

P PLAN
L LOCAL
U URBANISME
i INTERCOMMUNAL

Arize-Lèze

Rapport de présentation

CAHIER N°02 _ DÉMOGRAPHIE & HABITAT

ARRETE LE

APPROUVE LE



Cittànova

A QUOI SERT LE DIAGNOSTIC ?

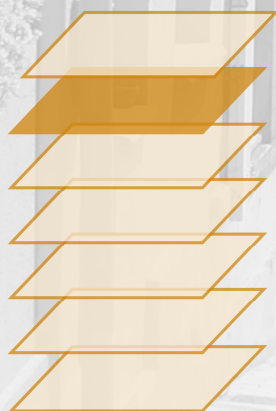
- > Identifier les relations entre le territoire et ses voisins
- > Comprendre les mécanismes internes et les dynamiques liés au territoire
- > Voir le territoire comme un tissage : tout est lié !

COMMENT A-T-IL ÉTÉ RÉALISÉ ?

- > Un temps d'immersion nécessaire
- > Des temps d'échanges : des ateliers, des entretiens,...
- > Un travail de terrain affiné par la statistique et une approche documentaire.

COMMENT LE LIRE ?

Le cœur de l'analyse : 7 clés de lecture, comme autant de portes d'entrée au diagnostic.



Des annexes comprenant des données complémentaires.



1.] ANALYSE SOCIO- DÉMOGRAPHIQUE

1.1.] LE POIDS DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

1.1.1.] Un faible poids démographique

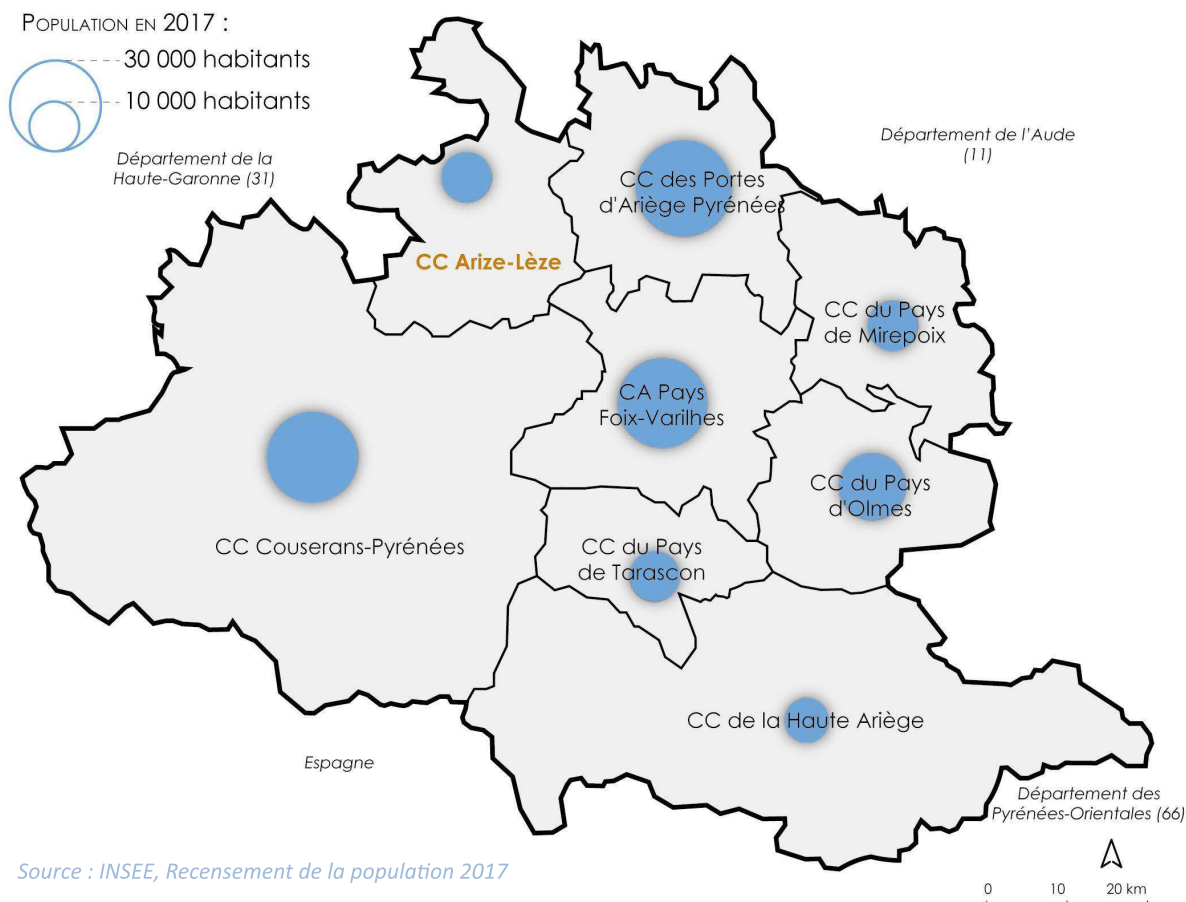
Avec 10 783 habitants en 2017*, le territoire de la Communauté de Communes Arize-Lèze (CCAL) représente 7 % des habitants du département de l'Ariège (09). De par son poids démographique, elle se situe en 5ème position sur les 8 intercommunalités du département.

10 800
HABITANTS



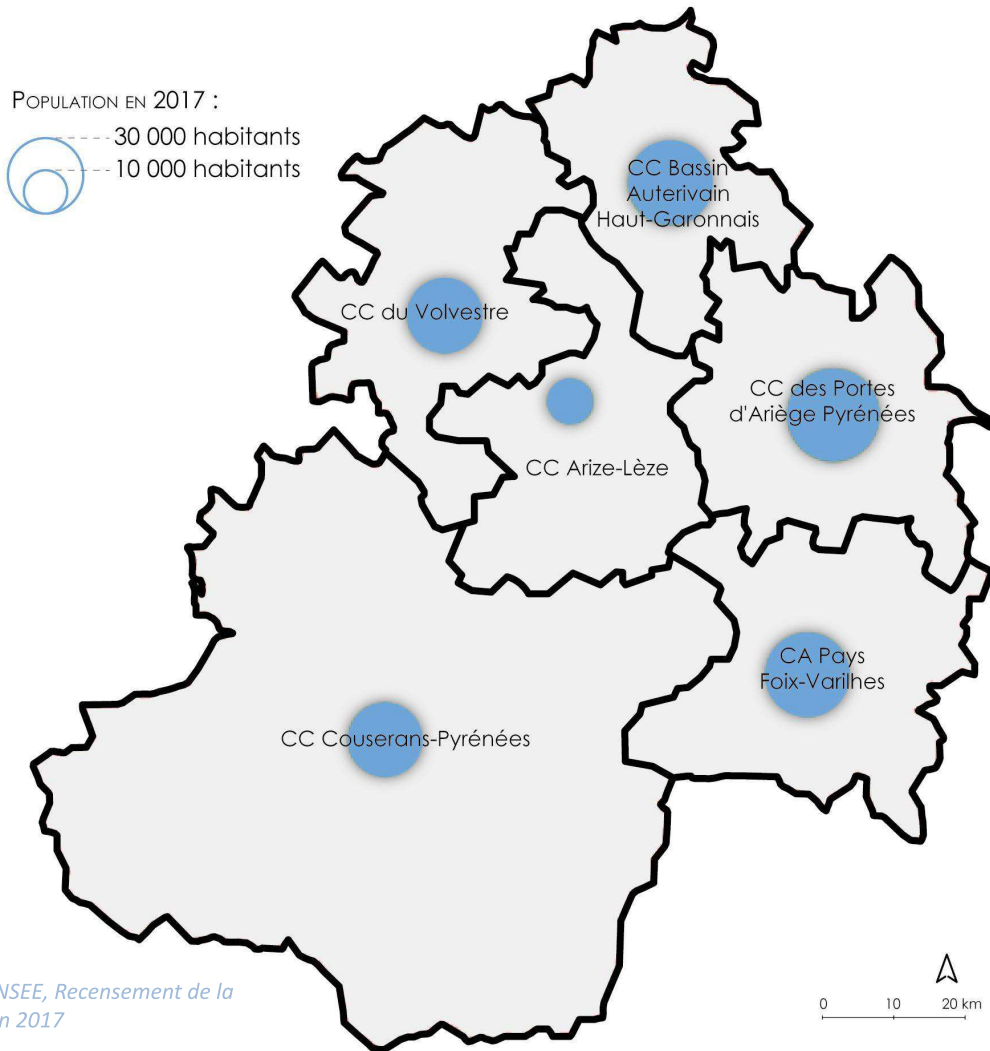
*Source : INSEE Recensement de la population 2017, population municipale légale au 1er janvier 2020, sans double compte.

ARIZE-LÈZE, 5ÈME INTERCOMMUNALITÉ DU DÉPARTEMENT EN POIDS DÉMOGRAPHIQUE



Le poids démographique de l'intercommunalité au sein de l'Ariège a invariablement progressé depuis une quinzaine d'années : en 1999, la CCAL représentait 6,8 % de la population départementale.

Par rapport aux territoires voisins, la Communauté de Communes représente un faible poids démographique. En effet, les intercommunalités voisines bénéficient de polarités urbaines importantes comme Foix (CA Pays Foix-Varilhès), Pamiers (CC des Portes d'Ariège Pyrénées), d'un nombre plus important de communes (CC Couserans-Pyrénées), ou de la proximité avec l'aire urbaine métropolitaine de Toulouse (CC du Volvestre, CC Bassin Auterivain Haut-Garonnais).



1.1.2.] Un territoire intercommunal marqué par la présence d'un seul pôle démographique prépondérant

Sur le territoire intercommunal, une commune se distingue de par son poids démographique : Lézat-sur-Lèze représente un peu moins d'un quart (21.5 %) de la population communautaire. C'est ainsi la seule commune dépassant le seuil des 2 000 habitants. La commune du Mas d'Azil arrive en seconde position avec une représentation environ 10 % des habitants de l'intercommunalité, soit plus de 1 100 habitants.

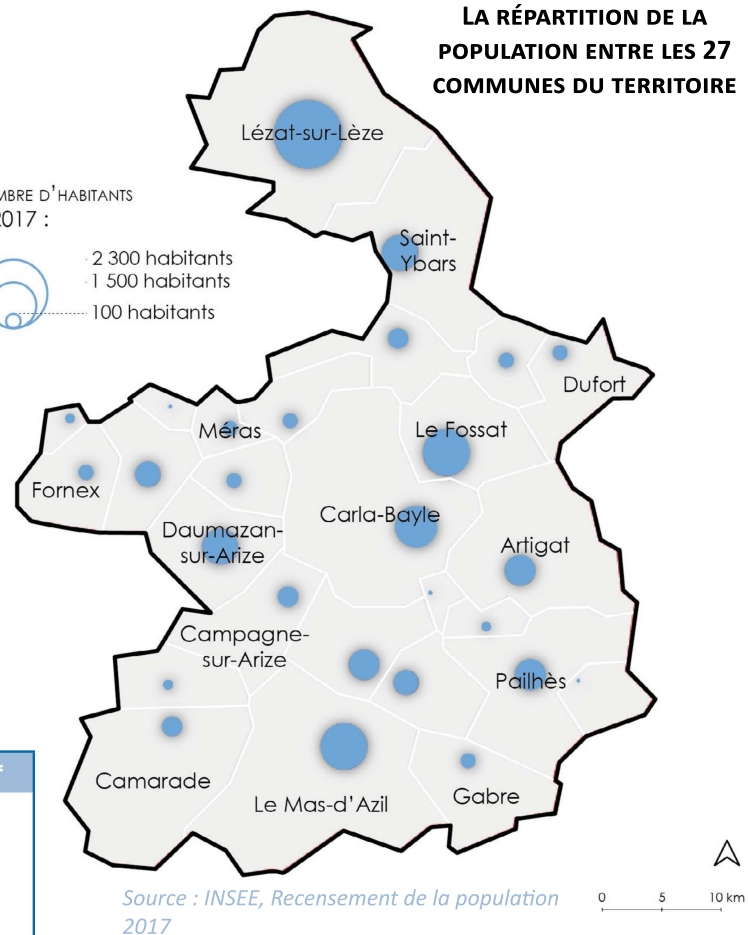
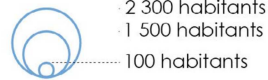
L'importance du poids démographique de Lézat-sur-Lèze s'explique notamment par sa position limitrophe au département de la Haute-Garonne, bénéficiant ainsi d'une attractivité liée à la proximité de l'autoroute et de l'aire métropolitaine toulousaine. Le rôle de seconde polarité démographique du Mas d'Azil est davantage surprenant. Celui-ci peut s'expliquer historiquement par l'ancienneté de l'implantation humaine et industrielle, et actuellement par l'importance des espaces urbanisables sur la commune, son attractivité touristique et l'existence d'activités pourvoyeuses d'emplois comme l'entreprise Kokopelli.

**PRÈS D'1 HABITANT
SUR 5 HABITE À
LÉZAT-SUR-LÈZE**



LA RÉPARTITION DE LA POPULATION ENTRE LES 27 COMMUNES DU TERRITOIRE

NOMBRE D'HABITANTS
EN 2017 :



Communes	Population*
Lézat-sur-Lèze	2323
Le Mas-d'Azil	1166
Le Fossat	1037
Carla-Bayle	780
Daumazan-sur-Arize	719
Sainte-Suzanne	667
Artigat	564
Les Bordes-sur-Arize	518
Pailhès	472
La Bastide-de-Besplas	380
Sabarot	361
Campagne-sur-Arize	272
Saint-Ybars	238
Camarade	182
Villeneuve-du-Latou	158
Durfort	146
Gabre	123
Fornex	113
Méras	111
Sieuras	96
Castex	94
Montfa	82
Thouars-sur-Arize	52
Lanoux	50
Loubaut	28
Monesple	27
Castéras	24

*Source : INSEE Recensement de la population 2017, population municipale légale au 1er janvier 2020, sans double compte.

A elles seules, les 3 communes de Lézat-sur-Lèze et du Mas-d'Azil et Le Fossat représentent 42 % des habitants de la Communauté de Communes en 2017.

On observe un groupement de 4 communes représentant chacune 5 % à 7 % des habitants du territoire et accueillant chacune entre 500 et 1 000 habitants. Ces communes se situent majoritairement au centre du territoire intercommunal, à l'exception de Saint-Ybars, formant un axe Est-Ouest jouant un rôle démographique sur le territoire.

UN POLARITÉ DÉMOGRAPHIQUE PRINCIPALE INCARNÉE PAR LA COMMUNE DE LÉZAT-SUR-LÈZE

PART DE LA POPULATION
INTERCOMMUNALE EN 2017 :

- Moins de 5%
- 5 à 10%
- 10 à 15%
- 20% et plus



Source : INSEE, Recensement de la population 2017

0 5 10 km

Communes	Part de la population de la CCAL
Lézat-sur-Lèze	21,5%
Le Mas-d'Azil	10,8%
Le Fossat	9,6%
Carla-Bayle	7,2%
Daumazan-sur-Arize	6,7%
Saint-Ybars	6,2%
Artigat	5,2%
Les Bordes-sur-Arize	4,8%
Pailhès	4,4%
La Bastide-de-Besplas	3,5%
Sabarat	3,3%
Campagne-sur-Arize	2,5%
Sainte-Suzanne	2,2%
Camarade	1,7%
Villeneuve-du-Latou	1,5%
Durfort	1,4%
Gabre	1,1%
Fornex	1,0%
Méras	1,0%
Sieuras	0,9%
Castex	0,9%
Montfa	0,8%
Thouars-sur-Arize	0,5%
Lanoux	0,5%
Loubaut	0,3%
Monesple	0,3%
Castéras	0,2%

2/3 des habitants du territoire

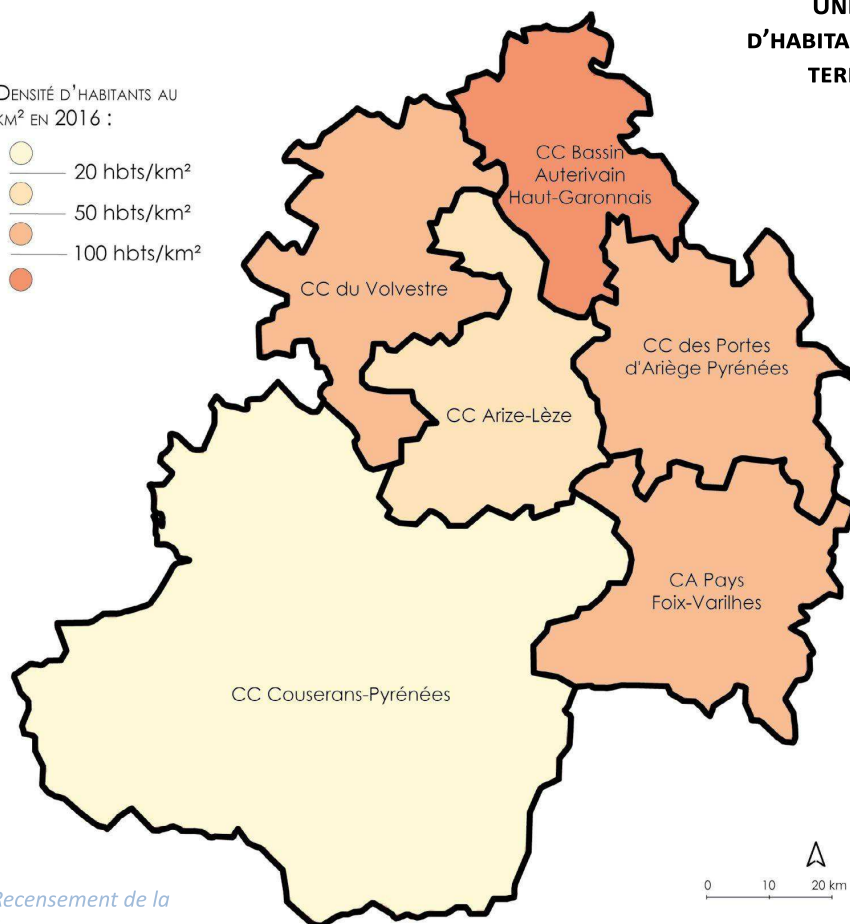
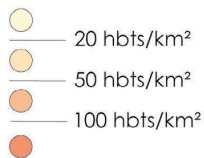
L'ensemble des 7 communes de plus de 550 habitants représentent au total plus de deux tiers des habitants du territoire (67,6 % en 2017) alors qu'elles représentent seulement 1/4 des communes et 50 % de la superficie du territoire intercommunal.

Avec moins chacune moins de 5 % des habitants du territoire, les autres communes se caractérisent par leur profil très rural et leur faible poids démographique. A noter que 8 d'entre-elles représentent moins de 1 % de la population intercommunale, et 3 recensent moins de 50 habitants en 2017.

1.1.3.] Un profil rural lié à une faible densité de population

UNE FAIBLE DENSITÉ D'HABITANTS PAR RAPPORT AUX TERRITOIRES VOISINS

DENSITÉ D'HABITANTS AU
KM² EN 2016 :

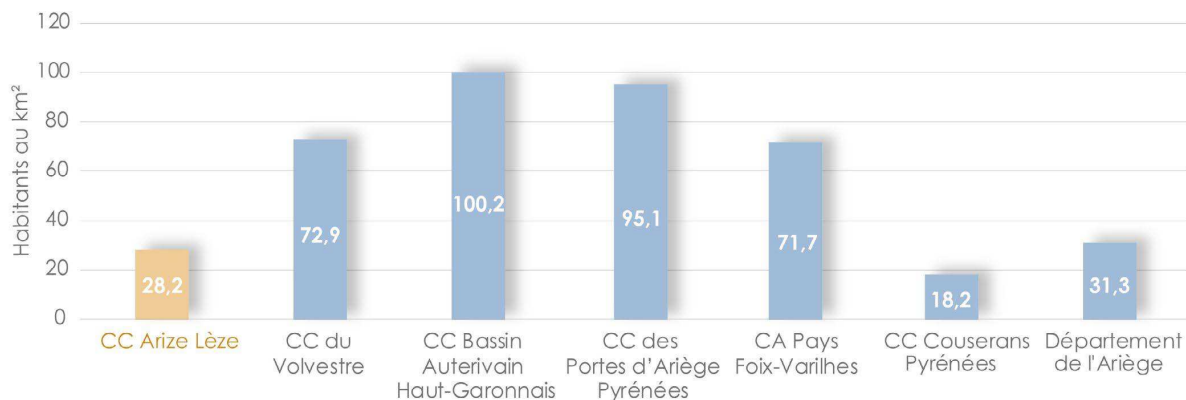


Source : INSEE, Recensement de la population 2016

La Communauté de Communes Arize-Lèze (CCAL), possède une faible densité de population, confirmant son profil rural avec environ 28 habitants par km² en 2016. Ainsi, elle possède une densité d'habitants plus faible que la moyenne départementale (31 habitants/km²). Par rapport aux territoires voisins, on observe que seule la Communauté de Communes Couserans-Pyrénées possède une densité plus faible, liée notamment à la présence de la chaîne des Pyrénées.

Les intercommunalités voisines possèdent toutes une densité supérieure à 70 habitants/km², confortant leur profil péri-urbain grandissant.

DENSITÉ DE POPULATION EN 2016

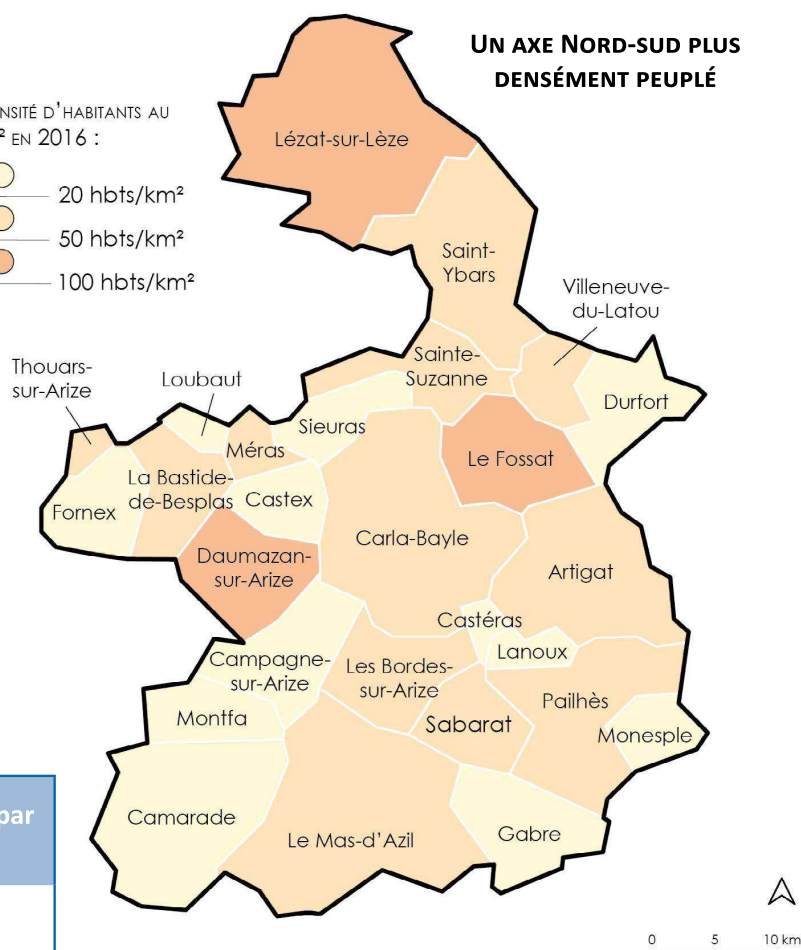


Source : INSEE, Recensement de la population 2016

UN AXE NORD-SUD PLUS DENSÉMENT PEUPLÉ

DENSITÉ D'HABITANTS AU
KM² EN 2016 :

- 20 hbts/km²
- 50 hbts/km²
- 100 hbts/km²



Source : INSEE, Recensement de la population 2016

Pour autant, sur le territoire intercommunal, trois communes possèdent une densité supérieure à 50 habitants/km² : Le Fossat, Lézat-sur-Lèze et Daumazan sur Arize. La commune du Fossat se distingue notamment avec une densité relativement élevée par rapport au reste du territoire, proche de celle observée sur les intercommunalité voisines avec plus de 70 habitants/km².

Sur le reste du territoire, l'Ouest de l'intercommunalité semble plus rural avec des densités plus faibles, généralement inférieures à 20 habitants/km².

