

RAPPORTS

Service
Connaissance des
territoires et urbanisme

Pôle connaissance du
territoire

Bureau des
études générales

Septembre 2016

Un état des lieux de l'aire urbaine albigeoise (hors domaine agricole)

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	12/12/16	

Affaire suivie par

agent - DDT 81 / SCTU / PCT / BEG
<i>Tél. : 05 81 27 50 35</i>
<i>Courriel : frederic.martorell@tarn.gouv.fr</i>

Rédacteurs

Frédéric MARTORELL - DDT 81 / SCTU / PCT / BEG

Mots-clés

EPCI ; Porter à Connaissance ; diagnostic ; espace rural

SOMMAIRE

1 - ESPACE, TERRITOIRE ET GOUVERNANCE.....	5
1.1 - Occupation du sol.....	5
1.2 - Densité.....	6
1.3 - Aires urbaines et intercommunalités.....	8
1.4 - Aires urbaines et bassins de vie.....	10
2 - HABITER LE TERRITOIRE.....	12
2.1 - Évolution démographique.....	12
2.2 - Les migrations résidentielles (2012-2013).....	16
2.3 - Structure de la population.....	18
2.4 - Les ménages.....	22
2.5 - Le parc de logements.....	25
2.5.1 - Structure du parc de logements.....	25
2.5.2 - Le parc de résidences principales.....	28
2.6 - Dynamique des marchés immobiliers.....	30
2.6.1 - Le marché locatif privé.....	30
2.6.2 - Le marché de l'ancien.....	31
2.6.3 - La construction neuve.....	32
3 - TRAVAILLER SUR ET EN DEHORS DU TERRITOIRE.....	35
3.1 - Se rendre à son travail : les mobilités domicile-travail.....	35
3.2 - Les pôles d'emplois locaux.....	37
3.3 - Activités et disparité.....	38
3.4 - Les filières économiques.....	40
4 - CONSOMMER (SUR) LE TERRITOIRE.....	44
4.1 - Bouger sur le territoire : les services publics de transport en commun.....	44
4.2 - L'offre d'équipements et de services.....	45
4.3 - Consommer du foncier résidentiel et économique.....	48
4.4 - Les risques naturels.....	52

1 - Espace, territoire et gouvernance

1.1 - Occupation du sol

L'aire urbaine albigeoise se situe en interface entre les derniers contreforts du Massif Central, le Bassin Aquitain et l'extrémité méridionale des causses du Quercy (Figure 1). A l'est, Saint-Juéry occupe la limite occidentale de la marge du Massif Central. En amont, la vallée du Tarn s'est encaissée dans le plateau du Ségala qui monte progressivement en altitude vers l'est tout en présentant un relief en creux. Le Saut du Sabo marque le passage entre les deux entités géomorphologiques. Il explique l'implantation industrielle du XIX^e siècle autour de l'aciérie grâce aux ressources minières du Carmausin, les potentialités d'exploitation hydroélectrique de la chute du Sabo et la présence d'eau.

En aval, la vallée du Tarn s'élargit brusquement entre le plateau argilo-calcaire du nord et les collines mollassiques du sud. Les dépôts alluvionnaires ont créé un sol riche qui a favorisé l'exploitation maraîchère autour de Lescure.

Le Tarn oriente le relief vers l'ouest avec un versant de vallée plus abrupt au nord avec un dénivelé pouvant atteindre 100 mètres alors que la pente se fait plus douce sur le versant sud alors que s'amorce un relief festonné de collines entre le Tarn et l'Assou.

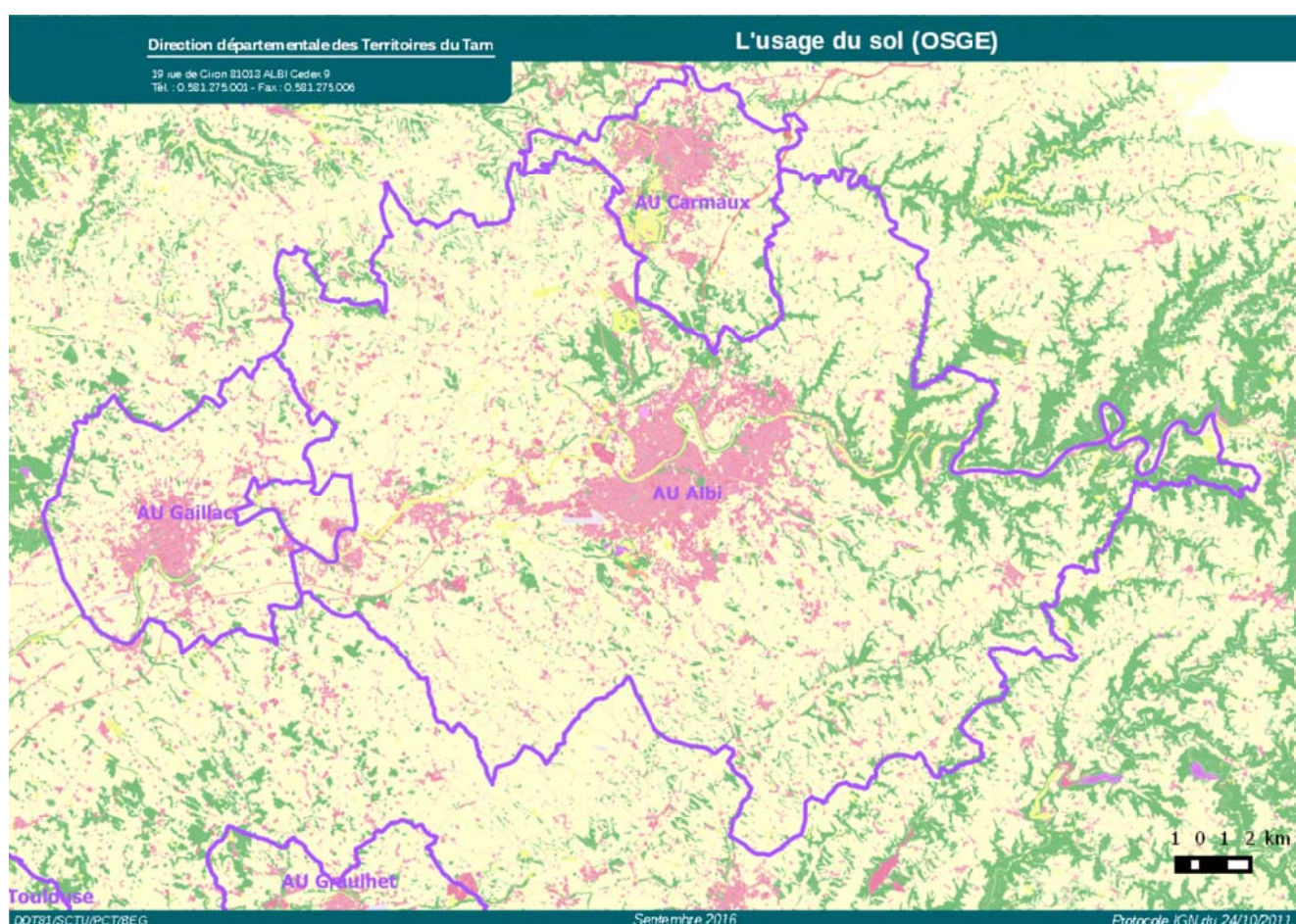

















Figure 1: L'usage du sol (OSGE)

Usage du sol OSGE	
	US1.1 - Agriculture
	US1.2 - Sylviculture
	US1.3 - Activités d'extraction
	US1.4 - Pêche et aquaculture
	US235 - Prod. secondaire, tertiaire et résidentiel
	US4.1.1 - Réseaux routiers
	US4.1.2 - Réseaux ferrés
	US4.1.3 - Réseaux aériens
	US4.2 - Services logistiques et de stockage
	US4.3 - Réseaux d'utilité publique
	US6.1 - Zones de transition
	US6.2 - Zones abandonnées
	US6.3 - Sans usage
	US6.6 - Usage inconnu
	Aires urbaines 2010

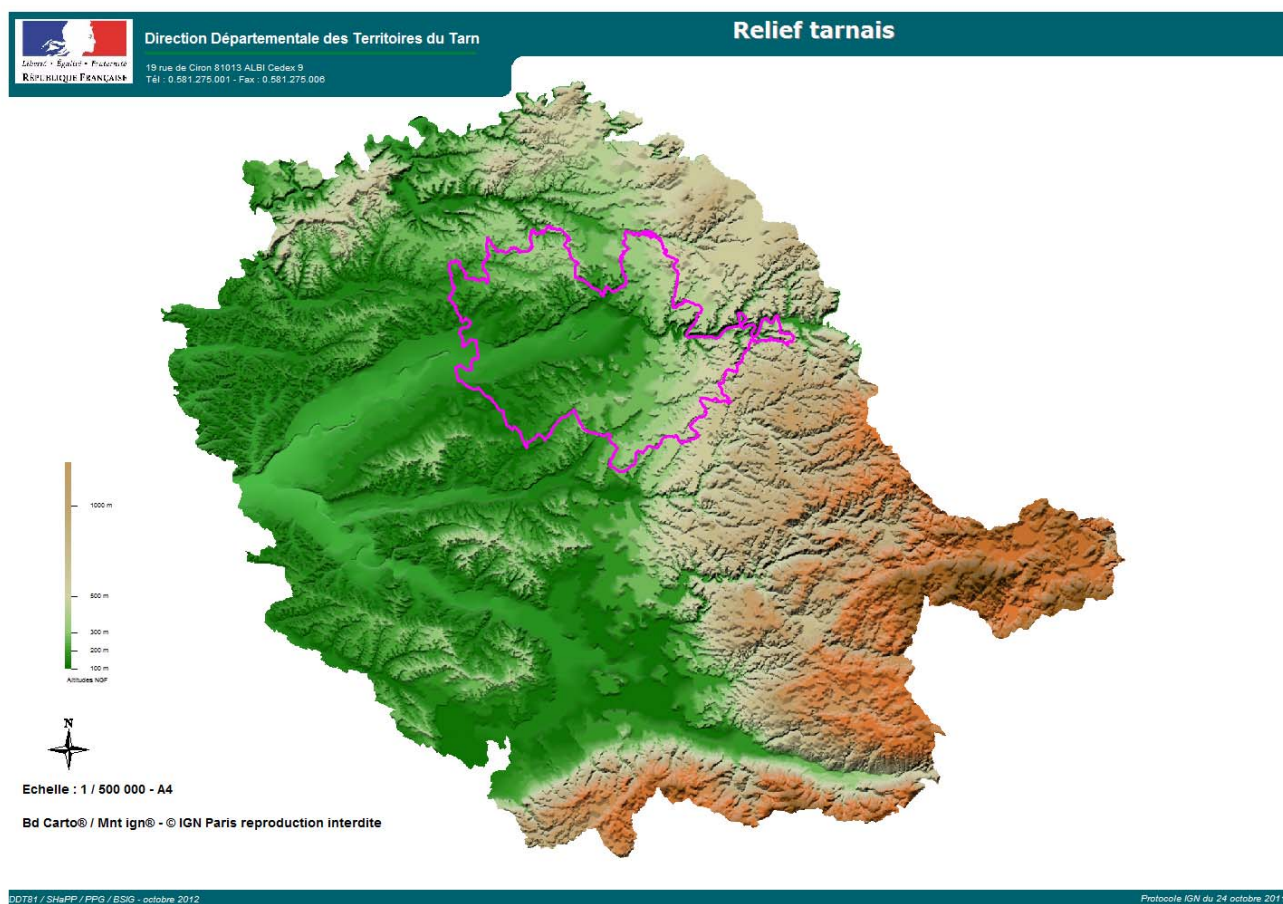


Figure 2: Relief tarnais et aire urbaine albigeoise

1.2 - Densité

Avec près de 390 habitants au km², le cœur de l'aire urbaine centré sur la communauté d'agglomération est le territoire le plus dense du département. L'aire urbaine située à mi-chemin

entre l'agglomération toulousaine et l'aire urbaine ruthénoise fait transition entre un couloir périurbain en formation le long de la vallée du Tarn et un large espace rural de faible densité au nord et surtout à l'est qui correspond aux plateaux du Ségala et aux derniers contreforts du Massif Central.

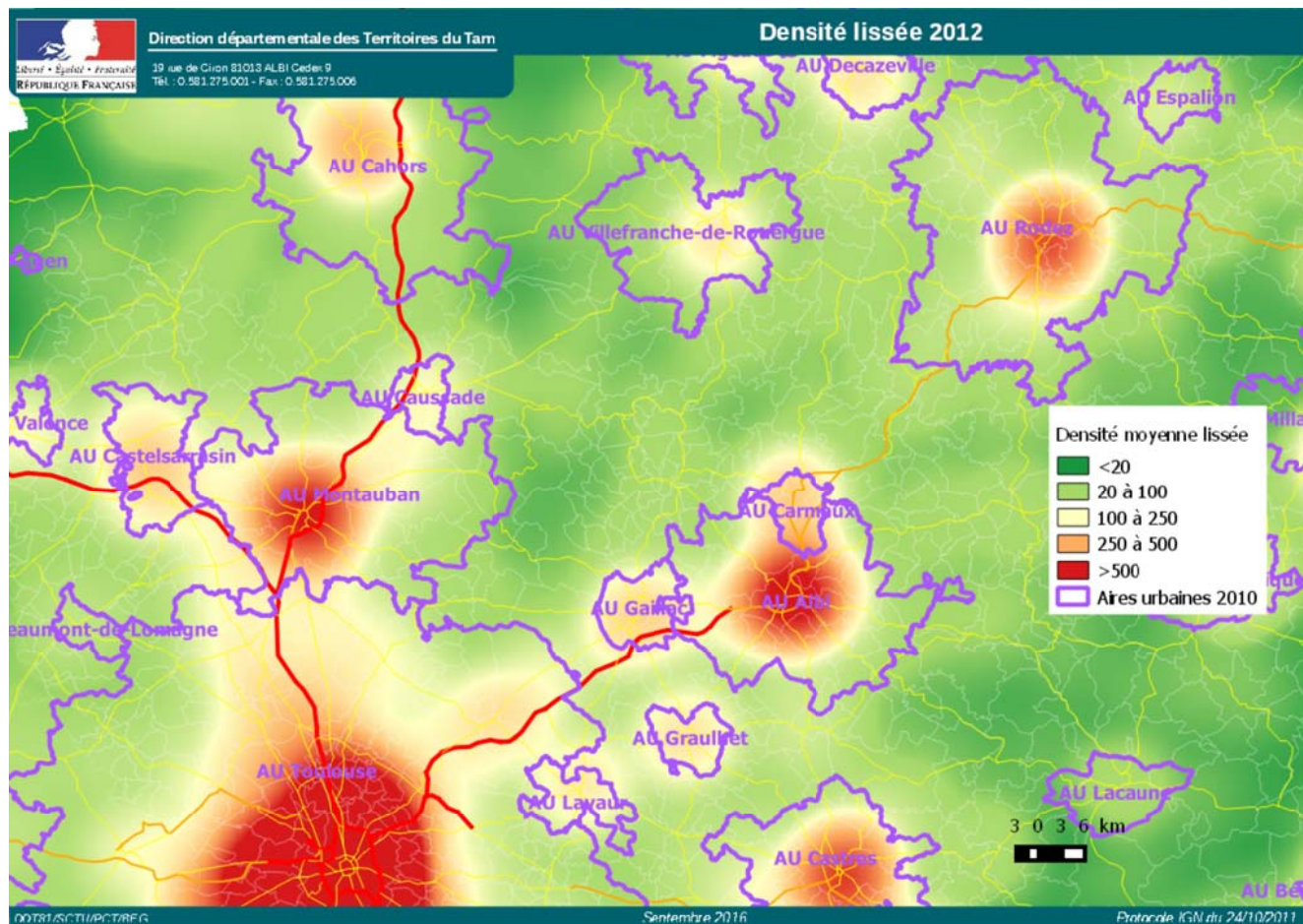


Figure 3: Densité lissée de population en 2013 (source INSEE)

1.3 - Aires urbaines et intercommunalités

Le cœur de l'aire urbaine albigeoise est constitué par la communauté d'agglomération de l'Albigeois qui comprend toutes les communes du pôle urbain et sept communes de la couronne périurbaine. Dans son périmètre 2010, l'aire urbaine s'étale cependant ponctuellement sur cinq autres intercommunalités :

- vers l'ouest celle de Tarn et Dadou centrée sur Gaillac et Graulhet qui s'est construite entre autre sur l'axe autoroutier Toulouse-Albi
- vers le nord celle du Carmausin Ségala qui rassemble à la fois l'ancien pôle industriel et minier de Carmaux et un vaste espace rural aux contacts avec le Ségala aveyronnais au nord-est.
- vers l'est celle des Monts d'Alban et du Villefranchois, né de la fusion d'une intercommunalité à empreinte périurbaine (Villefranchois) et une autre purement rurale (Monts d'Alban).
- vers le nord-est, une intercommunalité rurale centrée autour du petit pôle de services de Valence d'Albigeois
- vers le sud, celle du Centre Tarn qui fait transition entre les agglomérations albigeoises et castraises.

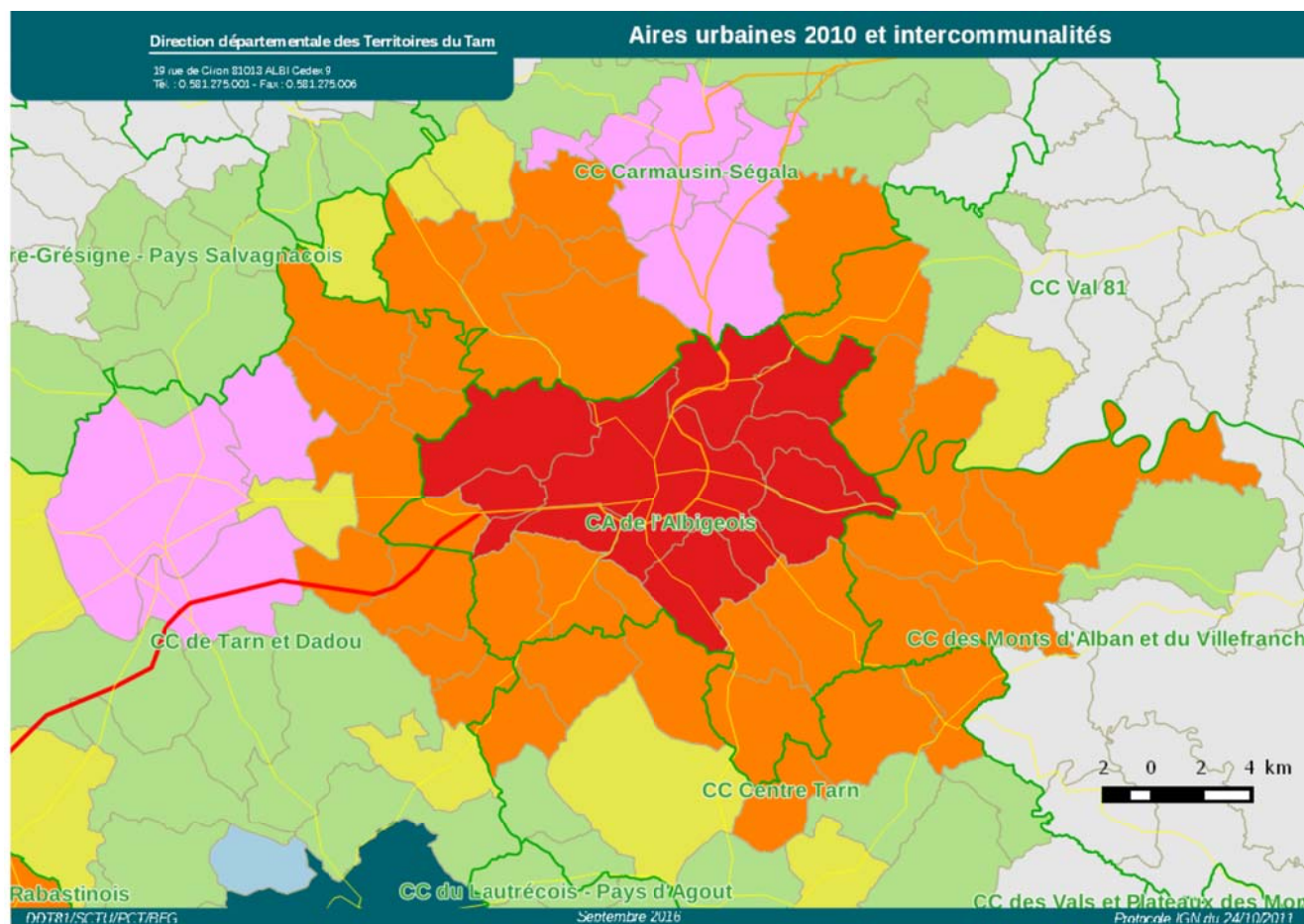


Figure 4: Aires urbaines 2010 (s)

- Communes multipolarisées des grandes aires urbaines
- Couronne d'une aire urbaine moyenne
- Couronne d'une petite aire urbaine
- Couronne grande aire urbaine
- Pôle urbain d'une aire urbaine moyenne
- Pôle urbain d'une grande aire urbaine
- Pôle urbain d'une petite aire urbaine

	Population			Taux d'évolution annuel 2008-2013		
	1999	2008	2013	Global	Solde naturel	Solde migratoire
Toulouse	1 021 374	1 202 889	1 291 517	+1,43 %	+0,66 %	+0,77 %
Albi	87 034	95 424	98 240	+0,58 %	+0,00 %	+0,58 %
Castres	65 773	67 381	67 593	+0,06 %	+0,20 %	-0,14 %
Mazamet	26 216	25 791	25 538	-0,20 %	-0,30 %	+0,10 %
Carmaux	17 324	17 371	17 674	-0,31 %	-0,42 %	+0,11 %
Gaillac	13 506	16 289	17 103	+1,65 %	+0,09 %	+1,56 %
Graulhet	13 242	12 943	13 025	-0,60 %	+0,29 %	-0,89 %
Lavaur	10 028	12 400	12 560	+0,99 %	+0,22 %	+0,77 %
Lacaune	3 403	3 153	2 963	-1,24 %	-0,54 %	-0,70 %

Tableau 1: Évolution récente des aires urbaines du département du Tarn (source INSEE)

Définition	<ul style="list-style-type: none"> • Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. • Le zonage en aires urbaines 2010 distingue également : <ul style="list-style-type: none"> ◦ les « moyennes aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. ◦ les « petites aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
-------------------	---

1.4 - Aires urbaines et bassins de vie

Le bassin de vie d'Albi occupe la grande majorité de l'aire urbaine et déborde ponctuellement sur ses franges nord-est et sud-est. Quelques communes du nord de l'aire urbaine sont plutôt tournées vers l'agglomération carmausine tandis que Réalmont attire quelques communes rurales du sud de l'aire urbaine.

