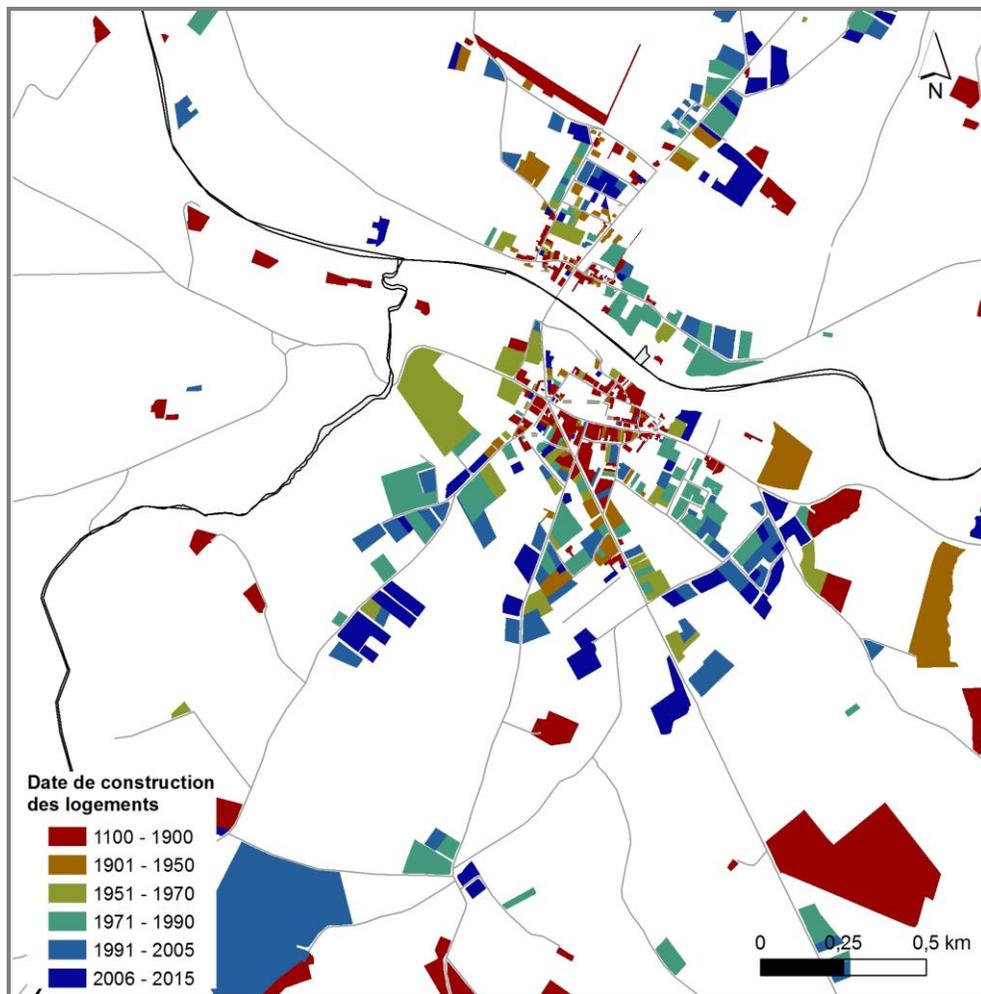
Périodes de construction des logements, à Lautrec, entre 1100 et 2015

Source : Base MAJIC 2015



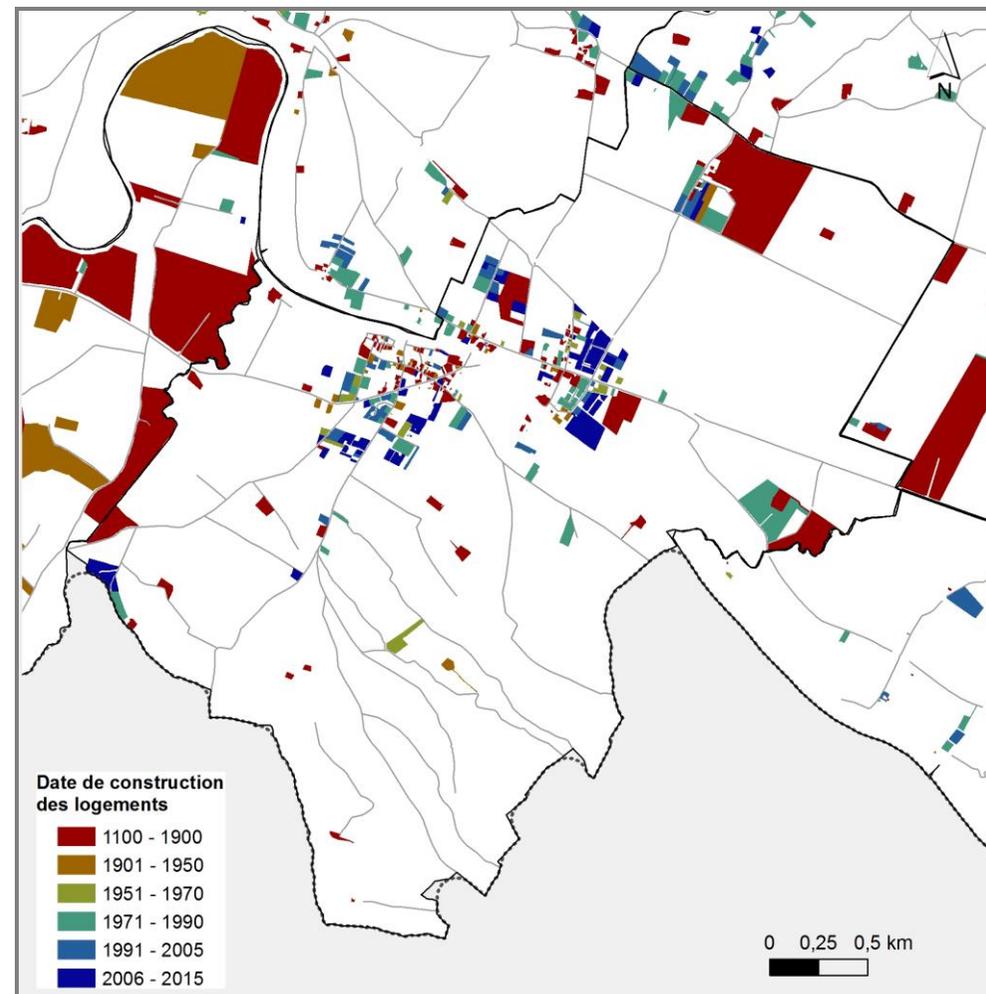
Périodes de construction des logements, à Lautrec (zoom centre-bourg), entre 1100 et 2015

Source : Base MAJIC 2015



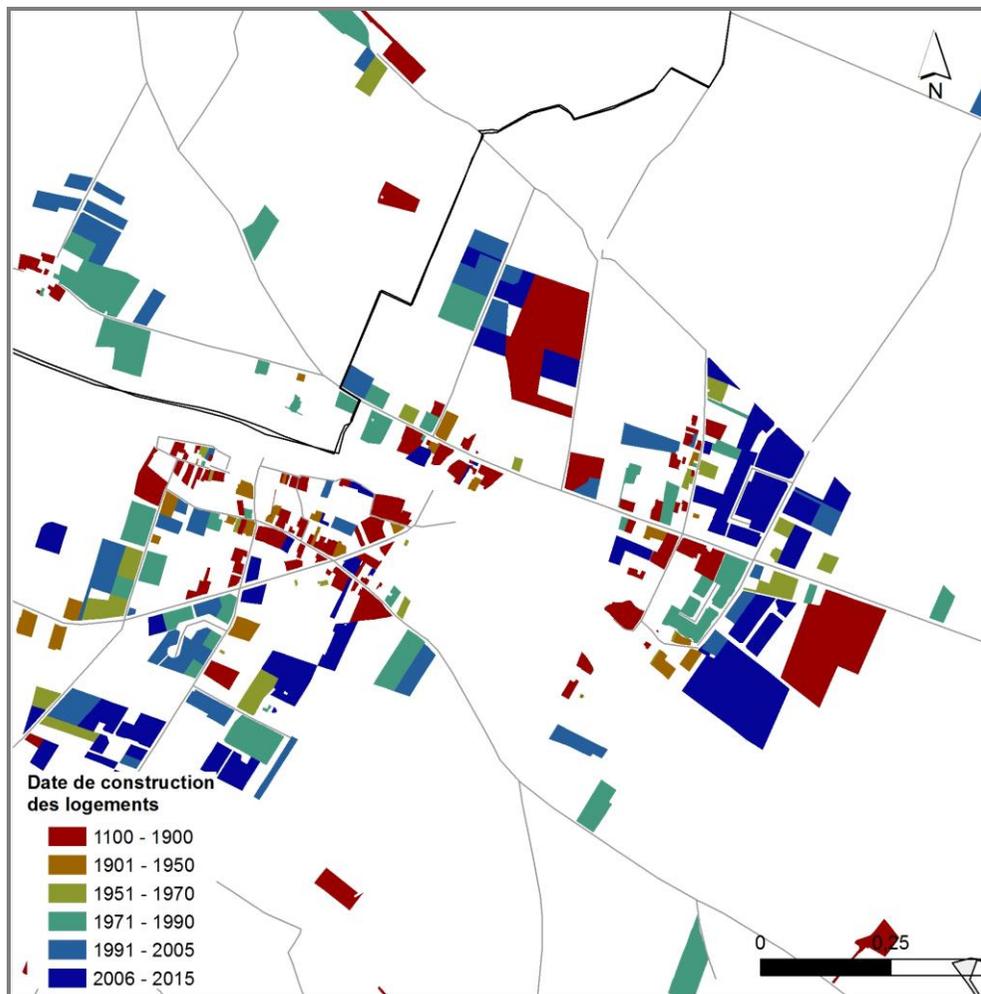
Périodes de construction des logements, à Saint-Paul-Cap-de-Joux (sud) et Damiatte (nord), entre 1100 et 2015

Source : Base MAJIC 2015



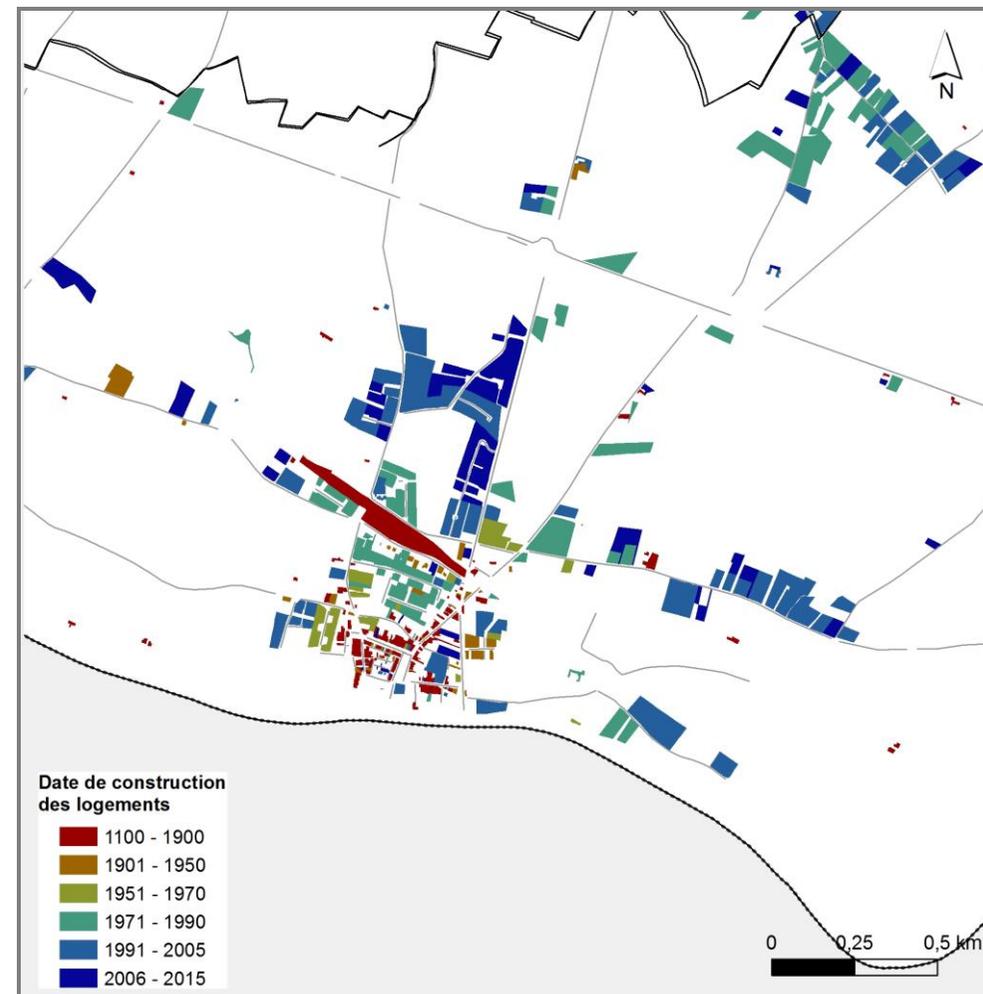
Périodes de construction des logements, à Guitalens-L'Albarède, entre 1100 et 2015

Source : Base MAJIC 2015



Périodes de construction des logements, à Guitalens-L'Albarède (zoom centre-bourg), entre 1100 et 2015