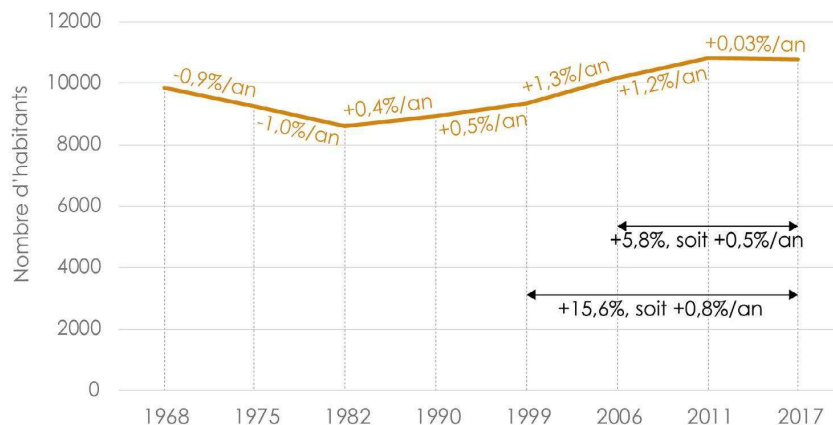
A l'Est du territoire, la majeure partie des communes possède une densité comprise entre 20 et 50 habitants/km², bénéficiant probablement de la proximité avec des agglomérations de Foix et Pamiers.

Communes	Habitants par km ²
Le Fossat	73
Lézat-sur-Lèze	57,8
Daumazan-sur-Arize	52,5
Les Bordes-sur-Arize	40,3
La Bastide-de-Besplas	37,1
Sabarat	36,2
Le Mas-d'Azil	30
Mèras	29
Saint-Ybars	26,6
Artigat	23,8
Villeneuve-du-Latou	23,5
Sainte-Suzanne	22,8
Pailhès	22
Thouars-sur-Arize	21,8
Carla-Bayle	21,4
Campagne-sur-Arize	19,9
Castéras	14,1
Castex	13,5
Durfort	13,4
Lanoux	13,3
Sieuras	12,2
Fornex	11,7
Loubaut	11,7
Montfa	9,6
Gabre	8,8
Camarade	6,5
Moneysple	4,3

1.2.] LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

1.2.1.] Une croissance démographique en ralentissement depuis les début des années 2010

ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ENTRE 1968 ET 2017 SUR LE TERRITOIRE DE LA CC AIZE-LÈZE



Source : INSEE,
Recensement de la
population 1999 à
2016

Depuis 1982, la Communauté de Communes connaît une croissance démographique positive continue. Elle a connu une croissance relativement soutenue pour un territoire rural entre 1999 et 2011 avec plus de +1 %/ an d'accroissement de sa population se traduisant par un gain d'environ 1 500 nouveaux habitants. La croissance démographique s'explique principalement par l'accueil de nouveaux ménages issus principalement du département de Haute-Garonne. Le territoire intercommunale dispose d'atouts indéniables séduisant de nouvelles populations urbaines en recherche de nouveaux modes d'habiter et de qualité de vie. Ainsi, entre 2006 et 2011, le territoire intercommunal a connu une croissance globale de + 6 %.

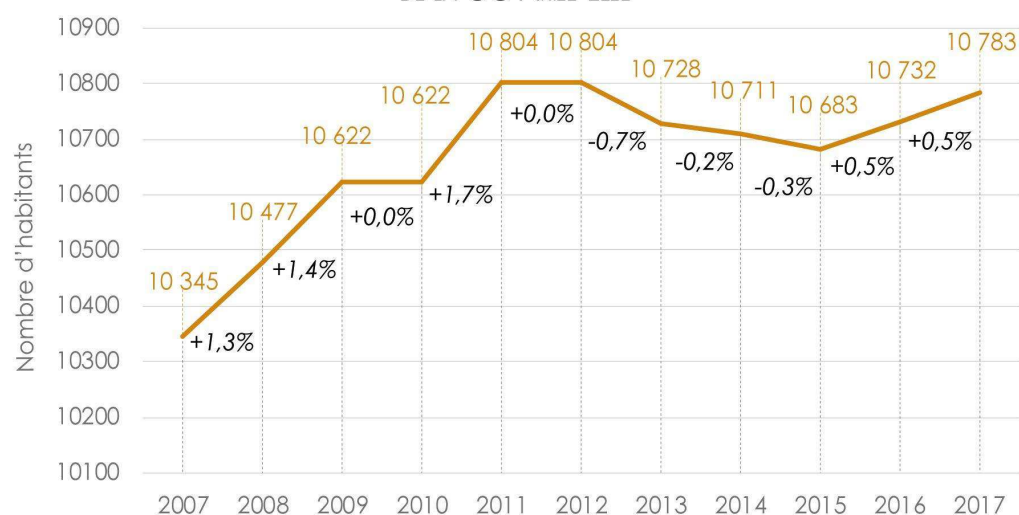
Depuis 2011, le territoire connaît un ralentissement de sa croissance démographique, pouvant en partie s'expliquer par la crise économique de 2008. Entre 2011 et 2017, le territoire a connu une baisse démographique se traduisant par une perte de -0,2 % de la population, alors que le département de l'Ariège connaissait une croissance globale de +6 % sur la même période. Pour autant, cette décroissance démographique doit être relativisée.

L'analyse de l'évolution démographique annuelle entre 2007 et 2017 fait émergée plusieurs constats :

- L'intercommunalité connaît une phase de croissance démographique soutenue entre 2007 et 2011, permettant le gain de 460 habitants,
- Une phase de décroissance démographique, suit cette période entre 2012 et 2015 pour la première fois depuis les années 1980,
- Depuis 2015, la dynamique s'inverse et renoue avec la croissance. Cette nouvelle dynamique a permis de reconquérir de nouveaux habitants pour atteindre à nouveau environ 10 800 habitants en 2017.

Globalement, à l'échelle des 10 dernières années de la période intercensitaire 2007-2017, la CCAL a connu une croissance globale, supérieure à celle connue par le département de l'Ariège (+4,7% entre 2006 et 2017) démontrant l'existence d'une dynamique démographique sur le territoire intercommunal.

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ANNUELLE ENTRE 2007 ET 2016 SUR LE TERRITOIRE
DE LA CC ARIZE-LÈZE

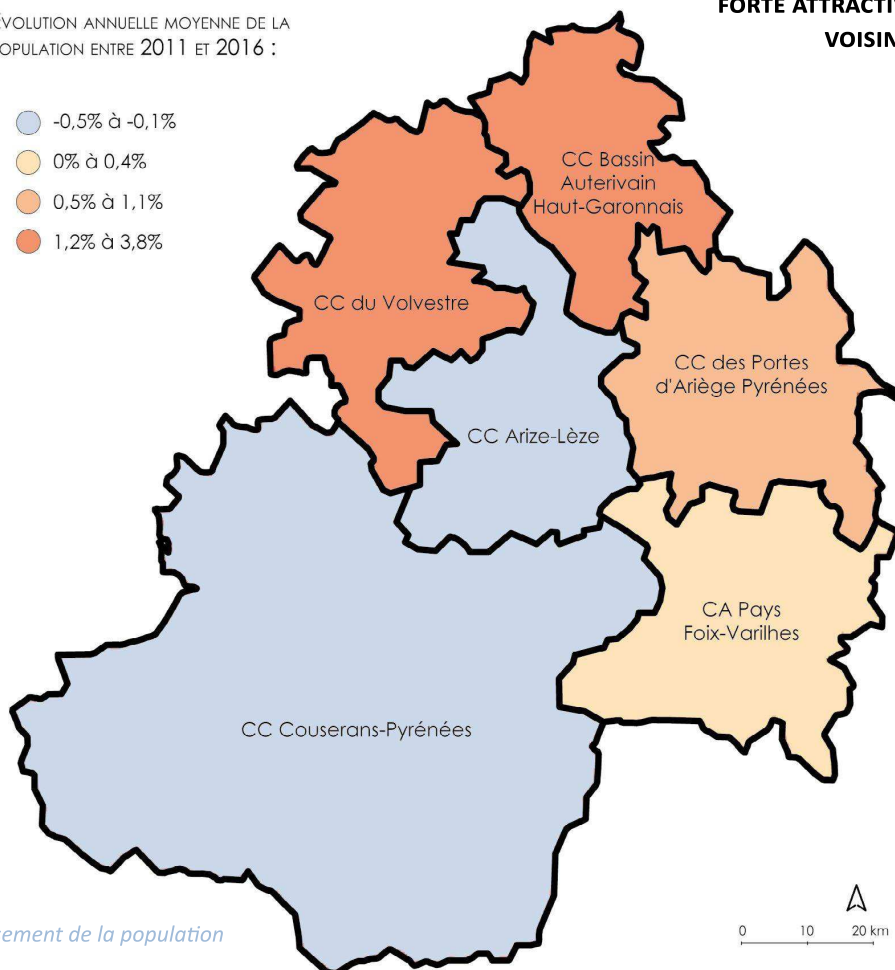


Source : INSEE, Recensement de la population 1999 à 2016

**UN TERRITOIRE SUBISSANT LA
FORTE ATTRACTIVITÉ DE SES
VOISINS**

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA
POPULATION ENTRE 2011 ET 2016 :

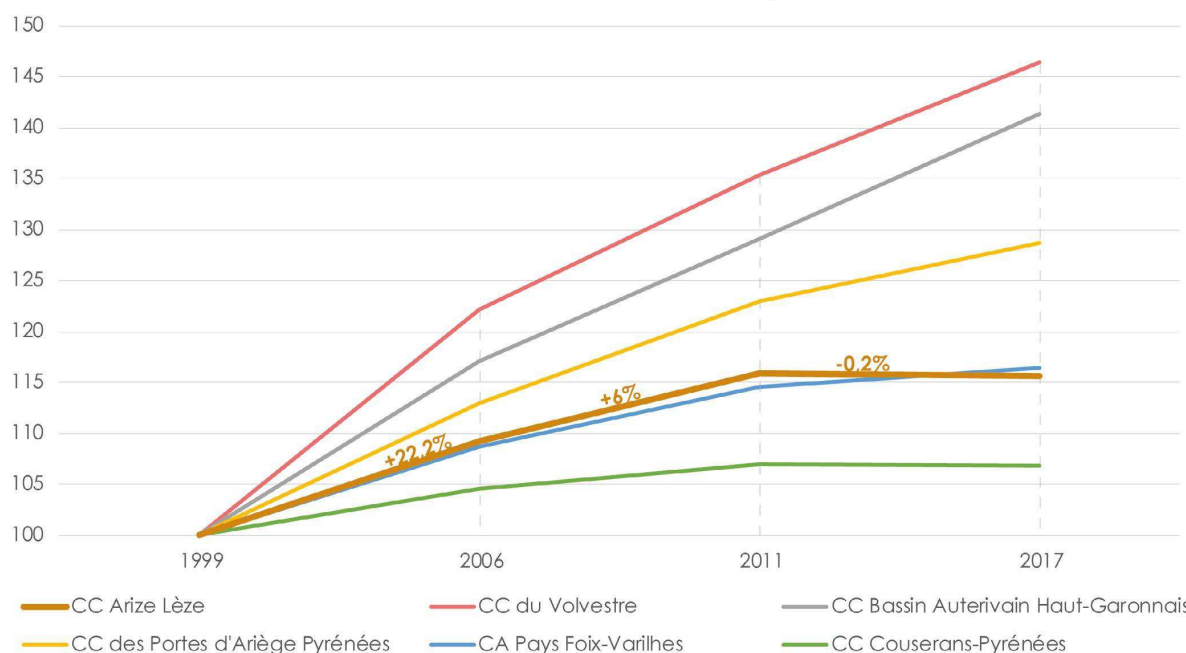
- -0,5% à -0,1%
- 0% à 0,4%
- 0,5% à 1,1%
- 1,2% à 3,8%



Source : INSEE, Recensement de la population 2016



EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2017 (EN BASE 100*)



*La comparaison statistique des évolutions démographiques entre plusieurs territoires est réalisée à partir d'un indice de base 100. Il permet de comparer l'évolution de plusieurs séries chronologiques dont les ordres de grandeur sont différents. Ce traitement statistique permet ainsi d'établir les différents rythmes de croissance à partir d'une base unique, indépendante de la taille démographique d'origine en 1999. Cette analyse est nécessaire pour rendre les séries proportionnellement comparables.

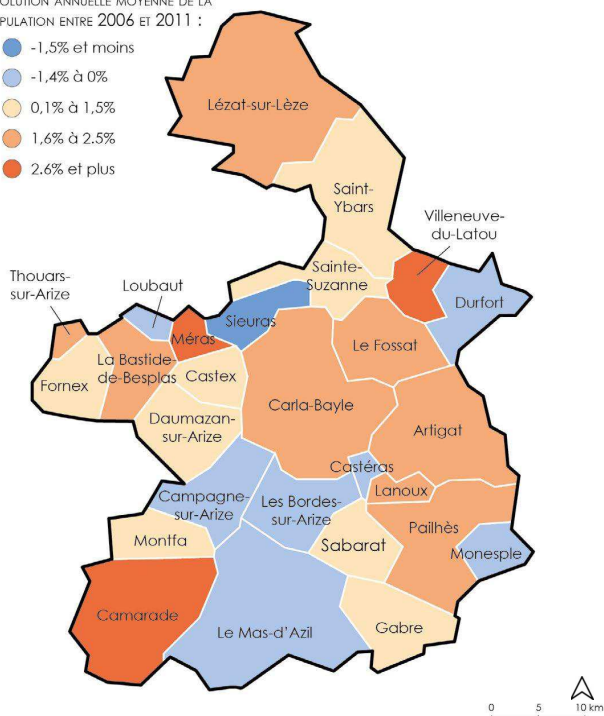
Source : INSEE, Recensement de la population 1999 à 2016

Par rapport aux territoires voisins, la Communauté de Communes Arize-Lèze (CCAL) s'inscrit dans une dynamique différente de la majeure partie des intercommunalités voisines. En effet, les Communautés de Communes du Volvestre et du Bassin Auterivain Haut-Garonnais ont bénéficié d'une forte croissance démographique par l'arrivée en masse de populations de l'aire métropolitaine de Toulouse, une dynamique moins marquée sur la CCAL. En ce sens, l'attractivité forte de ces intercommunalités semble s'arrêter aux limites départementales entre la Haute-Garonne et l'Ariège, au détriment du territoire Arize-Lèze, malgré la proximité de l'autoroute A64. Les dynamiques démographiques connues par la CCAL semblent davantage similaires à celle des intercommunalités du Pays Foix-Varilhes ou de Couserans-Pyrénées.

Au sein du territoire intercommunal on observe une véritable disparité de l'évolution du nombre d'habitants dans les communes. Contre toute attente, la commune au poids démographique le plus important, Lézat-sur-Lèze ne possède pas la croissance démographique la plus élevée, et perd au contraire plus de -0,5 % d'habitants par an entre 2011 et 2016. En effet, de manière générale, les 7 communes au poids démographique le plus important ne connaissent pas les plus forts accroissements démographiques sur le territoire, et connaissent presque toutes une décroissance démographique entre 2011 et 2017 (sauf Saint-Ybars et Daumazan-sur-Arize qui connaissent une faible croissance démographique d'environ +0,2 %/an).

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION ENTRE 2006 ET 2011 :

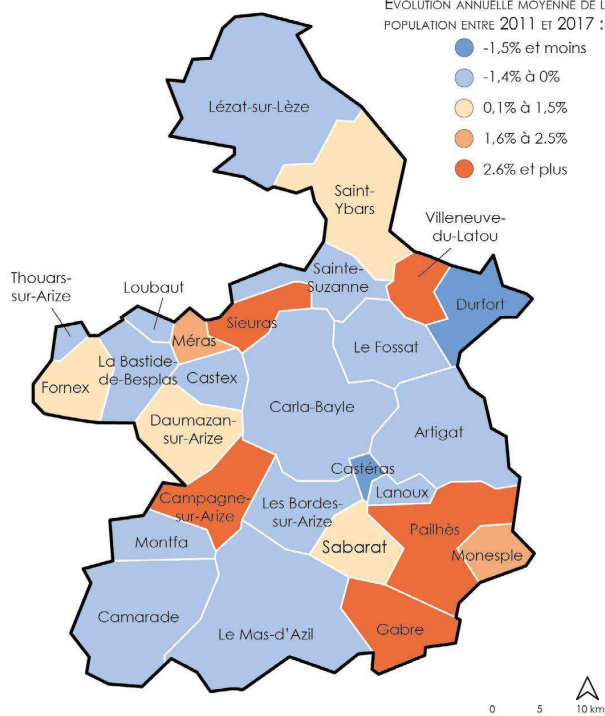
- -1,5% et moins
- -1,4% à 0%
- 0,1% à 1,5%
- 1,6% à 2,5%
- 2,6% et plus



Source : INSEE, Recensement de la population 2006 - 2011

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION ENTRE 2011 ET 2017 :

- -1,5% et moins
- -1,4% à 0%
- 0,1% à 1,5%
- 1,6% à 2,5%
- 2,6% et plus

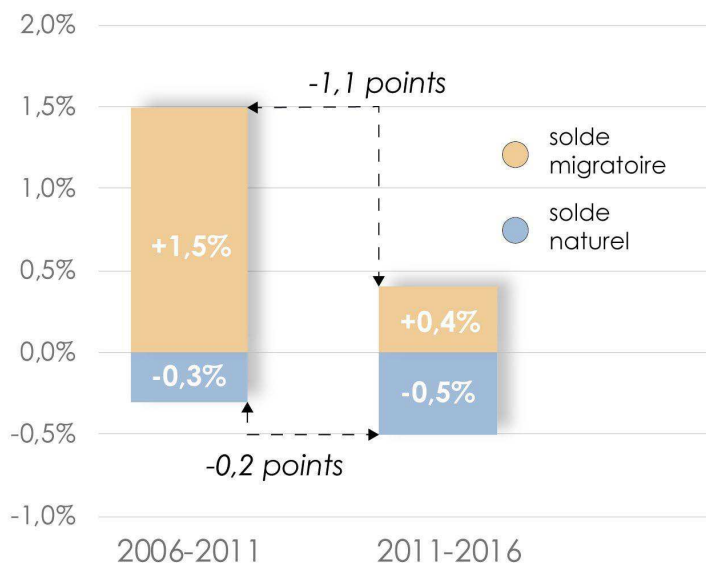


Source : INSEE, Recensement de la population 2011 - 2017

13

1.2.2.] Un solde naturel négatif que le solde migratoire n'arrive plus à compenser

SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES ANNUELS MOYENS ENTRE 2006-2011 ET 2011-2016 SUR LA CC ARIZE LÈZE



Source : INSEE, Recensement de la population 2006 à 2016

L'Arize-Lèze connaît un solde migratoire positif (entrées-sorties d'habitants) continue depuis 1982, premier facteur du dynamisme démographique du territoire. Entre 1999 et 2011, celui-ci est même supérieur à 1,5 %/an, compensant ainsi le solde naturel (naissance/décès d'habitants) négatif depuis 1968.

Le solde migratoire positif permet d'atténuer la faiblesse du solde migratoire à partir de 2006. Les différents flux migratoires ont permis l'arrivée notamment de jeunes ménages ou de couples avec enfants participant au renouvellement de la population et atténuant ainsi le vieillissement de la population.

Cependant, le solde migratoire positif du territoire connaît un ralentissement marqué entre 2011 et 2016 puisqu'il se retrouve divisé par 2 par rapport à celui

observé sur la période 2006-2011. Ainsi, le solde migratoire, en berne, ne suffit plus à compenser le solde naturel négatif du territoire.

Cette nette baisse du solde migratoire peut être expliquée en partie par la situation économique résultant de la crise de 2008. En effet, cette situation a également impacté les territoires voisins de l'intercommunalité. Cette situation reste toute fois à relativiser puisque le solde migratoire de la CCAL reste identique à celui du département de l'Ariège entre 2011 et 2016.

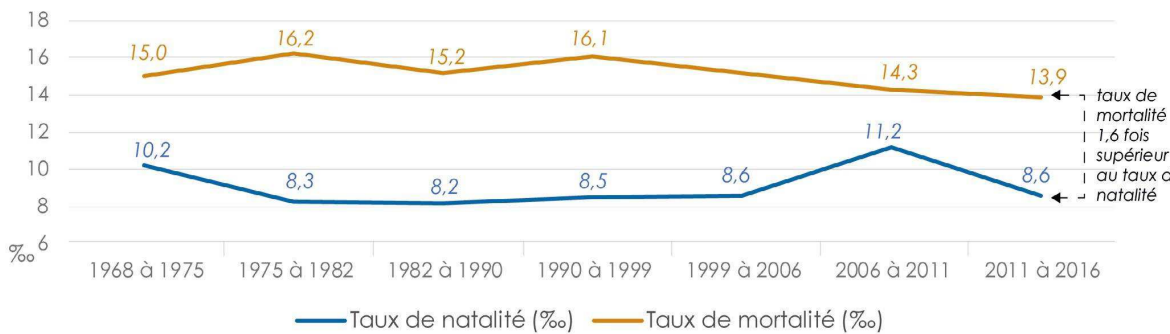
SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES ENTRE 2011 ET 2016 SUR LES TERRITOIRES VOISINS

Intercommunalités	Solde migratoire	Solde naturel
CC Arize Lèze	0,4%	-0,5%
CC du Volvestre	1,1%	0,2%
CC Bassin Auterivain Haut-Garonnais	1,1%	0,5%
CC des Portes d'Ariège Pyrénées	0,7%	0,2%
CA Pays Foix-Varilhes	0,3%	0,0%
CC Couserans-Pyrénées	0,6%	-7,0%
Département de l'Ariège (09)	0,4%	-0,3%

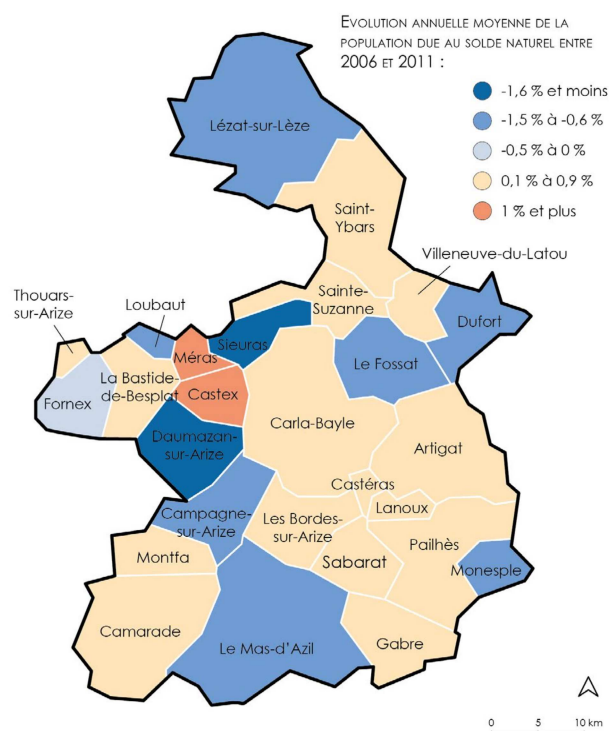
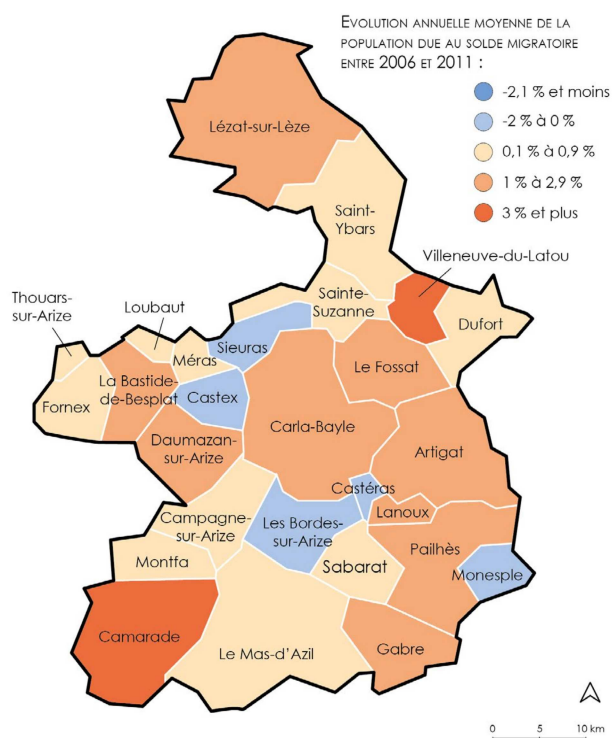
Néanmoins, l'arrivée de nouveaux habitants ne suffit pas toujours à compenser une décroissance démographique portée par un solde naturel négatif de longue date. Le solde naturel négatif, bien que moins marqué depuis 2006 que les précédentes décennies, illustre une situation de vieillissement de la population à mettre en corrélation avec l'âge des habitants du territoire. L'intercommunalité connaît ainsi davantage de décès que de naissances illustrant une insuffisance dans le renouvellement de la population du territoire.