Définition

- Le découpage de la France « en **bassins de vie** » a été réalisé pour faciliter la compréhension de la structuration du territoire de la France métropolitaine. Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en 6 grands domaines:
 - services aux particuliers
 - commerce
 - enseignement
 - santé
 - sports, loisirs et culture
 - transports

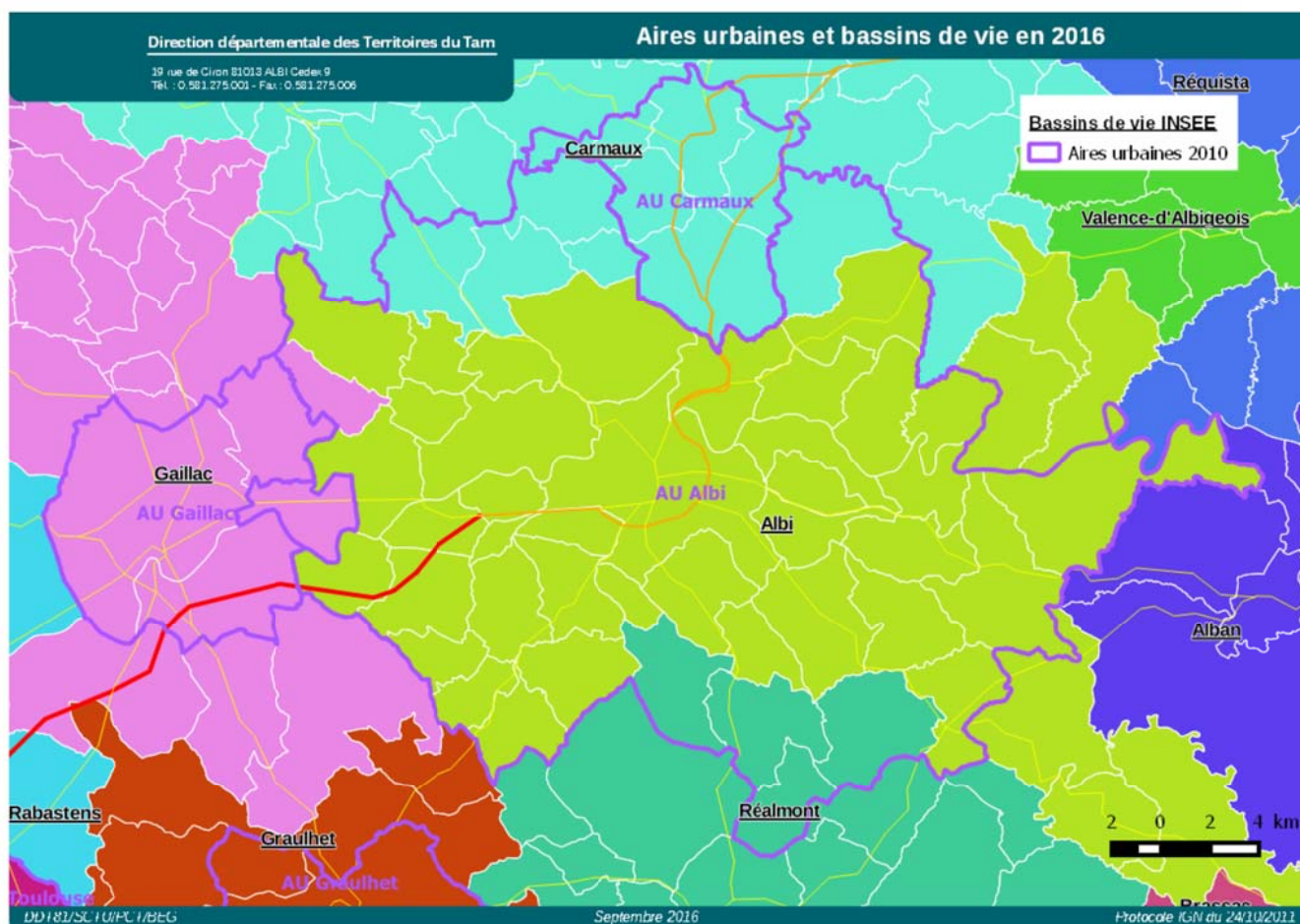


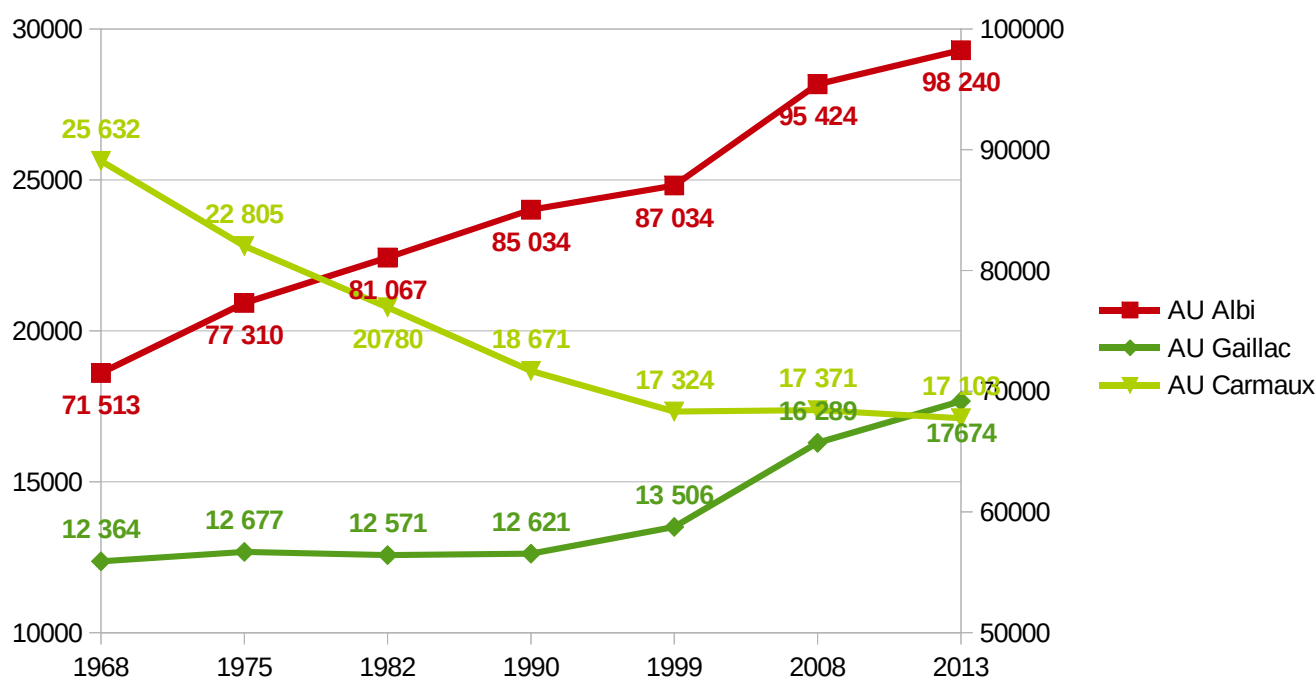
Figure 5: Aires urbaines et bassins de vie en 2016 (source DDT 81 et INSEE)

2 - Habiter le territoire

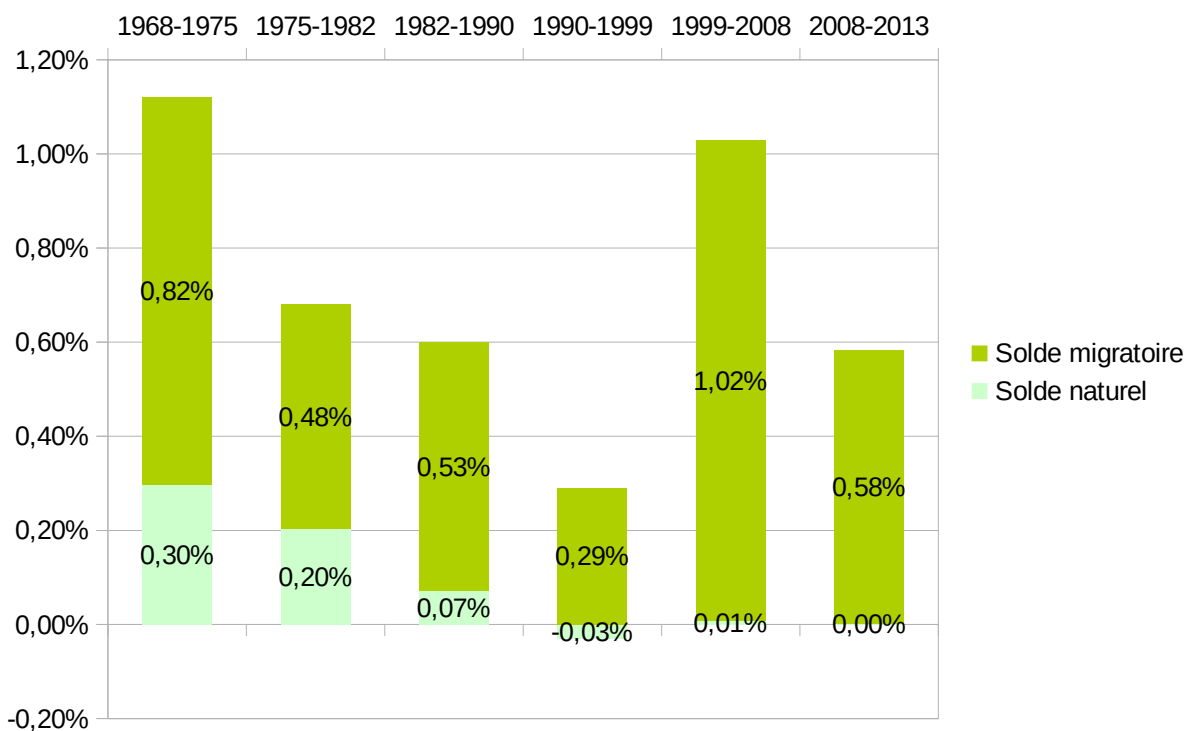
2.1 - Évolution démographique

L'aire urbaine présente, à périmètre constant, une croissance démographique continue depuis la fin de la deuxième Guerre Mondiale et dépasse en 2013 les 98 000 habitants. La ville-centre pèse pour 50 % de la population totale de l'aire. Après avoir longtemps stagné à la fin des Trente Glorieuses à contrario des communes périurbaines Albi connaît un regain de croissance à partir de la deuxième moitié des années 1990, participant à l'accélération de cette croissance au cours des années 2000. Le deuxième pôle résidentiel, Saint-Juéry, rassemble sept fois moins d'habitants en 2013 que la ville-centre alors que la plus petite commune de l'AU- Crespinet- compte 171 habitants.

L'AUA est au contact du deux autres aires qui ont connu des évolutions différentes : celle du Carmausin au nord qui connaît, à périmètre constant, un repli important de sa population avec le ralentissement puis la fin de l'activité minière. Ce recul s'est toutefois largement atténué depuis la fin des années 1990 avec des échanges résidentiels plus nets avec l'agglomération albigeoise. L'aire urbaine de Gaillac, après avoir longtemps stagné du point de vue démographique, connaît une forte croissance depuis les années 1990 à la faveur de l'ouverture de l'autoroute A68 entre Toulouse et Albi.



Graphique 1: Évolution de la population municipale (source INSEE)



Graphique 2: Modalités de l'évolution de la population (source INSEE)

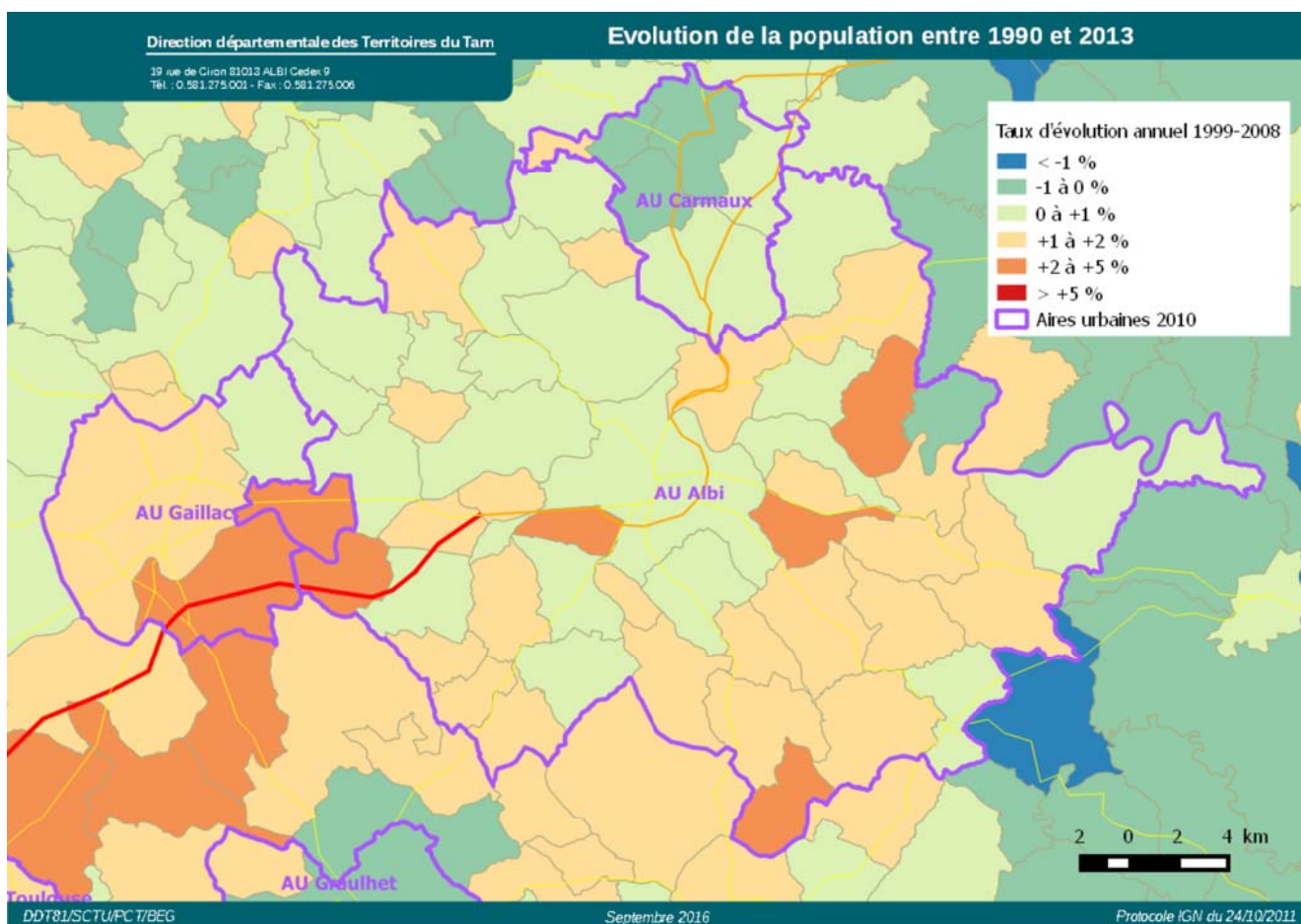


Figure 6: Évolution démographique entre 1990 et 2013 (source INSEE)

Cette croissance continue est portée quelque soit la période par l'attractivité migratoire apparente. C'est particulièrement le cas depuis les années 1990 alors que le solde naturel n'a cessé de se dégrader depuis les années 1950 pour atteindre un fragile point d'équilibre au cours des années 2000.

Sur les 25 dernières années (période intercensitaire 1990-2013), la croissance démographique a concerné la quasi-totalité des communes de l'AUA à l'exception de la petite commune de Crespinet au nord-est. Les dynamiques ont été cependant un peu plus fortes sur les communes de l'axe A68 et la moitié sur de l'aire urbaine. Sur la période récente, la situation est plus contrastée. Les communes ayant connu un démarrage de leur périurbanisation plus ancien voient leur développement démographique ralentir, voire ponctuellement

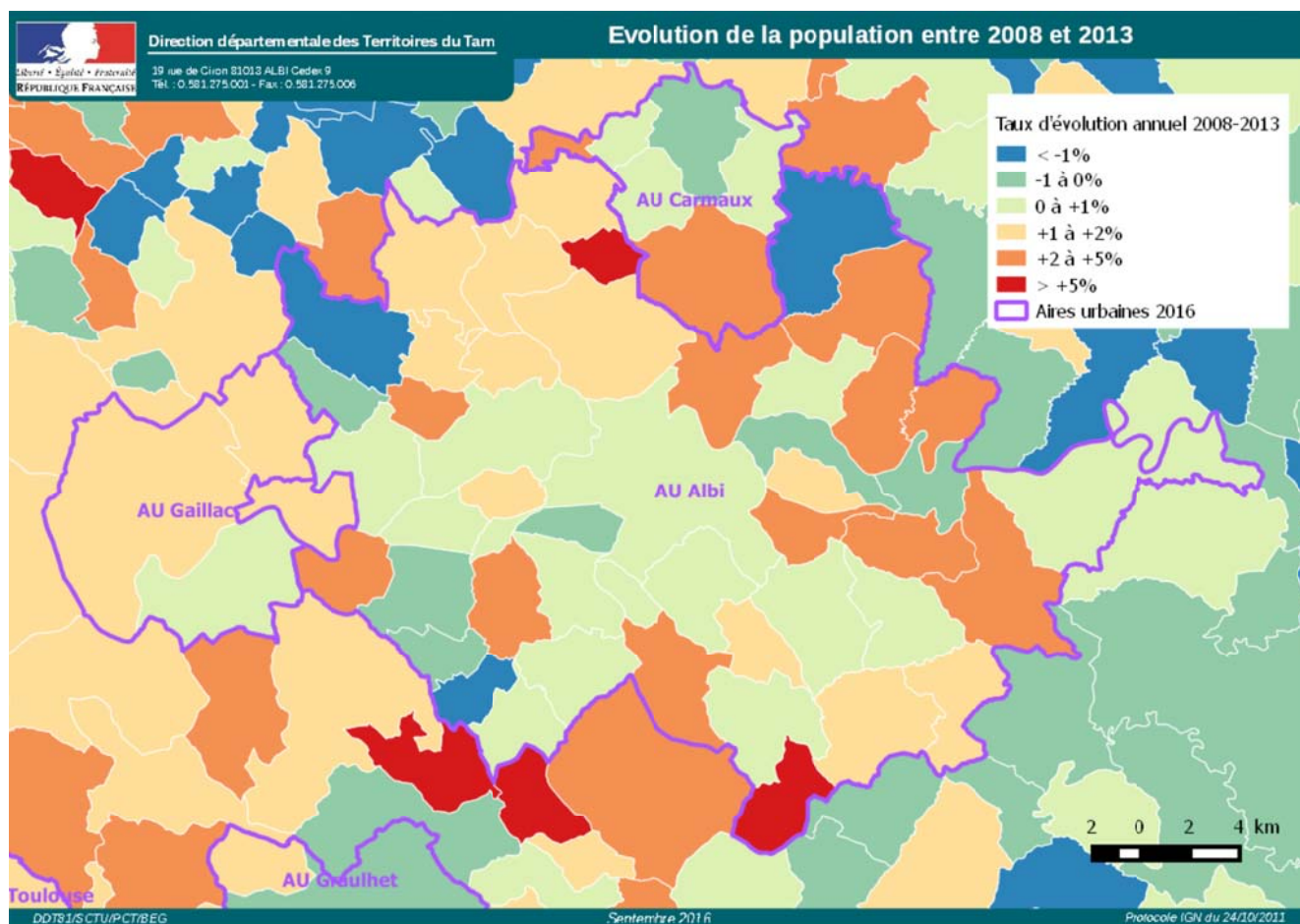


Figure 7: Évolution démographique entre 2008 et 2013 (source INSEE)

Globalement, l'attractivité migratoire apparente a été le moteur de la croissance récente d'une majorité des communes de l'Albigeois. Certaines toutefois semblent être désormais dans une deuxième voire troisième phase de périurbanisation : les ménages installés dans les années 1980 ont vieilli sur place, les enfants devenus majeurs sont partis et le renouvellement résidentiel ne se fait pas. Le solde migratoire faiblit voire devient négatif alors que le solde naturel se dégrade. La population de ces communes stagne voire diminue faiblement (St Juéry, le Séquestre etc.).