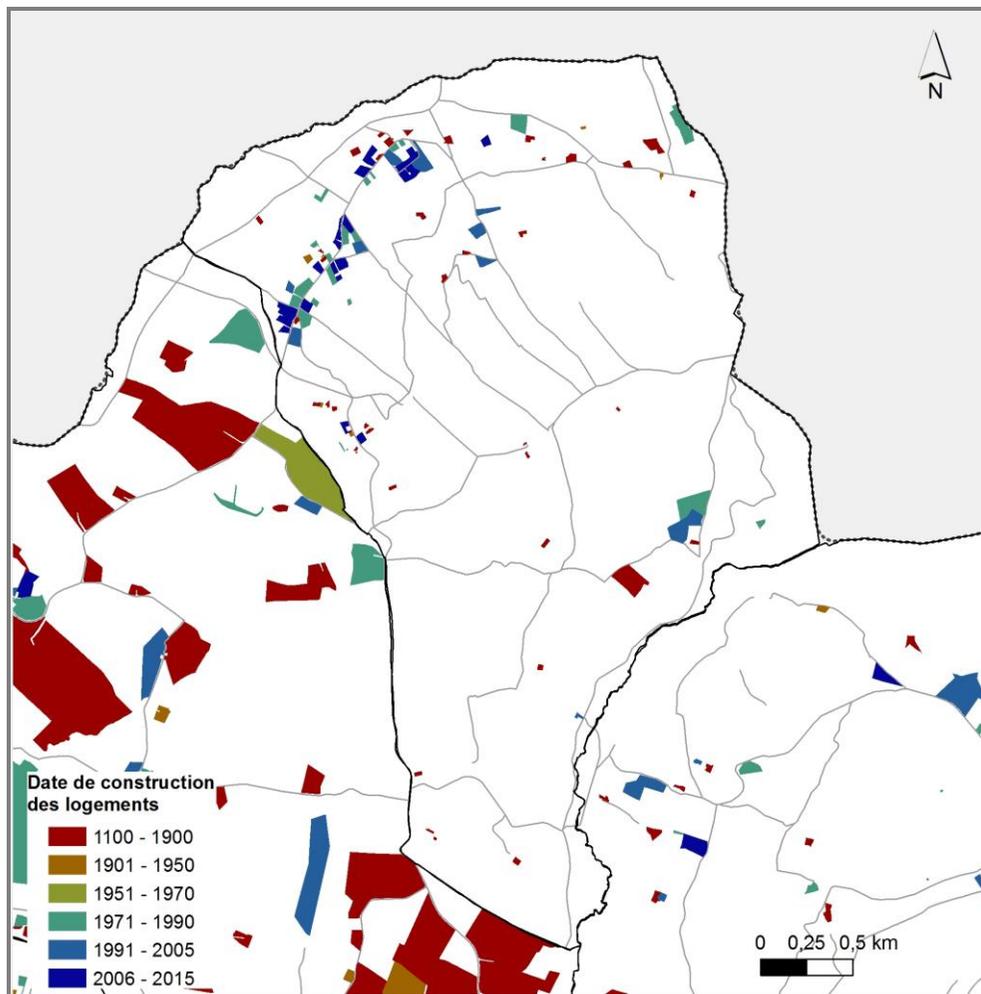
Source : Base MAJIC 2015



Périodes de construction des logements, à Vielmur-sur-Agout, entre 1100 et 2015⁵⁵

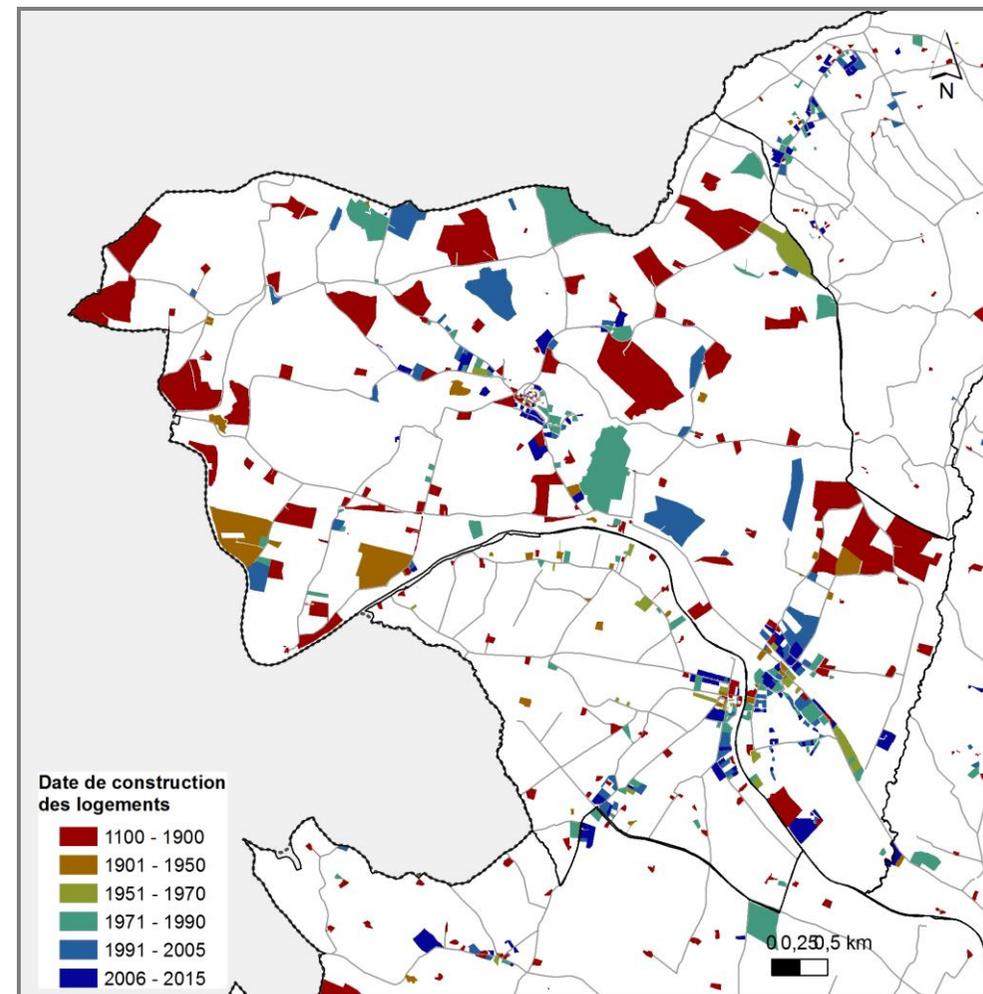
Source : Base MAJIC 2015

⁵⁵ Vielmur-sur-Agout a été ajouté à l'analyse en raison de la forte pression immobilière subie entre 2006 et 2015 qui constitue un exemple édifiant d'un étirement et d'une périphérisation du centre-bourg et de la commune dans son ensemble.



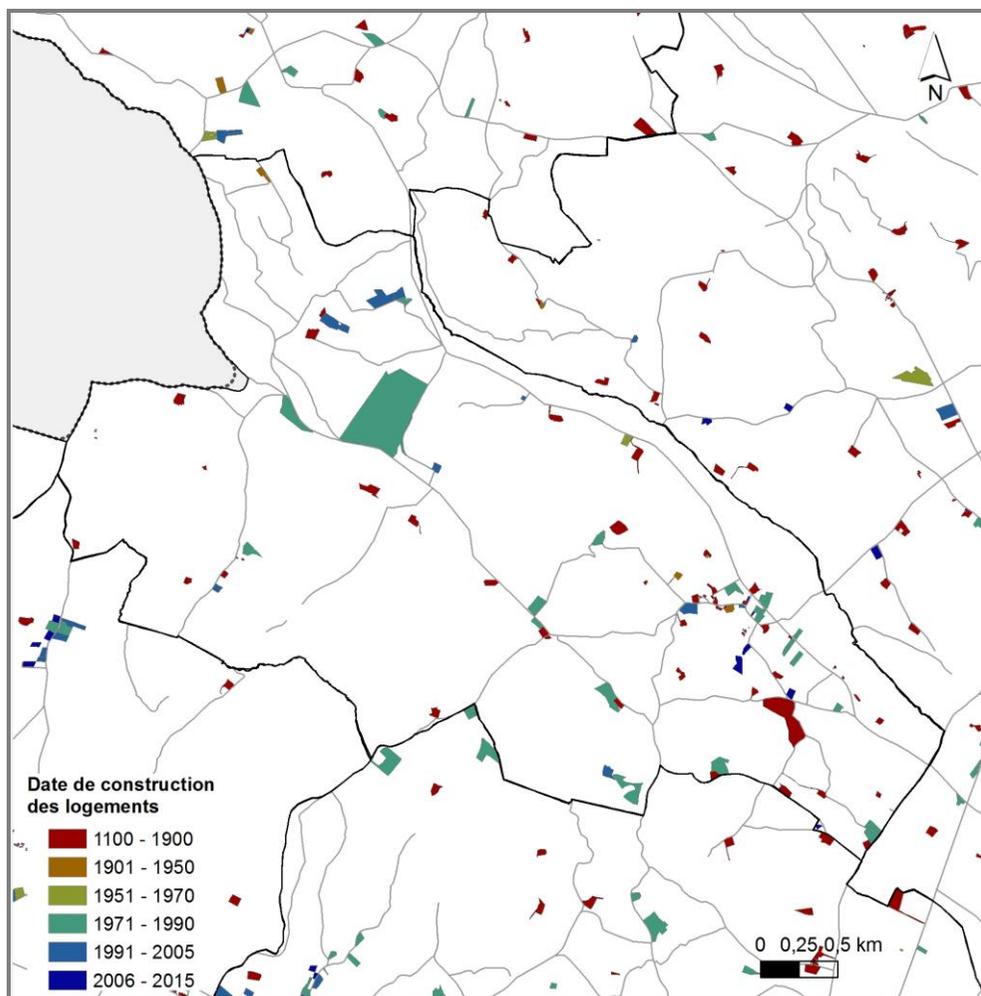
Périodes de construction des logements, à Cabanès, entre 1100 et 2015

Source : Base MAJIC 2015



Périodes de construction des logements, à Fiac, entre 1100 et 2015

Source : Base MAJIC 2015



Périodes de construction des logements, à Puycalvel, entre 1100 et 2015

Source : Base MAJIC 2015

A Lautrec, la majorité des écarts construits liés à l'activité agricole l'ont été avant 1900. La majeure partie des constructions réalisées après-guerre ont pris place le long des axes de transport (RD83 et RD92) au sud et au nord du centre-bourg concentrique. Certains hameaux, comme celui de Beauséjour, se sont développés fortement dans les années 1970 jusqu'en 2015 au travers d'équipements agricoles (hangars) et de maisons individuelles attenantes. Certaines opérations entre 1991 et 2005 ont par ailleurs permis de combler des dents creuses au sein du bâti antérieur à 1900.

Saint-Paul-Cap-de-Joux et Damiatte ont des noyaux historiques construits le long d'un axe de communication structurant (respectivement RD112/RD84 et RD14/RD84) et à proximité du cours d'eau de l'Agout, mais en zone non inondable. L'urbanisation s'est réalisée le long des axes de transport précédemment cités, ainsi que le long des routes éponymes en direction de Magrin et Prades au sud-ouest de Saint-Paul-Cap-de-Joux. Plusieurs constructions ayant débuté dans les années 1970 sont situées dorénavant en zone inondable comme la zone artisanale au sud-est de Damiatte. Enfin, quelques rares cas de dents creuses comblées existent.

Guitalens-L'Albarède issue d'une fusion de 2 communes en 2007 a par conséquent deux noyaux historiques, l'urbanisation d'avant 1900 étant plus lâche et moins concentrique que dans les deux exemples précédents, de nombreuses dents creuses ont été comblées depuis. La plupart des extensions les plus récentes sont situées en limite de secteur bâti. Aussi, un écart important situé au nord-est de la commune s'est développé au « fil de l'eau » depuis 1900.

Vielmur-sur-Agout est un cas unique au sein de la CCLPA en raison de l'ampleur de l'étalement urbain, ou plutôt périurbain que connaît la commune depuis les années 1970 mais surtout depuis les années 1990 en raison d'un fort accroissement démographique. Le noyau historique est en retrait de l'axe routier majeur qu'est la RD112 et à proximité du cours d'eau de l'Agout. Tandis que les extensions se sont réalisées jusque dans les années 1970 à l'est puis à l'ouest de celui-ci, une forte pression immobilière a donné lieu à la construction *ex nihilo* de pléthore de logements individuels le long de l'intégralité des axes routiers majeurs et secondaires, notamment sur la partie est, en direction de Castres. Une extension, également *ex nihilo*, au nord de la commune marque le paysage par un tissu linéaire de maisons individuelles partagé avec la commune de Cuq. Vielmur-sur-Agout demeure un cas classique de commune autrefois rurale qui est devenue périurbaine et est

devenue progressivement dépendante de l'attraction de la ville proche, aussi bassin d'emploi, qu'est Castres. Plus de la moitié des actifs travaillent hors de la commune malgré la construction d'une zone artisanale le long de la RD112.

Cabanès s'ajoute au septuor de communes prises en exemple puisque son cas est révélateur des effets des nombreuses extensions du bâti réalisées dans les dernières années. Commune qui a connu en proportion le plus accroissement démographique entre 1999 et 2013 au sein de la CCLPA, elle partage des similitudes avec Vielmur-sur-Agout, à son échelle, car largement moins peuplée. Celle-ci n'est pas positionnée sur un axe de communication majeur mais se trouve à proximité de la RD14 qui la met à une dizaine de minutes en voiture de Graulhet. Petite commune avec un tissu rural dispersé avant 1900, les premières extensions apparues dans les années 1970 se réalisent à proximité d'une construction existante. D'autres vagues de construction s'agglutinent notamment à partir de 2006 mais ne forme pas un ensemble bâti cohérent, car très lâche, plutôt linéaire et dispersé. Ainsi, plusieurs constructions historiques isolées et à vocation agricole sont dorénavant à proximité directe de constructions beaucoup plus récentes. La commune a dorénavant une forme éclatée et manque de cohésion.