Même si les récentes situations nationales (crise du coronavirus et ses effets sur l'économie et le marché immobilier) amènent à croire en un rebond de l'attractivité des territoires bénéficiant de la proximité de la métropole toulousaine (recherche d'un nouveau mode d'habiter ainsi que d'un cadre de vie rural par les populations urbaines), il est néanmoins nécessaire de mettre en évidence l'enjeu que représente pour le territoire le défi d'assurer le renouvellement de sa population. Ce défi passera notamment par le besoin d'un projet de territoire attractif auprès des jeunes ménages avec et sans enfant. L'élaboration du PLUi représente en ce sens le moyen de définir une stratégie de développement résidentiel et économique pour augmenter l'attractivité du territoire auprès des jeunes ménages afin d'assurer le renouvellement de sa population, tout en veillant à définir un cadre et des outils pour assurer une prise en compte de ces enjeux.

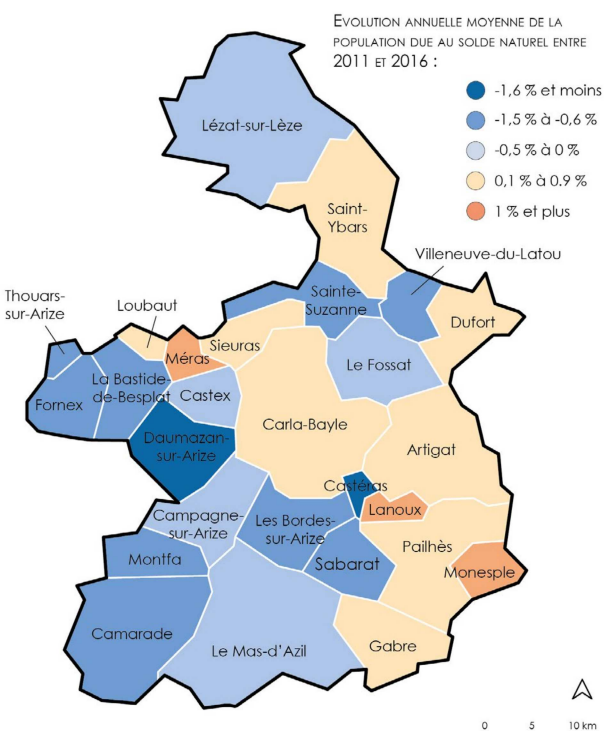
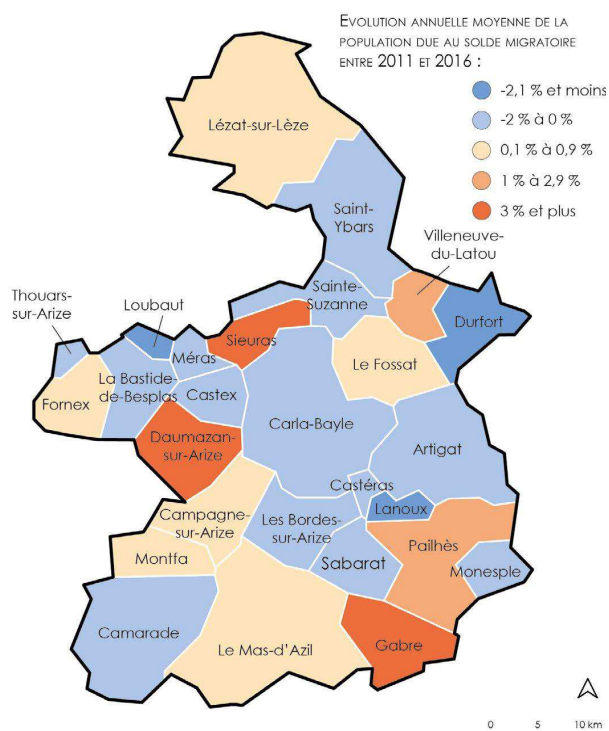
TAUX DE NATALITÉ ET DE MORTALITÉ ENTRE 1968 ET 2016 SUR LE TERRITOIRE DE LA CC ARIZE-LÈZE



Source : INSEE, Recensement de la population 1968 à 2016



Source : INSEE, Recensement de la population 2006 à 2011



Source : INSEE, Recensement de la population 2011 à 2016

Au sein du territoire intercommunal, deux communes se distinguent sur la période récente 2011-2016 : Lanoux et Monesple représentent les 10 % du territoire au solde naturel le plus élevé, avec respectivement +2,7 %/an et +1,6 % par an, assurant le renouvellement de leur population et témoignant d'une population jeune présente sur les communes. Au contraire, les communes de Castéras et Daumazan-sur-Arize connaissent les soldes naturels négatifs les plus importants (-2,1 %/an entre 2011 et 2016), illustrant une situation de vieillissement important de leur population communale.

Les 3 communes les plus attractives du territoire auprès de nouveaux habitants sont situées à l'Est du territoire communautaire : Gabre, Sieuras, et Villeneuve du Latou, ont un solde migratoire positif égal ou supérieur à +3 %/an (+5 %/an pour la commune de Sieuras). Cela peut s'interpréter comme des communes captant la déprise démographique des polarités ariégeoises que sont Pamiers et Foix, davantage qu'une attractivité auprès de ménages quittant l'aire métropolitaine toulousaine.

A l'inverse, 14 communes, soit près de la moitié du territoire, perdent des habitants, une situation dont témoignent des soldes migratoires négatifs, notamment sur les communes de Lanoux (-3,5 %/an lié au solde migratoire entre 2011 et 2016) et de Dufort (-2,4 %/an).

Les deux communes au poids démographique le plus élevé, Lézat-sur-Lèze et Le Mas-d'Azil connaissent toutes deux des soldes naturels négatifs entre 2011 et 2016 (respectivement -1 %/an et -1,4 %/an). Pour autant, elles disposent d'une attractivité auprès de nouveaux habitants avec des soldes naturels positifs. Néanmoins, ces soldes migratoires positifs (respectivement +0,6 %/an et +0,9 %/an) ne suffisent pas à compenser la perte de population engendrée par leur solde naturel négatif de longue date.

Sur le territoire, seules les communes de Gabres, Pailhès et Sieuras disposent à la fois d'un solde naturel et d'un solde migratoire positifs, illustrant un certain dynamisme démographique sur ces territoires.

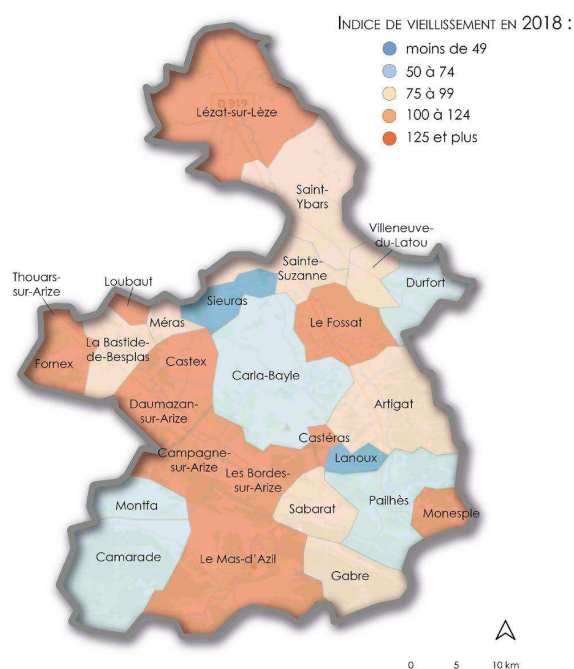
1.3.] UNE POPULATION VIEILLISSANTE

1.2.3.] Un indice de vieillissement comparable au département

L'indice de vieillissement met en rapport la population des 65 ans et plus, avec celle de moins de 30 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans ou plus et les moins de 30 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire. Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux jeunes. Plus il est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées.

La Communauté de Communes Arize Lèze possède un indice de vieillissement de 124 en 2018. Il est comparable à celui du département de l'Ariège. L'Ariège compte 127 seniors âgés de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans, soit l'indicateur de vieillissement parmi les plus importants de France. En Occitanie, il est néanmoins plus élevé dans quatre départements : le Lot, le Gers, l'Aveyron et les Hautes-Pyrénées.

A l'échelle de l'intercommunalité, l'indice de vieillissement est en dessus de 100 pour plus de la moitié des communes.



Source : Observatoire des territoires

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION PAR RAPPORT LES TERRITOIRES VOISINS EN 2018

Intercommunalités	Indice de vieillissement*
CC Arize Lèze	124
CC du Volvestre	73
CC Bassin Auterivain Haut-Garonnais	68
CC des Portes d'Ariège Pyrénées	92
CA Pays Foix-Varilhes	109
CC Couserans-Pyrénées	154
Département de l'Ariège (09)	127

*L'indice de vieillissement correspond au rapport entre le nombre d'habitants de 65 ans et plus et le nombre d'habitants âgés de moins de 20 ans. A partir d'une valeur de base 100, qui correspond à un équilibre générationnel, plus l'indicateur est élevé, plus la population est vieillissante.

Source : Observatoire des territoire

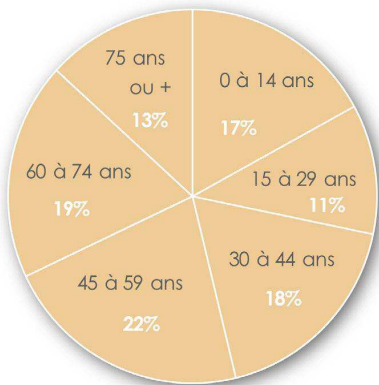
1.3.1.] Les plus de 60 ans largement représentés

Sur le territoire, on remarque que près d'un tiers de la population est âgée de 60 ans et plus, démontrant une population intercommunale globalement âgée confirmant ainsi un phénomène de vieillissement à l'œuvre sur le territoire.

Un vieillissement de la population communautaire se poursuit entre 2011 et 2016, engendré par une forte augmentation des personnes âgées de 60 ans et une diminution conséquente des moins de 30 ans. Ce constat est appuyé par la forte proportion des retraités sur le territoire lesquels représentent plus d'un tiers de la population de 15 ans ou plus (36,2% en 2016, 34,9% en 2011).

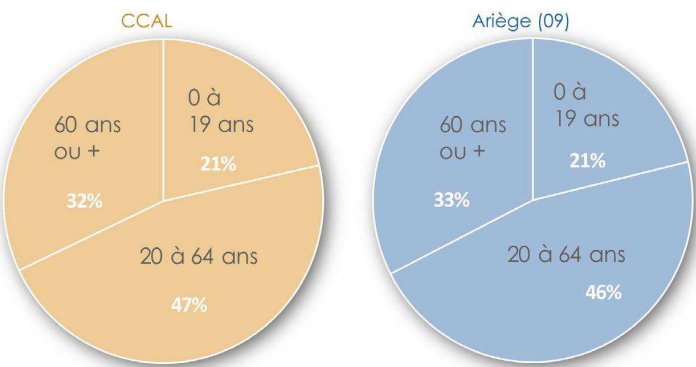
Un profil générationnel similaire à celui observé sur le département de l'Ariège.
 Sur le territoire, la part des personnes âgées de 75 ans ou plus représente 13,2% de la population en 2016, une proportion similaire à celle observée sur le département (12.7%), mais nettement supérieure à la moyenne nationale (9,4%).

LE PROFIL GÉNÉRATIONNEL DE LA CC ARIZE-LÈZE EN 2016



Source : INSEE, exploitations principales 2016

PROFILS GÉNÉRATIONNELS COMPARÉS DE LA CC ARIZE-LÈZE ET DU DÉPARTEMENT DE L'ARIÈGE



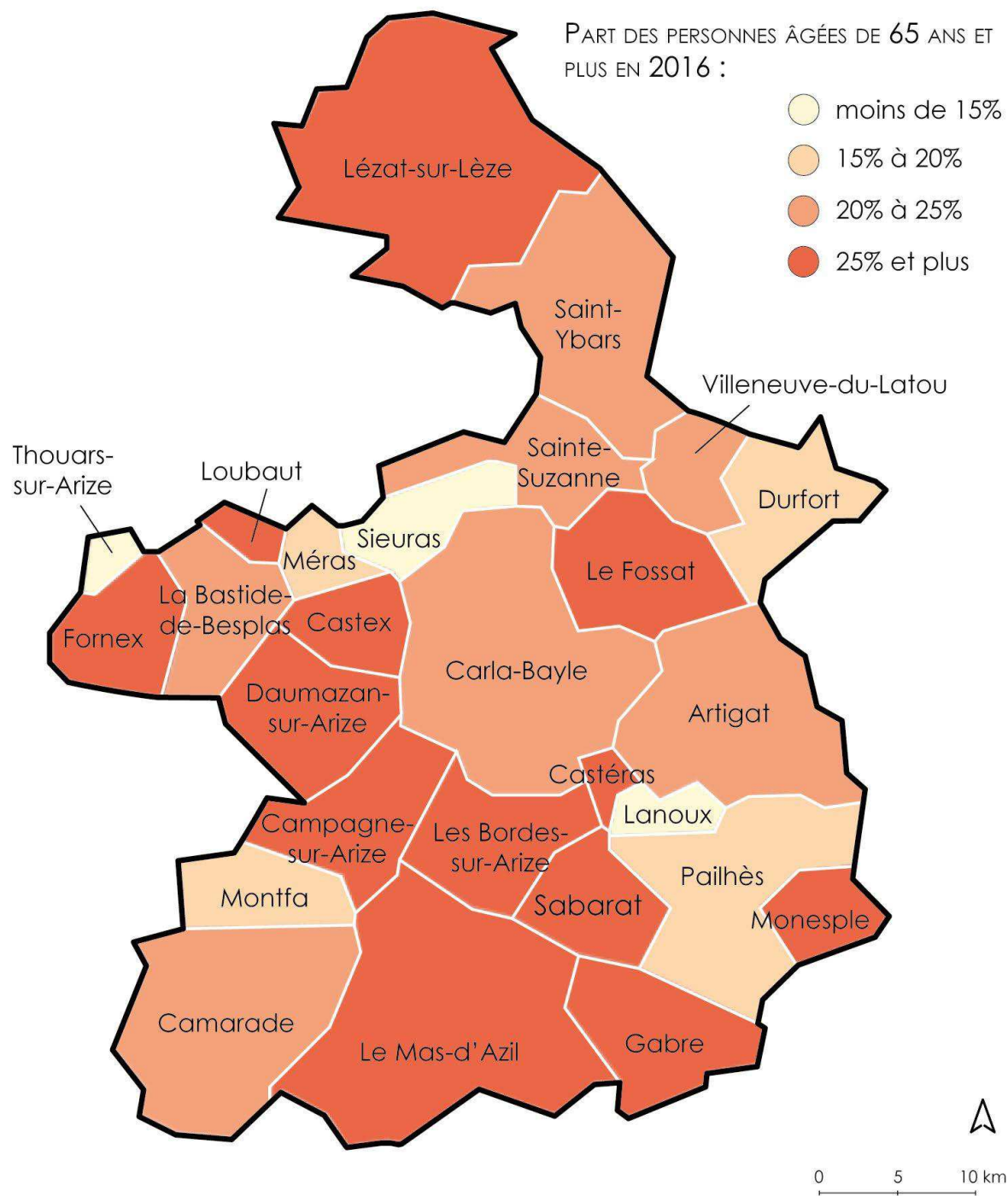
Source : INSEE, exploitation principale 2016

PYRAMIDE DES ÂGES SUR LA CC ARIZE LÈZE EN 2016



*Source : ithea conseil, INSEE, Recensement général 2016

La moitié Nord-est du territoire semble globalement accueillir une population plus jeune avec une part plus faible des personnes âgées 65 ans et plus. La moitié des communes du territoire possèdent une proportion d'habitants âgés de 65 ans et plus égale ou supérieure à un quart de sa population.



1.3.2.] Une situation sociale difficile mais des retraités plus aisés qu'à l'échelle départementale

Parmi les personnes âgées de 15 ans et plus, 12,4 % sont sans activité professionnelle.

Avec un taux de pauvreté de 21,6 % en 2016, de 3 points supérieur à celui de l'Ariège (18,5 %), le territoire de la Communauté de Communes Arize-Lèze (CCAL) connaît une situation sociale plus difficile qu'à l'échelle départementale. En effet, sur le territoire, le revenu médian est de 18 058 euros en 2016, inférieur au revenu médian observé sur le territoire départemental de l'Ariège (18 934 euros). Au total, seulement 37% des ménages fiscaux sont imposés, contre 42 % en Ariège.

Pour autant, la part des retraités exonérés de la CSG en 2018 (c'est-à-dire disposant d'un revenu inférieur à 11 228 euros pour une personne et 17 070 euros pour deux personnes) pour la CC Arize Lèze est de 17 %, contre 30 % pour le département. Ce constat révèle que les personnes âgées du territoire sont globalement plus aisées qu'à l'échelle de l'Ariège.

1.4.] LA COMPOSITION DES MÉNAGES

1.4.1.] Des ménages de plus en plus petits

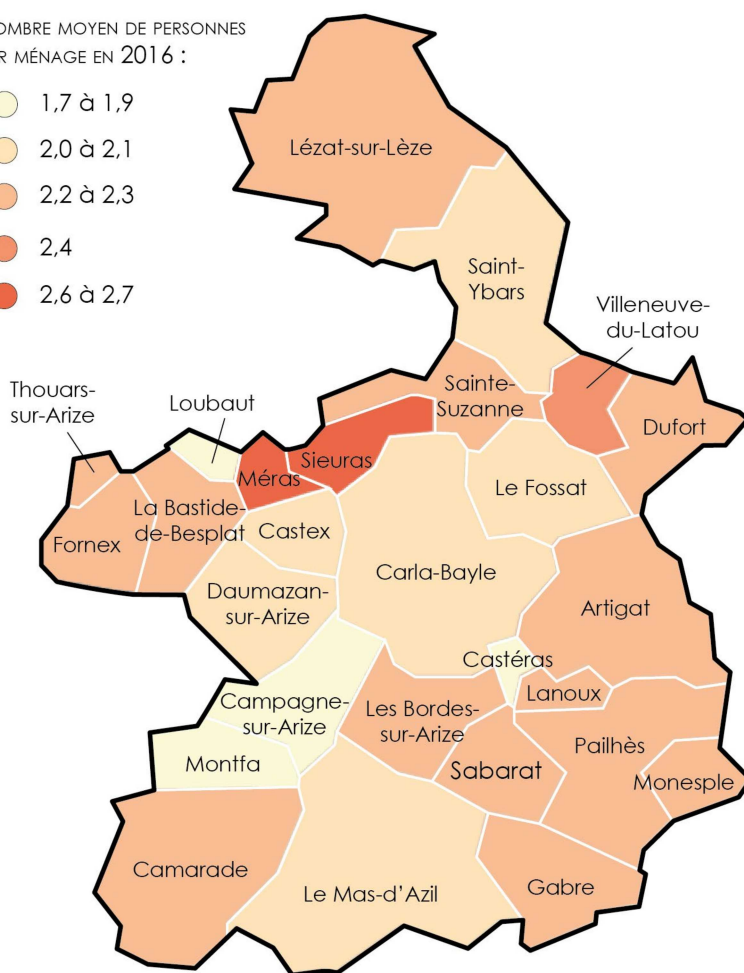
En 2016, le territoire compte environ 2,16 personnes par ménages. Cette taille des ménages est plus élevée que sur le territoire départemental (2.1 personnes par ménages).

Depuis 1968, le nombre de personnes par ménage diminue en perdant plus d'une personnes par foyer passant de 3.3 personnes par ménage à 2.16 personnes par foyer en 2016. Selon les projections à 2030 de l'INSEE, la taille moyenne des ménages poursuivrait à diminuer pour atteindre 2,0 personnes en 2030 à l'échelle de la communauté de communes.

Sur le territoire de la CCAL, 4 communes possèdent un taux d'occupation des ménages très faible, inférieur à 2 personnes par ménages : Loubaut, Castéras, Campagnes-sur-Arize, et Montfa. A l'inverse, les communes de Villeneuve-du-Latou, Méras et Sieuras disposent d'une taille importante de leurs ménages, témoignant d'un profil de ménage plus familial que la moyenne intercommunale.

NOMBRE MOYEN DE PERSONNES
PAR MÉNAGE EN 2016 :

- 1,7 à 1,9
- 2,0 à 2,1
- 2,2 à 2,3
- 2,4
- 2,6 à 2,7

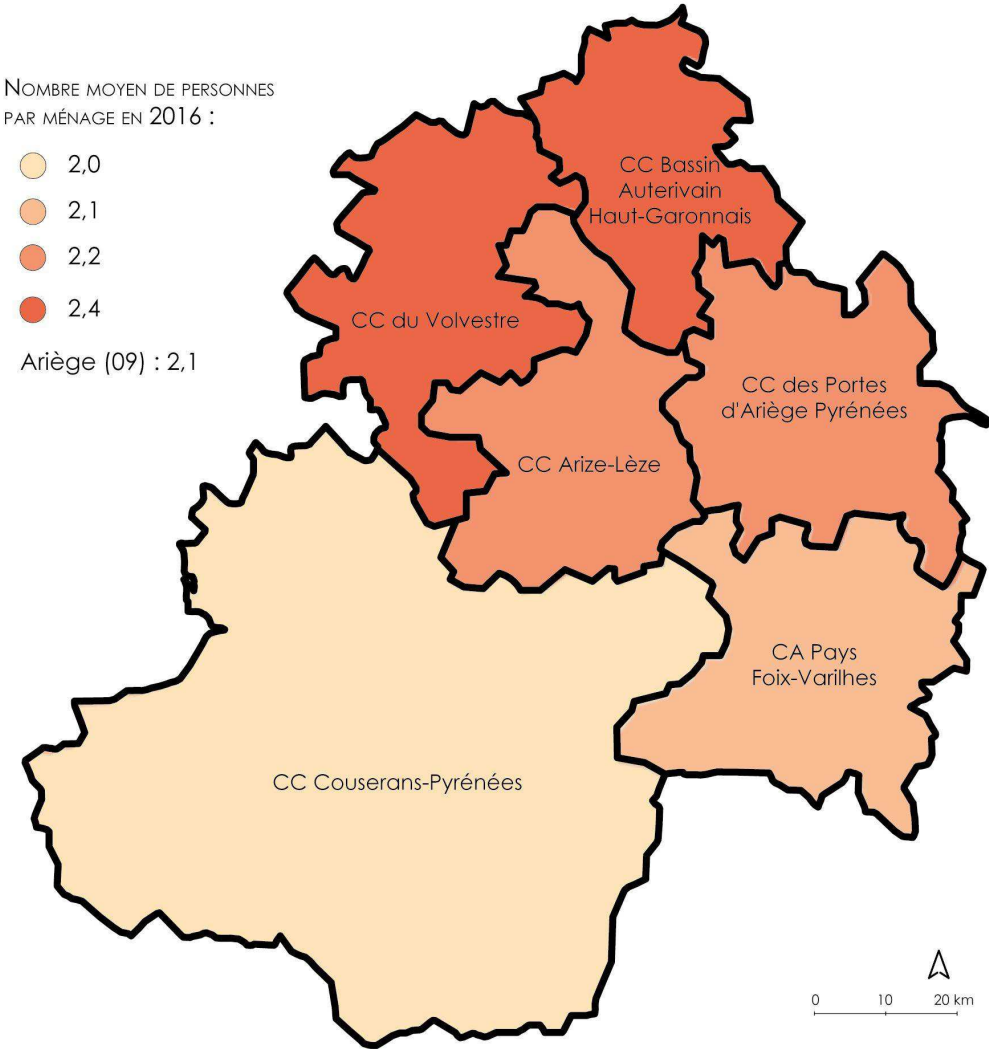


Source : INSEE RP
2016

Le phénomène de desserrement des ménages peut s’expliquer par deux facteurs :

- Le premier est le vieillissement de la population entraînant une mutation des ménages intercommunaux,
- Le deuxième sont les évolutions que nous observons au sein de la société : la décohabitation intergénérationnelle est de moins en moins présente, l’entrée dans la vie familiale se fait de plus en plus tardivement, les structures familiales se fragilisent (divorces, séparations, familles monoparentales, ...) ce qui engendre un besoin en logements supplémentaires.

Si l’on observe le nombre de personnes par ménages à large échelle, on constate que les communautés de communes du Volvestre et du Bassin Auterivain Haut-Garonnais possèdent une densité par ménage plus importante. A contrario, le territoire d’Arize Lèze compte plus de personnes par ménage que celui de la Communauté d’agglomération du Pays Foix-Varilhes et que la Communauté de communes Couserans-Pyrénées.