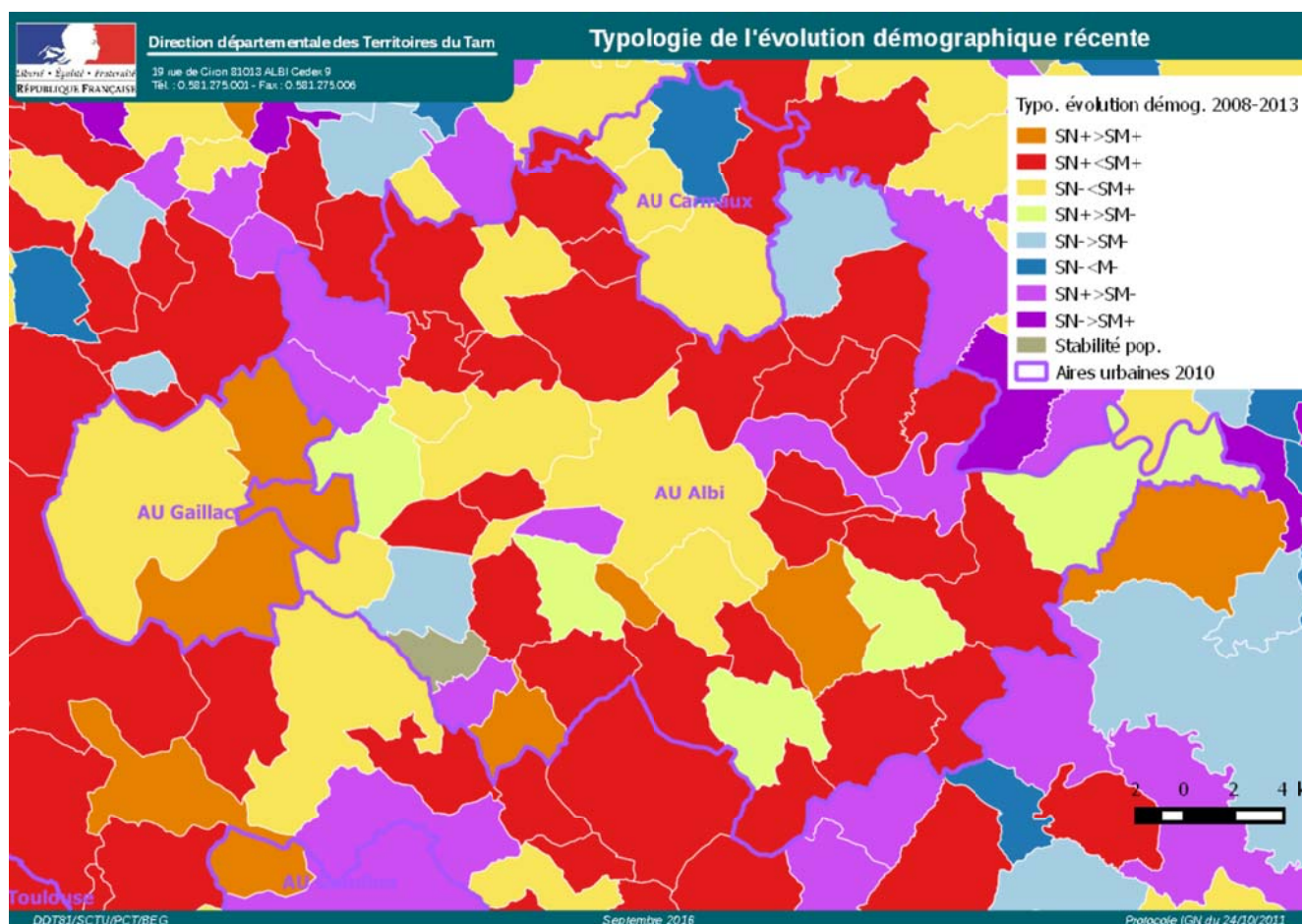


Figure 8: Typologie de l'évolution démographique entre 2008 et 2013 (source INSEE)

SN = solde naturel (différence entre les naissances et les décès sur une période considérée)
 SM = solde migratoire apparent (différence entre le solde de population entre deux dates et le solde naturel sur la même période. Il est dit apparent car il ne correspond pas à une mesure directe mais il est déduit du mouvement démographique observable)

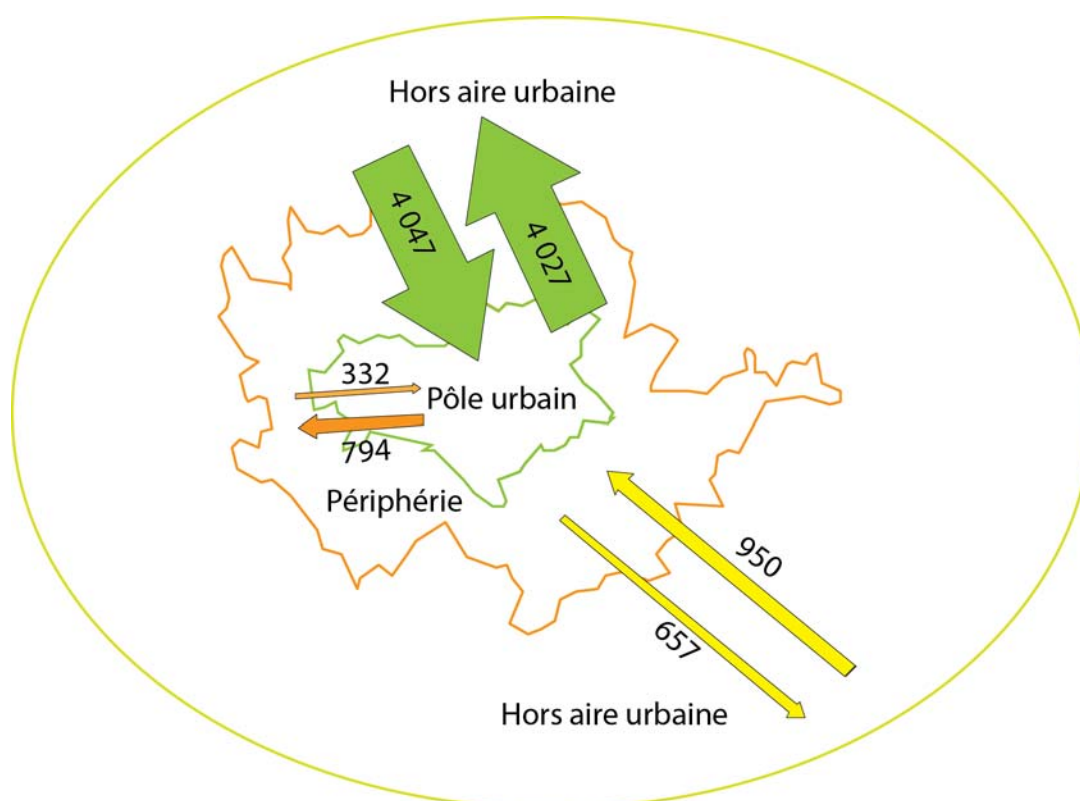
SN+>SM+	Gain de population par l'attractivité migratoire mais surtout par le solde naturel
SN+<SM+	Gain de population par le solde naturel mais surtout par le solde migratoire
SN-<SM+	Gain de population par l'attractivité migratoire qui compense un solde naturel négatif
SN+>SM-	Gain de population par le solde naturel qui compense une absence d'attractivité migratoire
SN->SM-	Perte de population par solde naturel déficitaire mais surtout par l'absence d'attractivité migratoire
SN-<SM-	Perte de population par absence d'attractivité migratoire mais surtout à cause du solde naturel déficitaire
SN+>SM-	Perte de population par absence d'attractivité migratoire malgré un solde naturel positif
SN->SM+	Perte de population à cause du solde naturel déficitaire malgré une attractivité migratoire

2.2 - Les migrations résidentielles (2012-2013)

Les mouvements migratoires d'une année sur l'autre confirment que l'attractivité se fait avant tout sur la couronne périurbaine. Les mouvements entre le pôle urbain albigeois et les territoires hors aire urbaine sont à l'équilibre. En revanche, les mouvements migratoires entre le pôle urbain et sa couronne périurbaine sont à l'avantage très net pour cette dernière ; de même pour les mouvements de la couronne avec les territoires en dehors de l'aire urbaine même si là le déséquilibre est moins marqué.

		UN AN AUPARAVANT		
		<i>Pôle urbain</i>	<i>Périphérie</i>	<i>Hors aire urbaine</i>
EN 2013	<i>Pôle urbain</i>	68076	332	4027
	<i>Périphérie</i>	794	22450	950
	<i>Hors aire urbaine</i>	4047	657	SO

Tableau 2: Lieu de résidence un an auparavant - Aire urbaine d'Albi (source INSEE)



Les 5 zones principales de provenance des migrants :

- Toulouse 846
- Communes multipolarisées 491
- Carmaux 431
- Communes isolées 415

- Paris 271

Les 5 zones principales de destination des migrants :

- Toulouse 874
- Communes multipolarisées 440
- Carmaux 308
- Communes isolées 295
- Communes multipolarisées des grandes aires urbaines 235

L'aire urbaine toulousaine est le territoire d'échange privilégié dans les mouvements migratoires tant en arrivée qu'en départ. Une forme de coalescence urbaine en devenir se confirme avec l'aire urbaine limitrophe carmausine avec des relations plutôt déséquilibrées en faveur de l'Albigeois.

2.3 - Structure de la population

Le poids du vieillissement s'exprime sans surprise plutôt sur le pôle urbain central avec un indice de vieillissement plus élevé que la moyenne départementale même si celui-ci reste mesuré par rapport à la plupart des territoires ruraux limitrophes. Les plus de 85 ans y sont aussi plus présents à cause notamment de la concentration des établissements d'accueil pour personnes âgées et de la proximité des services.

La périphérie, qui a connu une attractivité périurbaine de jeunes ménages, globalement plus jeune. Toutefois, l'indice de vieillissement attendu montre que le poids des personnes âgées potentiellement dépendante est amené à augmenter dans les dix ans à venir.

	Indice de vieillissement en 2013 ¹	Poids des 85 ans et + en 2013	Indice de vieillissement attendu ²
Pôle urbain	107	4,3%	197
Périphérie	80	2,9%	230
AU Albi	99	4,0%	203
<i>Tarn</i>	<i>102</i>	<i>4,2%</i>	<i>200</i>

Tableau 3: Indicateurs de vieillissement (source INSEE)

Si, sur l'ensemble de l'aire urbaine, le poids des moins de 30 ans s'est maintenu sur la période récente, la part des personnes âgées de plus de 60 ans a progressé pour atteindre quasiment les 30 % en 2013. Les classes d'âge intermédiaire ont, quant à elles, diminué tant en nombre qu'en part relative.

	2008		2013	
	Nbre	%	Nbre	%
0-14 ans	14 983	15,7	15 673	16,0
15-29 ans	16 571	17,4	17 029	17,3
30-44 ans	17 419	18,3	16 757	17,1
45-59 ans	20 306	21,3	19 980	20,3
60-74 ans	15 217	15,9	17 023	17,3
75 ans et +	10 928	11,5	11 778	12,0

Tableau 4: Evolution de la structure de la population (source INSEE)

La répartition de la population en 8 CSP confirme ces évolutions : les retraités ont progressé fortement en volume (+ 1300 entre 2008 et 2013) et en part relative représentant désormais près d'une personne âgée de 15 ans et plus sur trois. Le repli de l'activité agricole et la fai-

1 Rapport entre les personnes âgées de plus de 65 ans et les moins de 20 ans

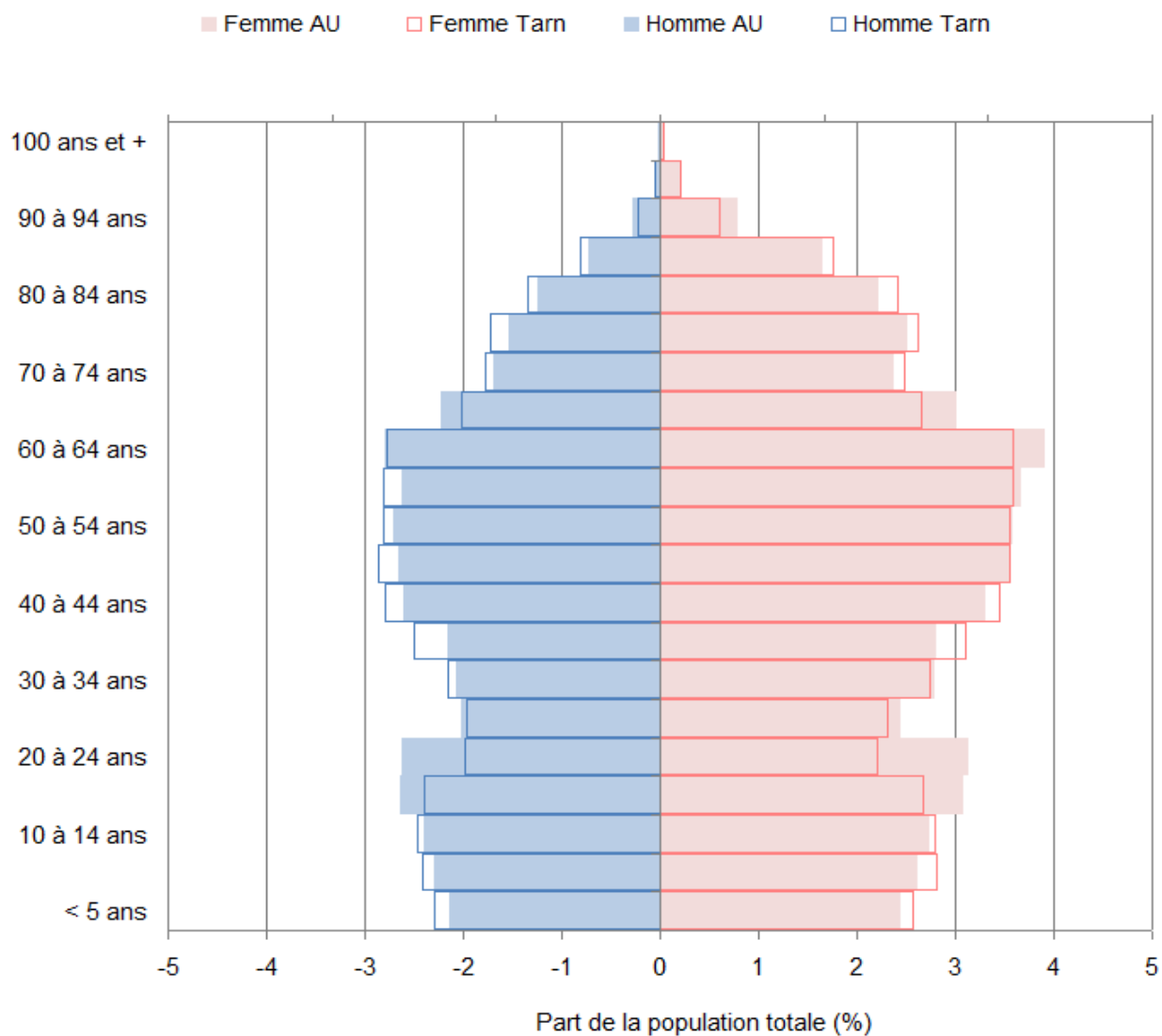
2 Rapport entre les personnes âgées de 75 à 85 ans et les 85 ans et plus

blesse de l'économie productive se reflètent dans la diminution du nombre et de la part des agriculteurs et des ouvriers.

	2008		2013	
	Nbre	%	Nbre	%
Agriculteurs exploitants	836	1,0	654	0,8
Artisans, commerçants	2 831	3,5	3 132	3,8
Cadres et prof. Intellec. Sup.	5 164	6,4	5 424	6,6
Prof. intermédiaires	11 037	13,7	11 822	14,3
Employés	13 010	16,1	13 352	16,2
Ouvriers	8 380	10,4	7 956	9,7
Retraités	25 166	31,2	26 431	32,1
Autres sans activité prof.	14 156	17,6	13 657	16,6

Tableau 5: Population de 15 ans et plus selon la catégorie socioprofessionnelle (source INSEE)

Le profil général de la pyramide des âges de l'AUA ressemble à celle de l'ensemble du département à l'exception des classes d'âge de 15 à 25 ans plus présentes sur l'aire urbaine grâce au poids de l'enseignement supérieur (université Champollion, école des mines, formation post bas dans les lycées etc.).



Graphique 3: Pyramide des âges en 2013 (source INSEE)

L'AUA fait ici aussi transition entre des territoires plus jeunes qui ont connu une ou deux décennies de transition périurbaine (axe autoroutier A68, couronnes ouest, sud est est de l'agglomération albigeoise) et des territoires vieillissants du nord (Carmausin) et de l'est (Ségalà).

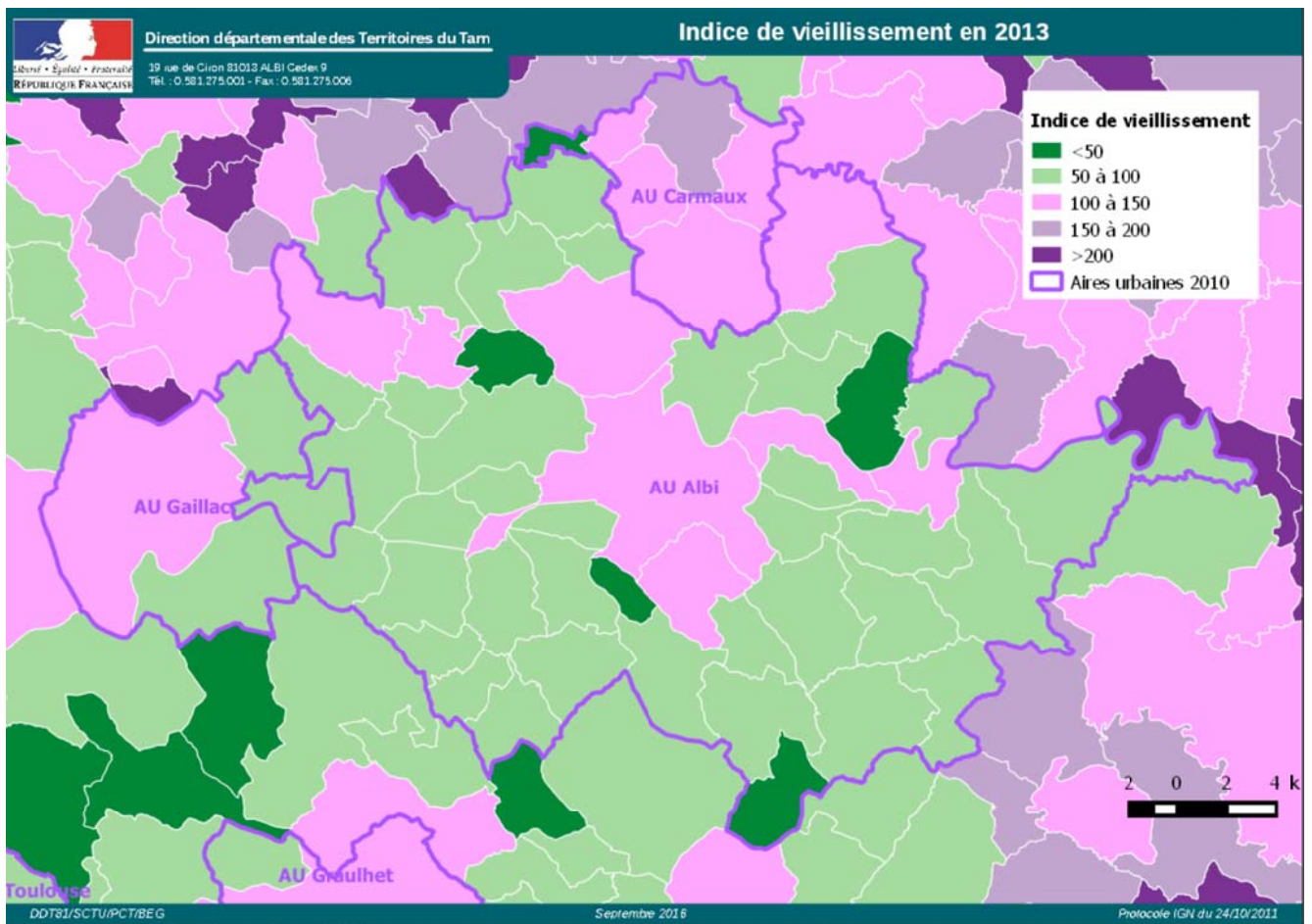


Figure 9: L'indice de vieillissement en 2013 (source INSEE)

2.4 - Les ménages

La taille moyenne des ménages de l'AUA diminue au même rythme qu'au niveau départemental. Ce rythme est identique aussi à l'intérieur de l'AUA entre le pôle urbain et sa couronne périurbaine même si la taille moyenne est plus élevée au sein de cette dernière du fait de l'installation importante de couples avec enfants ou en âge de procréer.