Fiac a depuis avant 1900 une forme éclatée constituée d'un noyau historique et de nombreuses métairies et autres écarts disséminés sur la totalité de la commune. Depuis les années 1950, la commune s'est développée en 2 entités majeures, autour du noyau historique concentrique mais aussi de manière linéaire au sud-est à proximité de Viterbe. L'urbanisation n'est pas forcément linéaire, pourtant le modèle de bâti adopté ne permet pas de le qualifier de tissu construit contigu et cohérent. Même constat que Cabanès dans des proportions largement plus importantes, la commune a une forme éclatée, tout comme avant 1900 et manque de cohésion.

Puycalvel est une commune peu dynamique démographiquement et peu attractive. Son tissu bâti n'est pas contigu et les quelques récentes extensions ont été réalisées « au fil de l'eau », parfois à proximité de constructions datant d'avant 1900, voire d'après 1970, parfois *ex nihilo*. Plusieurs écarts sont observables. C'est une commune à profil encore très rural, à contrario des communes décrites précédemment.

2.5. Synthèse du parc immobilier

Forces	Faiblesses
<p>Un parc de logements anciens important et non nécessairement dégradé car attractif et entretenu.</p> <p>Une taille des ménages qui n'est pas dans la moyenne basse d'autres intercommunalités à profil rural/périurbain (2,4 ind./logement).</p> <p>Une vacance modérée depuis 1999, en dessous du niveau départemental.</p> <p>Un parc locatif représentatif pour un milieu rural et périurbain avec 1/5 des résidences principales couplé à un taux de mobilité résidentielle élevé (+ de 32%) qui favorise les parcours résidentiels.</p>	<p>Un déséquilibre entre habitat ancien dense et habitat pavillonnaire consommateur d'espace.</p> <p>Un tissu de logements orienté à près de 95% sur des maisons, très majoritairement individuelles.</p> <p>Des logements de très grandes tailles non adaptés à la taille des ménages qui décroît.</p> <p>Des loyers et des prix dans la construction neuve élevés pour un territoire rural et périurbain, notamment à l'ouest et au sud.</p> <p>Très peu de logements sociaux, aucune attribution en 2016 malgré 19 demandes et un 4^{ème} PDALPD⁵⁶ 2013-2018 qui encourage à promouvoir le logement social.</p>
Opportunités	Menaces
<p>Poursuivre la dynamique de production en allant vers de nouvelles formes urbaines pour répondre aux besoins générationnels actuels (diversification des typologies d'habitat).</p> <p>Réfléchir au développement des communes en proposant une réelle structuration rurale des hameaux, ainsi qu'une porosité entre ceux-ci et le centre-ville.</p> <p>Densifier la construction notamment sur les grandes parcelles en respectant les moyennes conseillées par le PAC de 2017 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1000 à 1500 m² en zone rural - 800 à 1200 m² en zone péri-urbaine - 500 à 1000 m² en voisine d'agglomération <p>Privilégier le renouvellement du bâti par le réinvestissement des dents creuses de la zone urbaine actuelle et des logements vacants, plutôt que la construction en extension.</p>	<p>L'émergence de communes-dortoirs pauvres en interactions entre habitants, fortement occupés par les migrations pendulaires.</p> <p>Les nombreuses constructions à proximité d'équipements agricoles peuvent contraindre les agriculteurs dans les pratiques.</p> <p>L'urbanisation linéaire, très visible sur l'axe Castres-Graulhet, est très onéreuse à moyen terme (renforcement du réseau d'eau potable, d'électricité, assainissement) et la possibilité de construire en arrière de l'existant est souvent compromise.</p> <p>En confrontation avec l'opportunité de la densification ci-contre, la surface moyenne des terrains est de 2773 m² entre 2001 et 2015.</p> <p>Certaines communes à forme éclatée comme Fiac ont accentué ce modèle au travers de l'édification de nouvelles constructions depuis l'après-guerre.</p>

⁵⁶ PDALPD : Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées

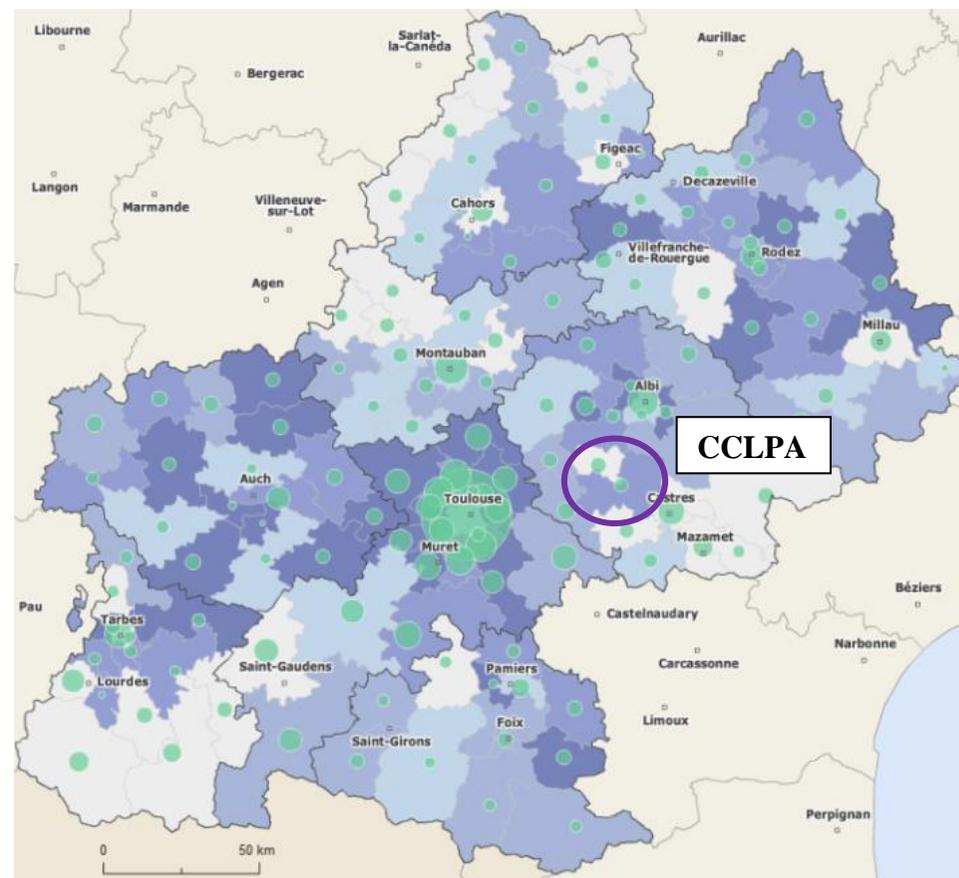
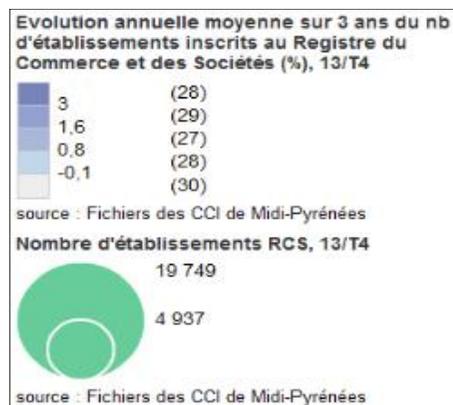
3. Activités économiques du territoire

L'ensemble des statistiques évoquées proviennent des bases de données 2008 et 2013 de l'INSEE, du Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene), ainsi que des éléments du Porter à Connaissance de l'Etat de 2016. La cartographie utilise les données de la base MAJIC. Les photographies proviennent du bureau d'études lors d'un travail de terrain en juillet 2016.

3.1 Situation socio-économique générale du territoire Tarnais dans le contexte régional Midi-Pyrénéen

Les différents éléments abordés ci-dessous permettent dans un premier temps d'apprécier globalement la situation socio-économique du territoire dans lequel évolue celui de la CCLPA et cela à deux échelles : celle du Département du Tarn et au-delà celle de l'ancienne Région Midi-Pyrénées intégrée depuis le début de l'année 2016 à la nouvelle grande région « Occitanie ».

Pour des raisons liées à l'absence à ce jour d'informations socio-économiques agglomérées à cette nouvelle échelle régionale très récente, les quelques indicateurs utilisés ci-dessous et l'analyse synthétique qui en est faite s'inscrivent dans le cadre de l'ancienne région Midi-Pyrénées.



Répartition géographique des établissements et évolution sur 3 ans (Découpage par canton au 01/06/2014)

Source : Observatoire Economique Chiffres Clés CCI (Chambre de Commerce et D'Industrie) Midi-Pyrénées, Edition 2014

L'économie de ce territoire Midi-Pyrénéen est très largement dominée par le puissant pôle urbain de Toulouse qui concentre une large part du tissu d'entreprises. Le poids de l'industrie aéronautique et des industries liées, de la recherche et des activités de pointe à forte valeur ajoutée et créatrice d'emplois est déterminant quant à la répartition des richesses en termes économiques. A ce titre le Département du Tarn comme les départements voisins de ce celui-ci, sont véritablement en marge du pôle dominant du

bassin de Toulouse mais également, et toutes proportions gardées, du pôle métropolitain de Montpellier.

Nous sommes donc ici en présence de territoires « périphériques » qui doivent rechercher des dynamiques internes s'appuyant pour se maintenir –ou tenter de se développer- sur des potentialités à la fois de savoir-faire, de ressources qui leur sont propres.

Nous relèverons aussi la difficulté de l'héritage historique, comme l'analyse fort justement le Conseil Départemental du Tarn qui a fait que la « reconversion de l'industrie –du Tarn- a été difficilement vécue » et qu'aujourd'hui encore se ressent « la déroute de secteurs qui se sont considérablement développés au XIXème siècle tels que la sidérurgie, l'exploitation charbonnière ou encore la métallurgie ».

Il convient aussi d'insister sur un élément que met à juste titre en avant le Conseil Départemental du Tarn, à savoir l'importance et le poids des potentialités agricoles qui permettent l'existence non seulement d'exploitations agricoles, mais aussi celle d'entreprises au service de ces exploitations, ce qui est particulièrement vrai pour le territoire de la CCLPA, qu'il s'agisse de la transformation de produits agricoles, de travaux agricoles, de l'approvisionnement en matériel, de son entretien.

Cette activité agricole est bien le fait, comme le décrit le Département, de la mise en valeur de ce potentiel naturel du territoire puisque « 28,4% de la surface totale du territoire départemental est allouée à l'agriculture. Cela peut paraître peu, mais c'est en vérité assez important si on y ajoute les zones d'élevage qui occupent une grande partie des espaces montagneux. 172 000 hectares sont donc utilisés pour faire pousser du colza, du blé, du maïs et de l'orge, et ce sont quelques 673 500 animaux qui vont paître tranquillement dans les vallées et sur les versants exploitables des espaces montagneux du département. Ils apportent notamment le lait nécessaire à la production du Roquefort dans les monts de Lacaune ».

Les paysages sont d'ailleurs particulièrement marquants et révélateur de cette activité agricole :



Champs cultivés à Teyssode



Champ de tournesol et bois à Magrin



Champs cultivés à Fréjeville

Autre richesse, autre ressource : Le tourisme, qui profite à l'ensemble du « secteur tertiaire », est véritablement porté par la « double influence positive de la proximité des départements côtiers et son absence de cote qui lui permet de jouer sur le tableau du tourisme vert ».

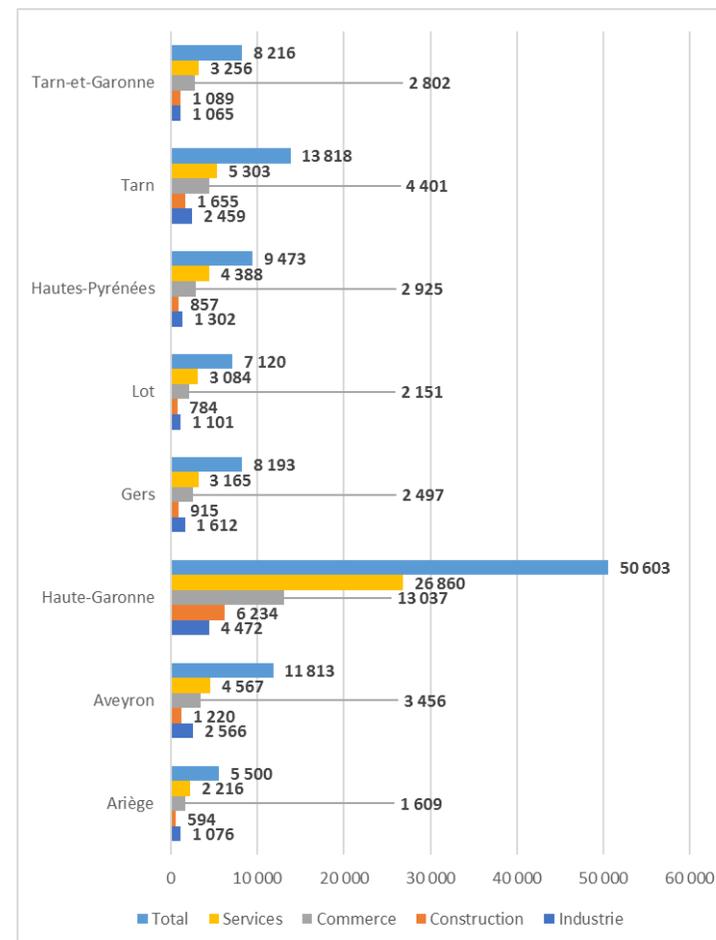
3.2 Le tissu d'entreprises du Tarn

Nombre d'établissements	Industrie	Construction	Commerce	Services	NC	Total	Evolution annuelle moyenne
Ariège	1 076	594	1 609	2 216	5	5 500	1,8%
Aveyron	2 566	1 220	3 456	4 567	4	11 813	0,7%
Haute-Garonne	4 472	6 234	13 037	26 860	-	50 603	1,2%
Gers	1 612	915	2 497	3 165	4	8 193	3,2%
Lot	1 101	784	2 151	3 084	-	7 120	-0,3%
Hautes-Pyrénées	1 302	857	2 925	4 388	1	9 473	-1,4%
Tarn	2 459	1 655	4 401	5 303		13 818	-0,1%
Tarn-et-Garonne	1 065	1 089	2 802	3 256	4	8 216	0,4%
Midi Pyrénées	15 653	13 348	32 878	52 839	18	114 736	0,8%