Source : INSEE RP 2016

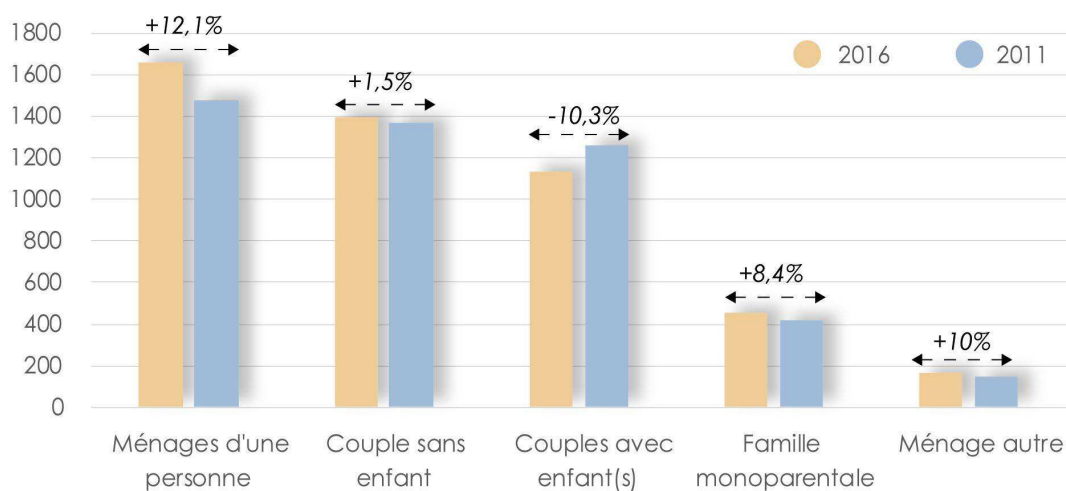
1.4.2.] Une diminution du nombre de familles avant enfants

Sur le territoire communautaire, plus de la moitié des ménages sont des couples (53 % en 2016). Les ménages d'une personne représentent néanmoins plus d'un tiers des ménages intercommunaux. Les familles avec enfant(s) ne représentent que 29 % des ménages du territoire, démontrant la nécessité d'un part de logements petits, adaptés à des profils de ménages accueillant peu de personnes.

En corrélation avec le phénomène de vieillissement de la population observé, les ménages d'une personne seule ont connu la plus forte augmentation ces dernières années (2011-2016). Ce constat est conforté par une forte baisse des du nombre de couples avec enfants, laissant penser que ce type de ménage quitte le territoire et/ou que ce profil de ménage est peu attiré pour venir vivre sur le territoire.

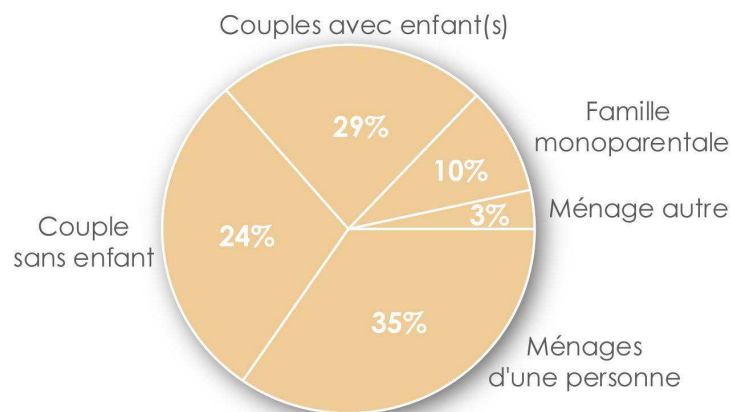
23

ÉVOLUTION DU PROFIL DES MÉNAGES DE LA CC ARIZE-LÈZE ENTRE 2011 ET 2016



Source : INSEE, exploitations principales 2011 et 2016

PROFIL DES MÉNAGES EN 2016
SUR LE TERRITOIRE DE LA CC ARIZE-LÈZE



Source : INSEE, exploitations principales 2016

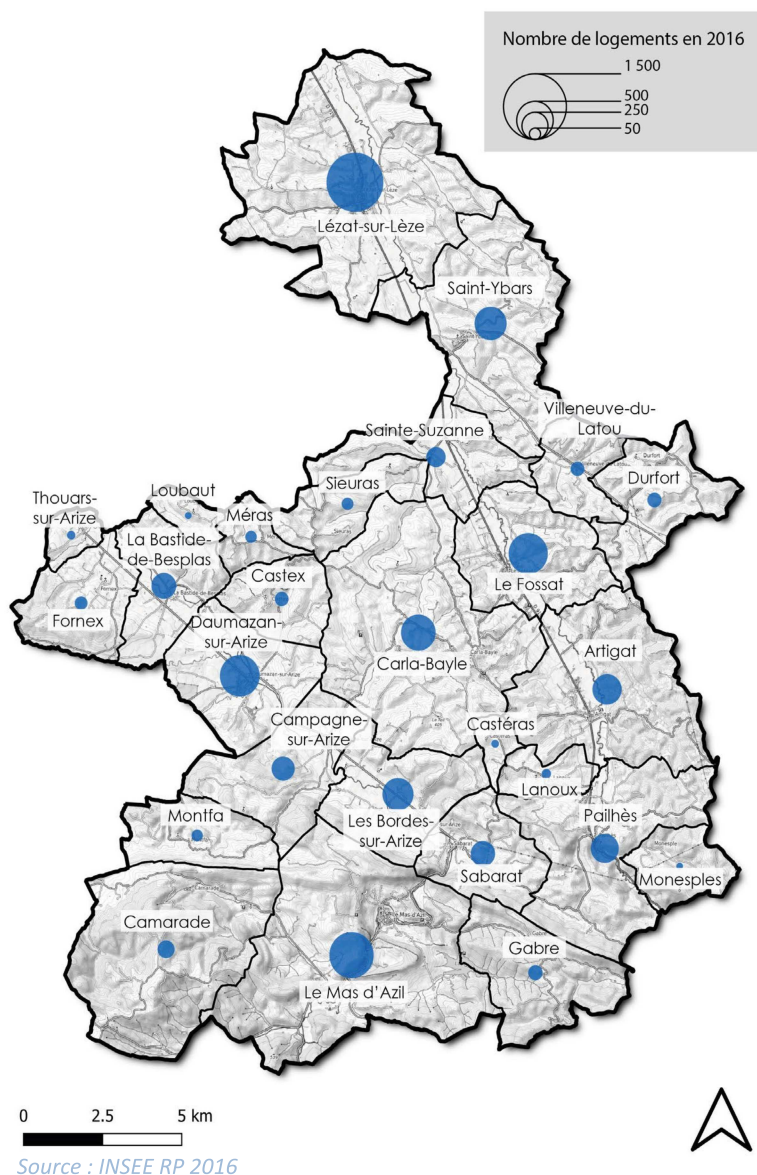
2.] LE PARC DE LOGEMENTS

2.1.] LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

2.1.1.] La répartition des logements

A l'intérieur du territoire, la répartition des logements entre communes est le corollaire de la répartition de la population. Les logements se concentrent principalement dans les pôles principaux. Les communes de Lézat-sur-Lèze, Le Mas-d'Azil, Daumazan-sur-Arize et Le Fossat représentent près de la moitié du parc de logements de l'intercommunalité.

A l'inverse, les communes comportant le moins de logements, telles que Monesple, Loubaut, castéras, Thouars-sur-Arize ou encore Lanoux sont les communes les plus rurales et ayant la plus faible superficie.



	Logement	% du parc total
Lézat-sur-Lèze	1223	18,6 %
Le Mas-d'Azil	745	11,3 %
Daumazan-sur-Arize	603	9,2 %
Le Fossat	587	8,9 %
Carla-Bayle	460	7,0 %
Saint-Ybars	394	6,0 %
Les Bordes-sur-Arize	374	5,7 %
Artigat	329	5,0 %
Pailhès	296	4,5 %
La Bastide-de-Besplas	235	3,6 %
Sabarat	227	3,5 %
Campagne-sur-Arize	202	3,1 %
Sainte-Suzanne	142	2,2 %
Camarade	113	1,7 %
Gabre	81	1,2 %
Durfort	78	1,2 %
Villeneuve-du-Latou	74	1,1 %
Castex	73	1,1 %
Fornex	63	1,0 %
Sieuras	55	0,8 %
Méras	52	0,8 %
Montfa	49	0,7 %
Lanoux	33	0,5 %
Thouars-sur-Arize	28	0,4 %
Castéras	23	0,3 %
Loubaut	18	0,3 %
Monesple	18	0,3 %

Source : INSEE RP 2016



Source : Carla-Bayle, Cittànova

2.1.2.] Une part importante de résidences principales

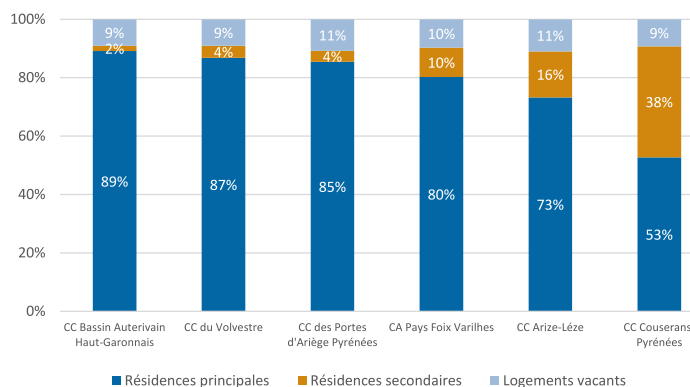
Sur un parc de 6 575 logements en 2016, la Communauté de Communes Arize Lèze compte 4 818 résidences principales soit 73 % du parc, part importante mais qui reste moindre par rapport aux territoires voisins.

La part de résidences principales en Arize Lèze est significativement plus faible qu'à l'échelle de la CC Bassin Auterivain Haut-Garonnais, de la CC du Volvestre ou de la CC des portes d'Ariège Pyrénées. Ces territoires se composent d'un parc de résidences secondaires beaucoup plus important, représentant entre 9 et 8 logements de territoire. La prédominance du parc de résidences principales est à mettre en lien avec la proximité de l'aire urbaine toulousaine qui renforce l'attractivité résidentielle de ces espaces.

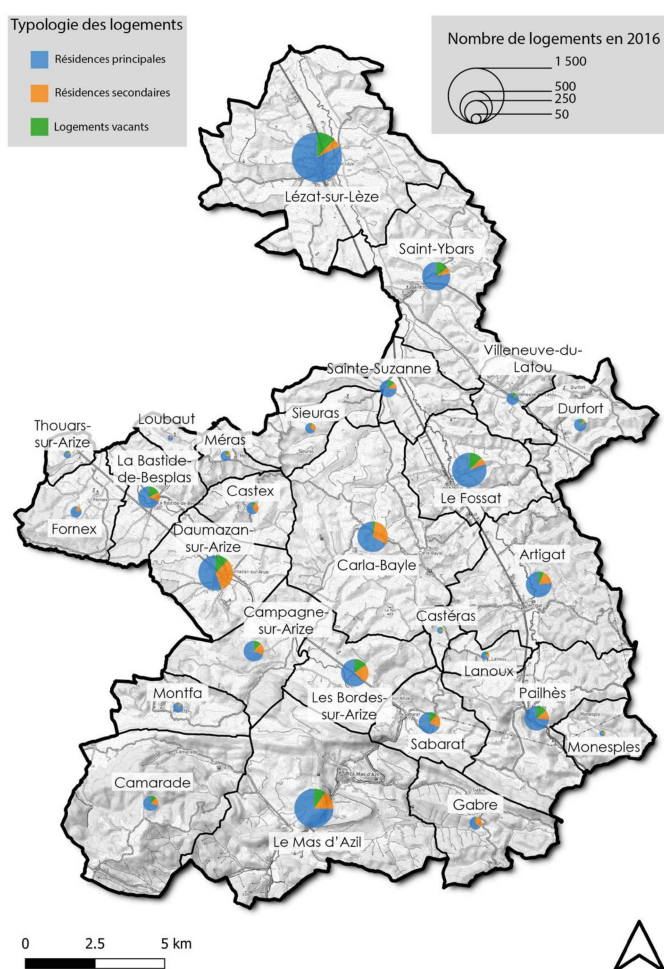
Les communes d'Arize Lèze ont une part de résidences principales qui n'est pas uniformément répartie sur le territoire qui oscillant entre 88 % (Montfa) et 56 % (Daumazan-sur-Arize). Cette fluctuation des taux est dû à l'importance du parc de résidences secondaires et du parc de logements vacants.

L'Arize Lèze se caractérise par une part importante de résidences principales mais il faut toutefois noter l'importance du parc de résidences secondaires qui représente 16 % du parc de logement. Le développement du parc de résidences secondaires permet de conforter la vocation touristique de l'intercommunalité.

Ce sont les communes de Gabre (35 %), de Daumazan-sur-Arize (33 %), du Carla-Bayle (30 %) et de Castex (30 %) qui possèdent un plus fort têt de résidences secondaires sur leur territoire. Ainsi, sur ces communes, la part des résidences principales est moindre.



Source : INSEE RP 2016



Source : INSEE RP 2016

2.1.3.] Un taux de vacance préoccupant

L'INSEE recense 723 logements vacants en 2016 dans le parc de logements d'Arize Lèze, soit un taux de vacance de 11 %.

Au sens de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivant :

- proposé à la vente ou en location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire en attente d'occupation,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profil d'un de ses employés,
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple d'un logement très vétuste).

On considère un volume incompressible de logement vacant à hauteur de 5 % car relevant d'une vacance fonctionnelle (périodes de transition entre deux locataires, aux logements en vente ou en travaux, etc.). Ainsi, le taux de vacance d'Arize Lèze apparaît préoccupant : un des enjeux de demain est de renforcer l'effort de réinvestissement afin d'accueillir de nouveaux habitants, sans artificialiser davantage le territoire.

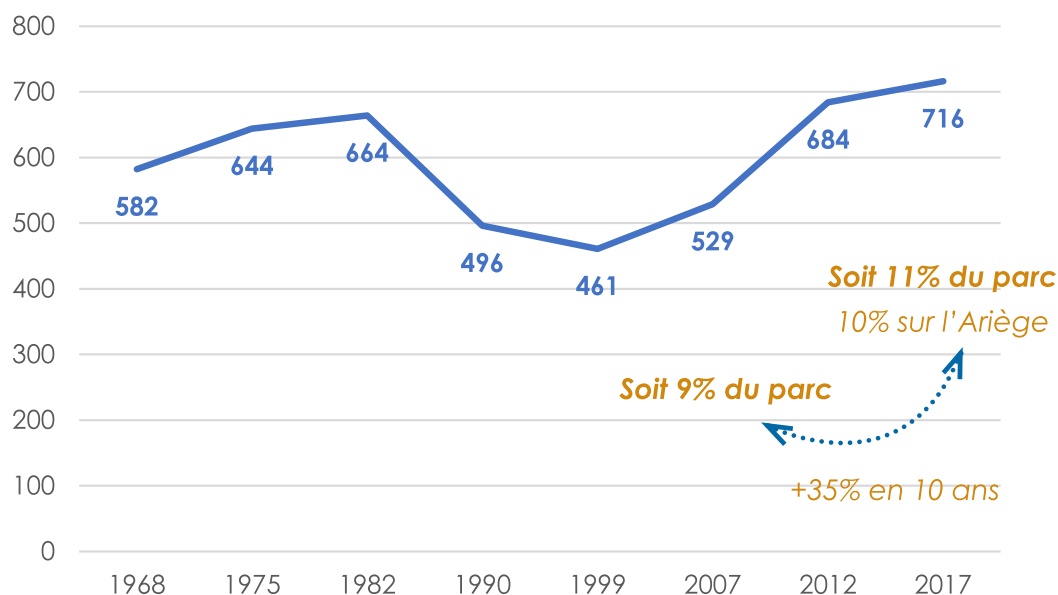
La communauté de communes est engagée dans une politique de reconquête des logements vacants avec la mise en place de nombreuses actions sur le territoire : Opération Pré-opérationnelle d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU), Programme d'Intérêt Général (PIG), contrat «Bourg-Centre», ...

**723 LOGEMENTS
VACANTS EN 2016
SOIT 11% DU PARC**



Maison en vente à Lézat-sur-Lèze, Cittànova

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS (INSEE)



Source : INSEE RP 2016

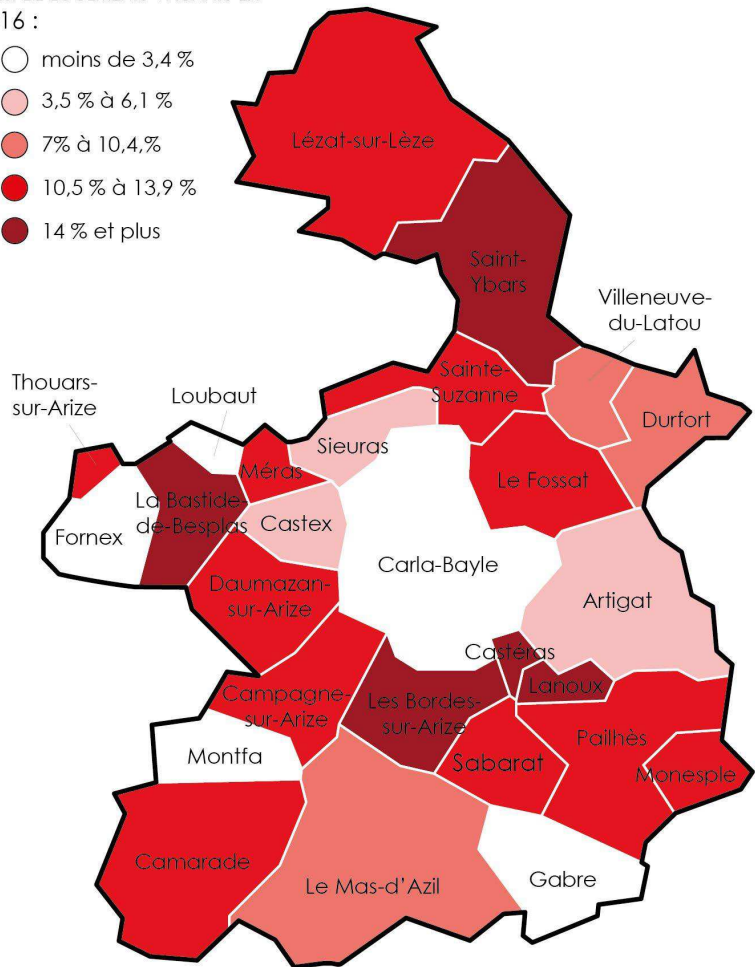
Le taux de logements vacants est en augmentation depuis 1999, avec le gain de 260 logements vacants.

Les logements vacants ne sont pas uniformément répartis sur le territoire intercommunal puisque le taux varie entre 17 % pour Castéras et 0 % pour Loubaut. Cependant les communes disposant du plus fort taux de logements vacants sur leur territoire (Saint-Ybars, La Bastide-de-Besplas, les Bordes-sur-Arize, Castéras et Lanoux) ne sont pas celles dont le réservoir est le plus important. En effet, si l'on regarde le nombre de logements vacants, les choses diffèrent puisque c'est la commune de Lézat-sur-Lèze qui possède le plus grand nombre de logements vacants sur son territoire représentant à elle seule plus de 20 % du parc de logements vacants intercommunal.

Depuis 2016, il est constaté un réinvestissement de logements vacants sur le territoire, en 2018 l'INSEE en recense 670 soit une cinquantaine de moins que deux ans auparavant. Depuis, l'un des effets de la crise sanitaire mondiale est le renforcement de l'attractivité de la ruralité. Ainsi, les professionnels de l'immobilier travaillant sur le territoire ont fait part au élus de la pénurie de biens à vendre. Cette dynamique devrait se traduire dans les prochains recensement de l'INSEE.

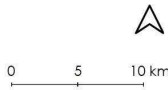
TAUX DE LOGEMENTS VACANTS EN 2016 :

- moins de 3,4 %
- 3,5 % à 6,1 %
- 7% à 10,4,%
- 10,5 % à 13,9 %
- 14 % et plus



	Logements Vacants	% du parc total
Lézat-sur-Lèze	152	21,0 %
Le Fossat	74	10,2 %
Le Mas-d'Azil	73	10,1 %
Daumazan-sur-Arize	71	9,8 %
Les Bordes-sur-Arize	57	7,9 %
Saint-Ybars	56	7,7 %
Pailhès	41	5,7 %
La Bastide-de-Besplas	41	5,7 %
Sabarat	25	3,5 %
Campagne-sur-Arize	23	3,2 %
Artigat	22	3,0 %
Sainte-Suzanne	18	2,5 %
Camarade	13	1,8 %
Carla-Bayle	12	1,7 %
Durfort	7	1,0 %
Villeneuve-du-Latou	7	1,0 %
Mèras	6	0,8 %
Castex	5	0,7 %
Lanoux	5	0,7 %
Castéras	4	0,6 %
Sieuras	3	0,4 %
Thouars-sur-Arize	3	0,4 %
Monesple	2	0,3 %
Gabre	1	0,1 %
Fornex	1	0,1 %
Montfa	1	0,1 %
Loubaut	0	0,0 %

Source : INSEE RP 2016



Source : INSEE RP 2016



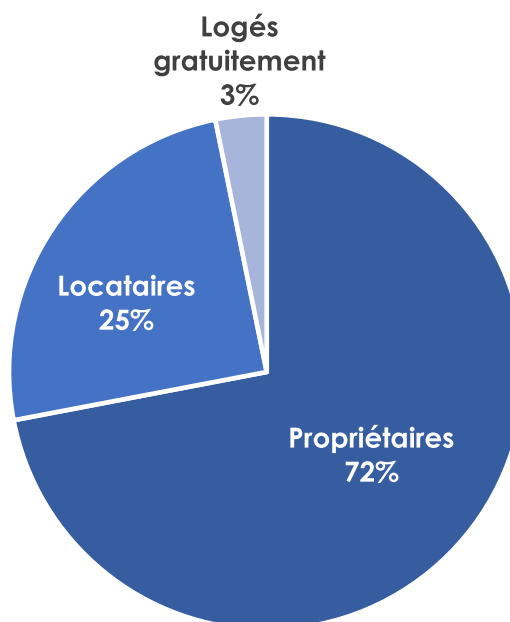
2.1.4.] Le statut d'occupation

Les propriétaires sont majoritaires sur le territoire et connaissent une évolution tant en nombre qu'en représentation.

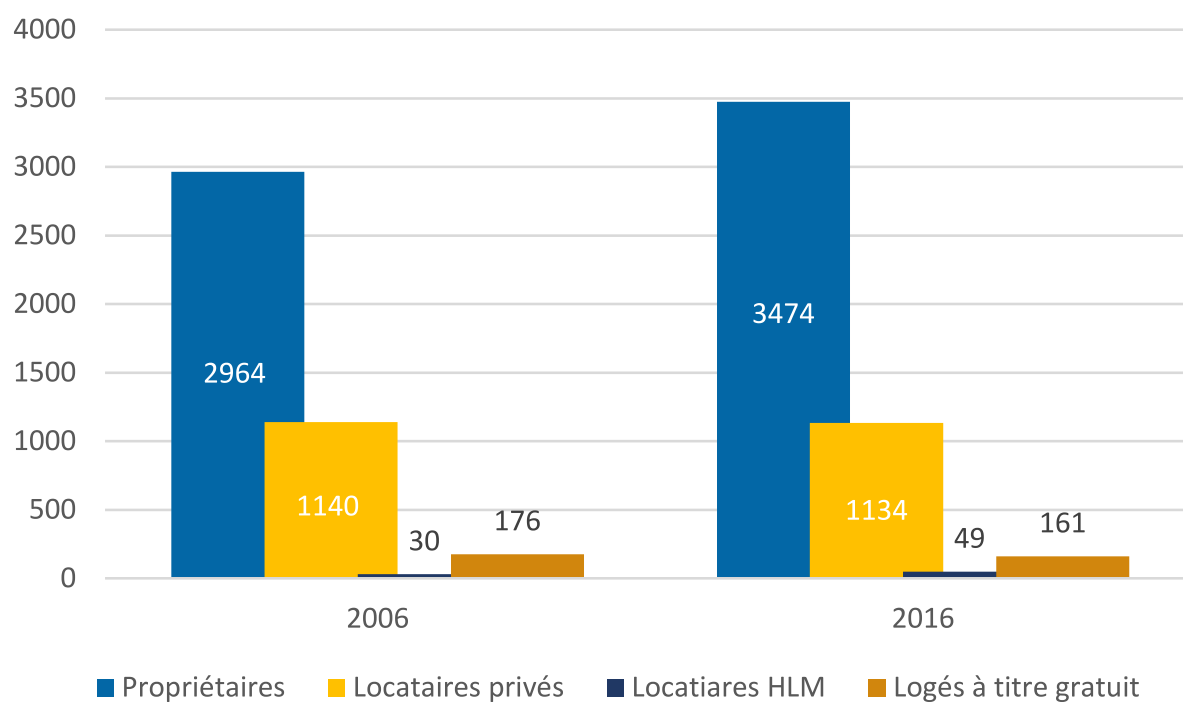
Cette importante part des propriétaires s'explique notamment par le cadre rural du territoire et le phénomène de périurbanisation autour de Pamiers et Foix, voir de Toulouse, ainsi que par des prix du foncier et de l'immobilier plutôt attractifs.