	Taille moyenne des ménages			Évolution/an
	1999	2008	2013	2008-2013
Pôle urbain	2,19	2,04	1,99	-0,43%
Périphérie	2,59	2,45	2,40	-0,41%
AU ALBI	2,27	2,12	2,08	-0,39%
<i>Tarn</i>	2,39	2,24	2,19	-0,41%

Tableau 6: Évolution de la taille moyenne des ménages (source INSEE)

Si, sur l'ensemble du département, les personnes seules représentent près d'un ménage sur trois, ce taux grimpe à près de 38 % sur l'AUA à cause du pôle urbain central qui concentre les ménages isolés. La périurbanisation a emmené l'installation de couples avec enfants dans la périphérie (un ménage sur trois) même si leur poids diminue avec la progression du vieillissement.

	Ménages isolés		Couples sans enfants		Couples avec enfant(s)		Famille monoparentale		Autres sans famille	
	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013
Pôle urbain	39,4%	41,7%	29,2%	28,2%	20,4%	18,4%	8,5%	9,3%	2,5%	2,3%
Périphérie	21,7%	23,4%	35,0%	35,1%	34,5%	32,3%	6,8%	7,6%	1,9%	1,7%
AU ALBI	35,7%	37,7%	30,4%	29,7%	23,4%	21,5%	8,2%	8,9%	2,4%	2,2%
<i>Tarn</i>	31,3%	32,9%	31,7%	31,3%	26,6%	25,1%	7,9%	8,5%	2,4%	2,2%

Tableau 7: Évolution de la typologie des ménages (source INSEE)

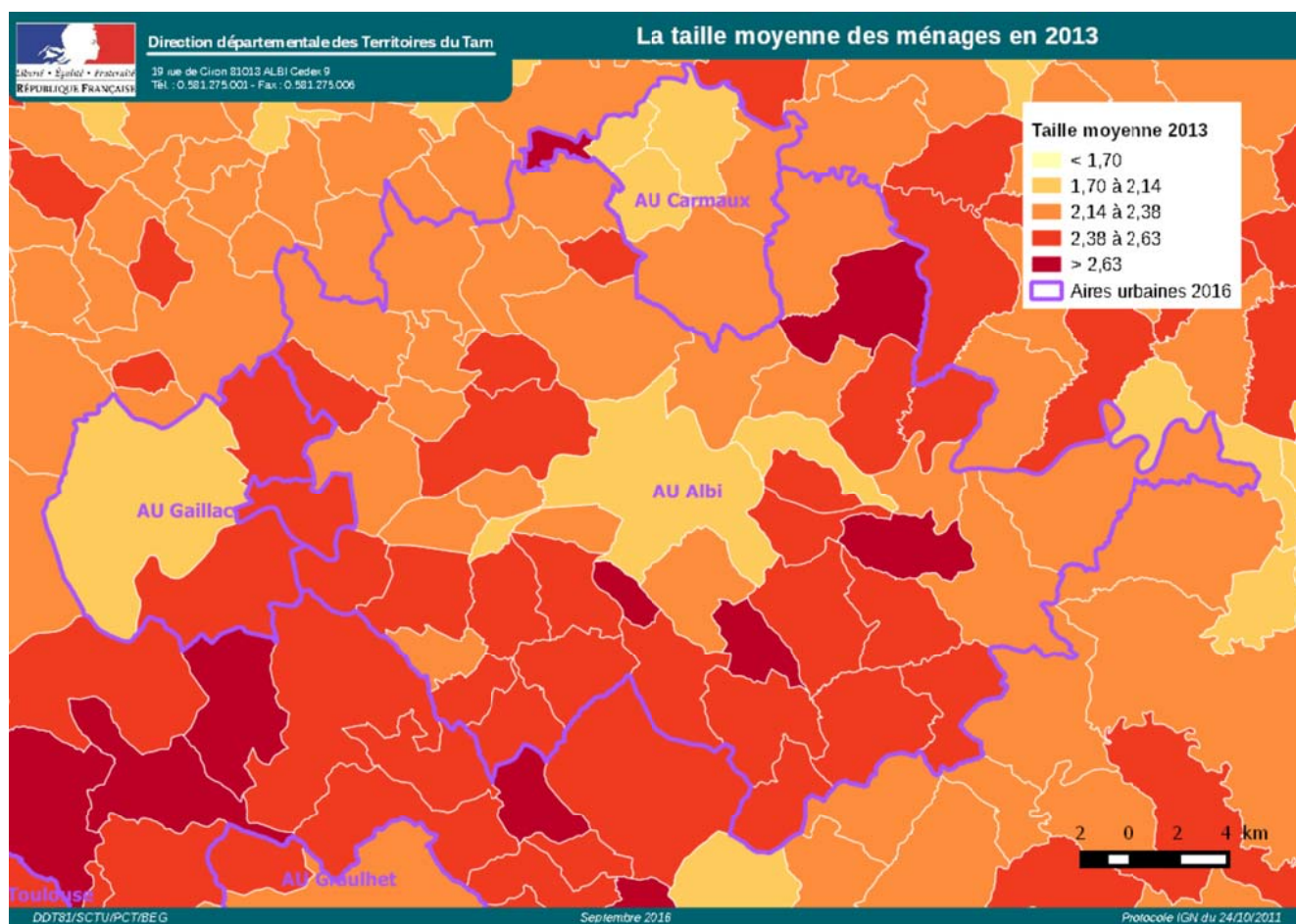


Figure 10: Taille moyenne des ménages en 2013 (source INSEE)

La carte de la taille moyenne des ménages raconte l'histoire de la périurbanisation de ces vingt dernières années sur l'ouest du département et sur l'agglomération albigeoise. La taille moyenne est ainsi plus élevée sur les communes rurales situées de part et d'autre de l'axe autoroutier Toulouse-Albi et sur celles de la moitié sud de l'agglomération albigeoise (la vallée du Tarn ayant joué ici un véritable rôle d'orientation privilégié lié au problème de franchissement de la rivière – manque d'un quatrième pont).

La carte du poids des ménages isolés en est son reflet inversé : les communes plus dynamiques de la moitié sud connaissent des taux de ménages isolés moins élevés que sur la moitié nord et les deux communes urbaines d'Albi et Saint-Juéry (vieillesse plus marquée).

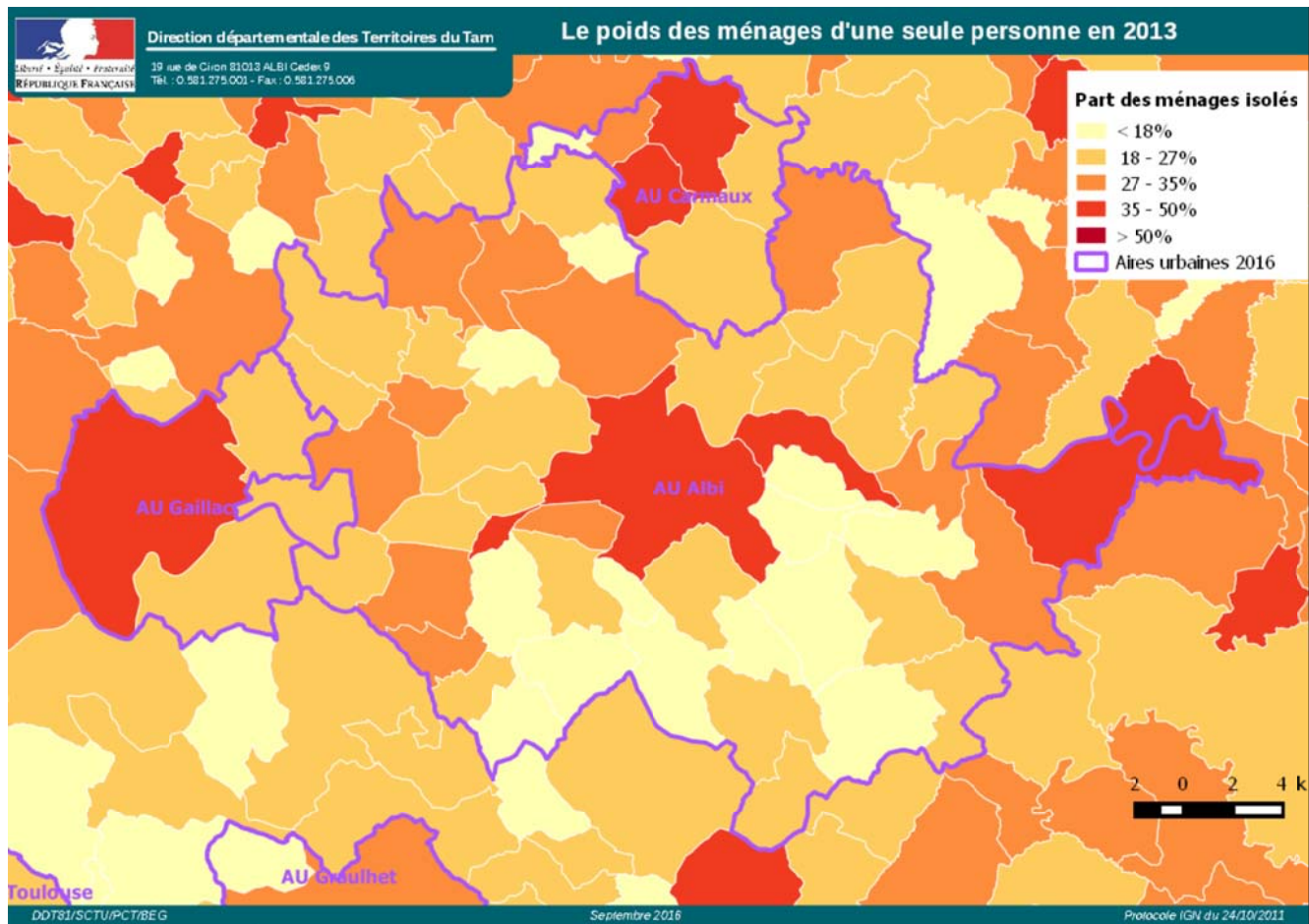


Figure 11: Les ménages d'une seule personne en 2013 (source INSEE)

2.5 - Le parc de logements

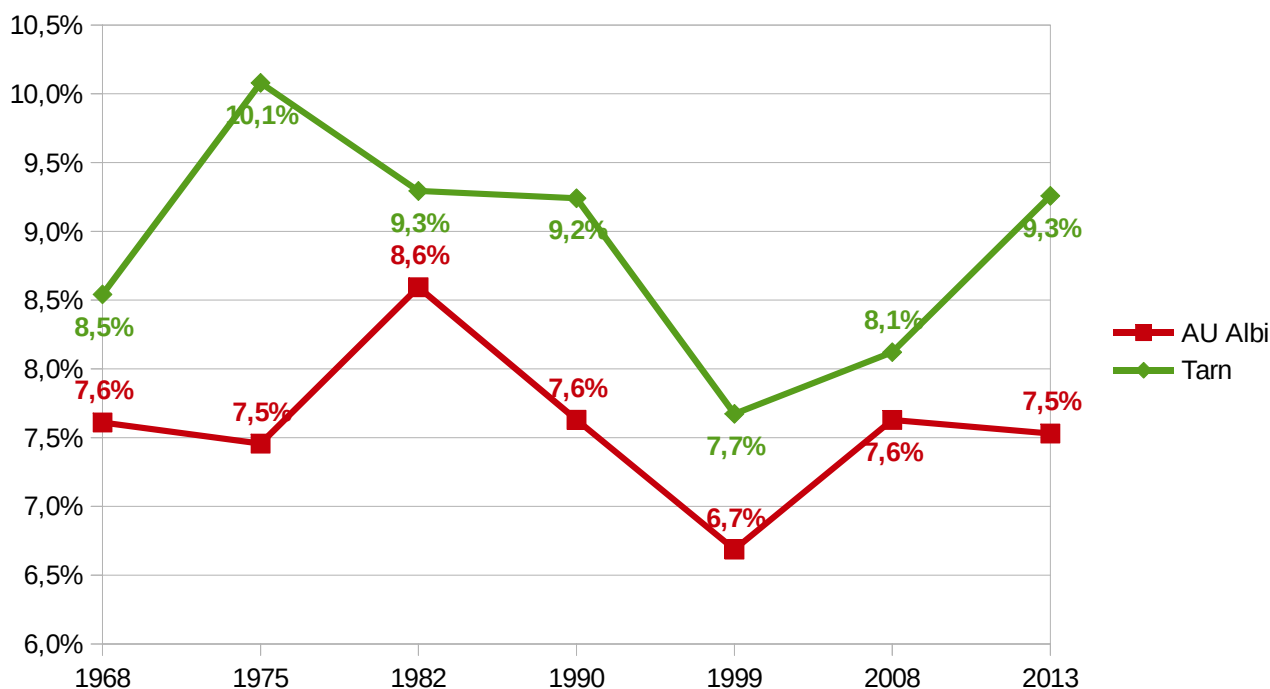
2.5.1 - Structure du parc de logements

L'AUA concentre un peu plus du quart des résidences principales du département. Si la part des résidences secondaires est trois fois plus élevée au sein des communes périphériques que sur le pôle urbain, celle-ci reste inférieure à la moyenne départementale.

	Nombre en 2013			Part au sein du parc de logements		
	Rés. Principales	Rés. Secondaires	Logts vacants	Rés. Principales	Rés. Secondaires	Logts vacants
Pôle urbain	35 784	870	3 188	89,2 %	2,2 %	8,0 %
Périphérie	10 046	695	671	88,0 %	6,1 %	5,9 %
AU ALBI	45 830	1 565	3 859	89,4%	3,1%	7,5%
Tarn	169 402	14 959	18 808	83,4 %	7,4 %	9,3 %

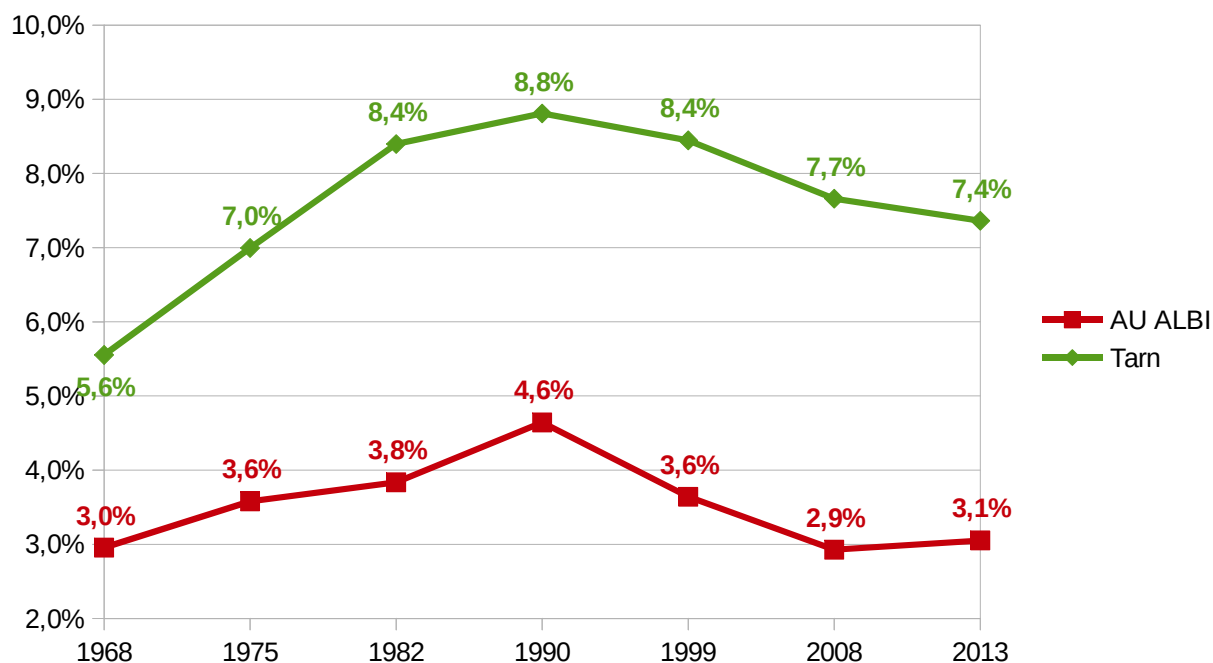
Tableau 8: Le parc de logements en 2013 (source INSEE)

Le taux de vacance est toujours resté ces cinquante dernières années inférieur sur l'AUA par rapport à l'ensemble du département. Il se stabilise autour de 7,5 % depuis la fin des années 1990. Plus de 80 % de cette vacance se concentre sur le seul pôle urbain.



Graphique 4: Évolution du taux de vacance (source INSEE)

Les résidences secondaires jouent un faible rôle dans le fonctionnement du marché immobilier local. Le taux est plus de deux fois inférieure à la moyenne départementale et il cache bien souvent, notamment au sein du pôle urbain, une vacance masquée.



Graphique 5: Évolution du taux de résidences secondaires (source INSEE)

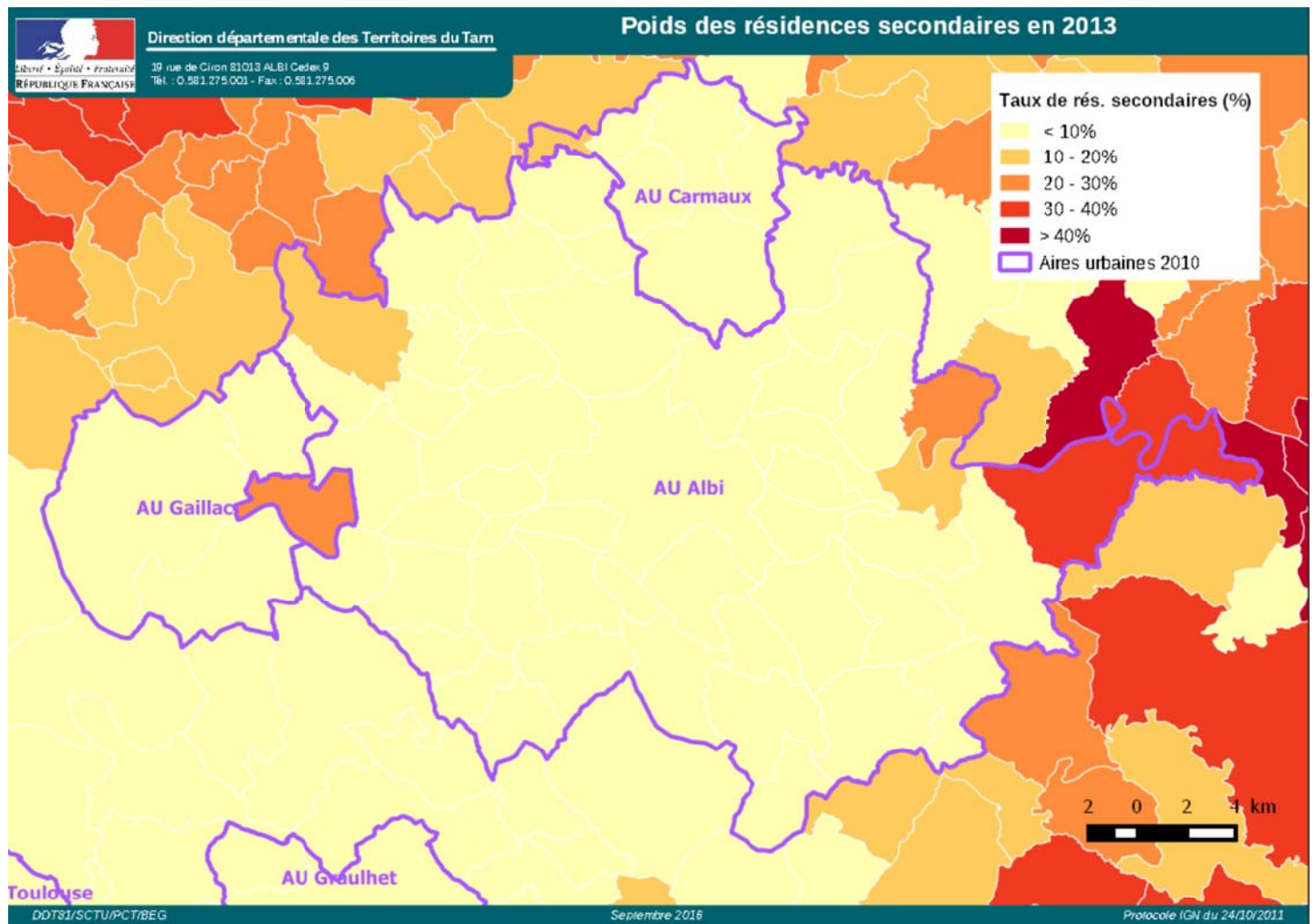


Figure 12: Poids des résidences secondaires en 2013 (source INSEE)