Nombre d'établissements inscrits au RCS (Registre du Commerce et des Sociétés) par secteur

La ventilation des établissements (tableau ci-dessus et graphique ci-après) confirme s'il en était besoin la prépondérance flagrante du tissu d'entreprise de la Haute-Garonne qui domine largement le territoire Midi-Pyrénéen avec ses 50 603 établissements relevant du Registre du Commerce en regard des **13 818 établissements du Département du Tarn**. Cette situation ne devrait pas se modifier sensiblement dans les années qui viennent. Autre secteur révélateur du poids de la Haute Garonne, celui de l'**industrie** : avec ses 4472 établissements dans ce secteur, ce département est largement en tête. **Le Tarn est cependant correctement placé en la matière puisqu'il arrive en 3^{ème} position derrière l'Aveyron et la Haute-Garonne**, mais loin devant les départements du Gers, des Hautes Pyrénées, du Lot et de l'Ariège ; cette position plutôt favorable étant notamment due à des pôles Industriels et de recherche s'étant

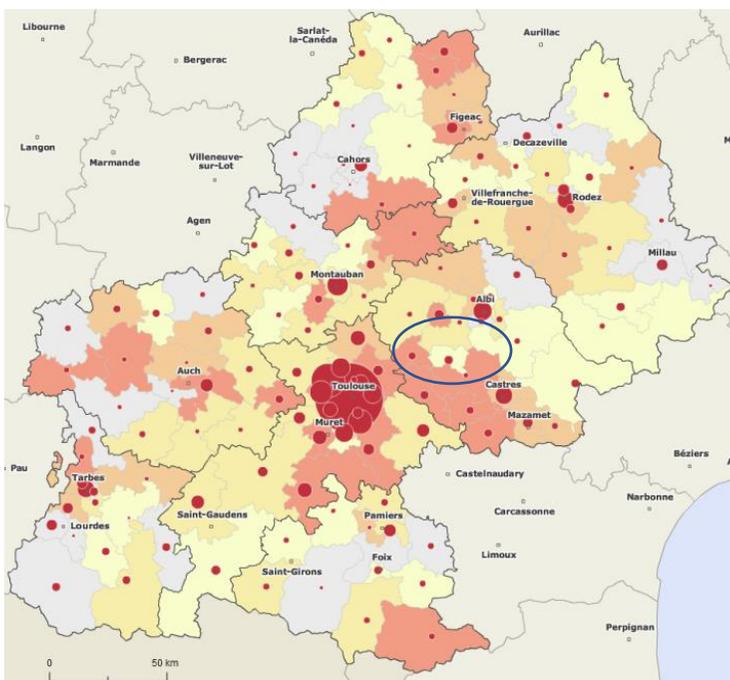
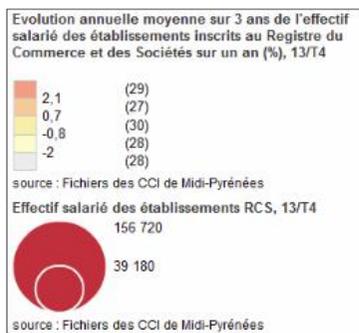
développées autour de Castres et d'Albi, cette dernière perpétrant aussi des savoir-faire tels que la verrerie avec Verrerie Ouvrière d'Albi.



Répartition des établissements par Département et par grand secteur d'activités

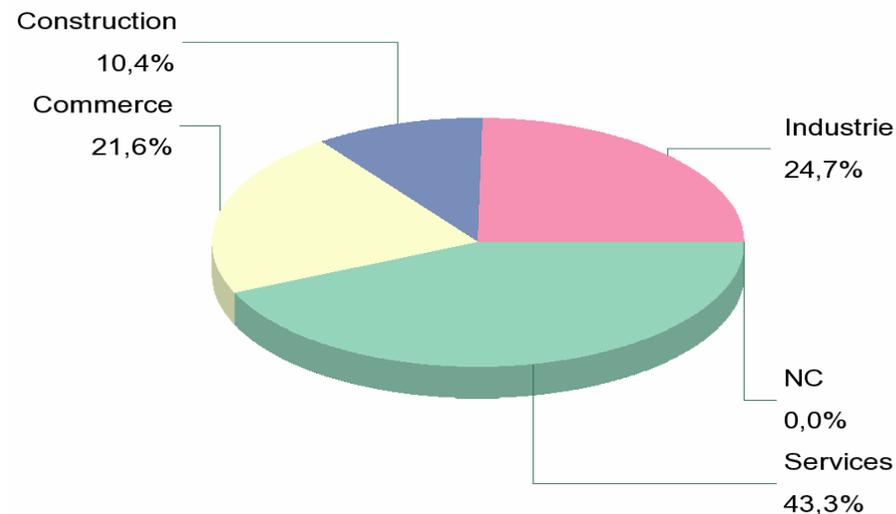
Sources : Fichiers des CCI de Midi-Pyrénées - Etablissements actifs au 1er janvier 2014

3.3 Situation des entreprises et de l'emploi tarnais



Répartition géographique de l'emploi et évolution sur 3 ans (Découpage par canton au 01/06/2014)

Source : Observatoire Economique Chiffres Clés CCI Midi- Pyrénées, Edition 2014



Effectifs salariés des établissements inscrits au RCS dans le Tarn

Source : Observatoire Economique Chiffres Clés CCI Midi- Pyrénées, Edition 2014

Les indicateurs des tableaux et graphiques qui suivent à savoir : Effectif salariés des établissements ; nombre d'établissements et mouvements d'établissements (inscriptions et cessations) permettent de positionner plutôt favorablement l'activité économique du Département du Tarn comparativement aux départements appartenant à ce même territoire Midi-Pyrénéen, hors celui de la Haute-Garonne, qui reste en tête de la plupart des indicateurs économiques :

En matière de répartition des effectifs salariés s'agissant des activités relevant de l'industrie ou encore de la construction, secteurs pourvoyeurs d'emplois, le Tarn occupe la 2ème place après le département leader de la Haute Garonne devant l'Aveyron et les Hautes-Pyrénées. Le Tarn « pèse » donc pour chacun de ces deux grands secteurs que sont l'industrie et la construction 11% du total des emplois du territoire Midi-Pyrénéen.

En nombre d'établissements relevant de l'Industrie inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés, le Tarn occupe la 3ème place avec ses 2106 établissements, pesant ainsi près de 16% du total des établissements du territoire Midi-Pyrénéen.

Enfin s'agissant des mouvements d'établissements, le Tarn est en 3ème position s'agissant des inscriptions avec un effectif de 248, loin devant les Départements du Gers

(158), du Tarn-et-Garonne (107), du Lot (78), des Hautes-Pyrénées (77) et enfin de l'Ariège (76). Plus décevant est le 2ème rang du Tarn en matière de Cessations d'activités : avec 203 cessations, ce Département est loin devant les autres Départements du territoire Midi Pyrénéen.

Effectifs salariés	Industrie	Construction	Commerce	Services	Total	Evolution annuelle
Ariège	6 528	2 498	5 300	6 053	20 379	-1,1%
Aveyron	14 789	5 965	12 048	13 121	45 923	-0,6%
Haute-Garonne	74 017	31 623	59 612	176 203	341 455	0,4%
Gers	6 359	2 809	8 290	7 319	24 777	2,2%
Lot	8 776	2 678	6 424	7 357	25 235	-1,3%
Hautes-Pyrénées	10 154	4 315	9 337	14 828	38 634	-1,1%
Tarn	16 250	6 380	14 950	18 173	55 753	-0,9%
Tarn-et-Garonne	7 483	4 414	10 526	10 207	32 630	-0,6%
Midi-Pyrénées	144 356	60 682	126 487	253 261	584 786	0,0%

Effectifs salariés des établissements inscrits au RCS

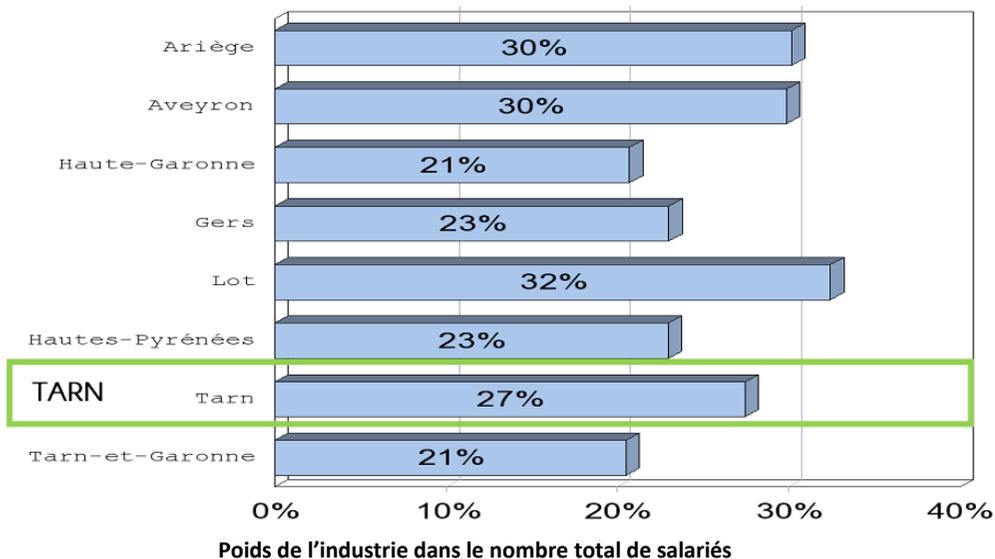
Source : Observatoire Economique Chiffres Clés CCI Midi- Pyrénées, Edition 2014

Emploi et établissements de l'Industrie

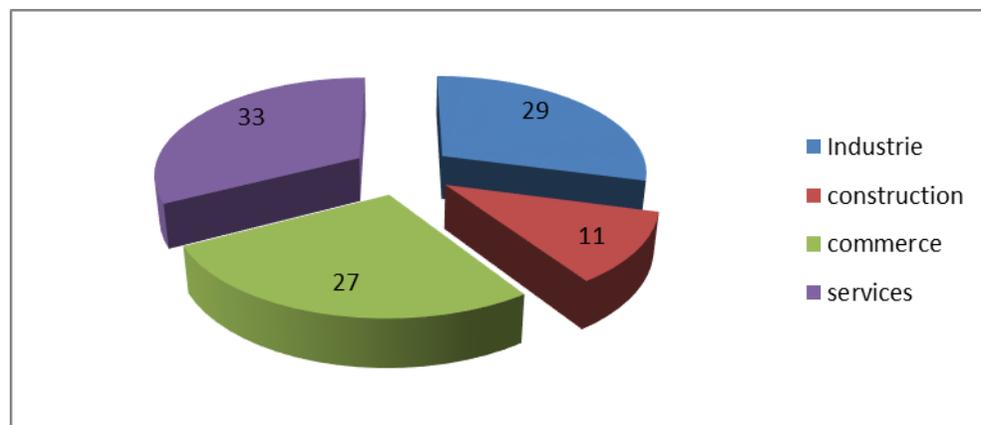
Départements	Nombre d'établissements	%	Evolution par rapport à 2013	Effectif salarié	%	Evolution par rapport à 2013
Ariège	916	6,9%	4,4%	6 184	4,5%	0,1%
Aveyron	2 316	17,4%	2,9%	13 947	10,1%	0,6%
Haute-Garonne	3 695	27,7%	1,5%	72 133	52,4%	1,4%
Gers	1 418	10,6%	-0,1%	5 831	4,2%	-3,3%
Lot	931	7,0%	1,1%	8 531	6,2%	2,5%
Hautes-Pyrénées	1 061	8,0%	-0,6%	8 845	6,4%	-0,2%
Tarn	2 106	15,8%	0,7%	15 411	11,2%	0,8%
Tarn-et-Garonne	877	6,6%	0,8%	6 869	5,0%	1,4%
Midi-Pyrénées	13 320	100%	1,4%	137 751	100%	0,9%

Nombre d'établissements inscrits au RCS (Registre du Commerce et des Sociétés) par département de l'ancienne région Midi-Pyrénées et effectif salarié au 2ème trimestre 2014

Source : Fichiers des CCI de Midi-Pyrénées / URSSAF Midi- Pyrénées



Sources : Fichiers des CCI de Midi-Pyrénées / URSSAF Midi- Pyrénées



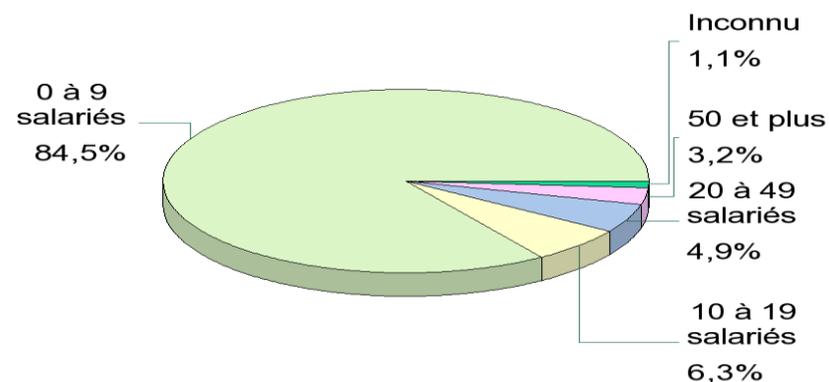
Répartition des salariés du Tarn par nature d'établissement

Ariège	76	5	25	2,5
Aveyron	276	18,2	114	11,6
Haute-Garonne	493	32,6	368	37,4
Gers	158	10,4	59	6
Lot	78	5,2	55	5,6
Hautes-Pyrénées	77	5,1	59	6
Tarn	248	16,4	203	20,6
Tarn-et-Garonne	107	7,1	101	10,3
Midi-Pyrénées	1513	100	984	100

Nombre de mouvements d'établissements en 2013

Sources : Fichiers des CCI de Midi-Pyrénées

Le nombre d'établissement correspond au nombre d'unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise.