**LES PROPRIÉTAIRES
REPRÉSENTENT 7
HABITANTS SUR 10**

**RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR STATUT
D'OCCUPATION EN 2016**



ÉVOLUTION DU STATUT D'OCCUPATION ENTRE 2006 ET 2016



Source : INSEE RP 2006 et 2016

2.1.5.] La faiblesse de l'offre locative social

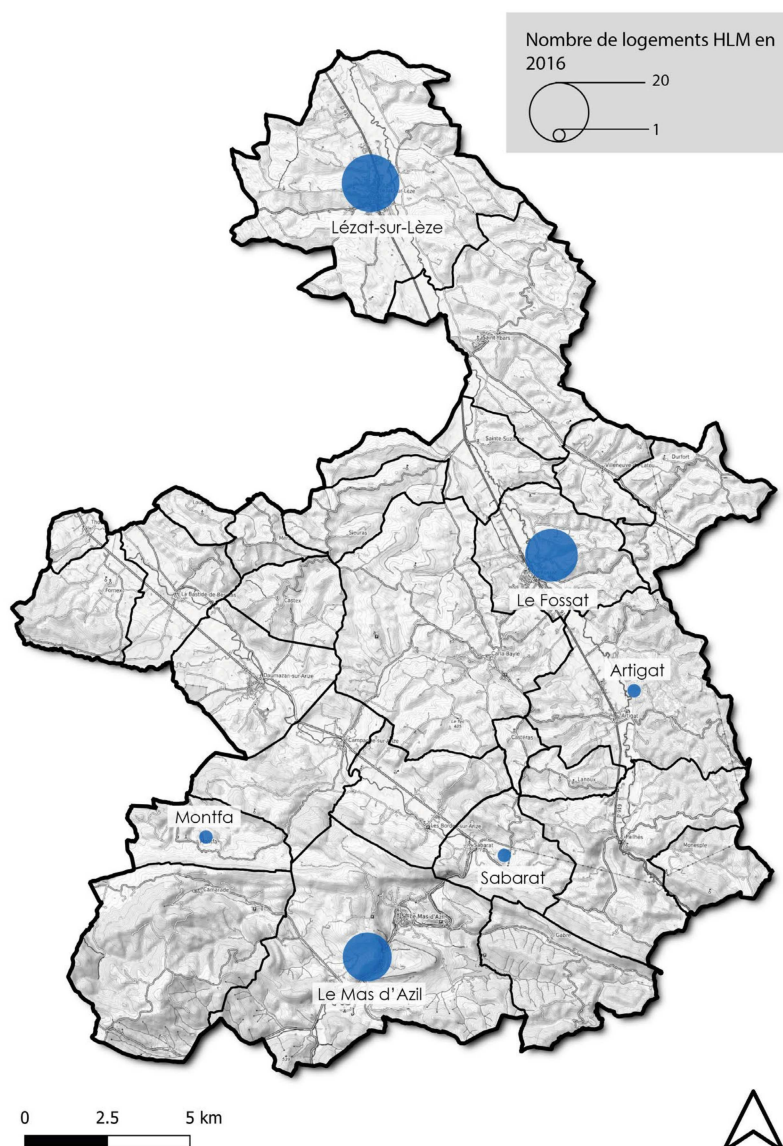
En 2016, l'Arize Lèze possède 49 logements sociaux soit 1 % du parc de résidences principales. Le nombre de logements sociaux a augmenté entre 2006 et 2016 en passant de 30 à 49 logements HLM.

	Part de logements sociaux
CC Arize Lèze	1,0 %
CC Couserans-Pyrénées	2,4 %
CC Bassin Auterivain Haut-Garonnais	3,8 %
CA Pays Foix Varilhes	4,3 %
CC du Volvestre	4,7 %
CC des Portes de l'Ariège Pyrénées	7,5 %

Source : INSEE RP 2016

Pour autant, l'offre reste faible au regard de l'offre des autres communautés de communes périphériques.

L'offre de logements sociaux est répartie sur seulement quelques communes du territoire avec une forte concentration sur Lézat-sur-Lèze (18), le Fossat (15) et le Mas d'Azil (13). Ensemble, elles regroupent 93 % de l'offre intercommunale.



Source : INSEE RP 2016

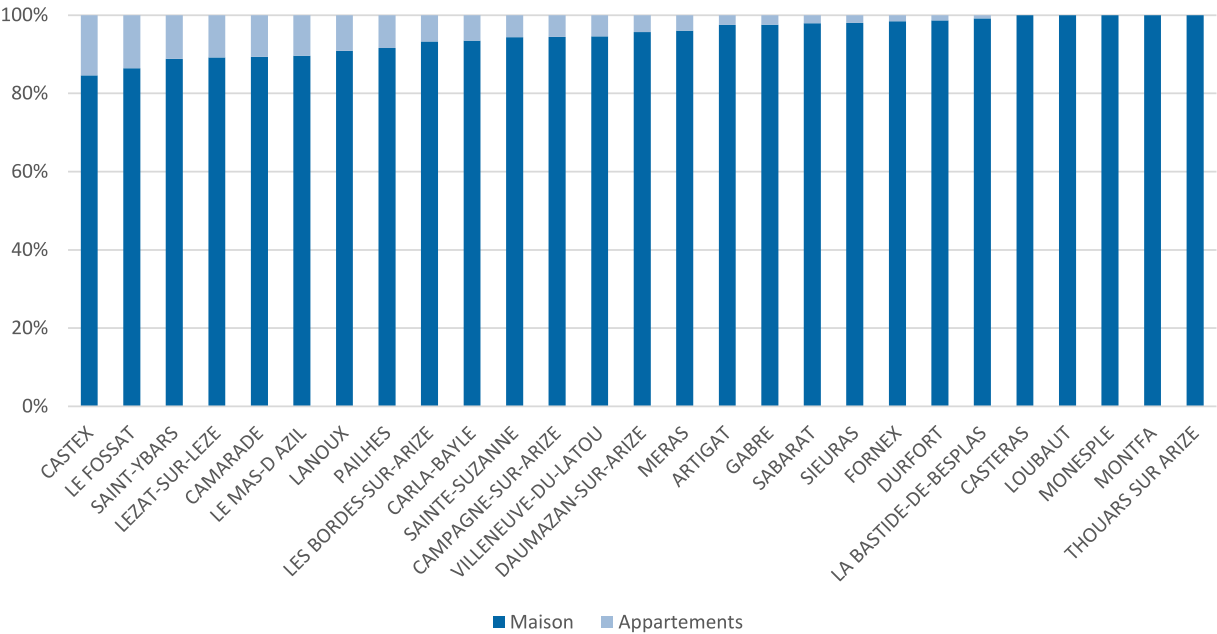
2.1.6.] La prédominance de la maison individuelle

Les logements individuels sont prédominants sur le territoire. Le parc résidentiel est composé à 90.9 % de maisons et de 7.7 % d'appartements.

A l'échelle du territoire, cinq communes ne possèdent aucun logement collectif et dix communes ont un taux de maisons supérieur ou égal à 95 %.

L'offre en logements collectifs se localise principalement sur les communes le long de la RD 919 ainsi que sur les communes pôles. La commune de Castex dispose du taux de logements collectifs le plus important mais cela ne représente qu'une dizaine d'appartements.

TAUX DE LOGEMENTS INDIVIDUELS ET COLLECTIF PAR COMMUNE EN 2016



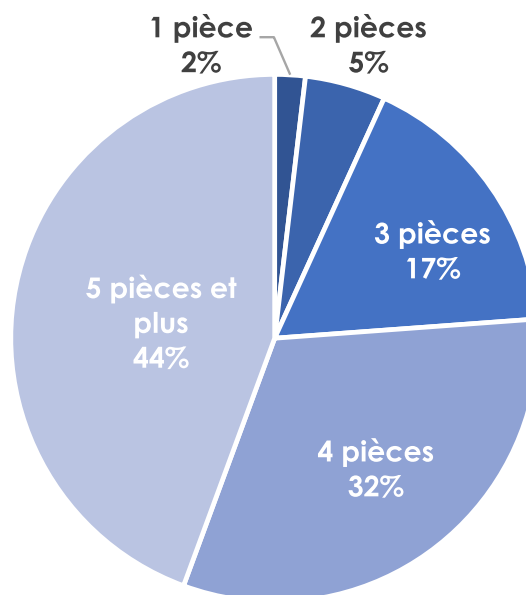
Source : INSEE RP 2016

2.1.7.] De grands logements

Le parc de logements se caractérise par de grands logements. La taille moyenne des logements sur l'intercommunalité est de 4,5 pièces. Les logements de 5 pièces ou plus constituent 44 % du parc. A l'inverse, les logements d'une pièce ne représentent que 2 %.

La prédominance de logements individuels et de grands logements sur la communauté de communes d'Arize Lèze est de nature à entraîner des blocages dans les parcours résidentiels au regard notamment de l'augmentation des petits ménages (vieillesse des ménages, augmentation des familles monoparentales).

RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR TAILLE DE LOGEMENT EN 2016



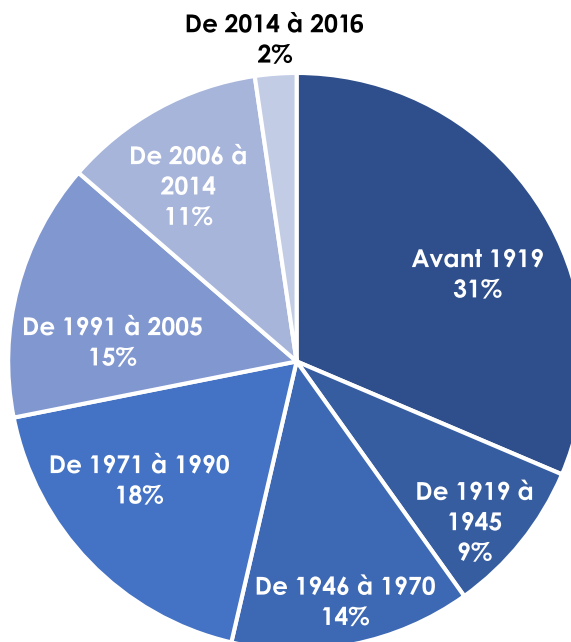
Source : INSEE RP 2016

2.1.8.] La coexistence d'un parc ancien et d'un parc récent

En Arize Lèze, environ 40 % du parc de logements a été construit avant 1945 mais 50 % des résidences principales ont été construites avant 1970 et n'ont donc été soumises à aucune réglementation thermique. La date de construction des logements est le reflet des différentes dynamiques résidentielles à l'œuvre sur le territoire.

Le parc ancien pose des problématiques de dégradation et de rénovation énergétique notamment. Les besoins d'interventions seront différents selon le bâti et selon la période. Bien que le parc de logements relève d'un patrimoine historique certain, il s'avère pour partie peu adapté aux demandes actuelles.

RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR DATE D'ACHÈVEMENT DES LOGEMENTS



Source : INSEE RP 2016

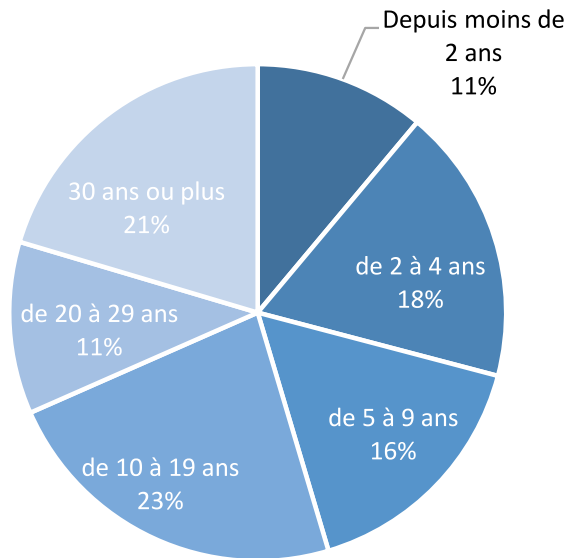
2.1.9.] Des ménages ancrés sur le territoire

Les différentes évolutions socio-démographiques sont venues complexifier et diversifier les parcours résidentiels. On retrouve ces trajectoires complexes sur le territoire d'Arize Lèze. L'ancienneté d'emménagement des ménages peut expliquer certaines trajectoires résidentielles.

Sur le territoire intercommunal plus de la moitié des ménages se sont installés il y plus de dix ans, témoignant la capacité du territoire à maintenir sa population sur place.

Si l'on regarde la répartition par commune, on remarque que le taux oscille entre 44.4 % (Gabre) et 78.6 % (Castéras). Ce sont les communes les plus rurales et au faible poids démographique qui possèdent le taux plus élevé.

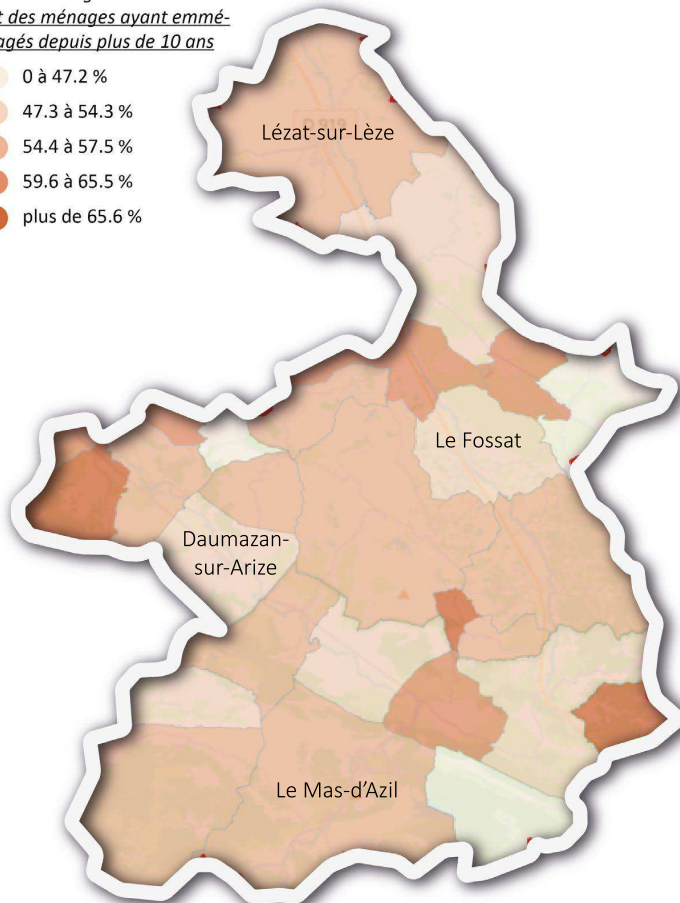
ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT DES MÉNAGES EN 2016



Source : INSEE RP 2016

Légende
Part des ménages ayant emménagé depuis plus de 10 ans

- 0 à 47.2 %
- 47.3 à 54.3 %
- 54.4 à 57.5 %
- 59.6 à 65.5 %
- plus de 65.6 %



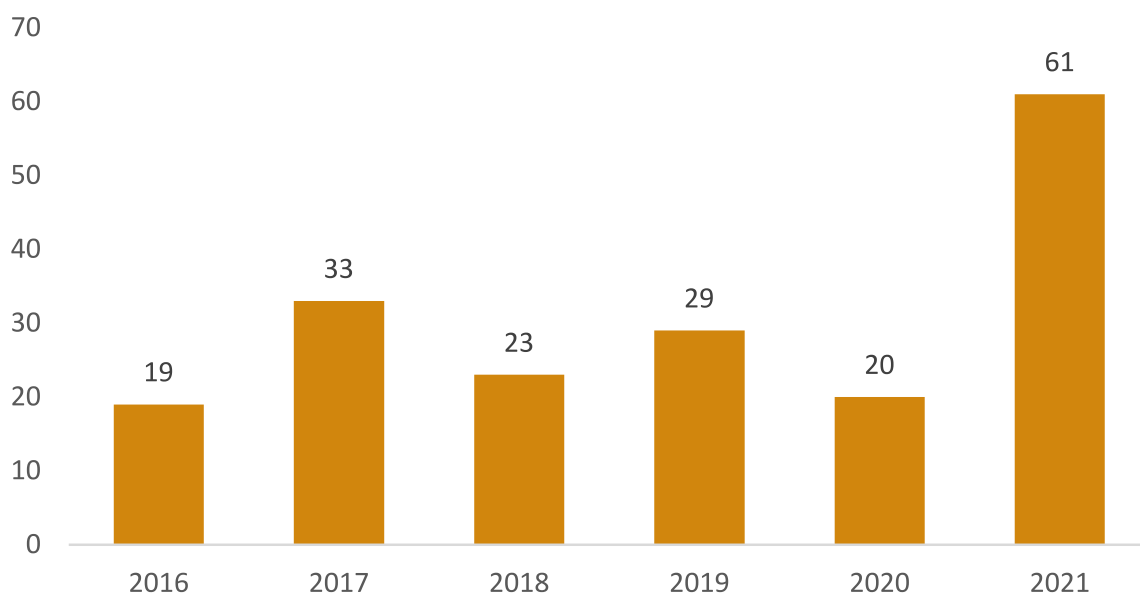
Source : INSEE RP 2016

2.2.] LE RYTHME DE CONSTRUCTION

Sur la période récente, l'analyse des autorisations d'urbanisme engendrant la création de logements illustre la tendance observée par les actes notariés : outre l'augmentation des ventes de logements anciens (existants), **la création de logements connaît également un regain en 2021**. Il faut noter que les données des mois de novembre et décembre 2021 ne sont pas encore connues. Monsieur le Maire de Lézat-sur-Lèze a indiqué que sur sa commune 23 permis ont été autorisés en décembre 2021.

Ainsi, le territoire connaît un regain d'activité non négligeable, à mettre en lien avec la crise sanitaire et l'attrait pour les espaces ruraux.

LOGEMENTS AUTORISÉS (AUTORISATION D'URBANISME)



Source : Sit@del

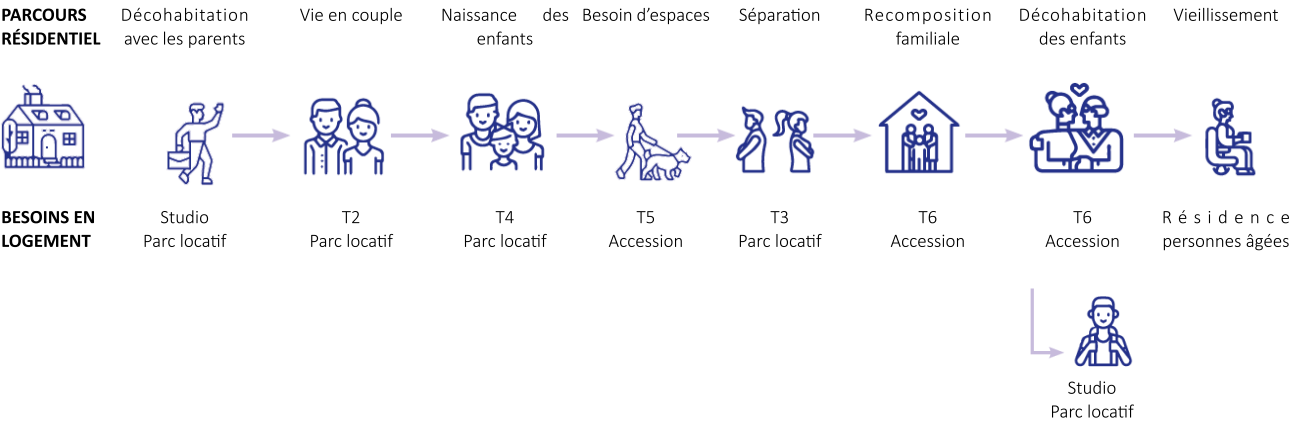
2.3.] LA NÉCESSAIRE DIVERSIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

2.3.1.] La multiplication des trajectoires résidentielles

Le modèle classique de trajectoire résidentielle ne s'applique plus aujourd'hui qu'à une minorité de la population. La trajectoire linéaire qui consiste à passer par une phase locative pour ensuite accéder à la propriété d'un logement de petite superficie et enfin devenir propriétaire d'une grande maison dans laquelle fonder une famille et rester plusieurs décennies ne correspond plus au modèle d'habiter d'aujourd'hui qui évolue suite aux mutations sociétales à l'œuvre.

Les besoins en logements se multiplient en raison de la complexification des logiques de parcours résidentiels. Le célibat prolongé, la hausse des séparations, l'accroissement des familles monoparentales, la multiplication des unions, l'émergence des familles recomposées, le chômage, le vieillissement, la cohabitation intergénérationnelle, ... Ces différents faits sociétaux touchent toutes les catégories de population et interviennent à différentes étapes de vie influençant les besoins en logements de ces ménages.

Chaque commune doit proposer des logements variés susceptibles d'accueillir des ménages aux structures diverses : célibataires, jeunes couples, familles avec enfants ou monoparentales, retraités, personnes à mobilité réduite, handicapé... À chaque âge de la vie et selon la taille du ménage correspondent des besoins en logements variables : cette évolution au cours de la vie est appelée parcours résidentiel. Plusieurs étapes de ce parcours peuvent être réalisées dans le parc locatif social. Mesurer ces besoins et y répondre permet de dynamiser la vie de la commune.

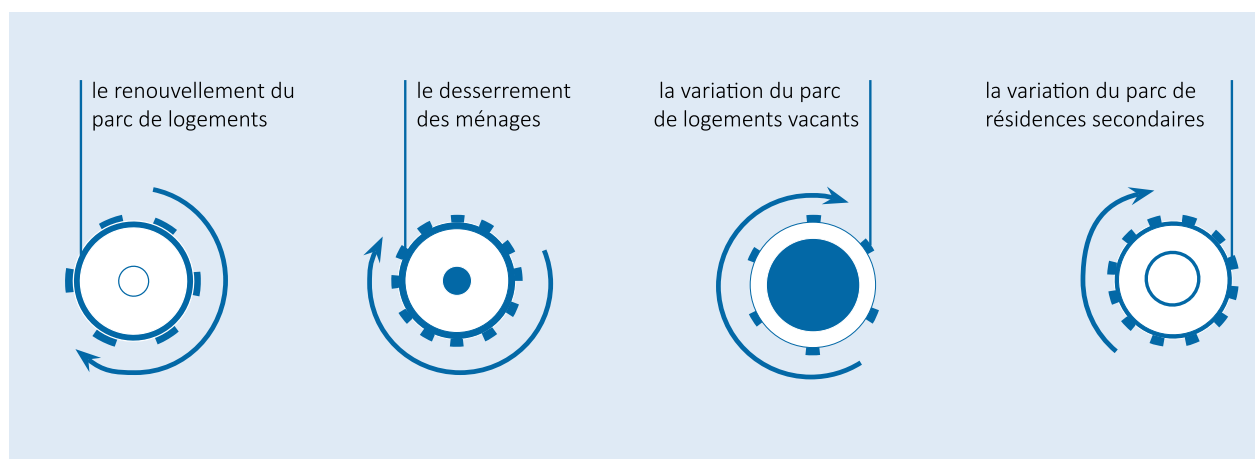


2.3.2.] Des besoins en logements complexes

La construction d'un logement neuf ne permet pas uniquement de répondre à la croissance de la population, elle permet également de répondre à des besoins «non-démographiques» tels que :

- Répondre aux besoins liés au desserrement des ménages. La taille des ménages ne cesse de diminuer. Ainsi, il faut davantage de logements pour loger le même nombre d'habitants,
- Renouveler le parc de logements. La destruction ou le changement d'usage des logements doivent être compensés par une production plus importante,
- Compenser l'augmentation des résidences secondaires et du parc vacant afin de favoriser la fluidité du marché immobilier.

Ainsi, il n'existe pas de corrélation directe entre construction de logements et augmentation de la population. 4 phénomènes « consomment » une partie du parc nouvellement construit, et c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier.





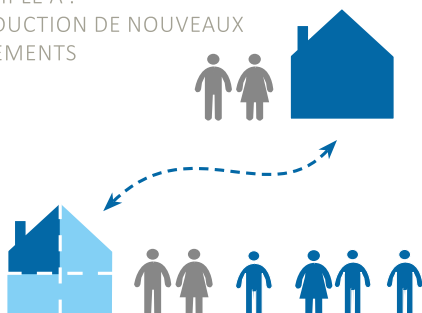
LE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

Il s'agit des modifications de tout ou partie d'un bâti existant entraînant une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelle construction : division d'un grand logement. Il peut aussi être consommateur de nouveaux logements : transformation d'un logement en local d'activité, destruction d'un logement existant, fusion de deux logements contigus.