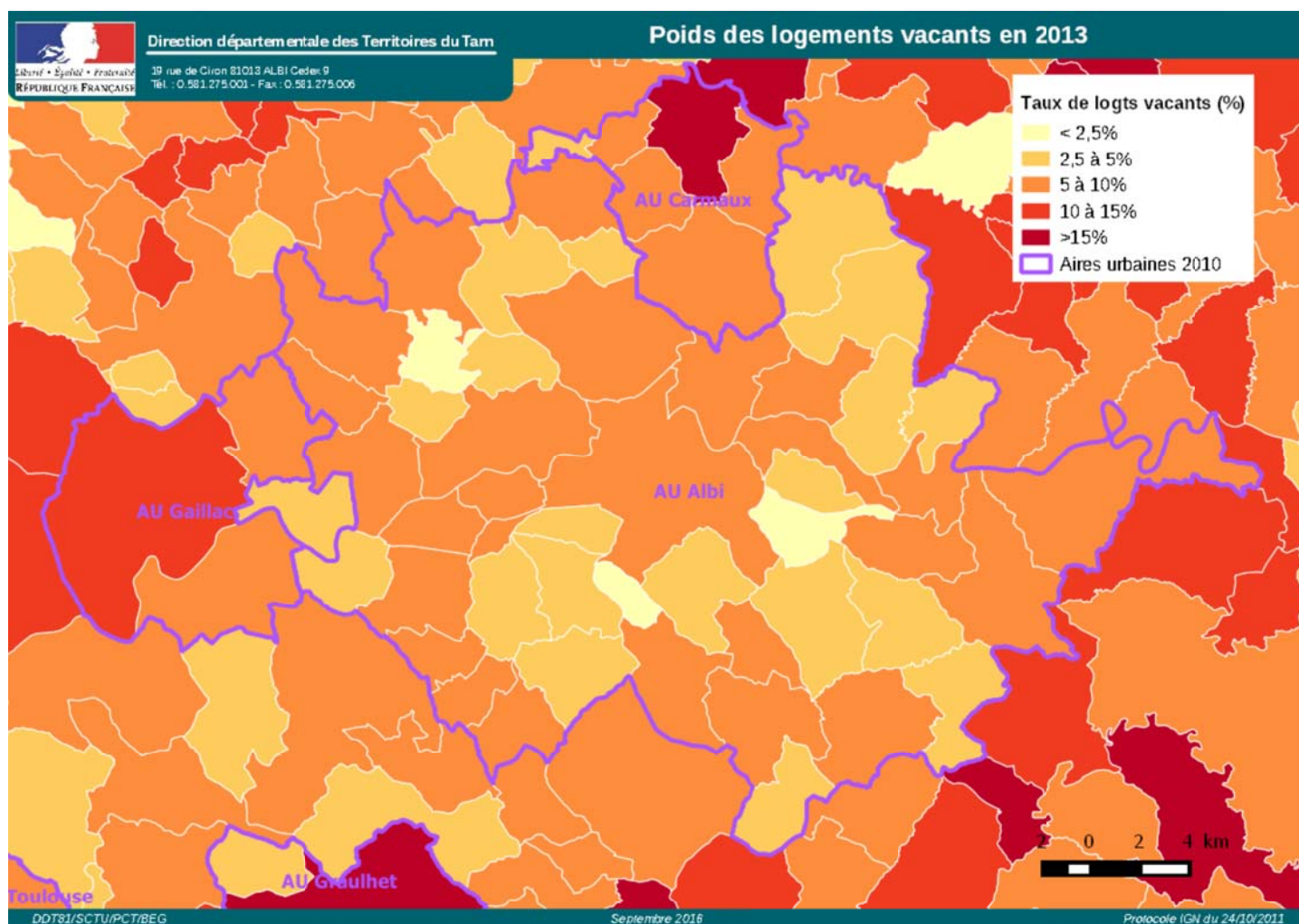


Figure 13: Le poids de la vacance en 2013 (source INSEE)

2.5.2 - Le parc de résidences principales

Sans surprise, le parc locatif tant privé que public se concentre sur le pôle urbain central alors que les propriétaires occupants sont hyper majoritaires sur la couronne périphérique du fait de l'accession à la propriété en maison individuelle.

2013	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires HLM	Autres
Pôle urbain	49,4%	39,1%	10,2%	1,4%
Périphérie	79,6%	16,2%	1,5%	2,7%
AU Albi	55,6%	34,4%	8,4%	1,6%
Tarn	62,6%	28,6%	6,5%	2,2%

Tableau 9: Le parc de résidences principales par statut d'occupation en 2013 (source INSEE)

De fait, les typologies les plus grandes se trouvent plutôt dans la périphérie de l'AUA (prédominance du modèle pavillonnaire type 4-5 de 100 m² avec jardin) alors que la concentration de locatif en collectif sur la ville-centre y offre un parc de plus petite taille.

2013	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Pôle urbain	7,2%	12,0%	16,5%	26,7%	37,7%
Périphérie	0,9%	2,3%	9,2%	27,8%	59,9%
AU Albi	5,8%	9,8%	14,9%	26,9%	42,6%
<i>Tarn</i>	2,6%	7,1%	14,4%	28,5%	47,3%

Tableau 10: Le parc de résidences principales par nombre de pièces (source INSEE)

Le pôle urbain a connu sa plus forte expansion démographique au cours des Trente Glorieuses entraînant la construction d'un parc important dans les années 1960 et 1970 (notamment en quartiers HLM : Rayssac, Veyrières, Cantepau, Lapanouse, St Juéry...). En revanche, les communes rurales périphériques disposaient d'un parc ancien qui avaient peu évolué avec la déprise rurale de la première moitié du XX^{ème} siècle. Mais l'extension périurbaine à partir des années 1980 a entraîné un rajeunissement très important du parc de logements sur ces communes.

2013	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2010
Pôle urbain	11,4%	8,3%	23,8%	31,4%	19,2%	5,8%
Périphérie	21,3%	6,5%	8,9%	29,0%	24,3%	9,9%
AU Albi	13,6%	7,9%	20,6%	30,9%	20,3%	6,7%
<i>Tarn</i>	20,8%	9,1%	19,7%	26,7%	16,4%	7,3%

Tableau 11: Date d'achèvement des résidences principales en 2013 (source INSEE)

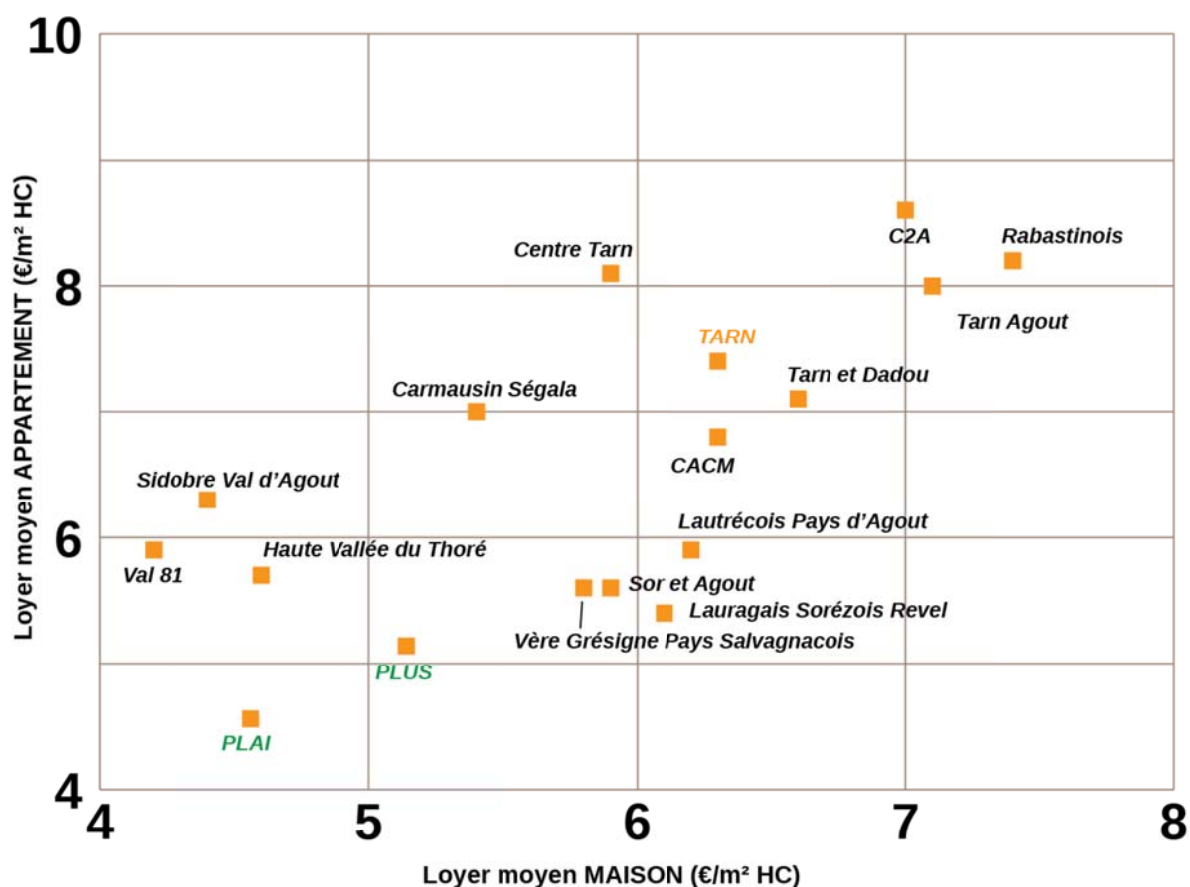
2.6 - Dynamique des marchés immobiliers

2.6.1 - Le marché locatif privé

En dix ans, le secteur locatif albigeois est devenu le marché de villes moyennes le plus cher de la région Midi-Pyrénées (hors Haute-Garonne), certains segments tutoyant les prix pratiqués sur des communes de la proche agglomération toulousaine. Dès la fin des années 1990, le marché locatif devient très actif porté par une forte demande en maisons individuelles et appartements de standing qui étaient alors des produits rares. L'emballement se confirme au milieu des années 2000 avec l'arrivée d'offres en résidences défiscalisées dont les loyers sont positionnés entre 15 et 20% au-dessus de la moyenne du marché. Cette offre neuve a dès lors très vite rencontré ses limites face à des ménages locaux aux ressources limitées (jeunes salariés en premier emploi, étudiants...). Dès 2007, les premiers signes d'une vacance significative apparaissent, accompagnée d'une rotation élevée surtout dans ces résidences neuves où des offres promotionnelles ont entraîné des processus de "cannibalisation" (migrations des locataires entre copropriétés souvent voisines au gré des offres) et facilité les déménagements (dépôt de garantie offert, deux mois gratuits...). Cette offre neuve a eu un effet bienvenu sur le confort des appartements les plus anciens en poussant les propriétaires à la rénovation mais avec pour corollaire une alimentation de la hausse des loyers. Celle-ci est cependant stoppée dès le début de l'année 2008 et une baisse sensible s'opère sur les loyers des logements ayant connu une vacance importante. En 2010, le marché albigeois des appartements est reparti à la hausse sur les petites surfaces (studio/T1) portées par la location étudiante.

Cette hausse s'est poursuivie au cours de l'année 2011 : le loyer moyen des petites surfaces a dépassé les 12 euros au m². Les appartements de manière générale ont connu une tendance à la hausse, notamment pour les grandes surfaces, plus rares et de plus en plus recherchées sur la ville-centre. Faut-il y voir un effet spéculatif du classement UNESCO de la Cité Episcopale intervenu en août 2010 ? Probablement pas : le locatif touristique joue peu sur le mécanisme général du marché locatif local et si le classement a influé sur la fréquentation touristique, les effets sur l'attractivité résidentielle en général restent encore quasi-nuls. Ces hausses sur le collectif semblent plutôt la conséquence d'une plus forte revalorisation des loyers lors d'une relocation après la stabilisation engendrée par l'absorption progressive de l'offre nouvelle créée au cœur des années 2000. De plus, les loyers de marché des maisons sont eux restés globalement stables. Cette hausse reste conjoncturelle : elle est jugulée dès 2012 et l'année 2013 confirme un repli net sur le marché des appartements qui se poursuit les années suivantes. En 2015, le loyer moyen s'établit à 8,6 €/m² avec une forte valorisation des petites surfaces grâce à la demande étudiante (12,4 €/m² HC pour les studio/T1). En revanche, les loyers de marché des maisons, plus recherchées, ont progressé atteignant 8,6 €/m².

L'Albigeois demeure le marché locatif le plus onéreux du département en matière d'appartement devant les territoires plus métropolisés de l'Ouest tarnais



Graphique 6: Les loyers de marché dans le Tarn en 2015 (source DDT 81)

2.6.2 - Le marché de l'ancien

Au sortir de la crise économique, lors de la première moitié des années 1990, les prix de l'ancien sont alors encore relativement bas. Les propriétaires se tournent donc plutôt vers la location de leur bien. A la fin des années 1990, le marché de l'ancien commence à se tendre à cause du manque d'offre. A la faveur de la reprise économique et de l'essor de l'accession à la propriété, la demande d'acquisition de logements anciens augmente encore. Elle est portée à la fois par les ménages locaux mais aussi, pour une bonne partie, par l'arrivée de jeunes retraités venus de la région parisienne ou des grandes métropoles pour se rapprocher de leur famille ou rechercher un cadre de vie en ville moyenne. Les ménages recherchent des pavillons de type 4-5 avec jardin (idéalement de plain-pied) en priorité sur Albi (quartiers ouest, ancienne piscine, Marranel) ou sur sa périphérie ouest. Les ménages en accession sont cependant repoussés de plus en plus loin dans les communes périphériques du bassin albigeois. Les prix s'envolent de 2002 à 2006: une maison récente de type 4 qui se négociait encore aux alentours de 100 000€ en 2000 dépasse les 180 000 – 200 000 € en 2006. De plus en plus de biens sont affichés au-delà de 250 000 €. Les prix culminent en 2006 et dès le début 2007, ils apparaissent en inadéquation totale avec les capacités de financement des ménages locaux sauf au prix d'un lourd endettement. Le déclenchement des crises, immobilière puis économique, met fin à la période d'euphorie et les prix baissent en 2008 et en 2009.

En 2010, le marché de l'Albigeois amorce une légère reprise mais celle-ci n'est pas uniforme sur l'ensemble du territoire et sur tous les produits. Les biens les plus éloignés des cœurs d'emplois de l'agglomération demeurent les plus touchés par le ralentissement du marché avec une baisse de la demande et un allongement des délais de vente. Face au renchérissement des coûts du déplacement individuel, ces biens (hors biens de caractère) ne trouvent plus nécessairement preneur parmi les accédants à la propriété surtout dans les secteurs où l'absence de transport en commun impose une bi-motorisation pour les ménages actifs. A l'inverse, les maisons de ville de bonne qualité et bien situées en cœur de ville n'ont pas connu de baisses de prix ces deux dernières années. La demande reste soutenue par un effet de volonté de retour au centre, alimenté là aussi par la hausse du pétrole. Mais cette dynamique est porteuse de son propre paradoxe : seuls les ménages les plus aisés peuvent acquérir ces biens alors qu'ils seraient les plus à même de s'éloigner et de supporter le surcoût des déplacements. Les volumes de transactions n'ont pas encore retrouvé la dynamique du milieu des années 2000. Cette atonie du marché s'est poursuivie en 2011 avec un fort attentisme de la part des acheteurs. Les taux d'intérêts plutôt faibles entretiennent la demande mais les capacités de négociation des acheteurs s'accroissent face à des vendeurs qui voient s'allonger les temps de commercialisation. L'effet UNESCO reste très faible, les biens de qualité en centre-ville historique n'ont pas connu d'inflation particulière. L'activité ralentit encore au cours de 2012 à 2015. Les prix stagnent pour les biens de la ville-centre et baissent plus sensiblement sur les communes périphériques proportionnellement à la distance avec le pôle d'emploi. La question du temps et du coût du déplacement s'invite de plus en plus dans les recherches de bien.

2.6.3 - La construction neuve

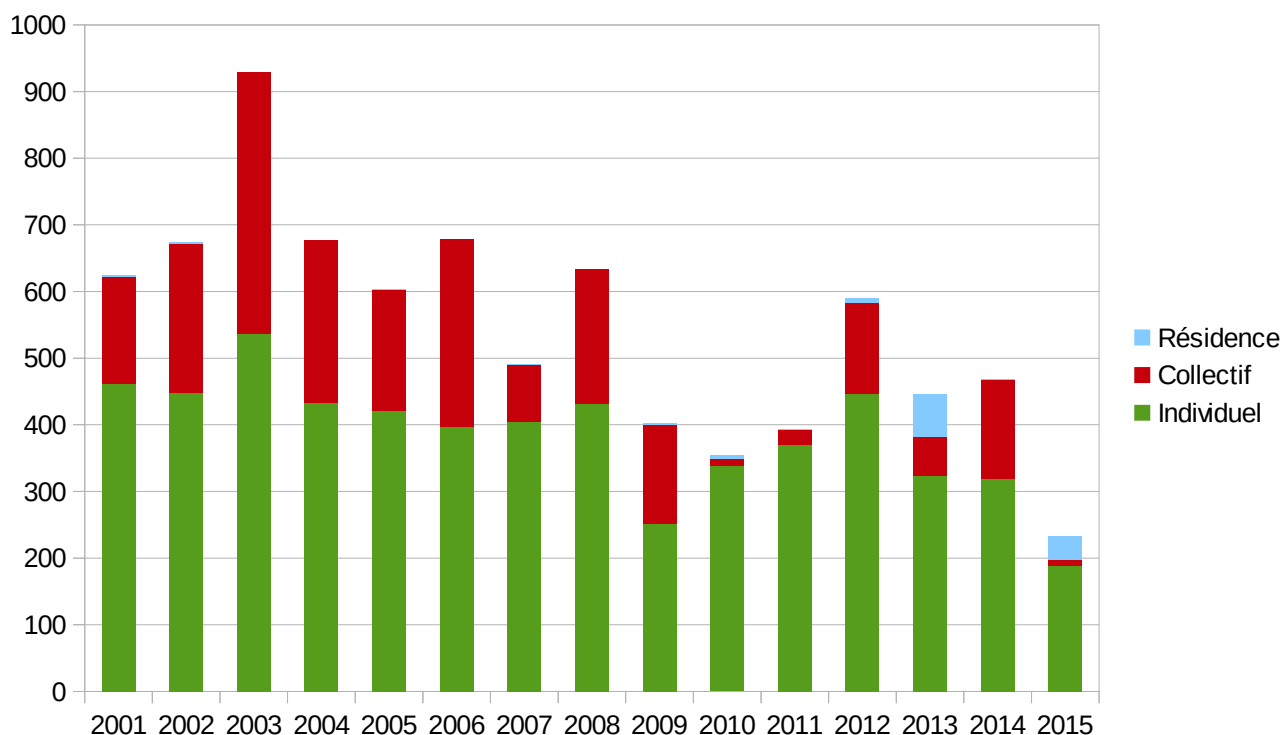
Ces quinze dernières années, un peu plus de 8 000 logements neufs ont été construits sur l'AUA soit plus du quart de la production départementale. Le pôle urbain a accueilli l'essentiel de la production collective avec la succession des dispositifs d'incitation fiscale (De Robien, Scellier, Duflot etc.) qui a entraîné la multiplication de résidences locatives sur Albi.

Sur la périphérie, la production neuve a été dominée par le logement individuel (accession à la propriété). Cependant, la majorité de la production individuelle neuve de l'AUA s'est faite sur le pôle urbain.

	Individuel	Collectif	Résidence	Total	Moyenne/an	Taux de construction neuve ³
Pôle urbain	3 439	2 197	118	5 754	384	16,1%
Périphérie	2 336	105	3	2 444	163	24,3%
AU ALBI	5 775	2 302	121	8 198	547	18,0%
Tarn	24 107	5 248	944	30 299	2 020	17,9%

Tableau 12: Les logements neufs mis en chantier sur 15 ans – 2001 à 2015 (source SITADEL)

³ Rapport entre le nombre de logements neufs construits depuis 15 ans et le nombre de résidences principales en fin de période (INSEE 2011)



Graphique 7: Les logements neufs mis en chantier entre 2001 et 2015 au sein de l'aire urbaine (source SITADEL)

Après le creux du milieu des années 1990, la construction neuve repart vers la fin de la décennie 1990 à la faveur de la reprise économique et des besoins liés à la démographie. Pendant une décennie, la production individuelle se maintient à un rythme élevé alors que les différents dispositifs d'incitation à l'investissement locatif entraînent des pics de production en collectif. Avec la crise financière, immobilière puis économique, le recul de la construction est net à partir de 2009 et celle-ci ne retrouve plus les niveaux de la première moitié des années 2000.

	Mode d'occupation		Mode d'utilisation		
	Rés. Principales	Rés. Secondaires	Location	Occupation personnelle	Vente
Pôle urbain	98,4%	1,6%	23,9%	33,1%	43,0%
Périphérie	99,2%	0,8%	14,0%	81,0%	5,0%
AU ALBI	98,7%	1,3%	21,4%	45,1%	33,5%
Tarn	98,5%	1,5%	18,0%	64,5%	17,5%

Tableau 13: Les logements neufs depuis 15 ans par mode (source SITADEL)

L'investissement immobilier (location ou vente) se porte avant tout sur le pôle urbain (près des deux-tiers des logements neufs ces quinze dernières années) du fait du zonage restreint des dispositifs d'investissement. La périphérie reste le royaume de l'accession à la propriété en maison individuelle.