Répartition des établissements par tranche d'effectif en Midi-Pyrénées

Sources : Fichiers des CCI de Midi-Pyrénées / URSSAF Midi- Pyrénées

Départements	Inscriptions	%	Cessations	%
--------------	--------------	---	------------	---

Filières	Nombre d'établissements	Evolution par rapport à 2013	Effectif salarié	Evolution par rapport à 2013
Industrie Agro-Alimentaire	948	-0,5%	16 320	1,5%
Filière Bois	3 519	0,4%	15 569	-2,5%
Métallurgie et transformation des métaux	877	1,2%	18 342	3,1%
Industrie de l'habillement et du textile	322	-0,3%	2 358	-3,5%
Total	5 666		105 178	

Filières de l'Industrie les plus représentatives en Midi-Pyrénées

Sources : Fichiers des CCI de Midi-Pyrénées / URSSAF Midi-Pyrénées

Un focus sur les activités de l'Industrie en Midi Pyrénées permet d'identifier la place prépondérante de la filière bois en nombre d'établissements puisque cette activité représente près d'un établissement sur trois. Pour autant, en matière d'emplois, ce sont les filières « Métallurgie et Transformation des métaux » et celle de l'« Agro-alimentaire » qui pèsent le plus avec respectivement 17,5 et 15,5% du total des emplois de l'Industrie.

Activité	Nombre d'établissements	%	Evolution (par rapport à 2009)
Alimentaire	785	17,6%	-7,9%
Super-Hyper-Grands magasins	79	1,8%	11,3%
Equipement de la personne	531	11,9%	1,1%
Equipement de la maison	529	11,9%	-7,0%
Culture, loisirs	169	3,8%	-13,3%
Automobiles, motos	693	15,6%	8,6%
Commerces non sédentaires, vente à distance, automates	509	11,4%	-13,6%
Santé, beauté	674	15,1%	-0,9%
Services ayant un point de vente	211	4,7%	-1,9%
Divers	271	6,1%	4,6%
Total	4 451	100%	-3,1%

Nombre d'établissements par nature d'activité et évolution dans le Tarn

Source : Observatoire Economique CCI Midi Pyrénées, Département du Tarn

Emploi et établissements du commerce et des services

Activité	Effectif salariés	%	Evolution (par rapport à 2009)
Alimentaire	1 927	15,1%	3,8%
Super-Hyper-Grands magasins	3 230	25,2%	3,8%
Equipement de la personne	1 117	8,7%	2,6%
Equipement de la maison	1 532	12,0%	-2,4%
Culture, loisirs	430	3,4%	-7,3%
Automobiles, motos	2 126	16,6%	-3,3%
Commerces non sédentaires, vente à distance, automates	355	2,8%	37,6%
Santé, beauté	1 395	10,9%	-8,3%
Services ayant un point de vente	346	2,7%	5,5%
Divers	336	2,6%	15,9%
Total	12 794	100%	0,9%

Effectifs salariés par nature d'activité et évolution dans le Tarn

Source : Observatoire Economique CCI Midi Pyrénées, Département du Tarn

3.4 Situation économique générale du territoire du Laurécois Pays d'Agout

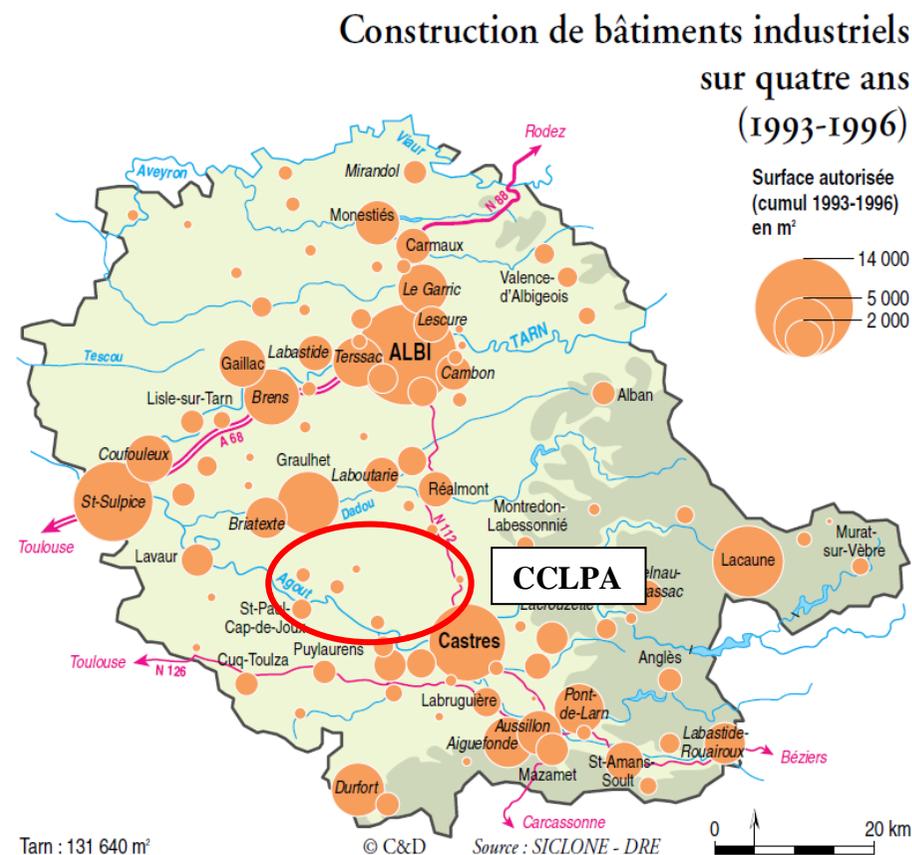
Un territoire faisant partie d'une région marquée par le déclin industriel et en marge des pôles économiques environnants

Le territoire de la CCLPA a subi les contrecoups du déclin industriel qui a profondément marqué l'ensemble du tissu socio-économique du territoire avec notamment la fermeture définitive, à partir de la fin des années 90, des mines de charbon et des activités liées.

Toutefois, ce territoire de la CCLPA n'avait pas bénéficié de l'installation de pôles industriels qu'il s'agisse du travail des métaux, de l'équipement automobile, des matériaux de construction, textile et habillement, ou encore chimie lesquels se sont surtout installés à proximité d'Albi, Castres ou plus au sud encore, Mazamet.

La CCLPA est donc restée plutôt globalement en retrait des principaux pôles économiques et vit sous l'influence et la dépendance de ceux-ci notamment en matière d'emplois.

Cette position héritée de l'histoire industrielle régionale est entre autres illustrée par la cartographie de la « construction des bâtiments industriels entre 1993 et 1996 » qui suit.

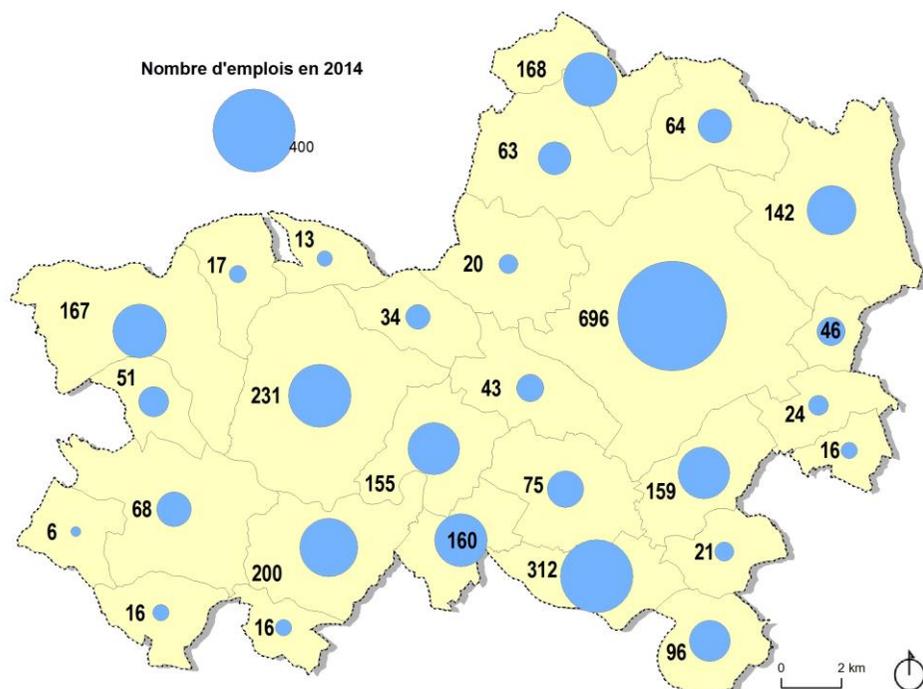


Construction de bâtiments industriels entre 1993 et 1996

Source : Article Michel COHOU, (www.tarn.fr/Fr/Documents/Territoires et Patrimoine)

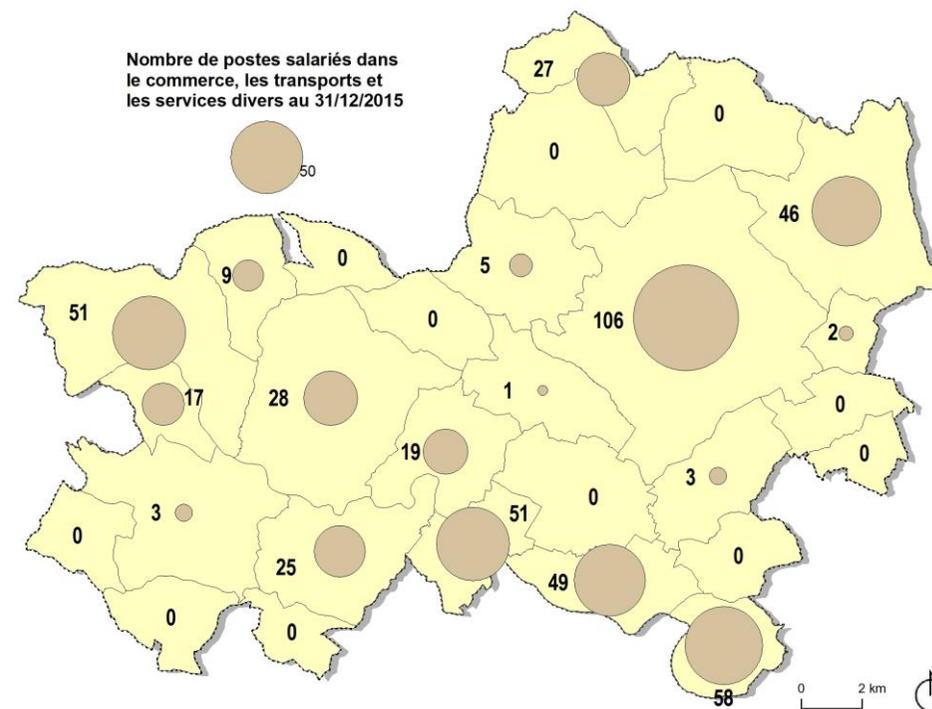
Situation en matière d'emplois : Une répartition presque homogène et le poids dominant du Bourg Centre

Les cartes qui suivent montrent essentiellement deux situations : d'une part une répartition assez homogène des emplois sur le territoire de la CCLPA même si le nombre de ces emplois reste limité, notamment pour les petites communes situées en périphérie des bourgs comme Peyregoux ou Pratviel, d'autre part la prédominance relative des bourgs tels que Lautrec, Damiatte commune siège de la Société IMERYS, ou encore St Paul Cap de Joux.



Nombre d'emplois dans la CCLPA, en 2014

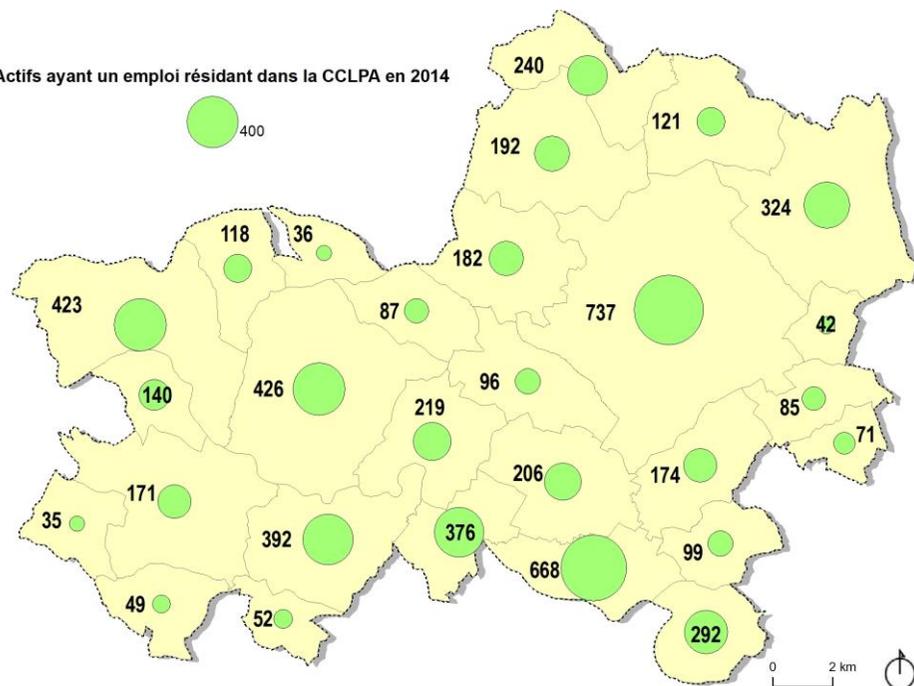
La répartition est homogène en raison entre autres de la répartition des emplois de l'activité agricole.



