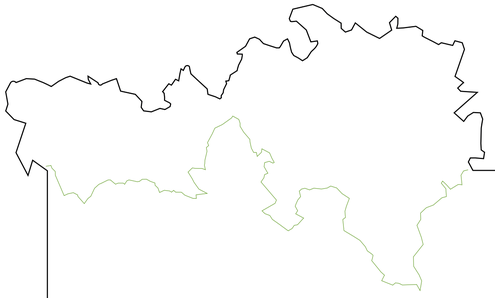


Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Diagnostic : enjeux socio-économiques

Communauté de Communes du Cordais et du Causse

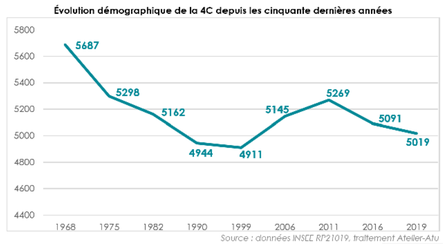
QUELQUES CHIFFRES

- **2** personnes en moyenne par ménage
- **49%** des résidences principales de la 4C ont plus de 5 pièces
- **63** logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la 4C
- **77%** du parc social locatif construit depuis 1999
- **61%** de la population vit sur le territoire depuis plus de 10 ans
- **1 343** emplois au total sur le territoire intercommunal
- **1,3%** d'emplois agricoles sur l'ensemble de la 4C
- **37%** d'emplois dans l'administration publique sur l'ensemble du territoire de la 4C

> LES OBJECTIFS <

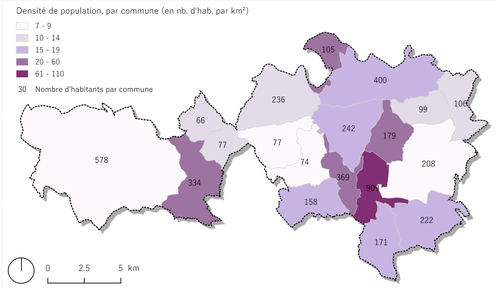
- Attirer des **jeunes ménages sur le territoire** pour re-dynamiser la 4C
- Proposer des **logements et des services adaptés aux besoins de la population vieillissante**
- Encourager le **renouvellement urbain dans les bourgs**
- Développer le **parc locatif** de la 4C
- Pérenniser **l'activité agricole** sur le territoire
- Encourager **le développement des PME** sur le territoire : permet de **dynamiser l'économie locale** et d'**augmenter le nombre d'emplois**

ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

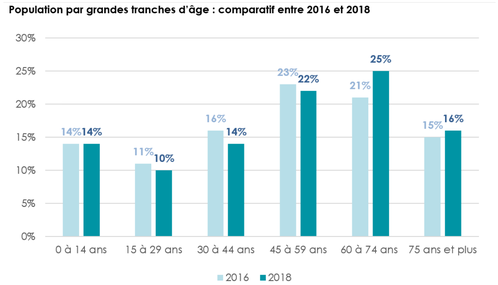


La 4C bénéficie de l'influence des bassins de vie de Carmaux et de Saint-Antonin-Noble-Val. Ces deux communes-centres ont pourtant des **évolutions démographiques différentes** : tandis que celle de Saint-Antonin-Noble-Val est stable depuis plus de 50 ans, celle de Carmaux décroît de façon régulière.

La tendance démographique intercommunale globale, que le graphique ci-dessous présente, est le **vieillissement de la population**. Ce constats'explique en partie par le faible nombre d'arrivées d'étudiants et de jeunes actifs.



La déprise générale des territoires ruraux à l'échelle nationale n'épargne pas la 4C. Comme le montre le graphique ci-dessus, malgré un regain notable mais temporaire de 1999 à 2011, **le déclin démographique est régulier sur le long terme** . Cette problématique de la perte de population est un enjeu très fort pour le territoire. Il souhaite redynamiser son évolution démographique notamment en valorisant ses points d'attractivité, à savoir son pôle de proximité et ses pôles-relais.

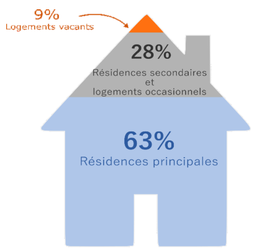


La répartition de la population selon l'âge est disparate. Certaines communes sont dynamiques comme Vaour, Loubers, Penne ou Roussayrolles : leur taux des moins de 30 ans et des 30-60 ans est élevé pendant que leur taux de plus de 60 reste assez faible, comparativement à d'autres communes du territoire.