	Particuliers	Promoteurs	Bailleurs sociaux	État et collec. Terr.	Autres et non renseigné
Pôle urbain	49,8%	34,4%	9,0%	0,1%	6,8%
Périphérie	92,1%	4,7%	2,0%	0,3%	0,9%
AU ALBI	62,4%	25,5%	6,9%	0,1%	5,0%
Tarn	76,3%	14,3%	5,3%	0,5%	3,6%

Tableau 14: Les logements neufs depuis 15 ans par catégorie de maître d'ouvrage (source SITADEL)

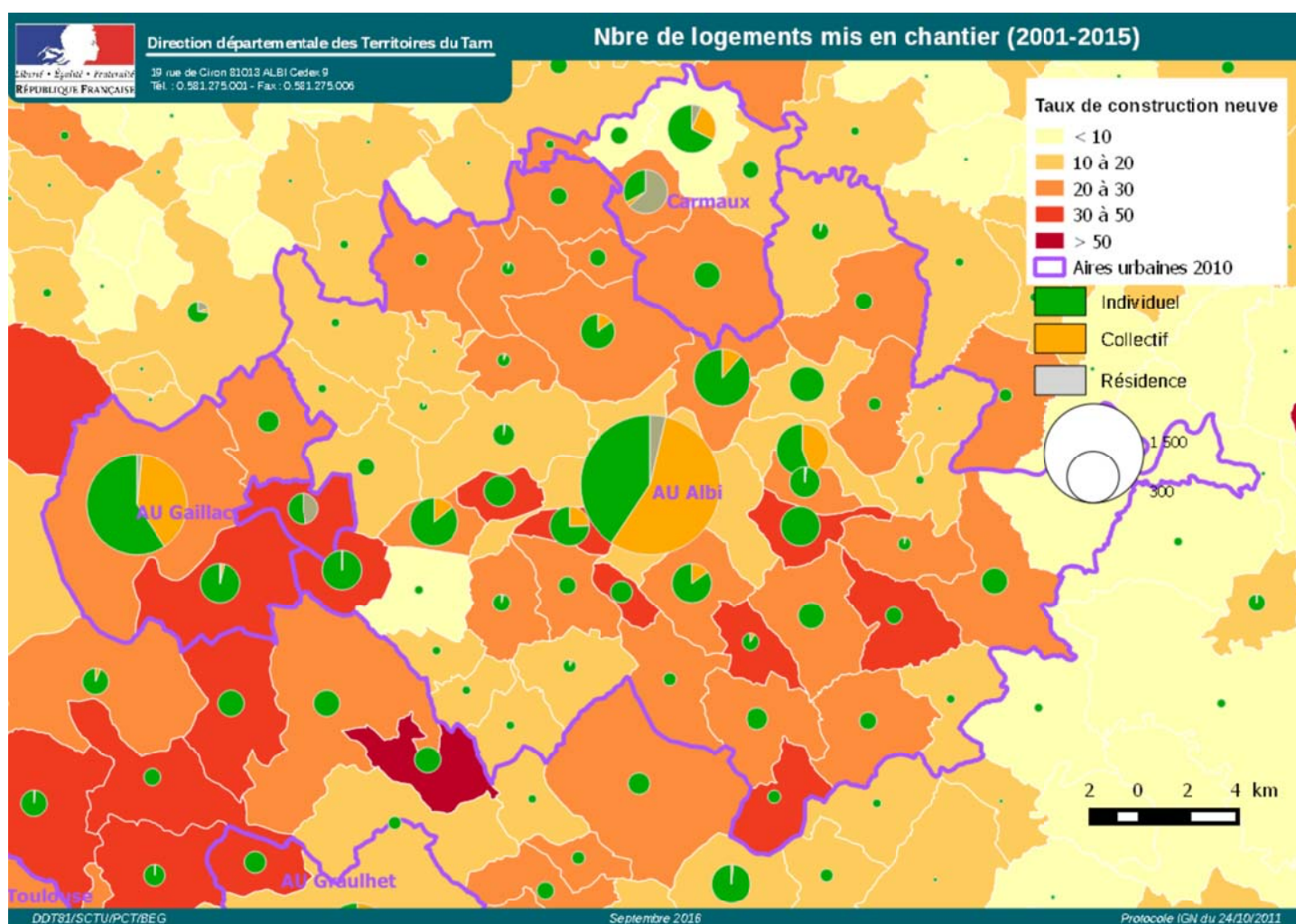


Figure 14: La construction neuve de logements sur 15 ans (source SITADEL et INSEE)

3 - Travailler sur et en dehors du territoire

3.1 - Se rendre à son travail : les mobilités domicile-travail

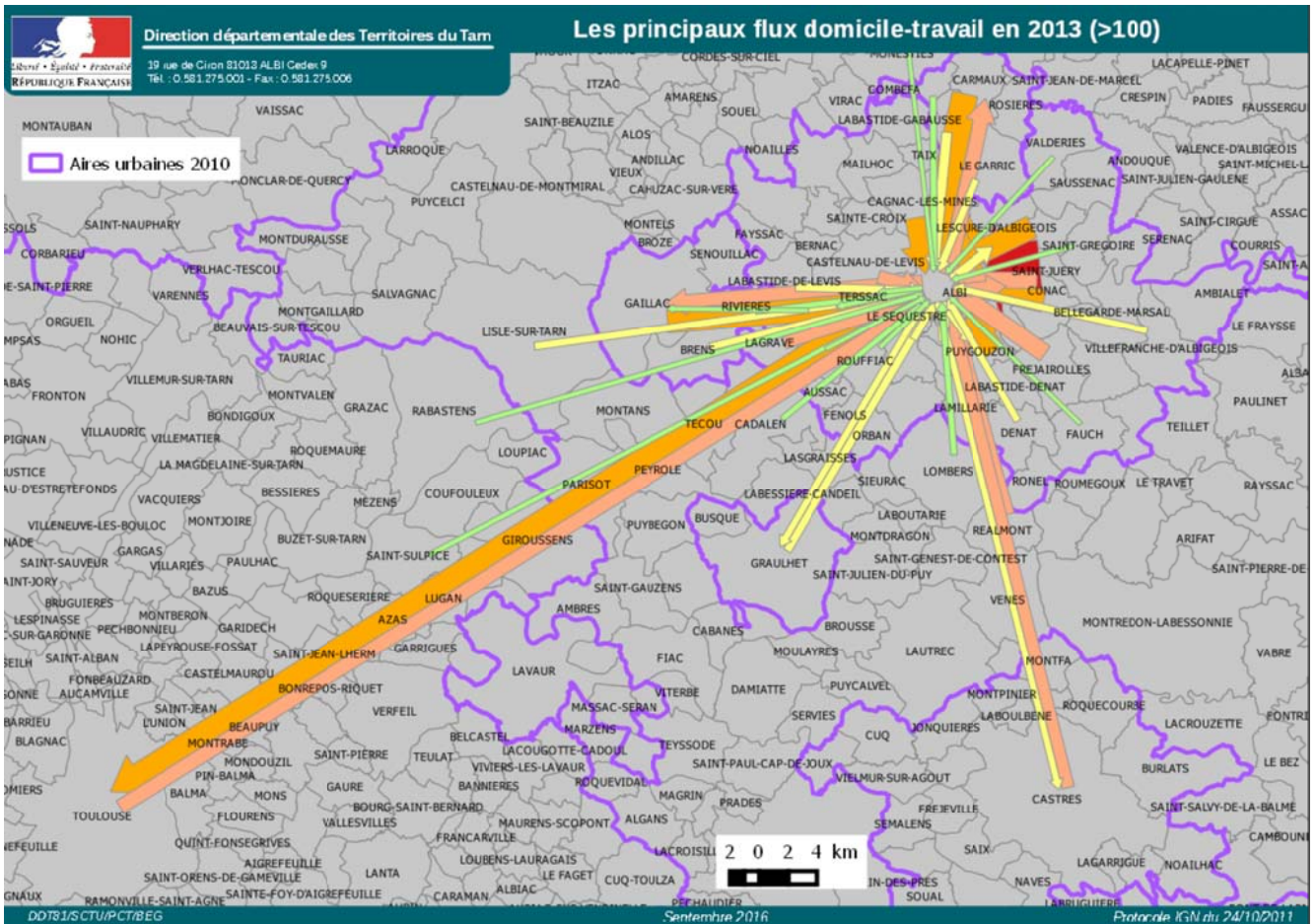


Figure 15: Les principaux flux domicile-travail en 2013 (source INSEE)

Les déplacements domicile-travail montrent la polarisation forte de la seule commune d'Albi au sein de l'aire urbaine. Le flux principal provient de Saint-Juéry mais la plupart des communes ayant connu une attractivité périurbaine ces vingt dernières années ont soit un flux unidirectionnel, soit fortement déséquilibré vers la ville-centre (Fréjairolles, Cunac, Cambon etc.).

Les actifs habitant la périphérie de l'AUA sont quatre fois plus nombreux à aller travailler sur le pôle urbain que les actifs résidant sur ce dernier à aller travailler sur la périphérie. De même, l'aire urbaine attire deux fois plus d'actifs habitant à l'extérieur qu'elle n'en envoie en dehors de son périmètre.

		TRAVAIL		
		<i>Pôle urbain</i>	<i>Périphérie</i>	<i>Hors aire urbaine</i>
DOMICILE	<i>Pôle urbain</i>	21 353	649	4 493
	<i>Périphérie</i>	5 277	2 618	2 422
	<i>Hors aire urbaine</i>	8 763	894	SO

Tableau 15: Les flux domicile-travail en 2013 par type de zones (source INSEE)

Les principales aires urbaines de destination de travail pour les actifs albigeois :

- Toulouse : 1 551
- Carmaux : 1 198
- Gaillac : 1 035
- Communes isolées : 722
- Autres communes multipolarisées : 525

Les principales aires urbaines de provenance d'actifs ne résidant pas sur l'Albigeois :

- Autres communes multipolarisées : 2 062
- Carmaux : 1 673
- Toulouse : 1 248
- Communes isolées : 1 122
- Communes multipolarisées des grandes aires urbaines : 1 096

En dehors du périmètre de l'aire urbaine, les principaux flux sont marqués par la métropolisation avec des déplacements assez équilibrés entre l'aire toulousaine et albigeoise mais aussi par la proximité avec des polarisations en cours d'affirmation en provenance des aires urbaines carmausine et gaillacoise.

	Pas de transport	Marche à pied	Deux roues	Voiture	Transports en commun
AU Albi	3,7%	6,9%	5,0%	81,5%	2,9%
<i>Tarn</i>	<i>5,1%</i>	<i>6,4%</i>	<i>3,0%</i>	<i>82,5%</i>	<i>2,9%</i>

Tableau 16: Modalité principale des déplacements domicile-travail en 2013 (source INSEE)

Plus de huit déplacements domicile-travail sur dix se font principalement en voiture. La présence d'un réseau de transport urbain sur le périmètre de la communauté d'agglomération (cf infra) attire peu les actifs.

3.2 - Les pôles d'emplois locaux

La structure des déplacements domicile-travail sont la conséquence d'une forte polarisation de l'emploi sur le pôle urbain de l'AUA. Avec plus de 35 000 unités en 2013, celui-ci concentre près du quart des emplois du département. A l'inverse, la couronne périurbaine marquée par un développement résidentiel dispose de deux fois et demi moins d'emplois que d'actifs occupés. Sur la période récente toutefois, seule la périphérie voit son nombre d'emplois augmenter de manière significative mais les actifs occupés augmentant plus encore, le déséquilibre persiste. Sur le pôle urbain, le nombre d'actifs occupés baissant plus que le nombre d'emplois (vieillesse), le ratio emplois/actifs reste stable.

	2008			2013			évol. moy. /an	
	Emplois	Actifs occupés	Ratio	Emplois	Actifs occupés	Ratio	Emplois	Actifs occupés
Pôle urbain	36 035	27 383	132	35 656	26 771	133	-0,21%	-0,45%
Périphérie	3 924	9 889	40	4 072	10 489	39	0,74%	1,18%
AU ALBI	39 959	37 273	107	39 728	37 260	107	-0,12%	-0,01%
<i>Tarn</i>	<i>132 283</i>	<i>143 348</i>	<i>92</i>	<i>133 096</i>	<i>145 611</i>	<i>91</i>	<i>0,12%</i>	<i>0,31%</i>

Tableau 17: Indicateurs d'attractivité économique (source INSEE)

Indice d'attractivité économique : rapport entre le nombre d'emplois offert sur un territoire donné et le nombre d'actifs occupés qui y résident. Un indice supérieur à 100 indique qu'il y a plus d'emplois que d'actifs présents, le territoire doit donc attirer potentiellement des actifs pour pourvoir tous les emplois offerts.

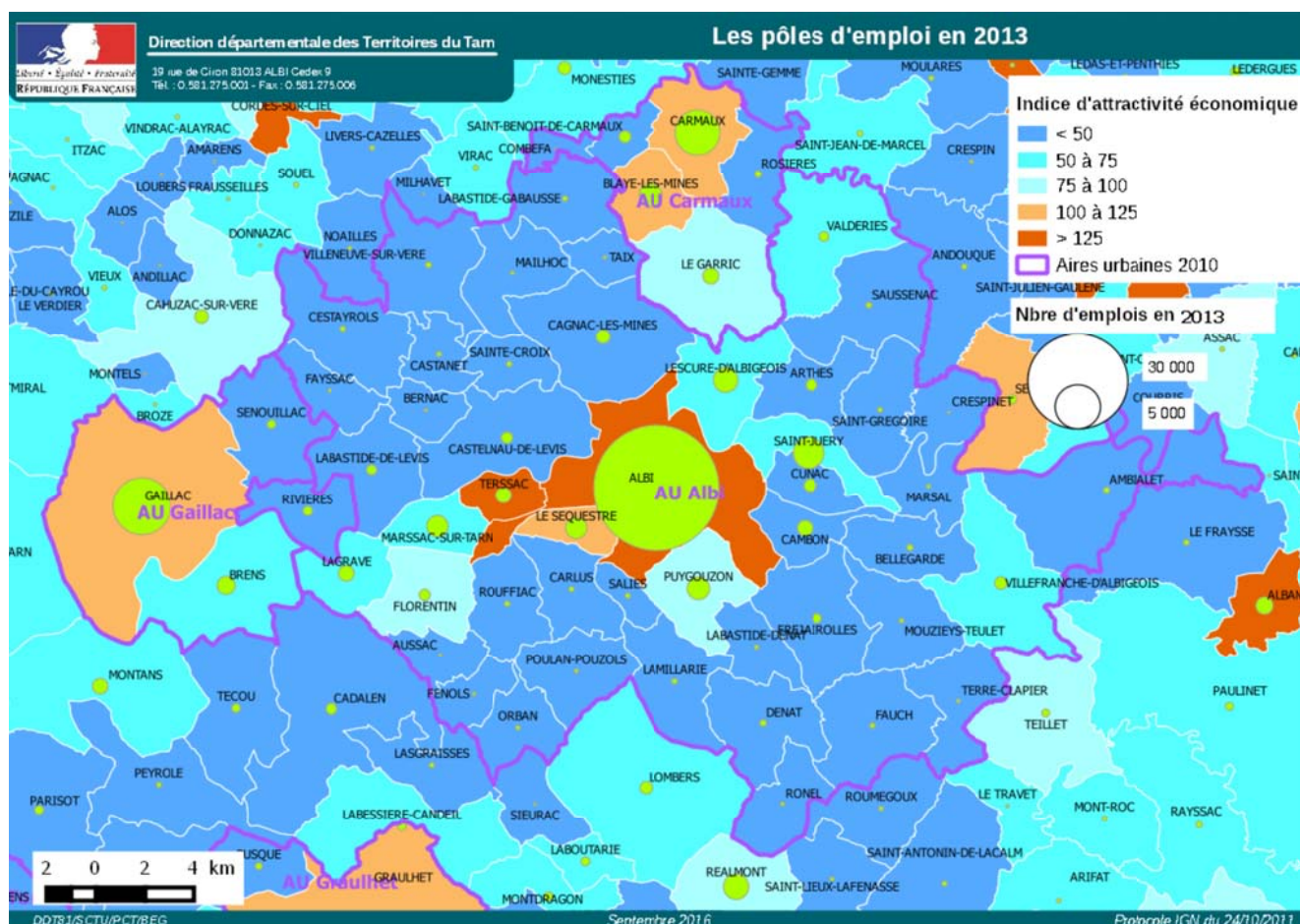


Figure 16: L'attractivité économique des pôles d'emploi en 2013 (source INSEE)

3.3 - Activités et disparité

Si le taux d'activité a progressé au sein de l'aire urbaine sur la période récente, celui-ci reste inférieur à la moyenne départementale (attractivité de jeunes retraités plus importante que dans d'autres aires urbaines de taille équivalente). Le taux de chômage a augmenté quant à lui de manière plus franche : s'il était équivalent à la moyenne départementale à la fin des années 2000, il est désormais supérieur de deux points.

	2008						2013					
	Taux d'activité			Taux de chômage			Taux d'activité			Taux de chômage		
	Tot.	Hom.	Fem.	Tot.	Hom.	Fem.	Tot.	Hom.	Fem.	Tot.	Hom.	Fem.
AU Albi	67,3 %	69,8 %	64,9 %	11,7 %	11,0 %	12,4 %	68,6 %	71,0 %	66,4 %	15,6 %	15,9 %	15,2 %
Tarn	70,6 %	74,1 %	67,1 %	11,6 %	10,0 %	13,3 %	72,6 %	75,5 %	69,8 %	13,6 %	13,1 %	14,2 %

Tableau 18: Activité et chômage des 15-64 ans (source INSEE)

Les communes à fort développement périurbain ont attiré des ménages bi-actifs qui ont participé à l'élévation du revenu médian. L'axe A68 et le sud de l'agglomération albigeoise ont connu une pression sur les marchés immobiliers et fonciers plus importantes différenciant par les revenus cette attractivité. La commune de Puygouzon est l'illustration de cette disparité socio-spatiale liée à l'accession à la propriété. La richesse des ménages y est la plus forte du département avec l'arrivée de ménages CSP+ qui ont acheté des terrains de grande taille, à prix élevé pour y construire des villas à proximité de la ville-centre mais dans un cadre encore marqué par un paysage rural.