Nombre d'emplois salariés au lieu de travail dans le commerce, les transports et les services divers, dans la CCLPA, au 31/12/2015

La répartition suit les localisations des bassins d'emplois importants liés aux activités (IMERIS, etc ...).

Actifs ayant un emploi résidant dans la CCLPA en 2014



Actifs ayant un emploi résidant dans la zone, dans la CCLPA, en 2014

Situation du chômage et répartition de la population selon la Catégorie Socio-Professionnelle et des emplois sur le territoire

Tout d'abord la situation de la CCLPA en matière de chômage laisse apparaître une position plus favorable que celle de l'ensemble du Département du Tarn. Plus favorable également le poids des retraités ou préretraités. La part des autres inactifs est sensiblement identique à celle du Tarn.

	CCLPA	Département du Tarn
Taux de chômage en % ⁵⁷	10,5%	13,7%
Retraités ou pré-retraités	7,8%	10,1%
Autres inactifs	8,9%	8,5%

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales

S'agissant ensuite de la répartition des emplois par Catégorie Socioprofessionnelle, le profil du territoire de la CCLPA accuse des différences sensibles au premier rang desquelles se trouvent les catégories « agriculteurs exploitants » comparativement bien plus présents que dans l'ensemble du Tarn. Dans une proportion moindre, les artisans, commerçants, chefs entreprise sont également mieux représentés que dans l'ensemble du Tarn. D'autres catégories comme les cadres, les professions intermédiaires ou, dans une moindre mesure les employés, sont à l'inverse moins représentées sur le territoire de la CCLPA que dans l'ensemble du Tarn. Seule la catégorie des ouvriers occupe une place identique dans les deux territoires.

⁵⁷ Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	CCLPA	Département du Tarn
Agriculteurs exploitants	14,7	4,1
Artisans, commerçants, chefs entreprise	12,4	9,2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	8	11,1
Professions intermédiaires	16,8	24,9
Employés	27,5	30,2
Ouvriers	20,9	20,5

Emplois par catégorie socioprofessionnelle en %

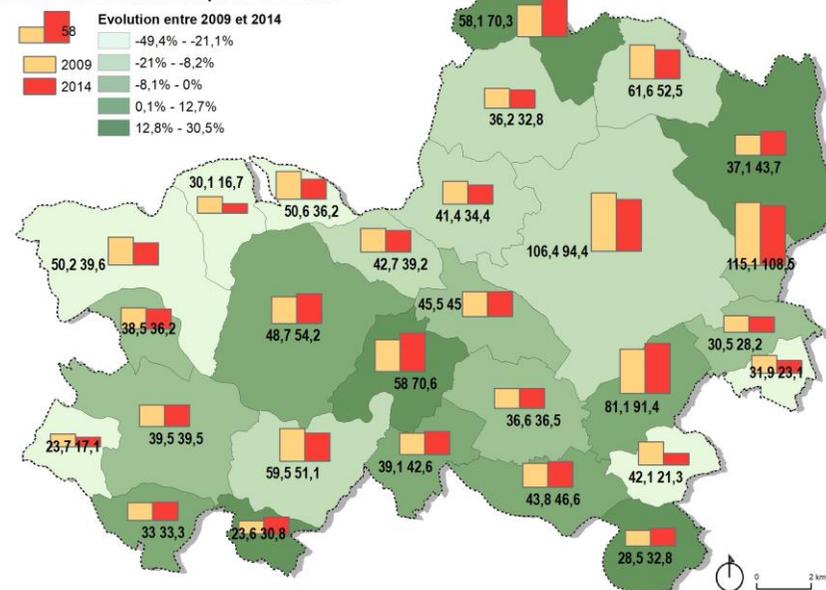
Source : Insee, RP2013 exploitation complémentaire lieu de travail

	CCLPA	Département du Tarn
Agriculture	16,3	5,8
Industrie	10,6	13,8
Construction	7,2	7,6
Commerce, transports, services, divers	29,5	37,4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	36,4	35,5

Répartition des emplois en % selon le secteur d'activité

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires lieu de travail.

Indicateur de concentration d'emploi 2009 et 2014



Evolution des indicateurs de concentration d'emploi en 2009 et 2014, dans la CCLPA

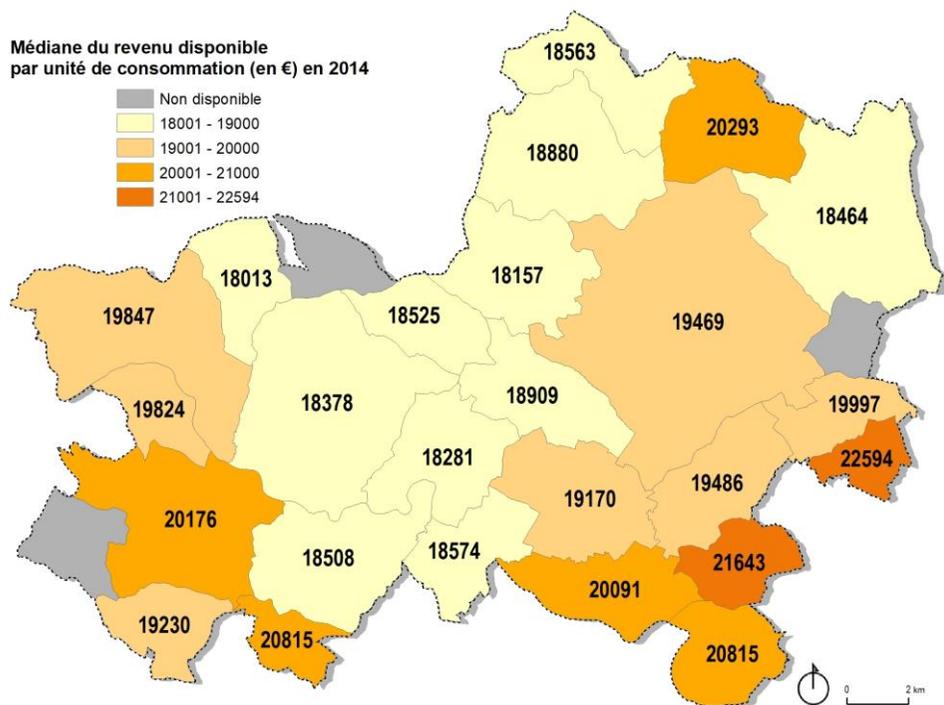
L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

L'indicateur de concentration d'emploi de la CCLPA, de l'ordre de 51,7 en 2014⁵⁸, reste relativement faible ce qui témoigne de la situation de dépendance en matière d'emplois des pôles socio-économiques situés en périphérie de la CCLPA tels que Castres ou Albi. La répartition des emplois par secteur d'activité est assez semblable entre le territoire de la CCLPA et le Tarn à la différence notable et particulièrement marquante de l'agriculture qui pèse plus de 16% des emplois en CCLPA contre moins de 6% dans le Tarn.

⁵⁸ Moulayrès et Missècle ont respectivement un indicateur de concentration d'emploi de 39,2 et 36,2.

Situation des ménages en termes de revenus

La situation des ménages en termes de revenus est marquée par un niveau général faible et sensiblement inférieur à celui du Département du Tarn. Des positions défavorables sont également à souligner à l'intérieur du territoire avec les communes de Damiatte ou encore Saint Paul Cap de Joux.



Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en €), dans la CCLPA, en 2014

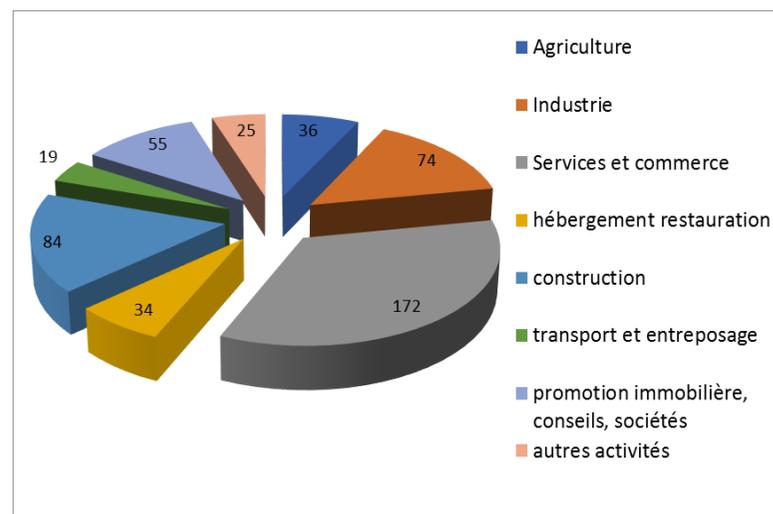
Moyenne des revenus des ménages sur les 26 communes : 19561€.

Revenu moyen des ménages de l'ensemble du Département du Tarn : 22 289 €

Répartition des établissements de la CCLPA par grands secteurs d'activités

La répartition des établissements inscrits au RCS montre le poids prépondérant des services et du commerce mais également de la construction puisque à eux deux ces deux secteurs représentent plus d'un établissement sur deux.

Dans le même temps le profil de la répartition cette fois des entreprises (graphique suivant) est assez semblable entre les deux territoires CCLPA et ensemble du Tarn.



Répartition des établissements par grands secteurs d'activités, dans la CCLPA, en 2013

Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2015

	CCLPA		Tarn
	Nombre	%	%
Industrie	107	13,7	10,1
Construction	143	18,4	15,5
Commerce, transport, hébergement et restauration	188	24,1	27,5
Services aux entreprises	158	20,3	21,1
Services aux particuliers	183	23,5	25,8
Total	779	100	100

Nombre d'entreprises par secteur d'activité dans la CCLPA, au 1er janvier 2015

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

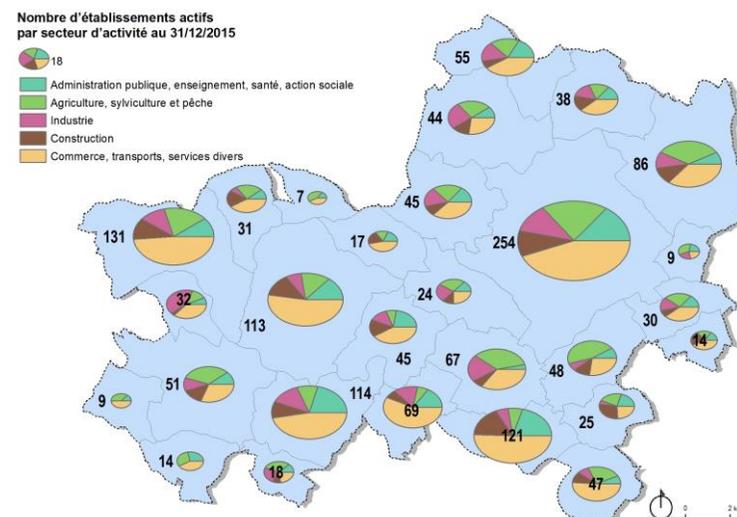
Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2015

Au chapitre de la création d'entreprises, il est notoire qu'il se crée plus d'entreprises relevant de l'industrie ainsi que du service aux entreprises dans le territoire de la CCLPA que dans le reste du Tarn. A l'inverse, la création d'entreprises dans les domaines de la construction et plus encore dans celui du service aux particuliers est nettement plus active dans l'ensemble du Tarn qu'en CCLPA.

	CCLPA		Tarn
	Nombre	%	%
Industrie	10	9,8	6,4
Construction	10	9,8	12,1
Commerce, transport, hébergement et restauration	29	28,4	27,9
Services aux entreprises	33	32,4	26
Services aux particuliers	20	19,6	27,6
Total	102	100	100

Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2015

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).