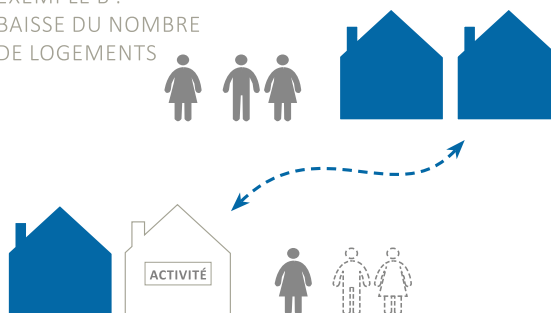
Entre 2013 et 2018, le parc de logements a progressé de 296 unités (parc Insee) ; le nombre de nouvelles constructions s'est élevé à 158 (Filocom).

Le renouvellement est donc globalement positif, et a produit 138 logements.

EXEMPLE A :
PRODUCTION DE NOUVEAUX
LOGEMENTS



EXEMPLE B :
BAISSE DU NOMBRE
DE LOGEMENTS



37



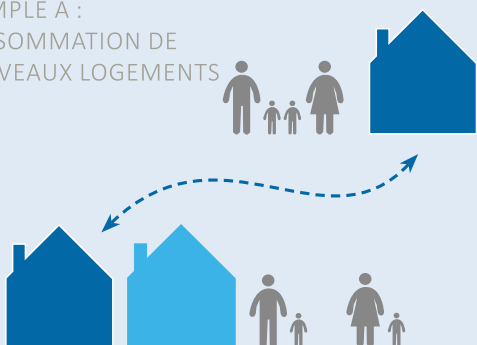
LE DESSERTEMENT DES MÉNAGES

Il s'agit de la baisse du nombre de personnes par ménages et donc, à population équivalente, d'une augmentation du nombre de ménages et du nombre de logements occupés. Ce phénomène est national et s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : augmentation des familles monoparentales, maintien plus long des personnes âgées à domicile, etc.

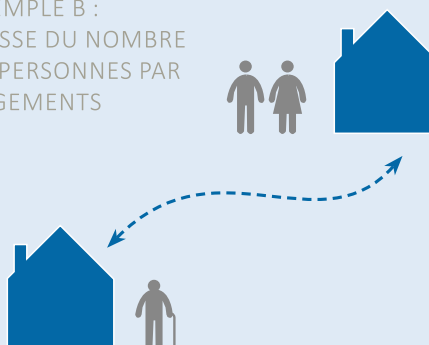
Entre 2013 et 2018, le nombre de personnes par ménage est passé de 2,21 à 2,10.

L'évolution négative du taux a consommé sur la période un total de 237 logements.

EXEMPLE A :
CONSOMMATION DE
NOUVEAUX LOGEMENTS



EXEMPLE B :
BAISSE DU NOMBRE
DE PERSONNES PAR
LOGEMENTS





LA VARIATION DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

La vacance est un phénomène naturel sur un territoire. Les nouvelles constructions, les changements de propriétaires, les successions sont générateurs de moments de vacance, nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier. Au-delà de cette « vacance de marché », la vacance de longue durée peut être consommatrice de logements supplémentaires.

Entre 2013 et 2018, le taux de logements vacants a diminué, passant de 11 % à 9.9 %.

La diminution de la vacance sur la période a permis de remobiliser 33 logements.

EXEMPLE A :
NOUVELLE RÉSIDENCE
PRINCIPALE



EXEMPLE B :
BAISSE DU NOMBRE
DE RÉSIDENCES
PRINCIPALES



LA VARIATION DU PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

La variation du nombre de résidences secondaires a aussi un impact sur le maintien de la population. L'utilisation partielle de ces logements entraîne aussi un recours discontinu des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur l'optimisation des réseaux est aussi plus faible et saisonnier.

Entre 2013 et 2018, le taux de résidences secondaires est resté relativement stable mais leur nombre a augmenté.

L'augmentation du nombre de résidences a consommé malgré tout 28 logements supplémentaires.

EXEMPLE A :
NOUVELLE CONSTRUCTION
SANS NOUVEAU LOGEMENT



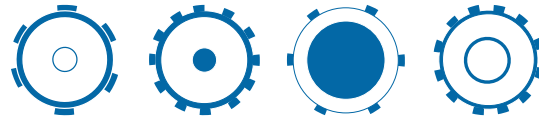
EXEMPLE B :
NOUVELLE RÉSIDENCE
PRINCIPALE



Ces différents leviers ont été consommateurs de logements sur la période récente. Le phénomène de desserrement des ménages est le plus consommateur de logements avec 237 logements.

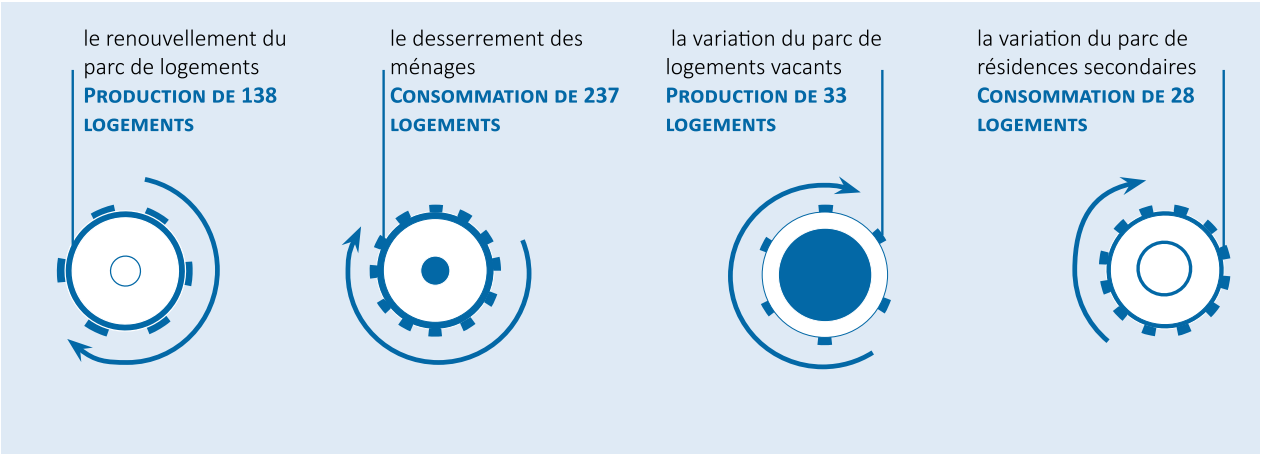
Il faut toutefois noter que le renouvellement du parc de logements ainsi que la diminution de la vacance ont eu pour effet de produire de nouveaux logements.

Ainsi, la production de logement est plus conséquente que la consommation ce qui témoigne d'un certain dynamisme au sein du territoire. Même si la production de logements neufs peut sembler faible, de nouveaux logements sont créés par la reconquête des logements vacants ou le renouvellement du parc (changement de destination de granges en logements, création de plusieurs logements au sein d'un seul bâtiment, ...)



Les 4 phénomènes ensemble ont consommé 95 logements entre 2013 et 2018.

39



2.3.3.] Un regain récent

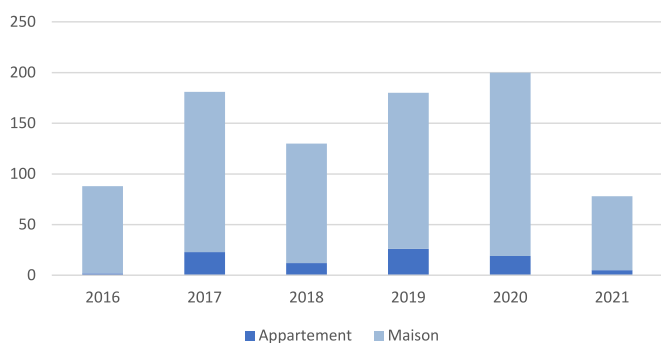
Une croissance démographique qui est en ralentissement depuis le début des années 2010 mais un regain d'attractivité récent s'opère, pour partie conséquence de la crise sanitaire 2020/2021...

>> Un regain d'attractivité des zones rurales est observé en France avec la crise sanitaire par les notaires et dans les actes d'urbanisme.

>> Une dynamique à laquelle l'Ariège et l'Arize-Lèze n'échappent pas, induisant une attractivité démographique potentiellement plus dynamique dans les prochaines années. Il s'agit d'une situation qui devra être anticipée dans le PLUi.

>> Entre 2019 et 2020, environ 460 maisons ou appartements se sont vendus sur le territoire intercommunal. Ainsi, en 2021, peu de biens sont disponibles à la vente, ce constat est largement partagé par les professionnels de l'immobilier travaillant sur l'intercommunalité pointant une pénurie de biens à vendre malgré les demandes d'installation.

VENTES EFFECTUÉES SUR LE TERRITOIRE D'ARIZE LÈZE

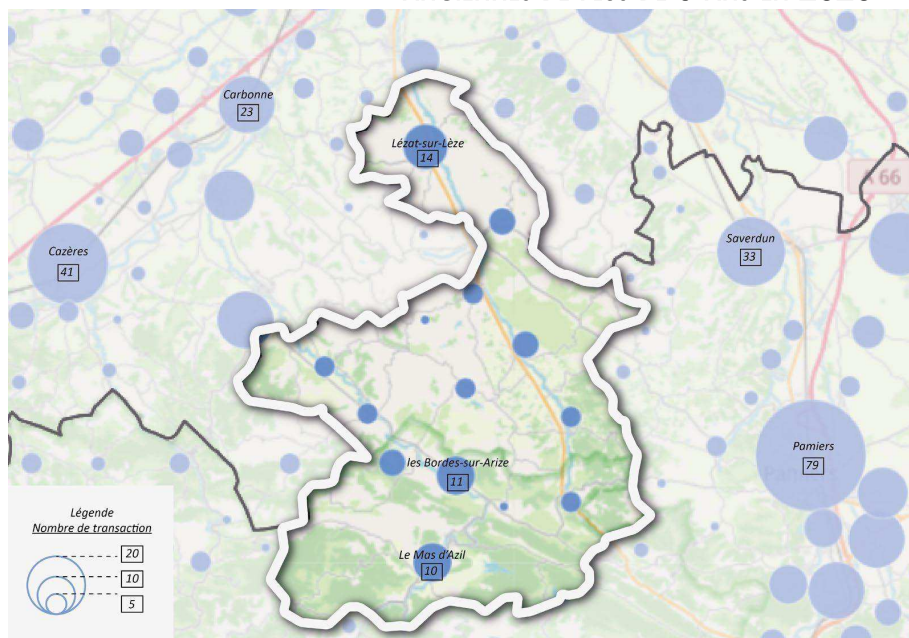


Agent Immobilier

Nous n'avons plus de biens à vendre sur le territoire intercommunal !

NOMBRE DE TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES DE PLUS DE 5 ANS EN 2020

Source : Demande des valeurs foncières



Source : PictoStat Occitanie

P PLAN
L LOCAL
U URBANISME
i INTERCOMMUNAL
Arize-Lèze

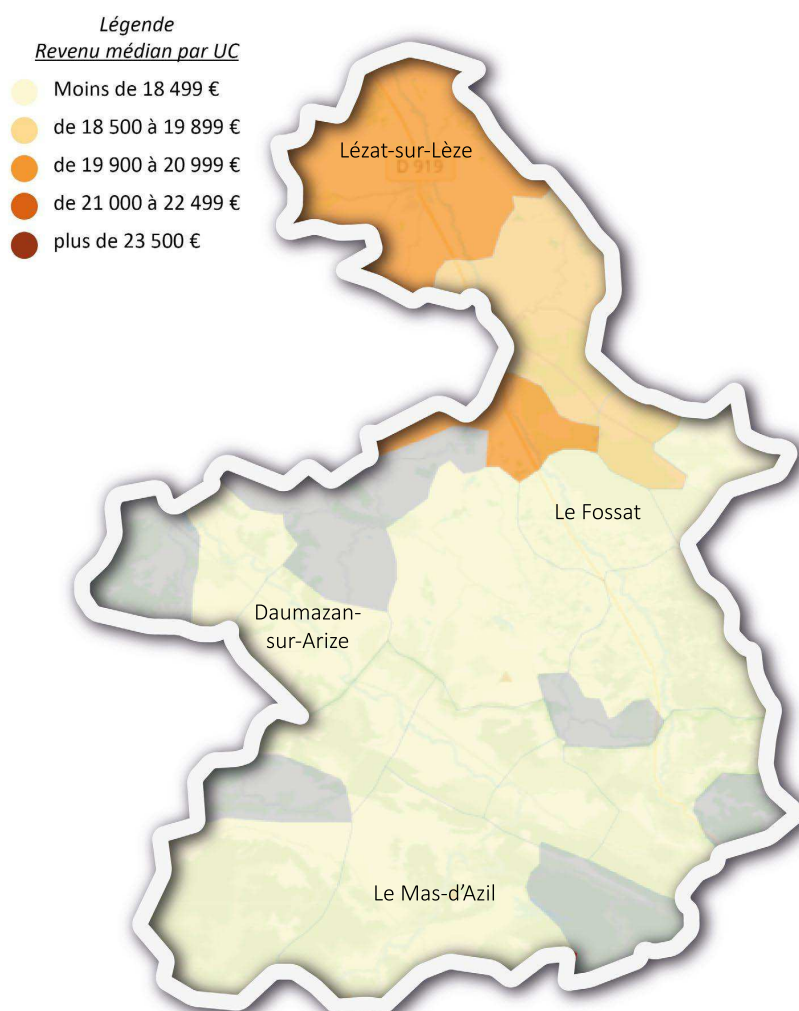
2.4.] DES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

2.4.1.] Des choix résidentiels contraints par les ressources des ménages

Avec 19 110 € par an, le revenu médian par Unité de Consommation d'Arize Lèze est inférieur à celui de la France Métropolitaine (20 809 €). Il est toutefois supérieur à celui du département de l'Ariège (18 934 €) grâce à l'influence de la métropole toulousaine.

Une unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation.

Toutefois, la médiane cache de fortes disparités entre les communes du territoire, mais également entre les ménages présents sur le territoire intercommunal. Les communes dont le revenu médian est le plus élevé sont situées au Nord du territoire : Sainte-Suzanne : 20 097€, Lézat-sur-Lèze : 19 971 €, Villeneuve-du-Latou : 19 021€ et Saint-Ybars : 18 596 €. Leurs revenus se rapprochent des données nationales. A contrario, les communes de Daumazan-Sur-Arize et du Mas d'Azil ont les revenus les plus faibles avec respectivement 16 859 € et 16 676 €.



Source : Géoclip

2.4.2.] Des besoins croissants liés au vieillissement de la population

La population âgée d'Arize Lèze est en augmentation soutenue et devrait voir son poids démographique progresser en raison du vieillissement de la population et des difficultés de renouvellement à l'œuvre sur le territoire. Il est donc impératif de prendre en compte les besoins liés au vieillissement de la population dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

42

La diversité des situations des personnes de plus de 60 ans entraîne des besoins qui ne sont pas équivalents : l'âge, l'état mental, le lieu de vie, la solvabilité des ménages, ... sont autant de conditions qui viennent influencer les besoins en logements. Dans les années à venir, le vieillissement va générer des besoins importants, tant en services, en commerces, qu'en habitat. Or, aujourd'hui, le parc de logements n'est que peu adapté aux problématiques du vieillissement.

Une partie du parc, notamment dans le centre de villages, est particulièrement inadapté aux différentes situations de vieillissement et ne sont pas garants des conditions de modernité permettant le maintien de la population sur place : maisons à étages, appartements sans ascenseur, logements de campagne isolés, ...

Portant, le désir de rester dans son domicile le plus longtemps possible est identifié pour la majorité des personnes âgées, posant ainsi la question de l'adaptation des logements. L'intercommunalité doit donc développer une palette d'offre pour favoriser le maintien à domicile tout en développant une offre d'hébergement spécifique.

Différentes actions sont mises en place sur le territoire, comme le portage des repas à domicile par la cuisine centrale gérée par l'association Micheline GOYHENECHÉ. Un suivi individuel peut également être mis en place grâce aux Centres Communaux d'Action Social (CCAS) ou le Centre Local Arize Lèze. La sphère familiale et/ou sociale peut également être un complément dans l'aide au maintien à domicile.

Sur l'intercommunalité, plusieurs établissements sont présents et offrent une gamme de services diversifiée pour les personnes âgées :

- EHPAD Résidence Le Parc à Lézat-sur-Lèze avec une capacité de 50 à 100 places,
- EHPAD L'Ostal à Daumazan-sur-Arize offrant 25 à 50 lits,
- EHPAD résidence La Madrague au Fossat disposant de 25 à 50 places,
- EHPAD Le Souleihou au Mas d'Azil avec une capacité de 25 à 50 places,

Même si l'offre d'établissements spécialisés pour les personnes âgées peut paraître conséquente, les besoins sont en perpétuelle augmentation obligeant les structures à évoluer et se diversifier. L'offre est uniquement orientée vers des EHPAD mais aujourd'hui, de nouvelles voient le jour : maison autonomie partagée, cohabitation intergénérationnelle, résidences seniors, ...

La communauté de commune Arize Lèze développe son offre médicale afin d'apporter une réponse à ses habitants. Deux projets sont actuellement en cours : la création d'une maison de santé au Fossat ainsi qu'une maison de santé multi-sites au Mas d'Azil.



Source : Future maison de santé au Fossat, source : CCAL

2.5.] LA POLITIQUE DE LOGEMENT INTERCOMMUNALE

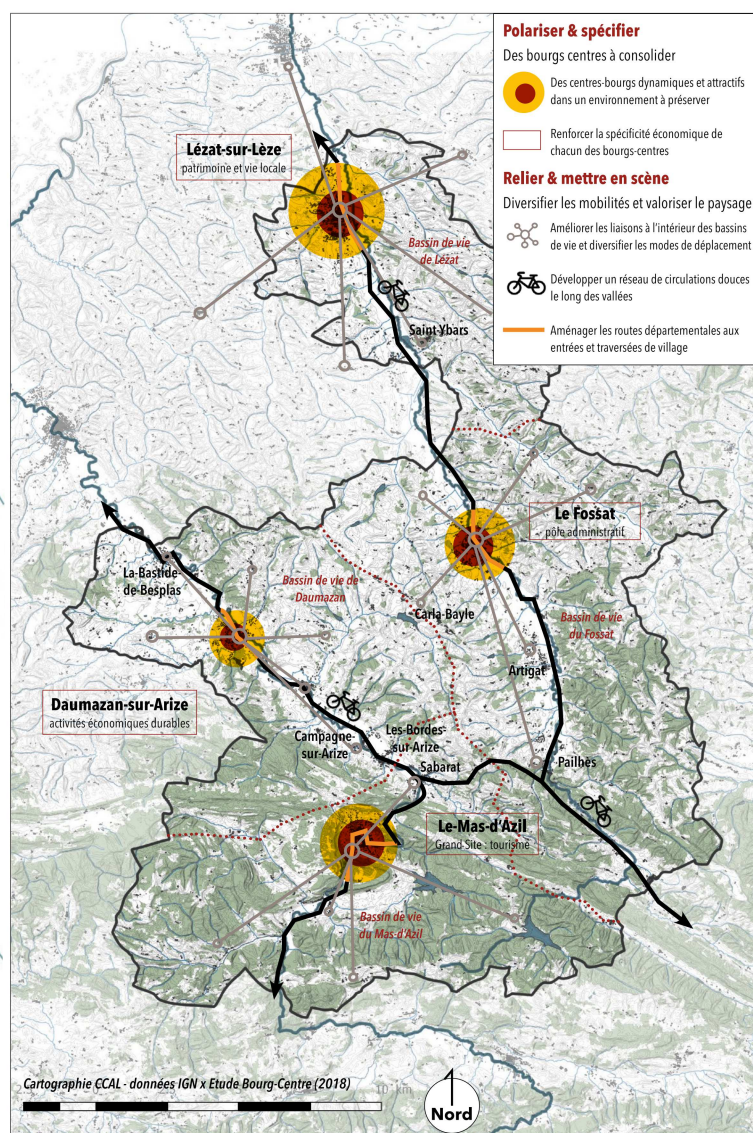
2.5.1.] La convention ORT valant OPAH-RU

La démarche Opération de Revitalisation du Territoire (convention signée) définit un ensemble d'objectifs visant à la redynamisation de 4 bourgs centres (Lézat-sur-Lèze, Le Mas d'Azil, Le Fossat et Daumazan-sur-Arize) et à la reconquête de leurs logements vacants. Trois axes stratégiques ont été définis :

- Aller vers une offre attractive de l'habitat en centre ville,
- Favoriser un développement de commerces et de services équilibré,
- Garantir et préserver l'identité des paysages urbains et naturels.

43

**Opération
de Revitalisation
du Territoire (ORT)**
**Avenant à la convention
valant OPAH-RU**
Opération Programmée
d'Amélioration
de l'Habitat (OPAH)-
Renouvellement
Urbain (RU)
2021 - 2026

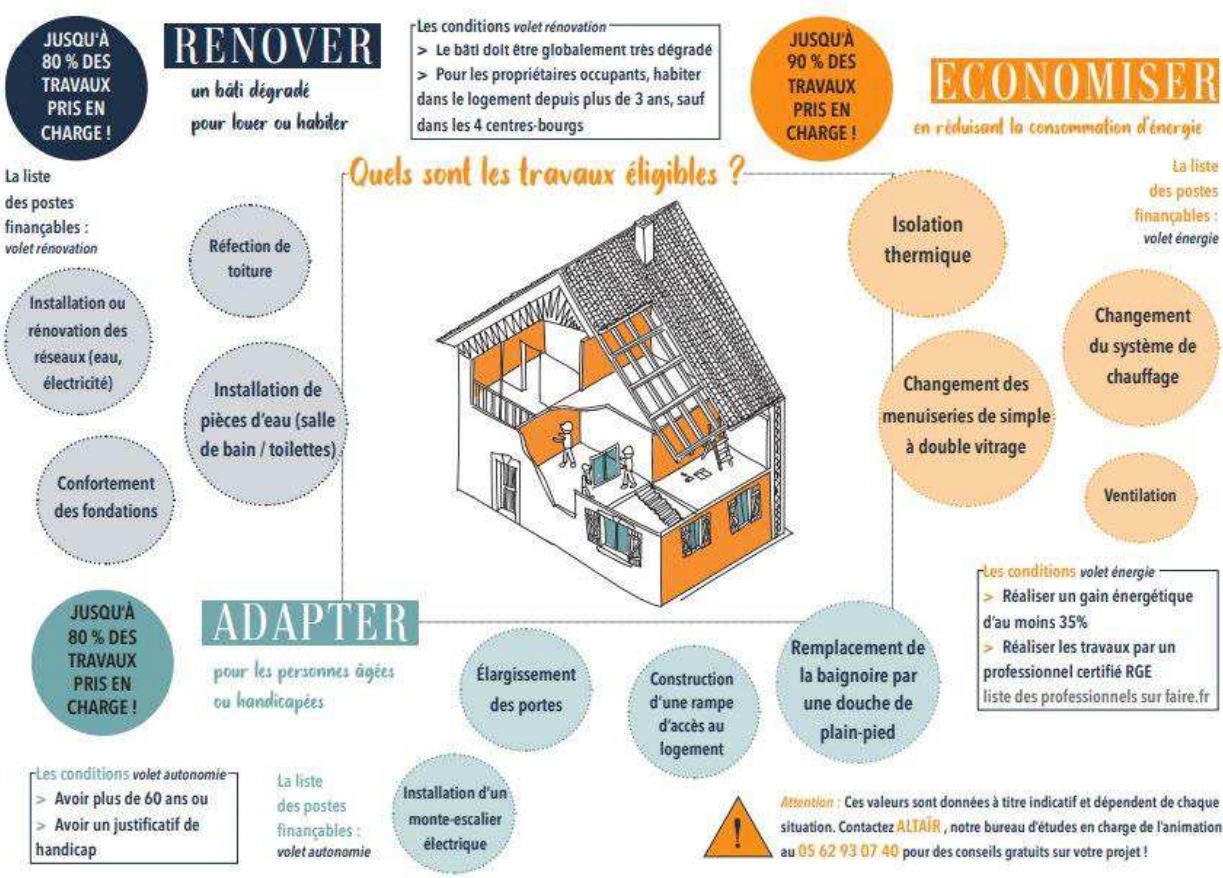


Source : extrait convention ORT, source : CCAL

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ARIZE LEZE

La mise en place de cette convention permet de débloquent des aides au profit des propriétaires afin d'intervenir durablement sur le parc de logement.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) multi-sites Arize-Lèze, a été signée le 1er avril 2021 pour une durée de 5 ans.