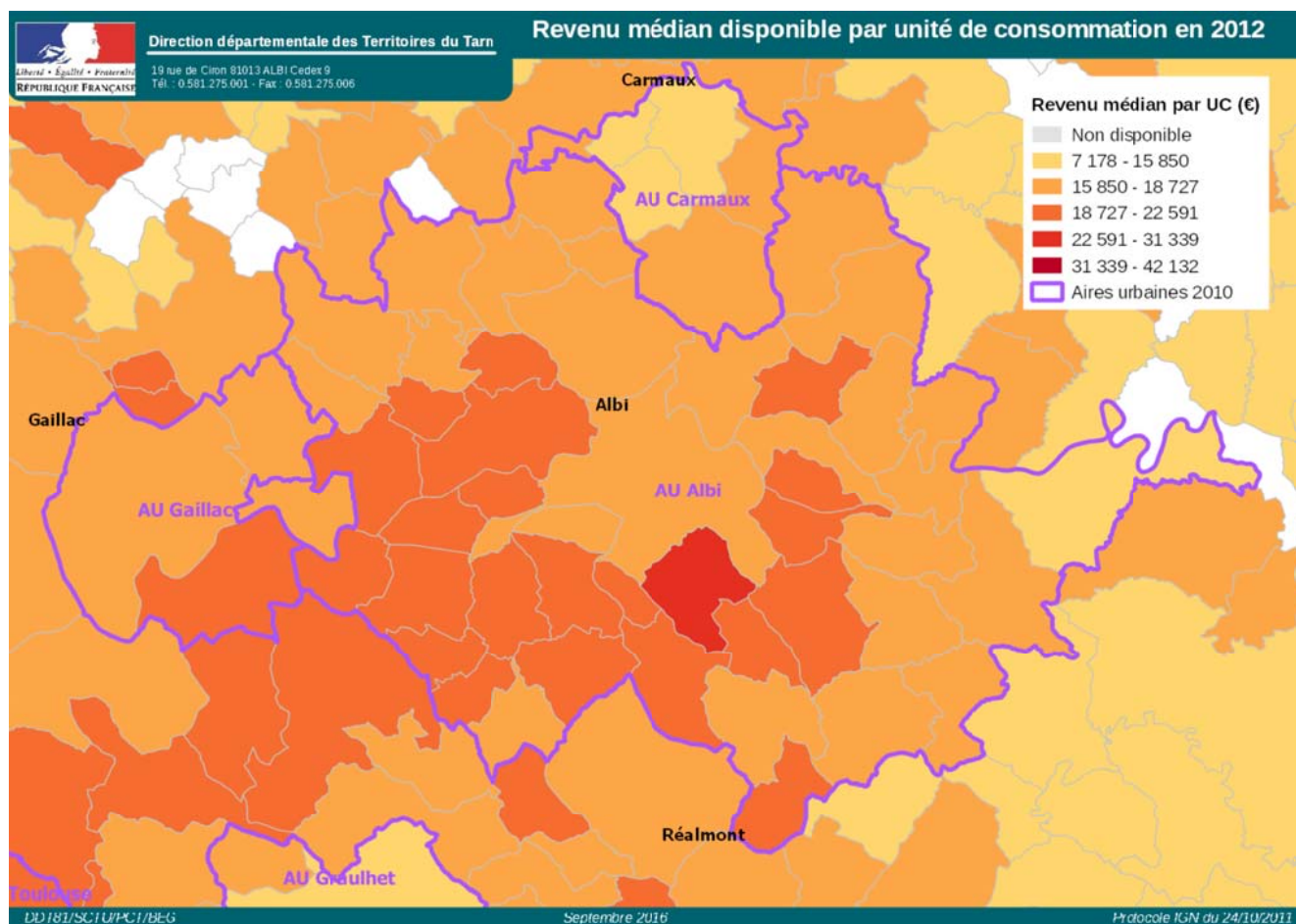
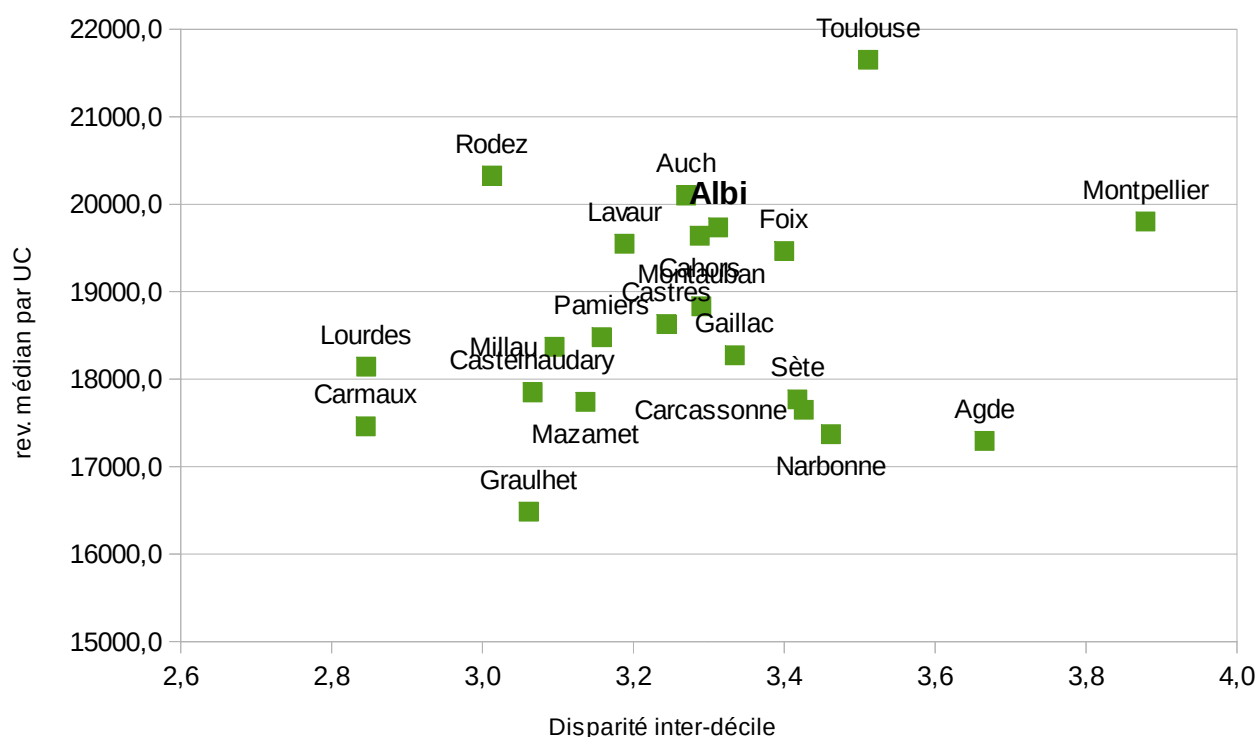


Figure 17: Les revenus des ménages en 2012 (source INSEE)

Globalement, le taux de pauvreté au sein de l'AUA est moins élevé que sur le département ou la grande région Occitanie. Du fait du vieillissement en cours, la part du revenu disponible provenant des pensions et des retraites y est plus élevée.

	Origine du revenu disponible							
	Revenu médian par UC	Part de ménages fiscaux imposés	Taux de pauvreté	Revenus d'activités	Pensions-retraites	Revenus Patrimoine	Prestations sociales	Impôts
AU ALBI	19 735	61,1%	13,6%	63,3%	32,9%	13,9%	5,2%	-15,3%
<i>Tarn</i>	<i>18 701</i>	<i>56,4%</i>	<i>15,1%</i>	<i>63,6%</i>	<i>31,6%</i>	<i>13,4%</i>	<i>5,5%</i>	<i>-14,1%</i>
<i>Occitanie</i>	<i>18 888</i>	<i>58,8%</i>	<i>16,7%</i>	<i>67,7%</i>	<i>29,6%</i>	<i>12,6%</i>	<i>5,7%</i>	<i>-15,6%</i>

Tableau 19: Indicateurs de revenus (source INSEE-RFM 2012)



Graphique 8: Revenus médians et disparité en 2012 de quelques aires urbaines régionales (source INSEE-RFM)

Au sein des aires urbaines de la région Occitanie, l'AUA dispose d'un revenu médian des ménages plutôt élevé surtout comparé aux aires urbaines limitrophes (Gaillac, Carmaux) ou à l'autre agglomération de taille moyenne du département (Castres).

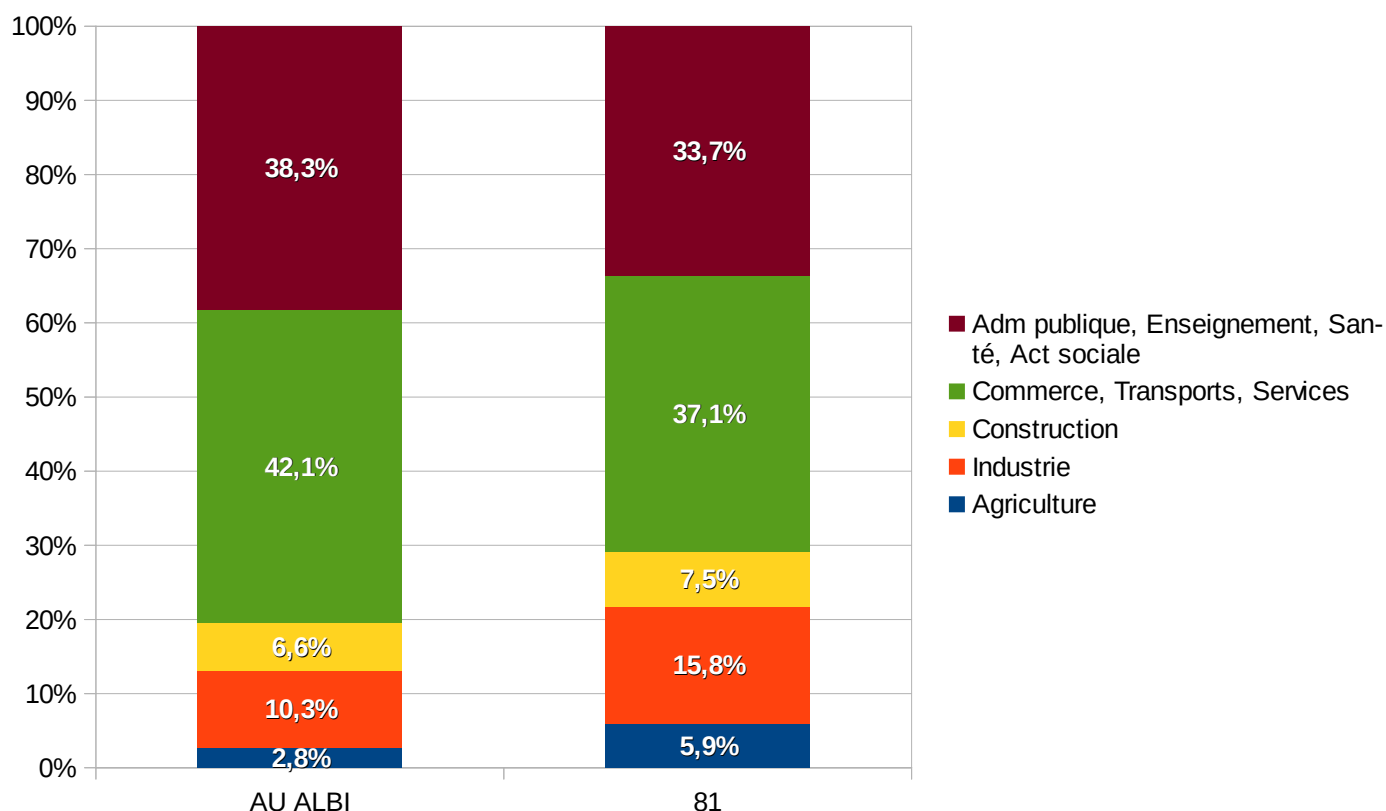
3.4 - Les filières économiques

Comme sur l'ensemble du territoire national, les vingt dernières années ont été marquées par une recomposition du tissu économique local en faveur de « l'économie résidentielle » au détriment du secteur productif.

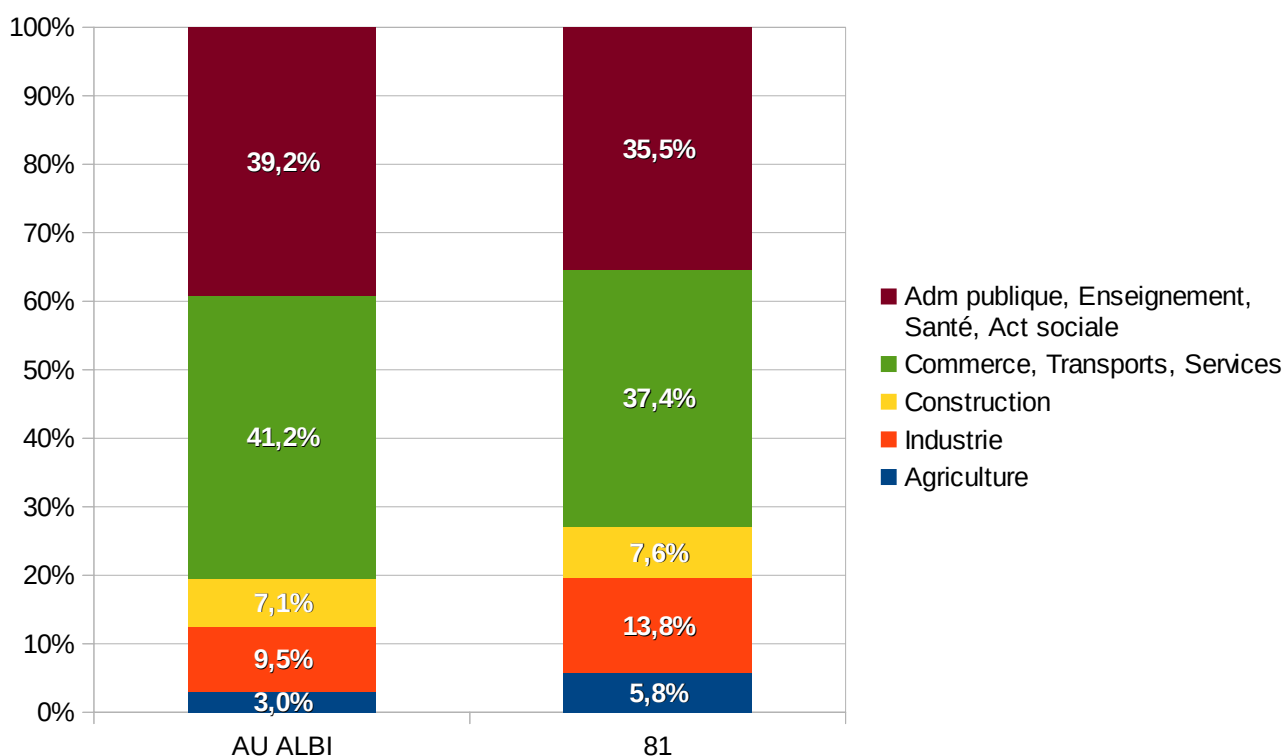
	Sphère non présenteielle		Sphère présenteielle	
	Privée	Publique	Privée	Publique
AU Albi	22,7 %	0,2 %	50,1 %	27,0 %
Tarn	29,9 %	0,2 %	45,1 %	24,9 %

Tableau 20: Répartition de l'emploi salarie par sphères économiques (source CLAP)

La part des emplois industriels, déjà largement inférieure à la moyenne départementale, a reculé sur la période récente pour passer sous la barre des 10 %. Plus de huit emplois sur dix appartiennent aux domaines publics, para-publics ou des services.



Graphique 9: L'emploi estimé en 2008 par grands secteurs économiques (source INSEE)



Graphique 10: L'emploi estimé en 2013 par grands secteurs économiques (source INSEE)

Le commerce est ainsi le premier employeur de l'AUA suivi par le secteur public lié à la présence des administrations décentralisées de l'État et des principales collectivités territoriales (Conseil Départemental, C2A etc.). Avec l'hôpital public et un pôle clinicien privé important, la santé s'affirme comme le secteur d'emplois en développement ces dernières années.

Filières	Nbre	Evol. /an depuis 2008
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	5 589	-0,1%
Administration publique	4 760	-0,1%
Activités pour la santé humaine	4 192	1,8%
Hébergement médico-social et social et action sociale sans hébergement	3 311	1,0%
Enseignement	3 261	-1,3%
Construction	2 816	1,5%
Autres activités de services	1 683	-0,4%
Activités de services administratifs et de soutien	1 590	-2,9%
Activités financières et d'assurance	1 471	-2,9%
Hébergement et restauration	1 274	1,9%

Tableau 21: Les principaux secteurs pourvoyeurs d'emplois en 2013 (source INSEE – NAF 38)

Plus des deux-tiers des établissements actifs de l'AUA sont des entreprises artisanales. Les grosses unités sont rares et sont dominés soit par le secteur public (administrations) soit par le commerce (grandes surfaces).

	Total	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	≥ 50 salariés
Ensemble	9 882	6 807	2 464	292	192	127
Agriculture, sylviculture et pêche	565	493	66	4	2	0
Industrie	638	403	162	31	23	19
Construction	1 057	728	281	28	15	5
Commerce, transports et services	5 905	3 983	1 651	149	83	39
<i>Dont commerce et réparation automobile</i>	<i>1 720</i>	<i>982</i>	<i>641</i>	<i>56</i>	<i>34</i>	<i>7</i>
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 717	1 200	304	80	69	64

Tableau 22: Établissements actifs par taille et par secteur d'activité (source CLAP 2014)

4 - Consommer (sur) le territoire

4.1 - Bouger sur le territoire : les services publics de transport en commun

Le cœur de l'AUA dispose d'un réseau de transport urbain. Initialement développé sur la seule ville d'Albi à partir des années 1970, il s'est élargi aux communes de la communauté d'agglomération. Malgré les adaptations en direction des actifs (ligne R qui dessert les principaux parkings en périphérie immédiate d'Albi), il est surtout fréquenté par les scolaires et les inactifs.

Le reste de l'aire urbaine est desservi par le réseau départemental en étoile autour d'Albi avec notamment deux lignes cadencées (T'ex le long de l'autoroute A68 avec dessert edes parkings de co-voiturage et Albi-Castres).

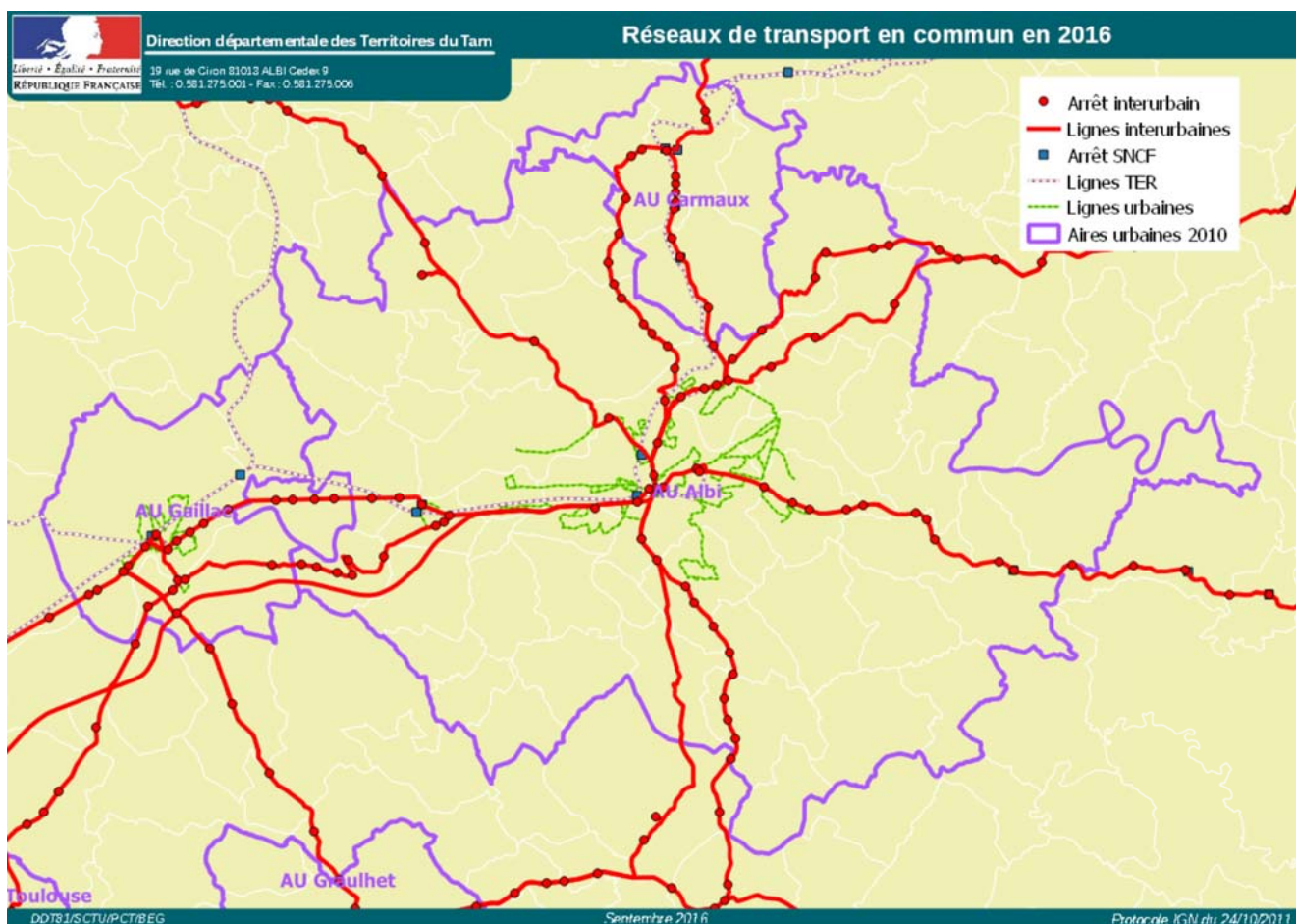
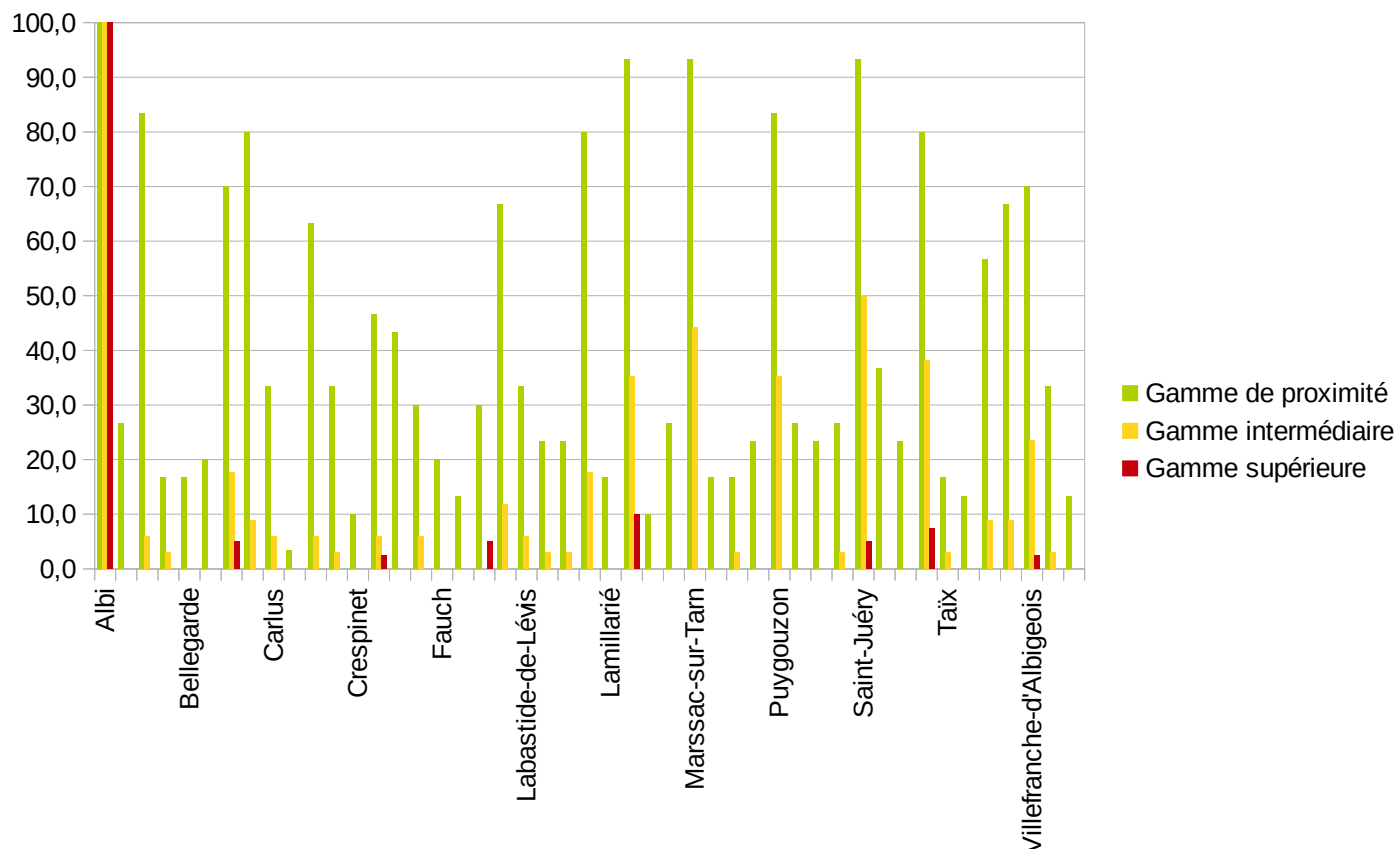


Figure 18: L'offre principale en transports en commun en 2015 (hors transport à la demande)

4.2 - L'offre d'équipements et de services

Le cœur de l'agglomération albigeoise et l'axe de l'A68 disposent de communes bien équipées en terme de commerces et services de proximité. Le taux de gamme de proximité baisse avec l'éloignement au pôle urbain central.