Nombre d'établissements actifs par secteur d'activité, dans la CCLPA, au 31/12/2015

Communes	Total des établissements actifs	Nombre d'établissements actifs par secteur				
		Agriculture, sylviculture et pêche	Industrie	Construction	Commerce, transports, services divers	Administration publique, enseignement, santé, action sociale
Brousse	45	11	7	4	17	6
Cabanès	31	8	2	5	13	3
Carbes	25	6	1	7	6	5
Cuq	67	25	12	4	24	2
Damiatte	113	17	9	14	59	14
Fiac	131	27	15	13	64	12
Fréjeville	47	12	4	4	24	3
Jonquières	48	22	3	6	13	4
Laboulbène	14	3	0	3	6	2
Guitalens-L'Albarède	69	5	11	4	39	10
Lautrec	254	58	27	21	114	34
Magrin	14	4	0	0	6	4
Missècle	7	3	0	0	3	1
Montdragon	55	12	8	3	23	9
Montpinier	30	8	4	2	12	4
Moulayrès	17	3	0	3	8	3
Peyregoux	9	3	2	0	2	2
Prades	18	6	4	2	4	2
Pratviel	9	3	0	0	4	1

Communes	Total des établissements actifs	Nombre d'établissements actifs par secteur				
		Agriculture, sylviculture et pêche	Industrie	Construction	Commerce, transports, services divers	Administration publique, enseignement, santé, action sociale
Puycalvel	24	7	5	3	6	3
Saint-Genest-de-Contest	38	7	6	5	15	5
Saint-Julien-du-Puy	44	12	10	6	12	4
Saint-Paul-Cap-de-Joux	114	13	15	9	54	23
Serviès	45	4	6	6	19	10
Teysode	51	18	5	7	16	5
Vénès	86	31	8	9	32	6
Vielmur-sur-Agout	121	9	8	19	61	24
Viterbe	32	4	13	1	12	2

Nombre d'établissements actifs par secteur d'activité, dans la CCLPA, au 31/12/2015 (traduction écrite de la Nombre d'établissements actifs par secteur d'activité, dans la CCLPA, au 31/12/2015)

Répartition des entreprises et créations

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
115	111	101	124	100	98	102	80

Evolution de la création d'entreprises dans la CCLPA, entre 2009 et 2015

L'évolution de la création sur la période 2009-2015 laisse apparaître une baisse sensible avec cependant une année plus porteuse comme 2012 et une année marquée par un effectif de création faible comme 2014.

Le poids de l'agriculture

La position de l'agriculture s'agissant du poids relatif de la part des agriculteurs exploitants est nettement plus importante en CCLPA que dans l'ensemble du Tarn.

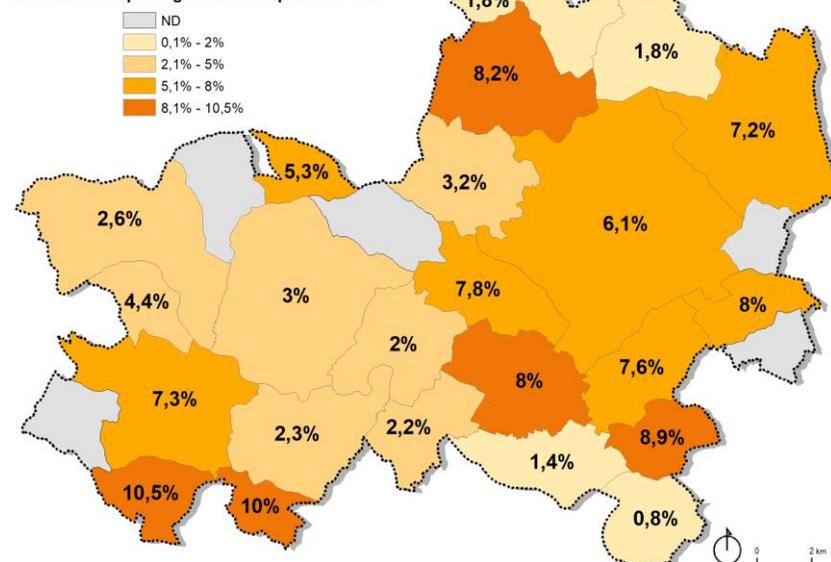
	CCLPA	Département du Tarn
Agriculteurs exploitants	14,7	4,1
Artisans, commerçants, chefs entreprise	12,4	9,2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	8	11,1
Professions intermédiaires	16,8	24,9
Employés	27,5	30,2
Ouvriers	20,9	20,5

Emplois par catégorie socioprofessionnelle en %

Source : Insee, RP2013 exploitation complémentaire lieu de travail.

S'agissant de la répartition de la part des agriculteurs sur le territoire de la CCLPA, celle-ci est assez homogène. Elle approche le seuil des 10% pour les communes de Magrin, Prades, Carbes, Cuq et Saint-Julien-du-Puy. Les agriculteurs représentent moins de 2% de la population sur les communes de Fréjeville et Vielmur-sur-Agout au sud-est, Mondragon et Saint-Genest-de-Contest au nord.

Part des 15 ans ou plus agriculteurs exploitants 2014

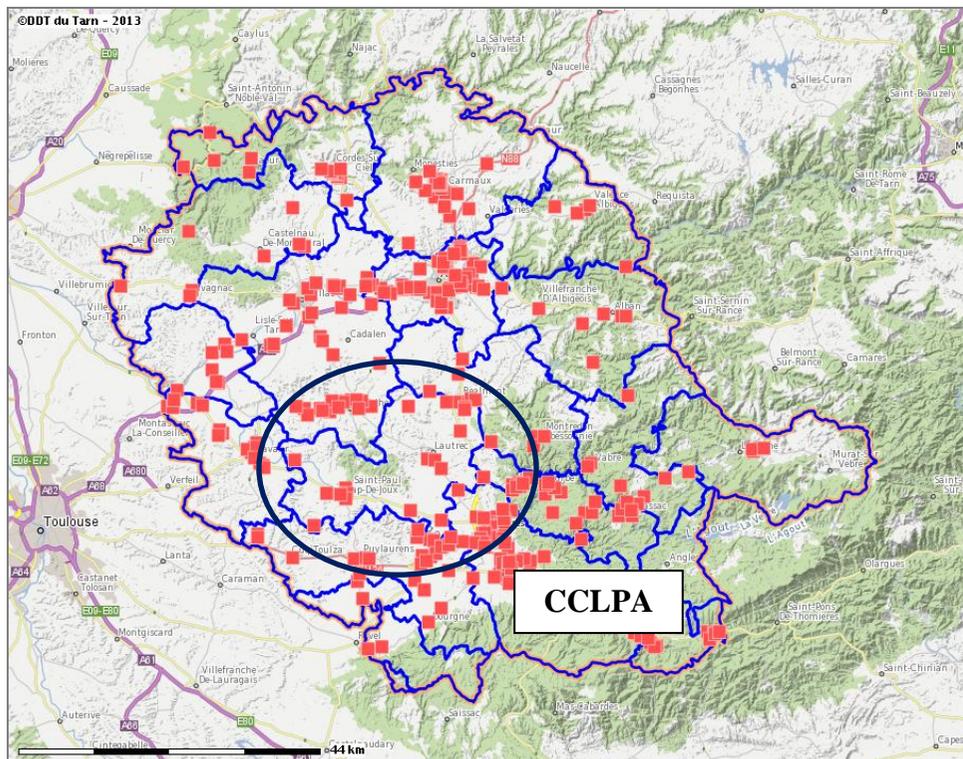


Part d'agriculteurs exploitants dans la population active, de 15 ans ou plus la CCLPA, en 2014

Situation en termes de foncier économique

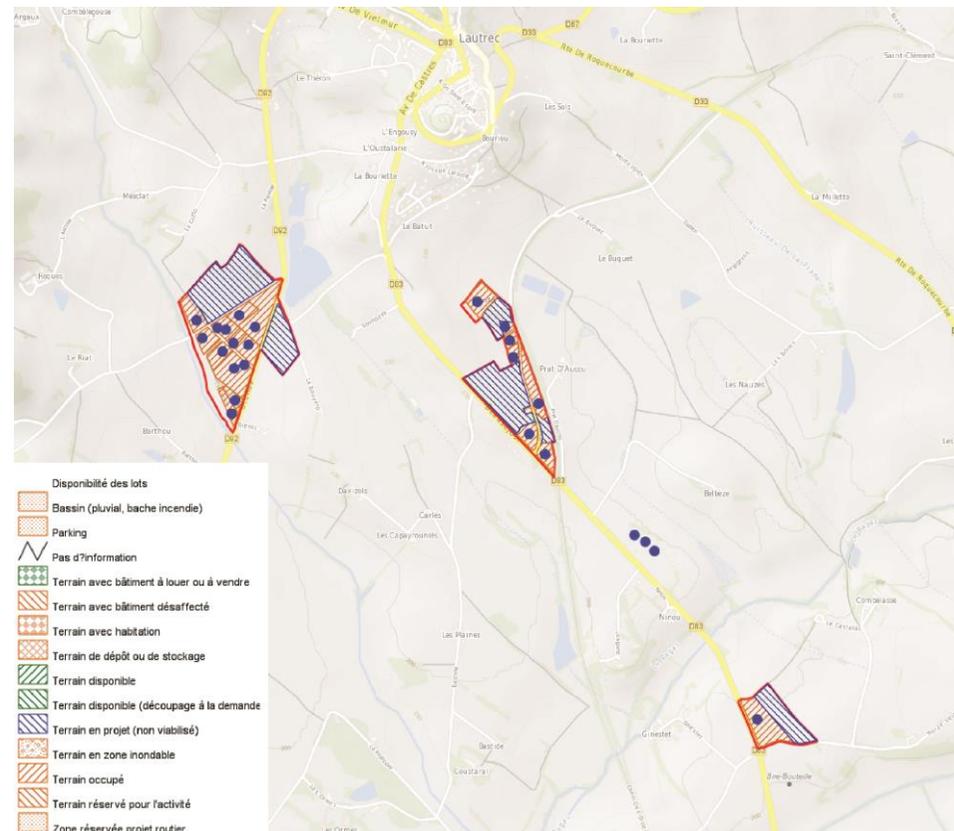
Le foncier économique fait partie des préoccupations de la Communauté de Communes. Au moment où s'écrit le PLUi, la décision a été prise de créer une Commission spécifique pour d'une part assurer le bon développement des zones d'activités devenues intercommunales pour la plupart, d'autre part pour décider de la mise en œuvre d'éventuelles nouvelles zones.

La répartition des Zones d'Activités Economiques sur le territoire tarnais laisse apparaître des espaces relativement vides. Le territoire de la Communauté de Communes Laurécois Pays d'Agout fait partie de ces espaces moins équipés en foncier à vocation spécifiquement économique mais également à l'écart des pôles économiques que constituent Castres, Albi ou encore Graulhet lesquels exercent une attraction économique sur les territoires proches.



Répartition des Zones d'Activités Economiques dans le Tarn et position de la CCLPA, au 30/11/2015⁵⁹

Source : CCI du Tarn



Répartition des Zones d'Activités Economiques à Lautrec, au 30/11/2015

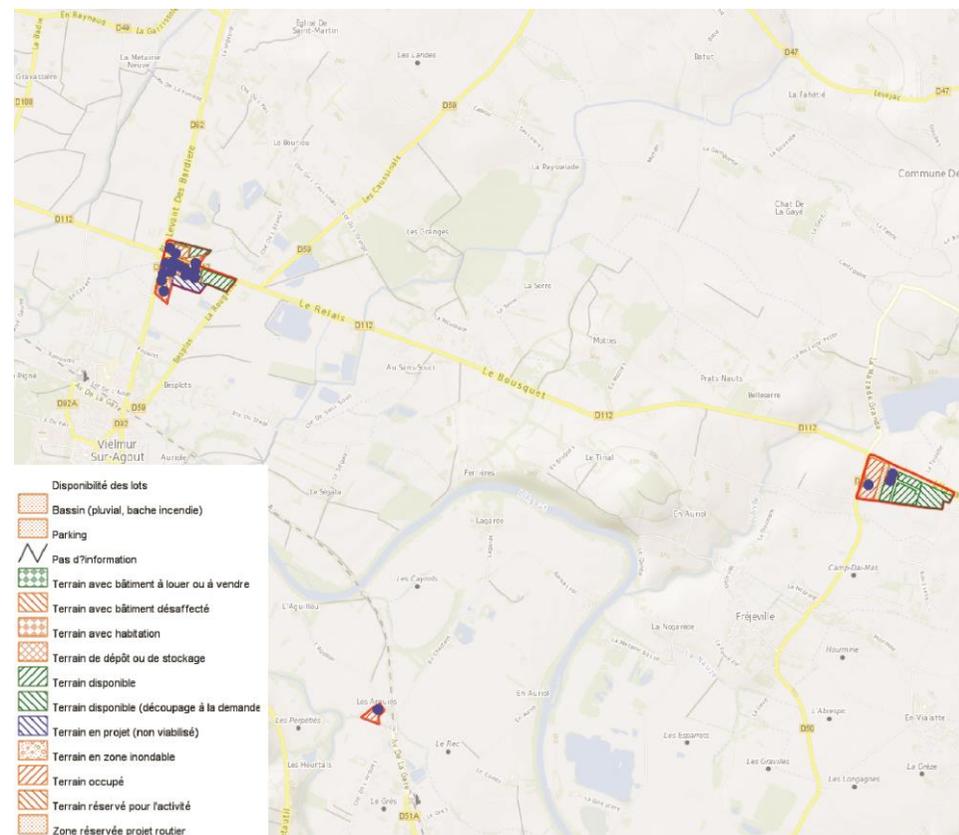
Source : CCI du Tarn

⁵⁹ Il est annoté parallèlement à la carte « Inventaire non exhaustif, ne reflétant que l'état de la connaissance actuelle. L'absence d'une zone d'activité sur un territoire donné, ne signifie pas obligatoirement que ce dernier en est dépourvu. »