Source : extrait plaquette d'information à destination des propriétaires, source : CCAL

2.5.2.] Le Programme d'Intérêt Général

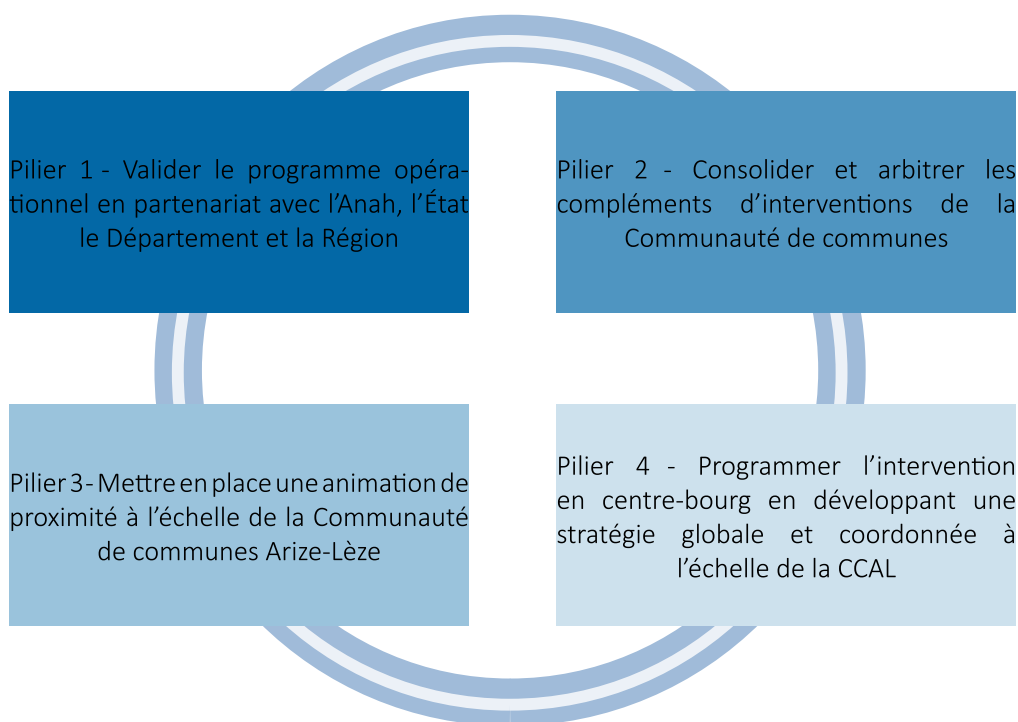
La Communauté de Communes, en partenariat avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), l'État, le Conseil Départemental de l'Ariège et le Conseil Régional (PROCIVIS), s'engage pour au moins 3 années, dans un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) consacré à l'amélioration de l'habitat.

La convention de mise en place du Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) Arize-Lèze, entre la Communauté de Communes et ses partenaires financiers, a été signée le 20 mars 2018 pour une durée de 3 ans. Cette opération a été reconduite pour 2 années supplémentaires le 21 mars 2021. Son périmètre porte toujours sur l'ensemble des communes de la CCAL, mais exclu les 4 secteurs en Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) dorénavant couverts par la nouvelle OPAH RU multi-sites.

Ce programme concerne tous les propriétaires de logement du territoire (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, propriétaires d'immeubles vacants).

Les thématiques prioritaires d'intervention pour lesquelles des financements conséquents sont mobilisés concernent la résorption de l'habitat vétuste/insalubre/indécent, l'amélioration thermique et l'adaptation au vieillissement des logements occupés ainsi que la réhabilitation de logements vacants situés sur les centres bourgs.

Une stratégie globale de l'habitat autour de 4 piliers a été définie :



2.5.3.] Les objectifs de cette opérations

Le PIG et l'OPAH RU ont pour objectif d'accompagner financièrement et techniquement les propriétaires (occupants et bailleurs) à réaliser des travaux sur leurs biens pour répondre aux enjeux suivants :

- » Lutter contre l'habitat indigne et dégradé,
- » Améliorer l'efficacité énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique,
- » Accompagner les personnes en situation de perte d'autonomie par l'adaptation des logements à leurs besoins,
- » Lutter contre la vacance et favoriser la reconquête des biens vacants notamment dans les centres-bourgs,
- » Diversifier et développer une offre nouvelle de logements économes en charges et à loyers modérés.

→ Les objectifs du PIG (pour les 2 années de reconduction)

- 60 propriétaires occupants- PO, soit 30 /an (dont approximativement 17 relèvent directement de l'animation du PIG Arize-Lèze et 13 du PIG départemental).
- 4 logements locatifs (dossiers de propriétaires bailleurs- PB), soit 2 /an, relevant tous de l'animation du PIG Arize-Lèze.

→ Les objectifs de l'OPAH RU (pour les 5 ans)

- 50 propriétaires occupants- PO, soit 10 /an (dont approximativement 6 relèvent directement de l'animation du PIG Arize-Lèze et 4 du PIG départemental).
- 40 logements locatifs (dossiers de propriétaires bailleurs- PB), soit 8 /an, relevant tous de l'animation du PIG Arize-Lèze.
- 40 ravalements de façades, soit 8 /an, relevant tous de l'animation du PIG Arize-Lèze.

	PIG 2018-2021		PIG 2021-2023		OPAH RU 2021-2026		Total
	Par an	Sur 3 ans	Par an	Sur 2 ans	Par an	Sur 5 ans	
PO	36	108	30	60	10	50	
PB	8	24	2	4	8	40	
Façades	0	0	0	0	8	40	
Sommes	44	132	32	64	26	130	326

Récapitulatif des objectifs contractualisés, source : Altaïr

2.5.4.] Les résultats de ces opérations à ce jour (source : Altaïr)

→ LES DOSSIERS DÉPOSÉS DANS LE CADRE DU PIG ARIZE-LÈZE :

Depuis le lancement du PIG en avril 2018 :

- 172 demandes de subventions ont été déposées pour des Propriétaires Occupants du territoire :
 - » 127 dans le cadre du PIG Arize-Lèze (accompagnement Altaïr, pour 126 dossiers PO « Energie » et 1 « Sortie d'insalubrité occupée »),
 - » 45 dans le cadre du PIG Départemental (accompagnement Soliha, pour de 16 dossiers « Adaptabilité », 10 dossiers « Energie > 70 ans » et 19 doubles thématiques « Energie + Adaptabilité »).
- 14 demandes de subventions ont été déposées pour des Propriétaires Bailleurs du territoire pour un total de 16 logements locatifs améliorés ou créés.

47

→ LES DOSSIERS DÉPOSÉS DANS LE CADRE DE L'OPAH RU ARIZE-LÈZE :

Depuis le lancement de l'OPAH RU Arize-Lèze en avril 2021, 7 demandes de subventions ont été déposées pour 6 PO et 1 logt PB du territoire :

- 6 dans le cadre de l'OPAH RU Arize-Lèze (Altaïr, pour 5 PO Energie + 1 PB)
- 1 dans le cadre du PIG Départemental (Soliha, pour 1 « Adaptabilité »).

Il est à noter que de nombreux projets sont à l'étude, dont plusieurs devraient aboutir prochainement, notamment des projets locatifs très intéressants de part leur nature ou leur localisation. Les délais de constitution sont toutefois très longs, notamment du fait de difficultés à obtenir l'ensemble des devis.

→ LES RÉSULTATS CUMULÉS ET UNE DÉCLINAISON ANNUELLE :

Ces deux opérations ont donc permis de traiter à ce jour :

- 178 habitations de propriétaires occupants,
- 17 logements locatifs.

Soit un rythme annuel de réhabilitation d'environ 50 habitations par an.

2.5.5.] La résorption de la vacance et projections sur la durée de ces opérations 2018-2026 (source : Altaïr)

La reconquête des biens vacants s'effectue bien entendu par la réhabilitation de maisons et d'immeubles en vue de la création de logements locatifs (investisseurs), mais aussi par l'installation de nouveaux ménages propriétaires occupants.

48

Il est ainsi à noter que **38 % des dossiers déposés concernent des habitations occupées par leurs propriétaires depuis moins de 3 ans** (68 dossiers sur les 178 propriétaires occupants accompagnés). Ce chiffre étaye la dynamique constatée lors des permanences d'accueil du public en Mairies du bureau d'études Altaïr au cours desquelles ils renseignent régulièrement des personnes en cours d'acquisition ou ayant un projet d'installation sur le territoire.

PROSPECTIVES :

La convention d'OPAH RU prévoit une durée opérationnelle de celle-ci de 5 ans, soit jusqu'en 2026. Aussi, la Communauté de Communes considère que le PIG et l'OPAH RU sont deux opérations aujourd'hui indissociables pour le territoire. Au vu des objectifs et des résultats, ce sont ainsi **400 habitations privées qui pourraient être réhabilitées** sur la période 2018-2026 dans le cadre de ces deux opérations !

2.5.6.] Le contrat cadre «Bourg Centre» Occitanie

Le Conseil Régional Occitanie a initié une politique « Bourg-Centre » organisant le partenariat entre la Région, les communes et le territoire de projet en faveur du renforcement de l'attractivité et du rôle de centralité des communes engagées dans cette démarche.

Il s'agit d'un contrat d'objectifs qui comporte comme socle l'expression d'une stratégie à moyen et long termes, pour les communes vis-à-vis de leur bassin de vie. Le contrat Bourg-Centre formalise les partenariats financiers et techniques pour la mise en œuvre d'un projet de développement et de valorisation dans le cadre d'un programme d'actions pluriannuel.

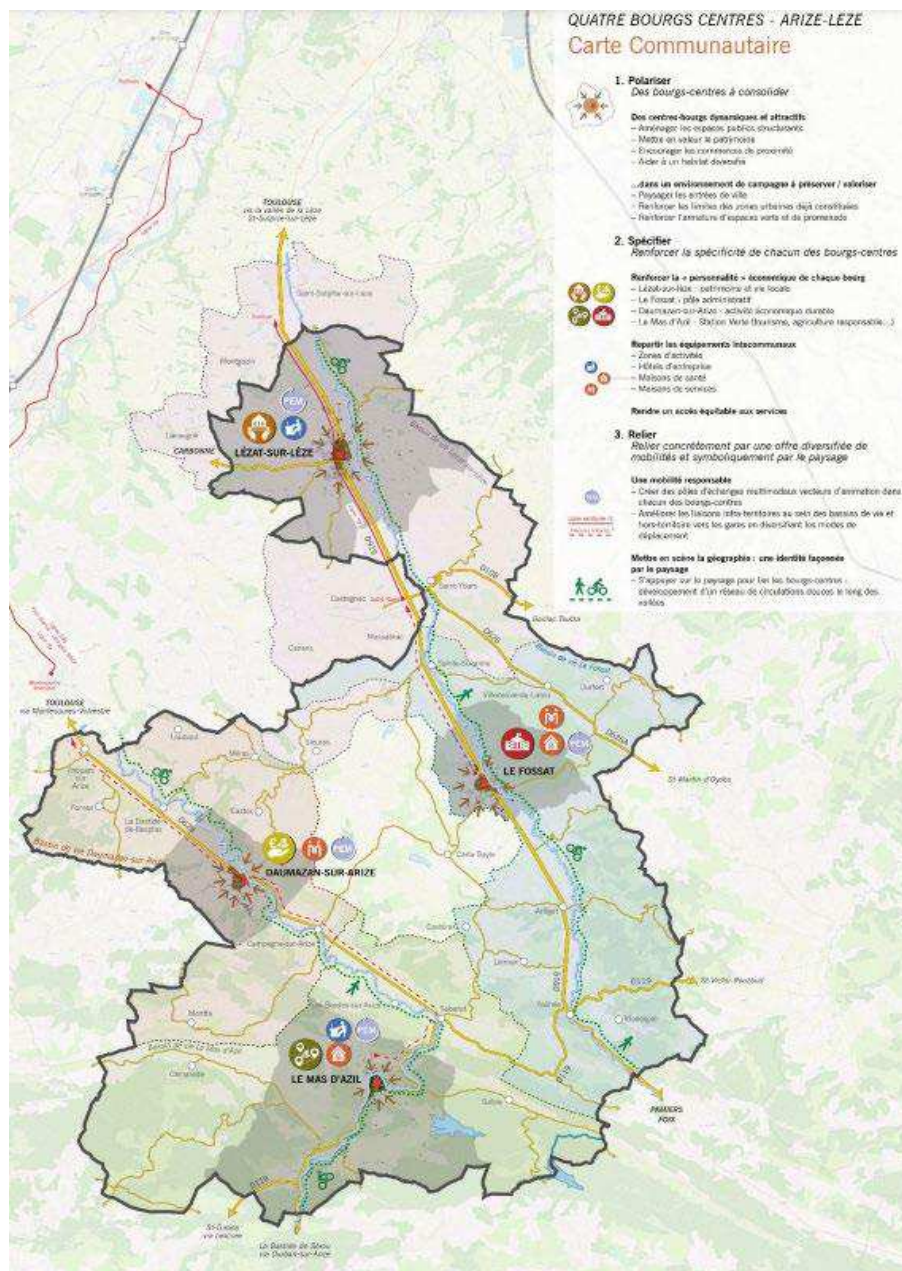
49

4 centres bourgs du territoire, c'est exceptionnel, ont été retenus dans le dispositif : Daumazan-sur-Arize, Le Fossat, Lézat-sur-Lèze et Le Mas d'Azil, la Communauté de Communes assure la maîtrise d'ouvrage de l'étude.

Le projet a été porté de manière collective par un argumentaire fort sur la complémentarité des spécificités des 4 communes favorisant l'émergence d'un volet communautaire.

Au-delà des projets urbains et du financement des opérations retenues, il s'agit bien ici d'une opportune réflexion intercommunale permettant de valoriser de futures actions communautaires.

Jeudi 24 octobre, à la maison de la Région à Foix, les maires de Daumazan, Le Fossat, Lézat sur Lèze et Le Mas-d'Azil ont signé leur contrat avec Kamel Chibli, le Vice-Président de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée.



Source : extrait contrat bourg-centre, source : CCAL

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ARIZE LÈZE

3.] LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES

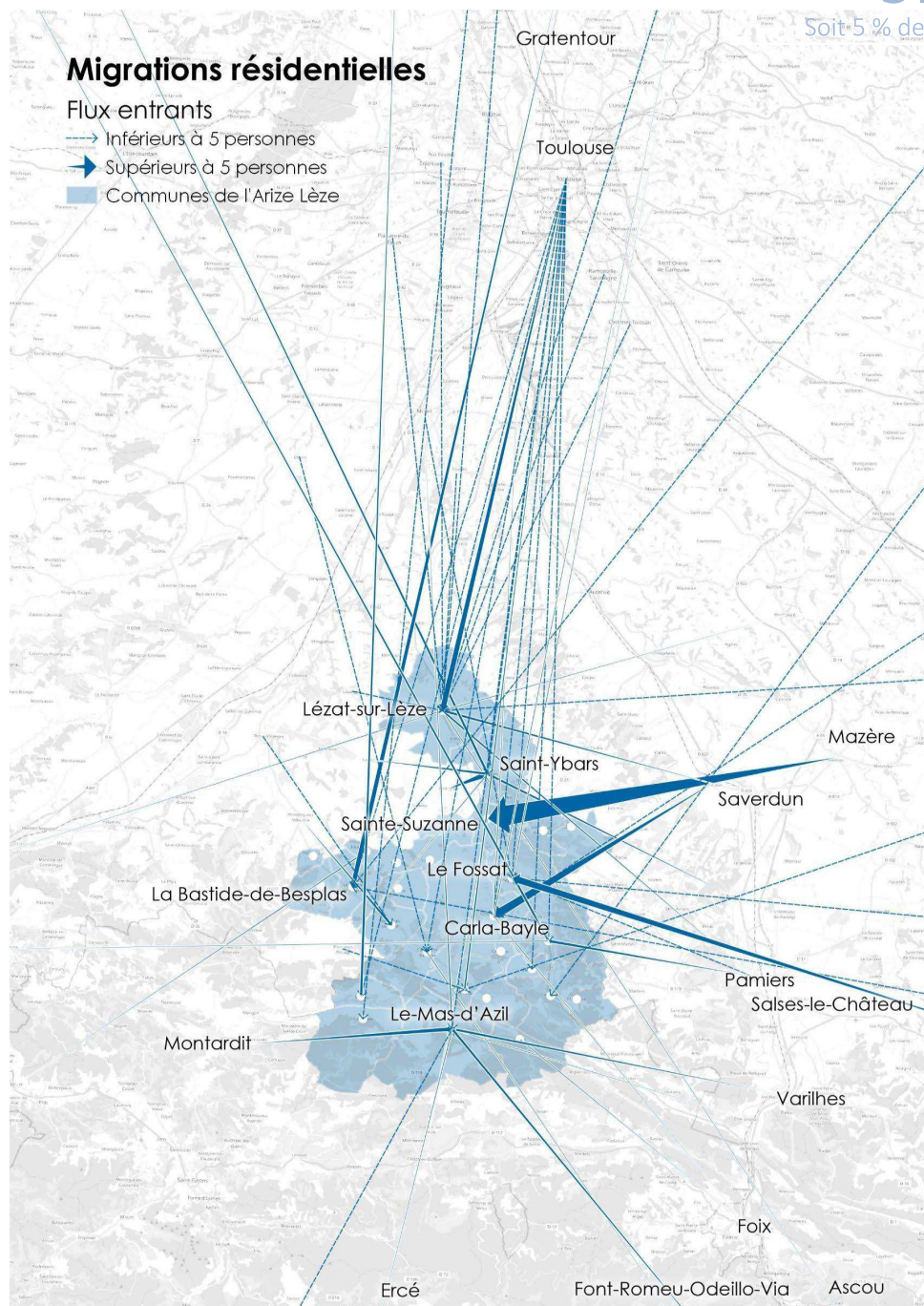
3.1.] Les flux entrants



Flux Entrants

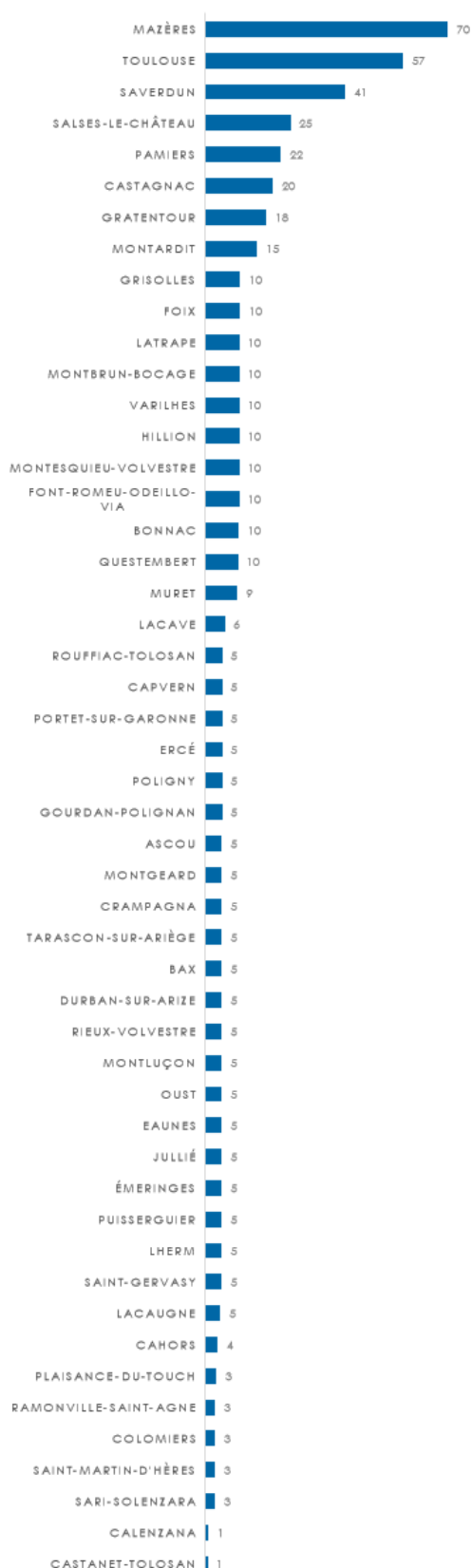
512

Soit 5 % des flux totaux



51

RÉPARTITION DES FLUX ENTRANT EN FONCTION DE LA COMMUNE DE PROVENANCE



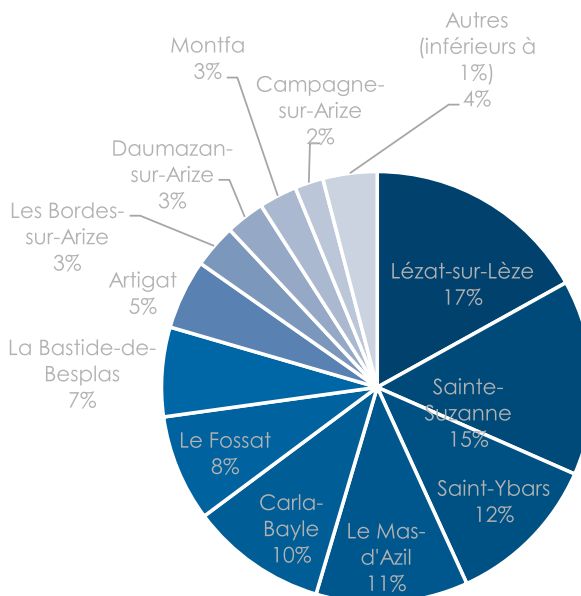
Les communes d'origine des flux entrants au territoire d'Arize-Lèze pour les migrations résidentielles sont réparties en France.

Mazère est la principale source de migrations résidentielles, à 14 %, suivie par Toulouse à 11 % et Saverdun à 8 %.

Ainsi, les EPCI d'origine des migrations résidentielles entrantes sont représentées principalement par la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées, Toulouse Métropole, et la Communauté de Communes du Volvestre.

Leur destination se disperse en plusieurs communes, Lézat-sur-Lèze, Sainte-Suzanne, Saint-Ybars, Le Mas d'Azil, Carla-Bayle, Le Fossat et Le Bastide-de-Besplas.

RÉPARTITION DES FLUX ENTRANTS EN FONCTION DE LA COMMUNE DE DESTINATION

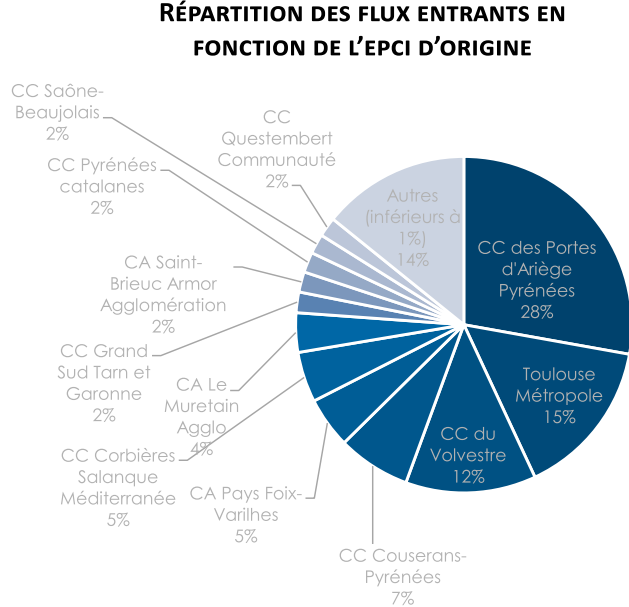


Source : INSEE, RP 2017

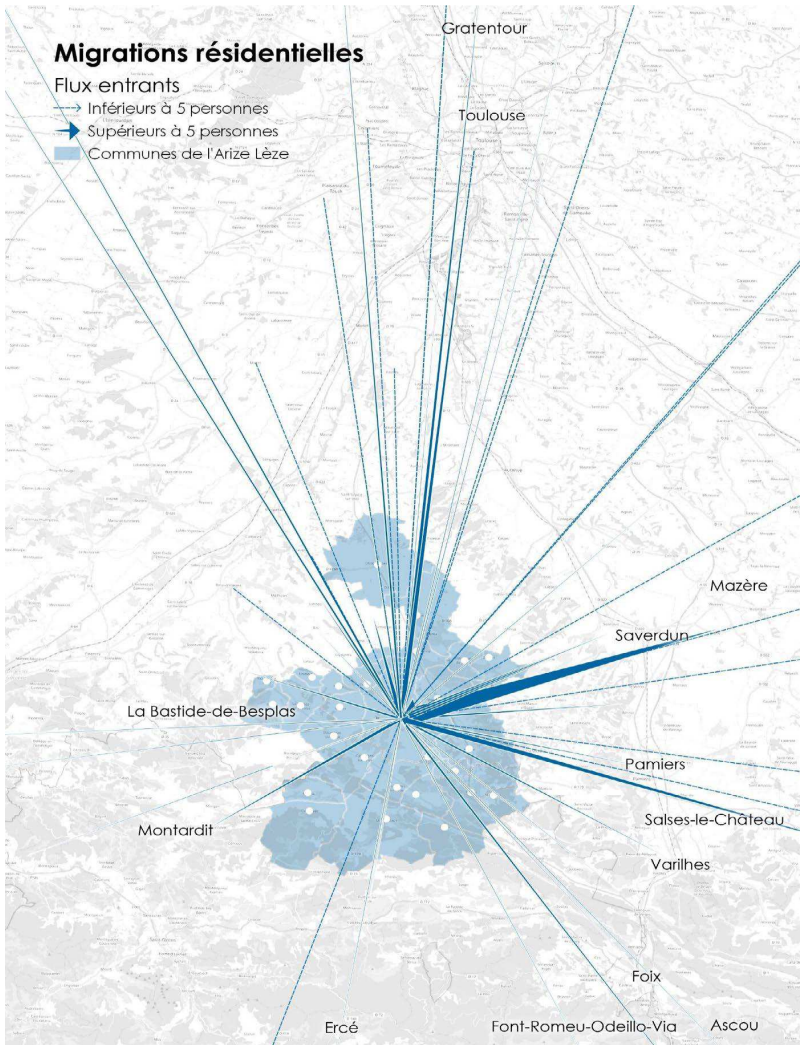
L'EPCI dont les migrations résidentielles vers l'Arize Lèze sont les plus importantes est la CC des Portes d'Ariège Pyrénées, puis celles de Toulouse Métropole et de la CC du Volvestre.