LE PARC DE LOGEMENTS INTERCOMMUNAL

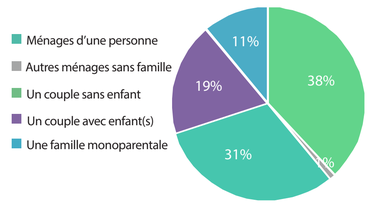
Le parc de logements est majoritairement composé de bâtisses de caractère, en pierre, et qui valorisent le paysage local. Il est cependant vieillissant et susceptible d'être fortement énergivore. Une attention particulière devra être accordée à la **menace de la fuite des populations des logements anciens en coeur de bourg au profit de logements neufs excentrés**. Enfin, le parc de logements paraît également être inadapté à la taille des ménages, majoritairement composés de deux personnes, tandis que la majorité des logements comporte au minimum 5 pièces, comme l'illustrent les graphiques ci-dessous.

Catégorie de logements (2020)



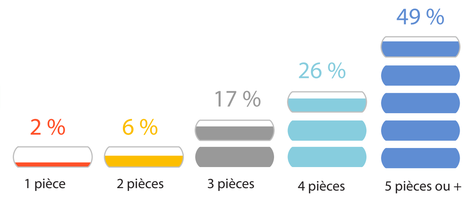
En comparaison à l'échelle départementale, le taux de résidence principale de la 4C est plus faible (63% contre 83,4%), tandis que celui de résidences secondaires et de logements occasionnels est plus fort (28% contre 7,4%). Ces dynamiques contraires s'expliquent principalement par deux phénomènes : l'activité touristique développée sur le territoire (résidence secondaire) et les actifs travaillant dans les grands pôles d'emplois éloignés (logements occasionnels). Parallèlement, on constante un **taux de vacance important** (cependant cohérent avec le taux départemental de 9,3%), liée en majorité à la vieillesse du parc de logement. A elle seule, Cordes-sur-Ciel concentre 20% du taux de vacance.

Composition des ménages en 2018



Source : données INSEE RP21016, traitement Atelier-Atu

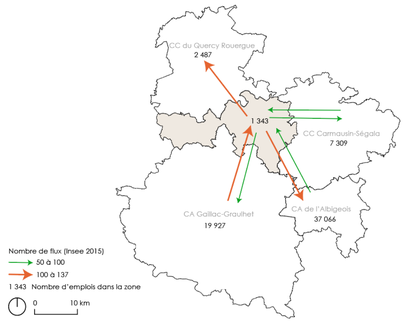
Résidence principale de la 4C selon le nombre de pièce (en %)



Source : données INSEE RP21016, traitement Atelier-Atu

L'ANALYSE ÉCONOMIQUE

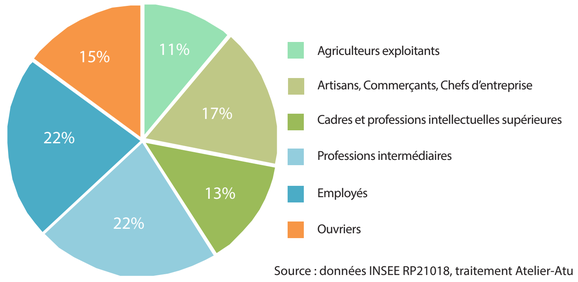
Les principaux flux-domicile-travail (Insee 2015)



Le territoire connaît une **dépendance économique aux pôles urbains extérieurs** : près de 40% des actifs de la 4C en sortent pour aller travailler. Néanmoins, comme l'indique le schéma ci-contre, les migrations pendulaires s'effectuent à la fois en sortie mais aussi en entrée de la 4C. Ainsi, la collectivité développe une interdépendance relative avec les territoires limitrophes. **Le dynamisme économique local est porté par de petites entreprises.** En effet, 98% des établissements actifs comptent moins de 10 salariés.

L'administration publique constitue une source d'emploi considérable : elle rassemble 37% des postes salariés de l'intercommunalité en 2018. En revanche, **l'offre d'emploi dans le secteur de l'agriculture reste faible** avec 17 postes sur l'ensemble du territoire. Enfin, le chômage a augmenté dans le secteur du travail ouvrier et le nombre de postes d'employés ne cesse de décroître.

La population active occupée (15-64 ans) de la 4C selon la catégorie socio-professionnelle



Source : données INSEE RP21018, traitement Atelier-Atu

Le bureau d'études d'urbanisme **Atelier-Atu**, accompagné du bureau d'études en écologie **Nymphalis**, a été retenu pour l'élaboration du PLUi, avec la collaboration de la **Chambre d'Agriculture du Tarn.**