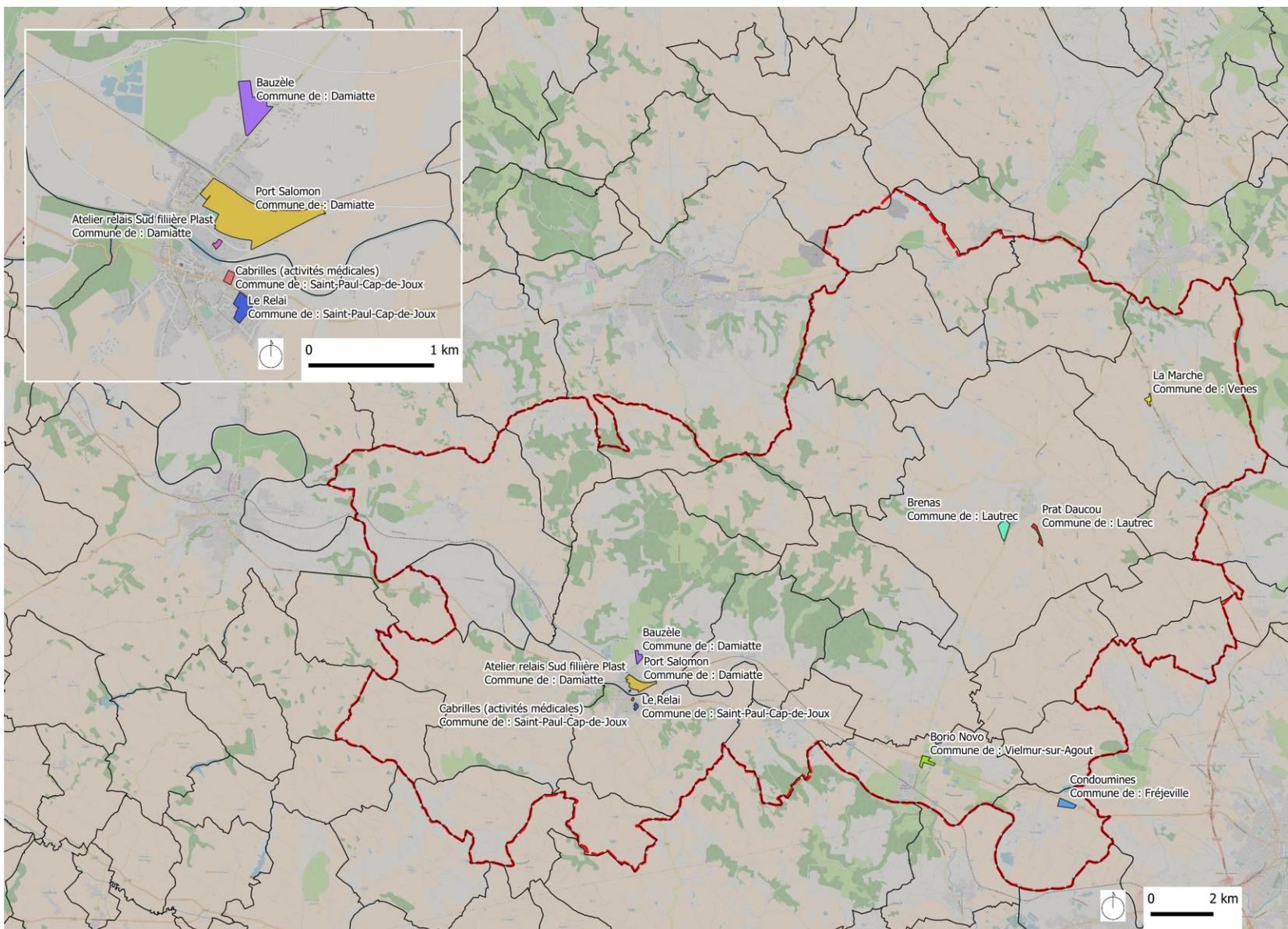
Répartition des Zones d'Activités Economiques à Saint-Paul-Cap-de-Joux et Damiatte, au 30/11/2015

Source : CCI du Tarn



Répartition des Zones d'Activités Economiques à Vielmur-sur-Agout (ouest) et Fréjeville (est), au 30/11/2015

Source : CCI du Tarn



Répartition des Zones d'Activités Economiques sur le territoire de la CCLPA

Source : Département du Tarn

Commune	Zone d'activités	Surface totale de la zone (en m ²)	Surface occupée (en m ²)	Nombre d'entreprises	Surface aménagée (en m ²)	Surface disponible (en m ²)	Surface en propriété foncière (en m ²)
Fréjeville	Condoumines	80 447	31 027	2	18 191	31 229*	31 229*
Lautrec	Brenas	131 968	74 717	9	34 346	22 905	0
	Prat Daucou	54 055	48 307	6	5 748	0	0
Vénès	La Marche	46 087	27 969	6	16 130	1 988*	1 988*
Vielmur-sur-Agout	Borio Novo	66 348	46 911	12	10 929	8 500 + 16 300 (en cours d'acquisition)	8 500 + 16 300 (en cours d'acquisition)
Saint-Paul-Cap-de-Joux	Cabrilles	5 977	500	1	731	4 746*	4 746*
	Le Relais	21 516	21 516	7	0	0	0
Damiatte	Port Salomon + Atelier relais	231 892	155 762	3	3 951	72 179	0
	Bauzèle	46 723	21 606	4	339	24 778	0

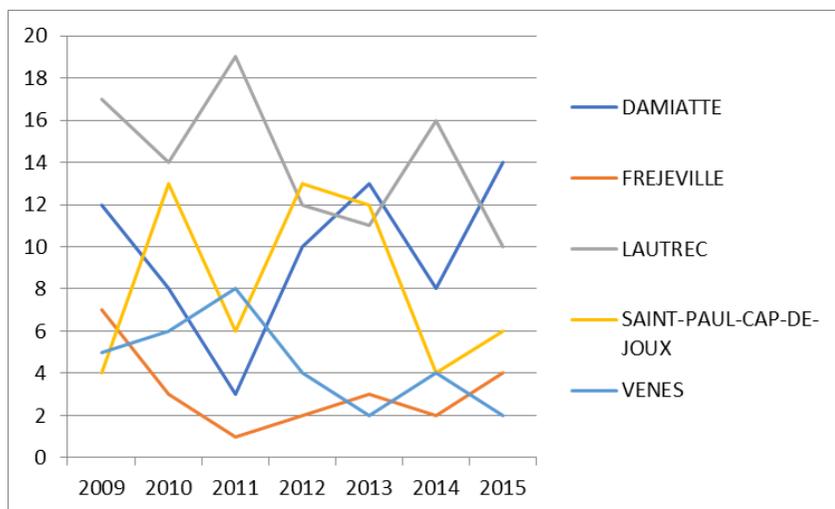
Répartition des Zones d'Activités Economiques par commune et entreprises installées

Source : Communauté de Communes du Laurécois-Pays d'Agout

La CCLPA dispose d'un foncier économique qu'il convient de développer de manière à rendre le territoire plus attractif. Les acquisitions en cours devraient permettre de renforcer cette attractivité du territoire. Il conviendra toutefois de veiller à une répartition équilibrée de ce foncier et de miser sur la complémentarité des vocations. Les acquisitions foncières et aménagements futurs se calent sur l'identification des besoins des entreprises qu'une veille permanente rend possible.

Communes	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Vénès	5	6	8	4	2	4	2
Lautrec	17	14	19	12	11	16	10
Fréjeville	7	3	1	2	3	2	4
Damiatte	12	8	3	10	13	8	14
Saint-Paul-Cap-de-Joux	4	13	6	13	12	4	6
Vielmur-sur-Agout							

Evolution des implantations d'Entreprises par zone d'activités entre 2009 et 2015



Évolution des créations d'entreprises à Damiatte, Fréjeville, Lautrec, Saint-Paul-Cap-de-Joux et Vénès, en 2013

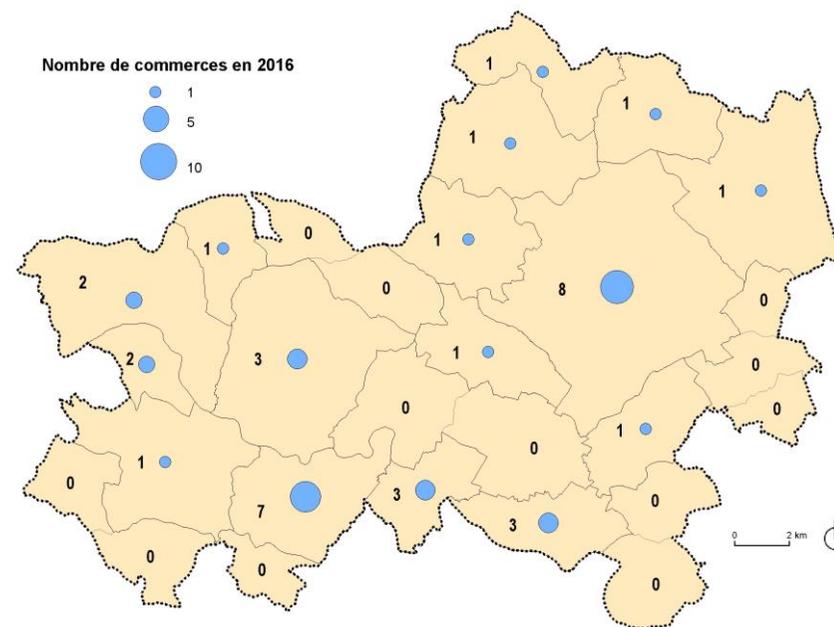
Source : Insee, RP 2013

La situation en matière de tourisme

L'offre touristique a été traitée dans la partie contexte général de la CCLPA et fonctionnement (cf. 1.4 La fonction récréative et touristique du territoire).

Situation en matière d'équipement commercial

La petite taille d'un nombre important de communes desquelles émerge seulement les bourgs de Lautrec, Damiatte, et Saint Paul cap de Joux, a une incidence sur la situation générale du territoire en matière socio-économique mais aussi sur son équipement commercial. Les services et commerces sont cependant bien représentés même si l'attractivité des pôles d'Albi, Castres et Graulhet est déterminante et attire de manière importante, notamment pour les achats exceptionnels.

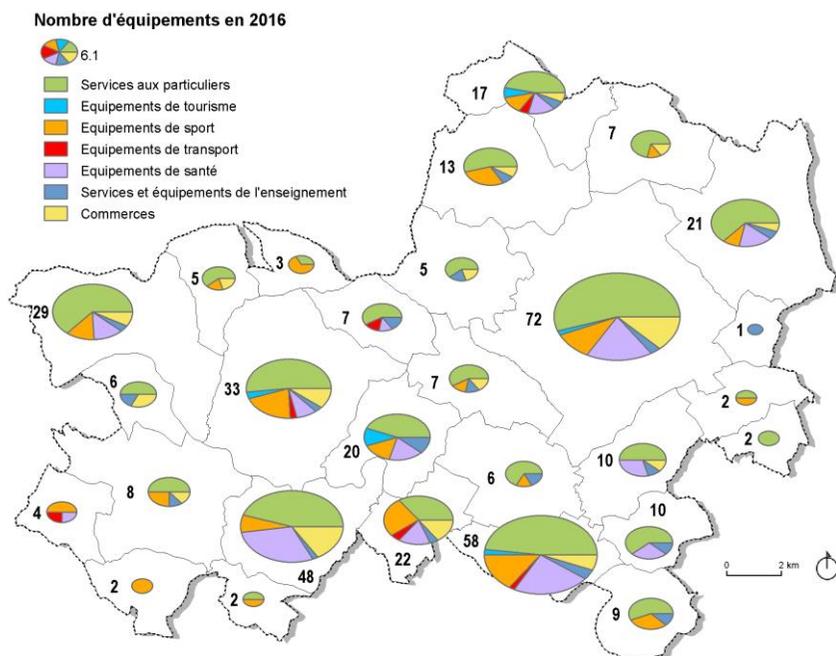


Nombre de commerces dans la CCLPA, en 2016

Source : Base MAJIC 2016

Une corrélation directe peut être réalisée entre la carte ci-dessus et les cartes **Population dans la CCLPA, en 2014**[page 234] et **Evolution des indicateurs de concentration d'emploi en 2009 et 2014, dans la CCLPA** [page 282]. L'implantation d'un commerce est tributaire d'un minimum de population ainsi que d'une intégration des habitants de la commune au mode de vie quotidien du village ou de la petite ville. En effet, un indicateur de concentration d'emploi faible requalifie différemment les manières qu'ont les habitants d'habiter et de consommer au sein de l'espace géographique dans lequel ils exercent et se déplacent.

« Le tourisme n'est pas un objet autonome et l'évolution des lieux touristiques est également influencée par des facteurs qui ne sont pas spécifiques comme l'accroissement de la mobilité et l'évolution des modes d'habiter »⁶⁰



Nombre et catégories d'équipements dans la CCLPA, en 2016

⁶⁰ Citation de Violier, P. (2008), *Dynamiques du tourisme le long des côtes atlantiques*, vol. n°206

3.5 Synthèse du volet Socio-Economique

Forces	Faiblesses
<p>Qualité de vie.</p> <p>Qualité des paysages.</p> <p>Authenticité.</p> <p>Patrimoine historique.</p> <p>Trame urbaine encore compacte préservant les paysages et les espaces naturels et agricoles.</p> <p>Qualité et diversité des animations (culturelles, de loisirs, festives...).</p> <p>Liaison ferroviaire Toulouse (1h de Toulouse).</p> <p>Terroir agricole de qualité, Appellation Ail rose, Image de marque.</p> <p>Circuit court implanté apparu avant la démocratisation d'internet, à développer.</p>	<p>Attractivité économique insuffisante</p> <p>Isolement du territoire.</p> <p>Territoire « dortoir ».</p> <p>Activités agricoles en perte de vitesse.</p> <p>Persistance des effets du déclin industriel (dans les esprits, sentiment d'impuissance).</p>
Opportunités	Menaces
<p>Agri-tourisme.</p> <p>Tourisme qualitatif (amélioration du niveau des hébergements).</p> <p>Energies renouvelables (éolien, photovoltaïque).</p> <p>Densification urbaine (créatrice de lien social et de consolidation de l'équipement commercial traditionnel).</p> <p>Croissance démographique moteur.</p>	<p>Accentuation de l'effet territoire dortoir et des ces incidences négatives (nouveaux habitants non intégrés, accentuation des déplacements, distension du lien social...).</p> <p>Insuffisance des moyens mis en œuvre pour pérenniser l'activité agricole</p> <p>Accélération de l'étalement urbain face à la demande en logements.</p>