Ces différents territoires sont intégrés à la logique de métropolisation de l'aire urbaine toulousaine ayant pour conséquence avoir un cadre de vie davantage tourné vers le péri-urbain et entraînant un prix du marché immobilier conséquent.

Ainsi, la communauté de communes Arize Lèze est attractive pour les populations recherchant un cadre de vie privilégié tout en ayant accès à une gamme de services intermédiaires.

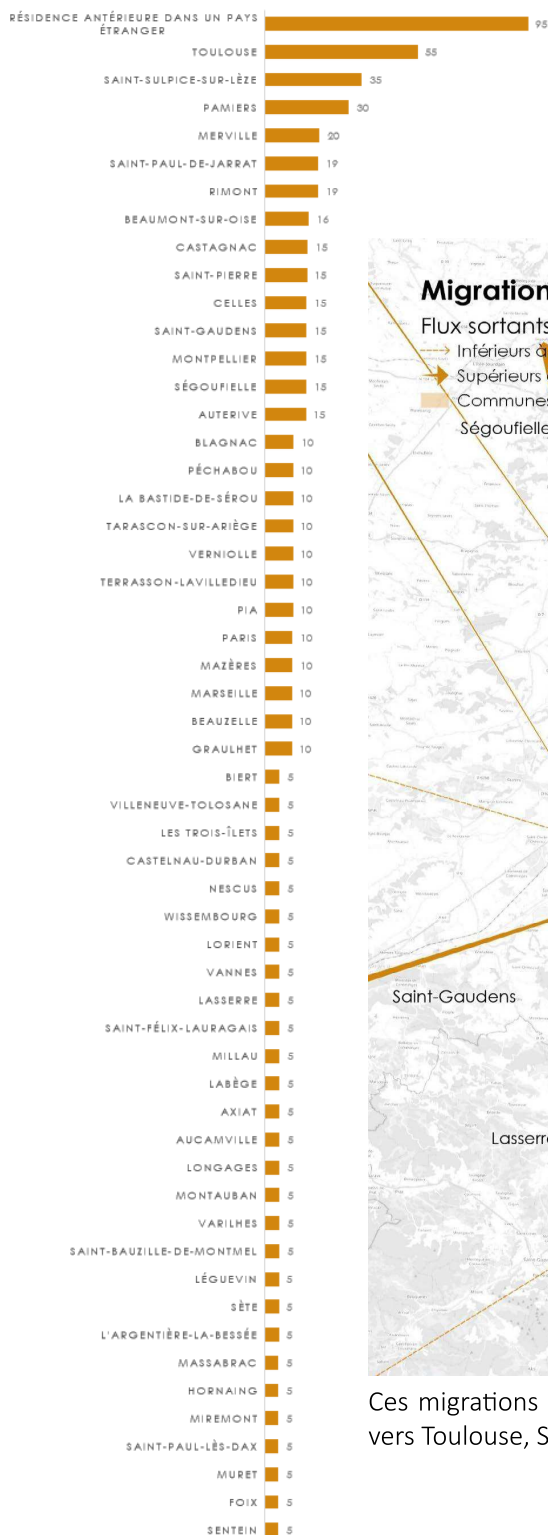


Source : INSEE RP 2017



3.2.] LES FLUX SORTANTS

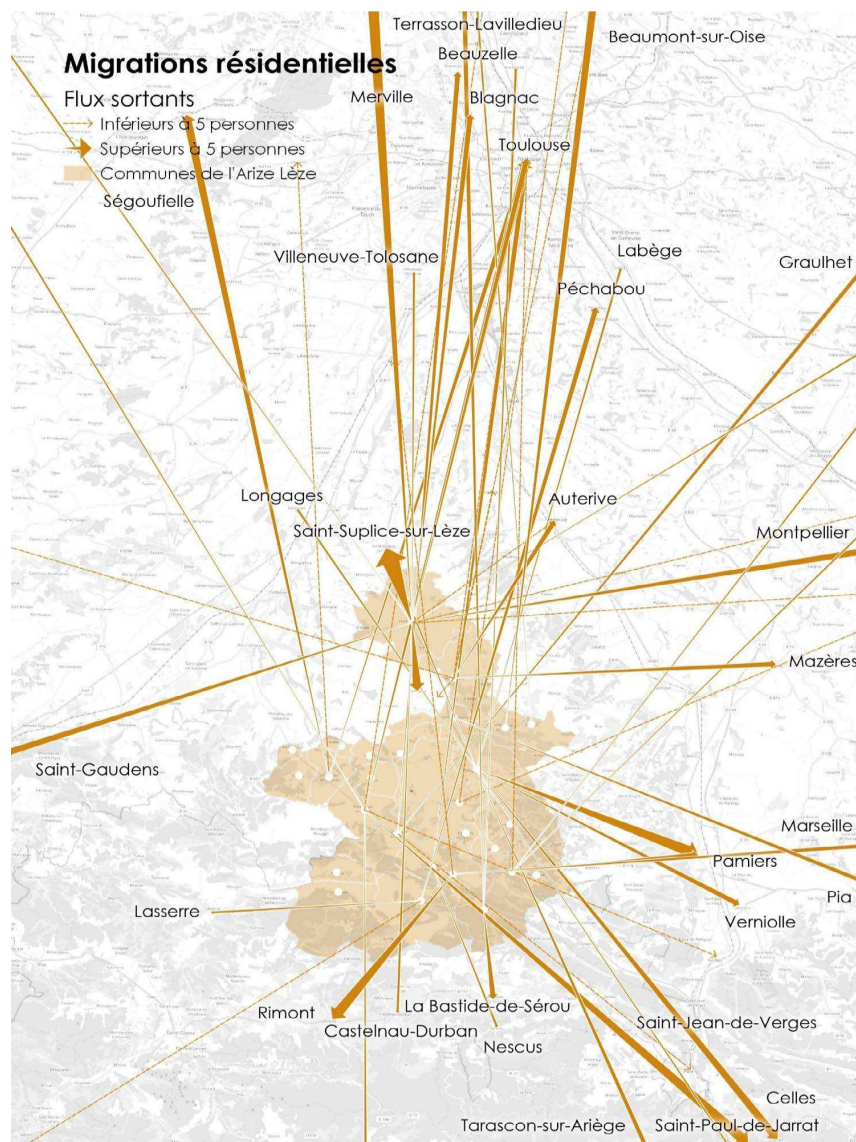
RÉPARTITION DES FLUX SORTANTS EN FONCTION DE LA COMMUNE DE DESTINATION



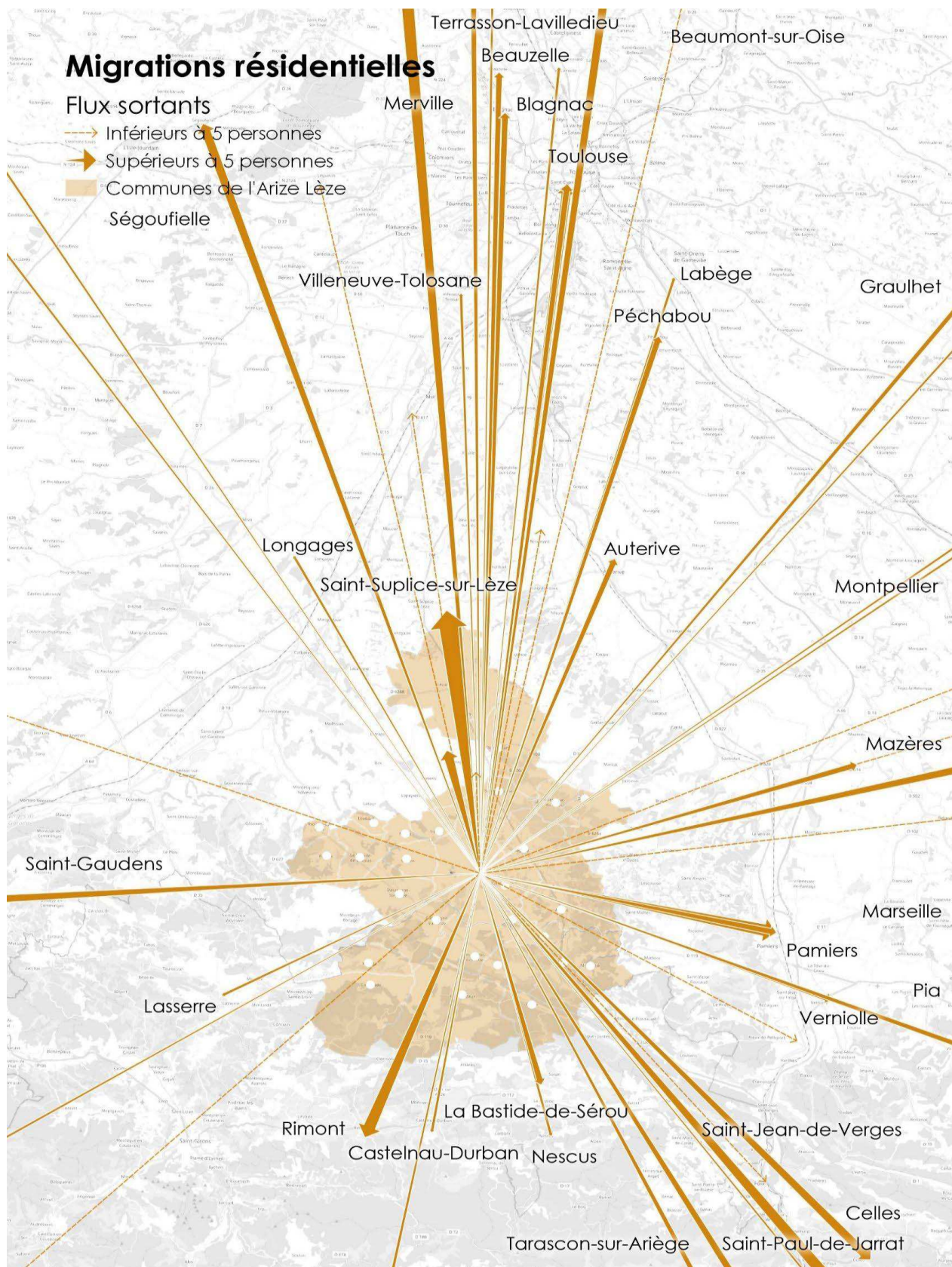
Flux Sortants

650

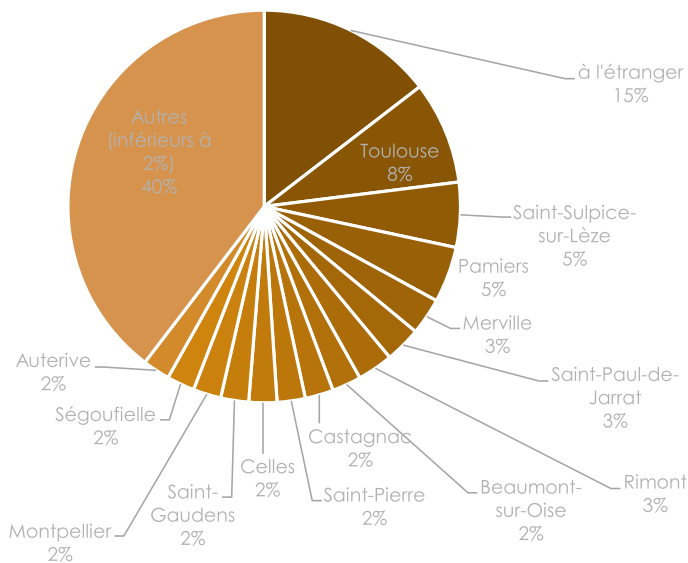
Soit 6 % des flux totaux



Ces migrations résidentielles sont pour 15 % dirigées vers l'étranger, puis vers Toulouse, Saint-Sulpice-sur-Lèze ou Pamiers.



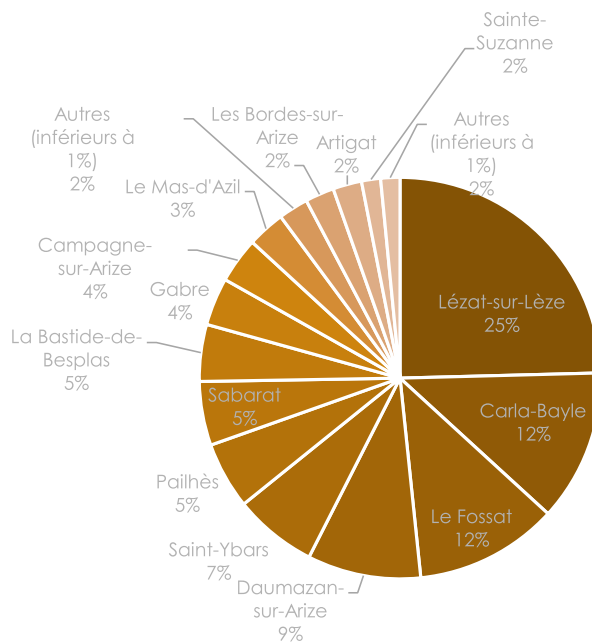
RÉPARTITION DES FLUX SORTANTS EN FONCTION DE L'EPCI DE DESTINATION



Source : INSEE RP 2017

Les flux sortants du territoire pour les migrations résidentielles viennent pour un quart de Lézat-sur-Lèze, puis de Carla-Bayle ou Le Fossat à chacune 12 %.

RÉPARTITION DES FLUX SORTANTS EN FONCTION DE LA COMMUNE DE DÉPART





Flux internes

9896

Soit 89 % des flux totaux

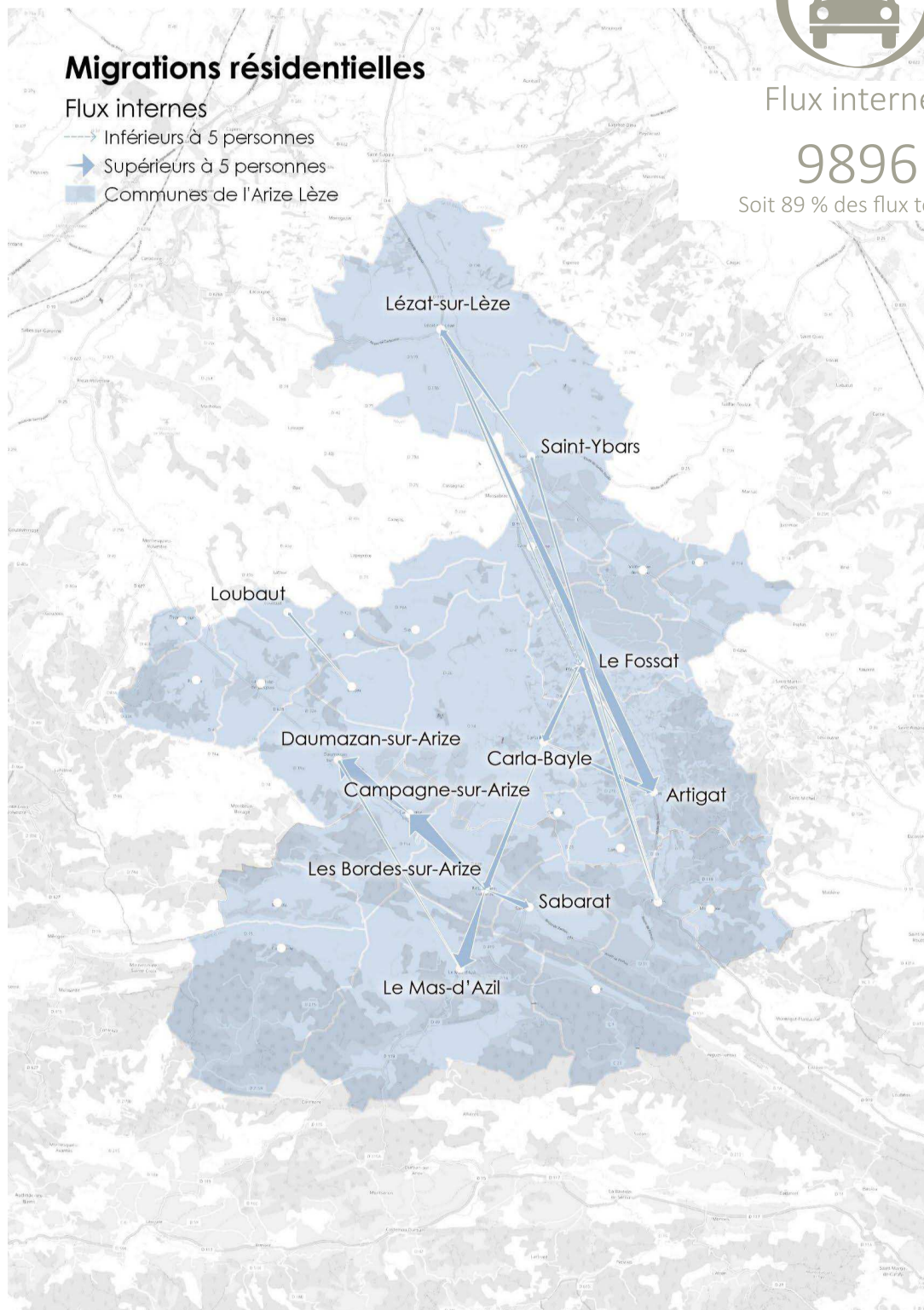
Migrations résidentielles

Flux internes

→ Inférieurs à 5 personnes

→ Supérieurs à 5 personnes

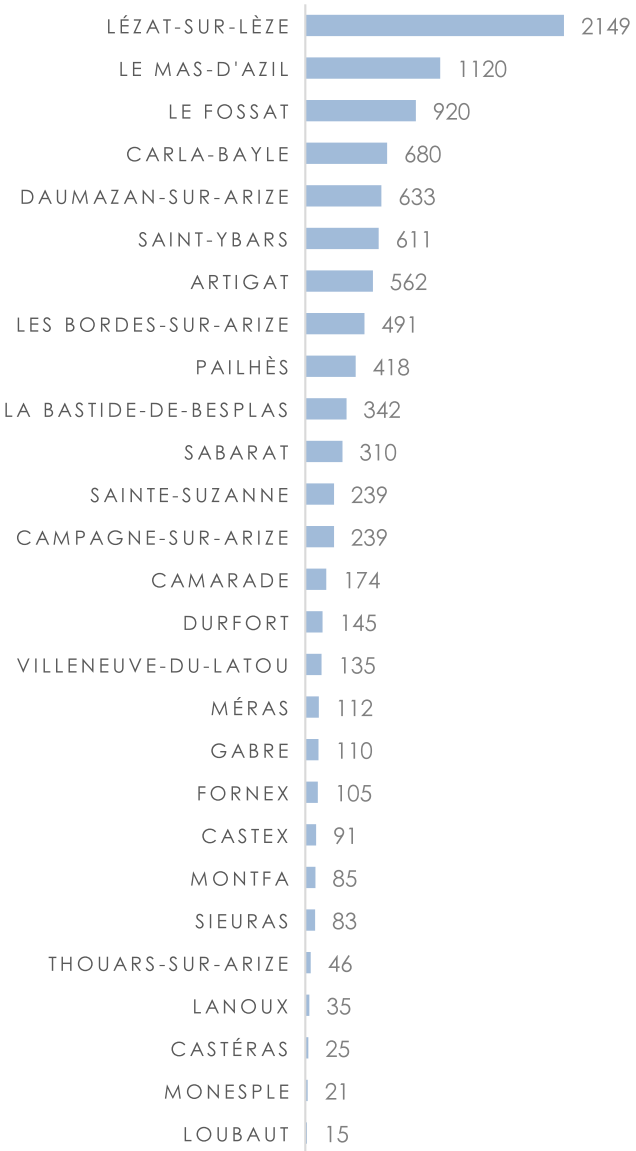
■ Communes de l'Arize Lèze



57

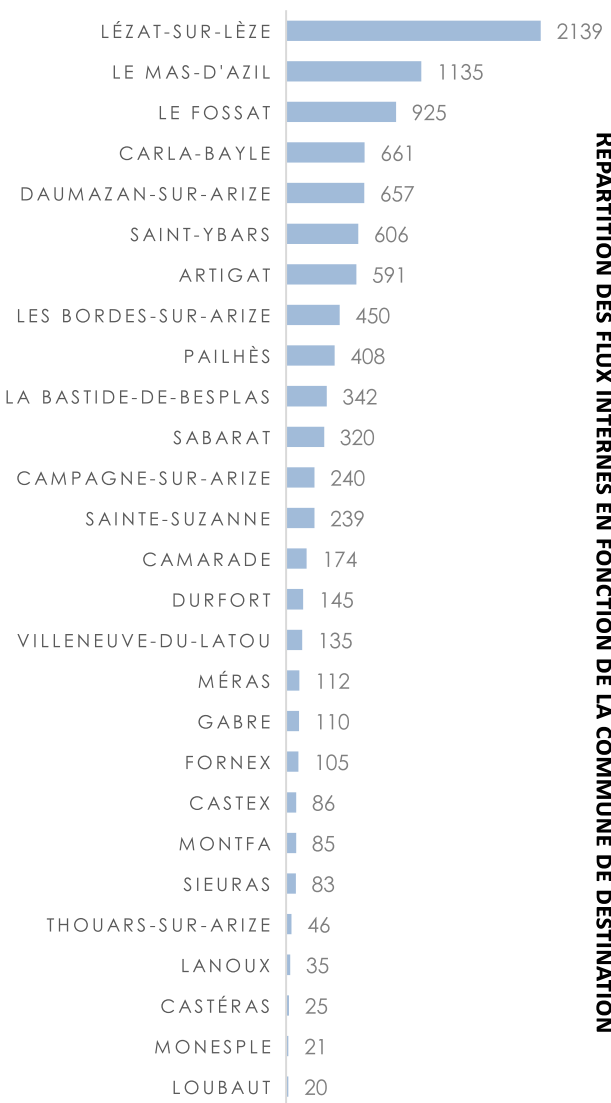
Les flux internes au territoire de l'Arize-Lèze représentent presque 90% des flux pour les migrations résidentielles. Les communes qui s'en démarquent sont Lézat-sur-Lèze, Le Mas-d'Azil, Le Fossat et Carla-Bayle, aussi bien en tant que communes d'origine ou de destination. Il n'y a pas de schéma discernable sur le territoire.

RÉPARTITION DES FLUX INTERNES EN FONCTION DE LA COMMUNE DE DÉPART



Source : INSEE RP 2017

RÉPARTITION DES FLUX INTERNES EN FONCTION DE LA COMMUNE DE DESTINATION



Source : INSEE RP 2017

4.] SYNTHÈSE ET ENJEUX



Éléments Clés :

- ▶ Trois communes pôles se démarquent par leur poids démographique au sein du territoire,
- ▶ Une population en reprise récente grâce à l'accueil de nouveaux ménages mais restant fragile en raison du vieillissement des ménages,
- ▶ Des ménages de plus en plus petit imposant une production de logements supplémentaires,
- ▶ Un taux de vacance préoccupant malgré la politique de logement ambitieuse de la collectivité,
- ▶ Un regain de l'attractivité récent qui s'opère pour partie conséquence de la crise sanitaire.



Premiers enjeux :

- » L'adaptation de l'offre d'habitat, de commerces et services au vieillissement de la population,
- » La mise en place des moyens permettant de conforter le renouvellement de la population, notamment par l'accueil de jeunes ménages,
- » La diversification de l'offre de logement pour répondre à une pluralité de besoins.