Graphique 11: Taux de couverture par gamme de services en 2015 (source INSEE - BPE)

Gamme de base : commerces de bouche, médecin, pharmacie, service postal et bancaire etc.

Gamme intermédiaire : magasins spécialisés, supermarché, gendarmerie, équipements sportifs etc.

Gamme supérieure : Spécialités médicales, hypermarchés, Pôle Emploi, cinéma etc.

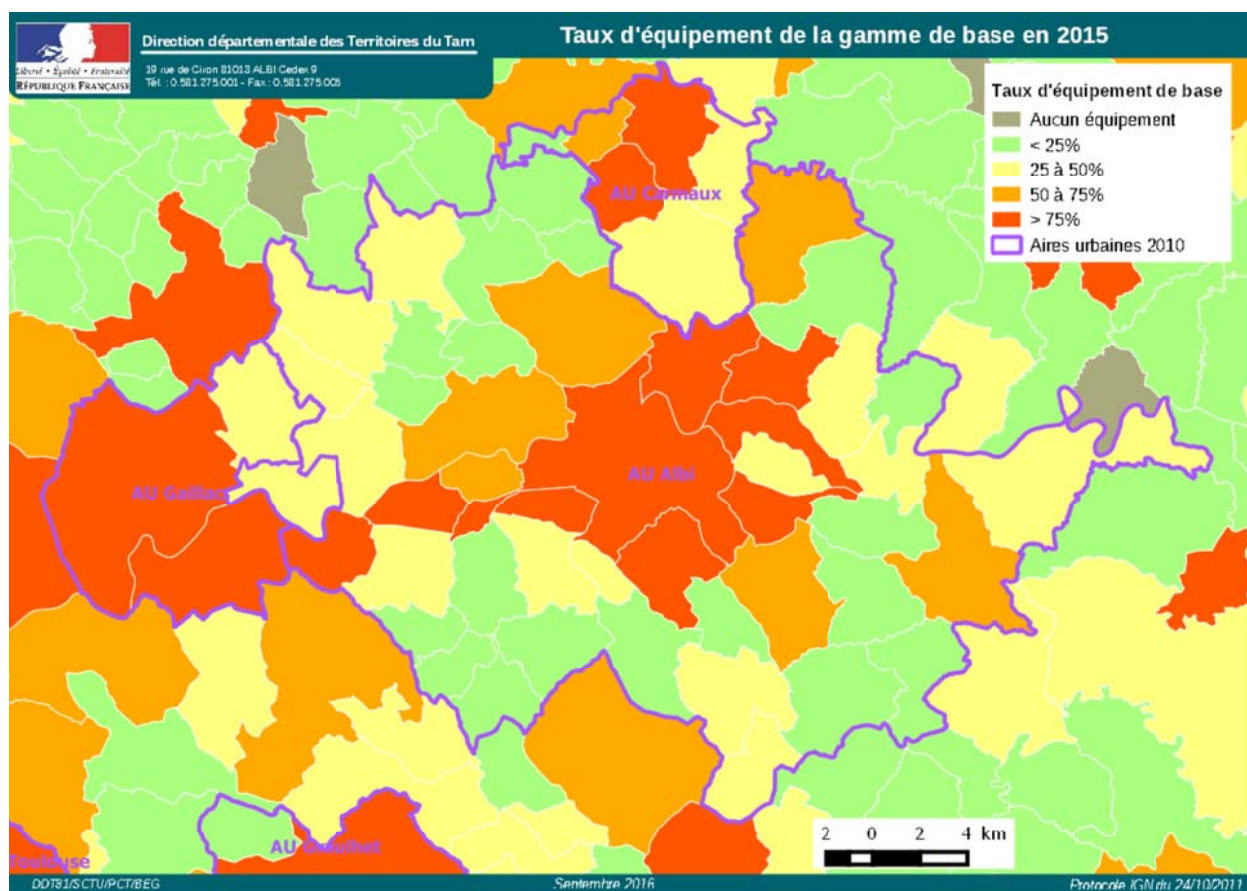


Figure 19: Taux d'équipements et de services de base en 2015 (source INSEE-BPE)

Albi concentre les équipements de la gamme intermédiaire et supérieure et polarise le quart nord-est du département. L'évasion commerciale en direction de la métropole toulousaine est quasi-inexistante sur l'alimentaire et reste faible sur les autres secteurs commerciaux.

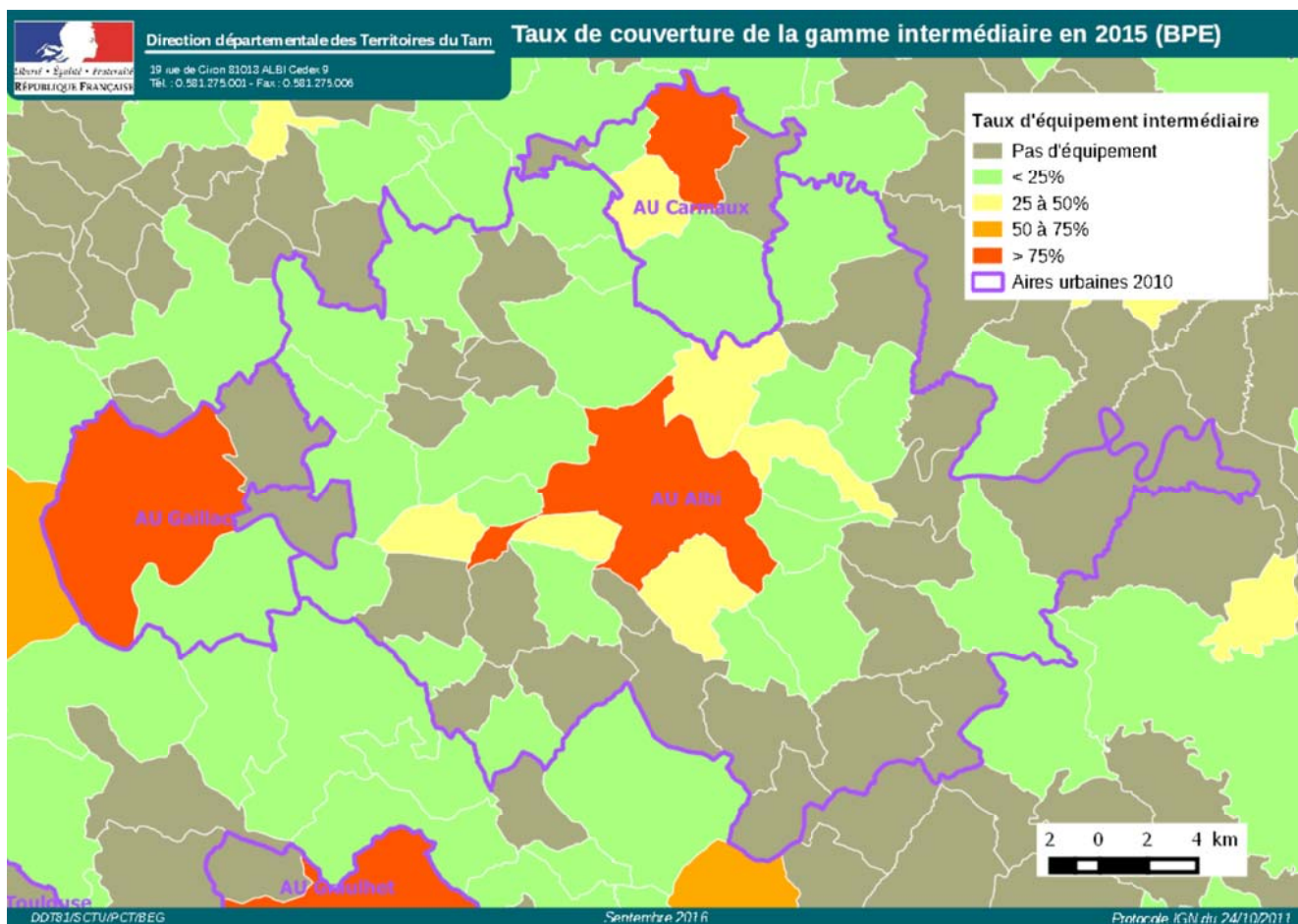


Figure 20: Taux d'équipements et de services intermédiaires en 2015 (source INSEE - BPE)

4.3 - Consommer du foncier résidentiel et économique

La consommation moyenne pour la seule production d'habitat neuf (emprise foncière seule hors réseaux et artificialisation annexe) est estimée, sur les quinze dernières années, à un peu plus de 70 ha/an à part égale entre le pôle urbain et la couronne périurbaine. La consommation moyenne par logement et par projet (permis) est beaucoup moins élevée sur le pôle urbain du fait du poids du logement collectif. La taille médiane des terrains utilisés pour l'habitat neuf a toutefois significativement baissé au cours de la période tant sur le pôle urbain que sur le périurbain.

	Foncier consommé/an (1999-2013)	Foncier moyen consommé (1999-2013)		Foncier médian consommé par projet		
		Par logt	Par projet	1999-2003	2004-2008	2009-2013
Pôle urbain	35 ha	833 m ²	1 662 m ²	1 123 m ²	1 036 m ²	818 m ²
Périphérie	37 ha	2 050 m ²	2 211 m ²	1 700 m ²	1 540 m ²	1 280 m ²
Aire urbaine	72 ha	1 202 m²	1 907 m²	1 399 m²	1 294 m²	1 013 m²
<i>Tarn</i>	<i>381 ha</i>	<i>1 761 m²</i>	<i>2 375 m²</i>	<i>1 936 m²</i>	<i>1 500 m²</i>	<i>1 225 m²</i>

Tableau 23: Consommation foncière pour l'habitat neuf (source SITADEL)

Le foncier immobilisé pour la production de locaux d'activités neufs a été plus important en moyenne ces quinze dernières années que celui utilisé pour l'habitat neuf avec près de 100 ha par an, soit un cinquième de la consommation départementale.

	Foncier consommé /an	Répartition de la SHON créée par nature du projet						
		Hébergement	Bureaux	Commerce	Artisanat	Industriel	Entrepôt	Services publics
Pôle urbain	45 ha	0,7%	19,5%	27,2%	0,6%	12,5%	13,1%	26,4%
Périphérie	53 ha	5,2%	6,8%	6,7%	1,6%	31,9%	17,0%	30,8%
Aire urbaine	98 ha	1,4%	17,6%	24,2%	0,8%	15,4%	13,7%	27,0%
<i>Tarn</i>	<i>554,3 ha</i>	<i>1,3%</i>	<i>11,2%</i>	<i>20,5%</i>	<i>1,5%</i>	<i>22,3%</i>	<i>12,2%</i>	<i>30,7%</i>

Tableau 24: Consommation foncière pour la création de locaux neufs hors agriculture entre 1999 et 2013 (source SITADEL)

	< 900 m ²	901 à 1 200 m ²	1 201 à 1 800 m ²	1 801 à 2 500 m ²	> 2 500 m ²
AU Albi	40,9%	9,2%	13,5%	11,0%	25,4%
<i>Tarn</i>	<i>23,5%</i>	<i>10,3%</i>	<i>15,0%</i>	<i>13,7%</i>	<i>37,5%</i>

Tableau 25: Les permis de construire de l'habitat neuf par taille de terrain entre 1999 et 2013 (source SITADEL)

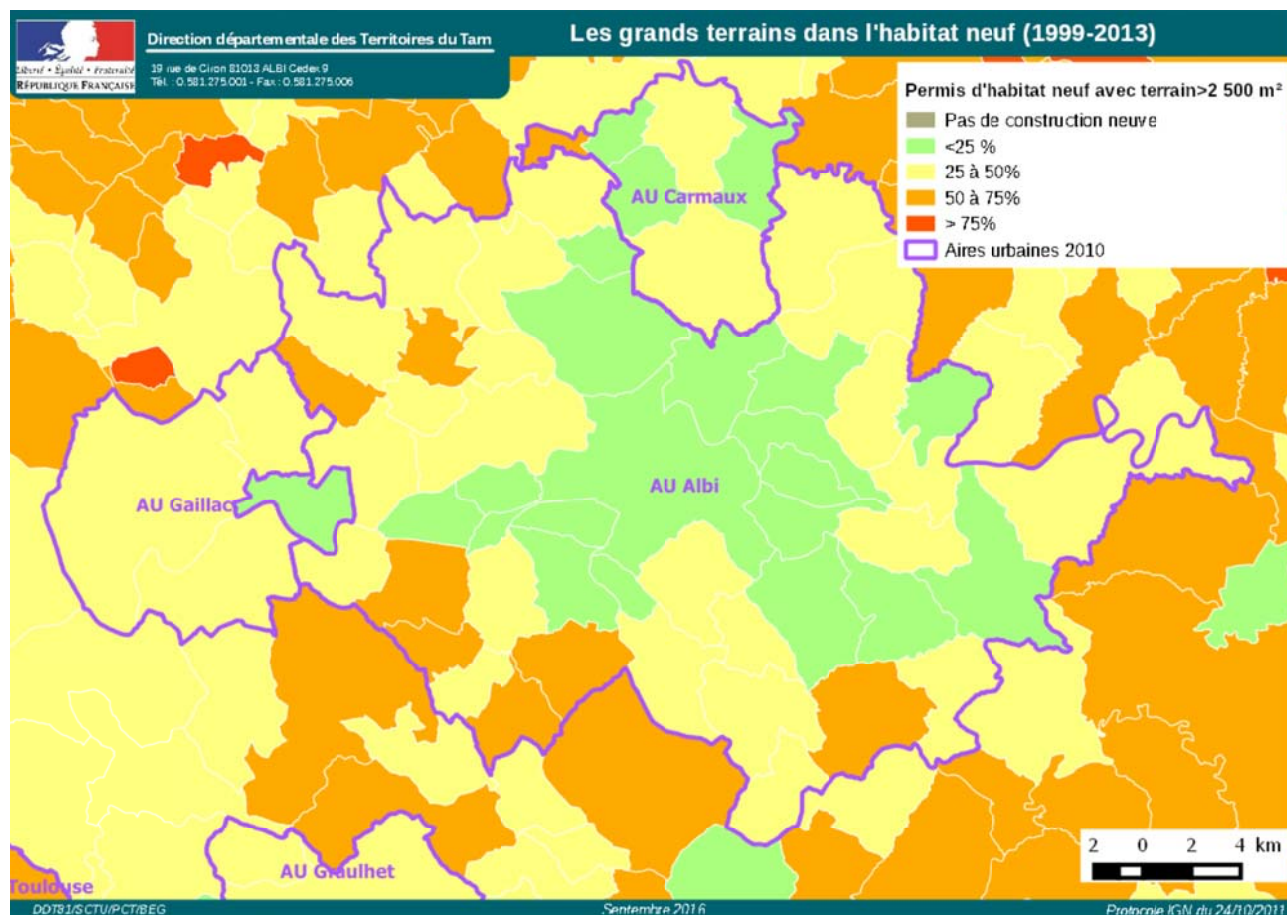


Figure 21: Le poids des grands terrains dans la construction neuve (source SITADEL)

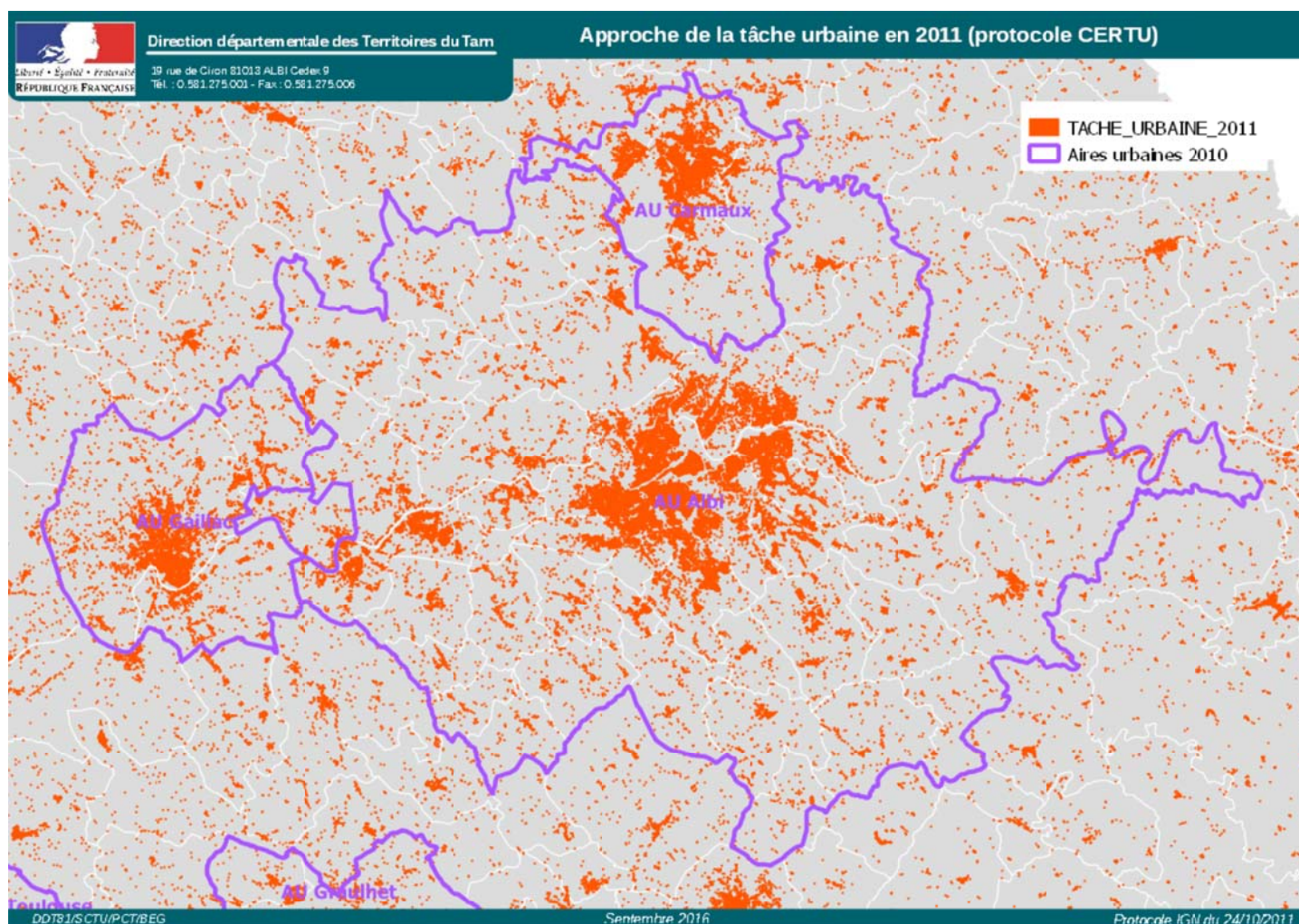


Figure 22: Approche de la tâche urbaine (source MAJIC)

Une partie de la production de locaux d'activités neufs s'est faite au sein des zones d'activités qui maillent le territoire. Celles-ci sont très majoritairement concentrées le long des principaux axes de communication pour bénéficier de la desserte routière et de l'effet vitrine : proximité des échangeurs de l'A68 – rocade albigeoise, entrée méridionale d'Albi (route de Castres) et est de l'agglomération (zone Albi Jarlard, St Antoine et Innopôle).

	Nbre de zones	Superf. (ha)	Nbre d'entreprises	Surface disponible (ha)	Surface sup. en potentiel (ha) ⁴
Aire urbaine	55	1018,6	901	56,8	169,4

⁴ Surfaces non aménagées classées en zone d'activité économique dans les documents d'urbanisme

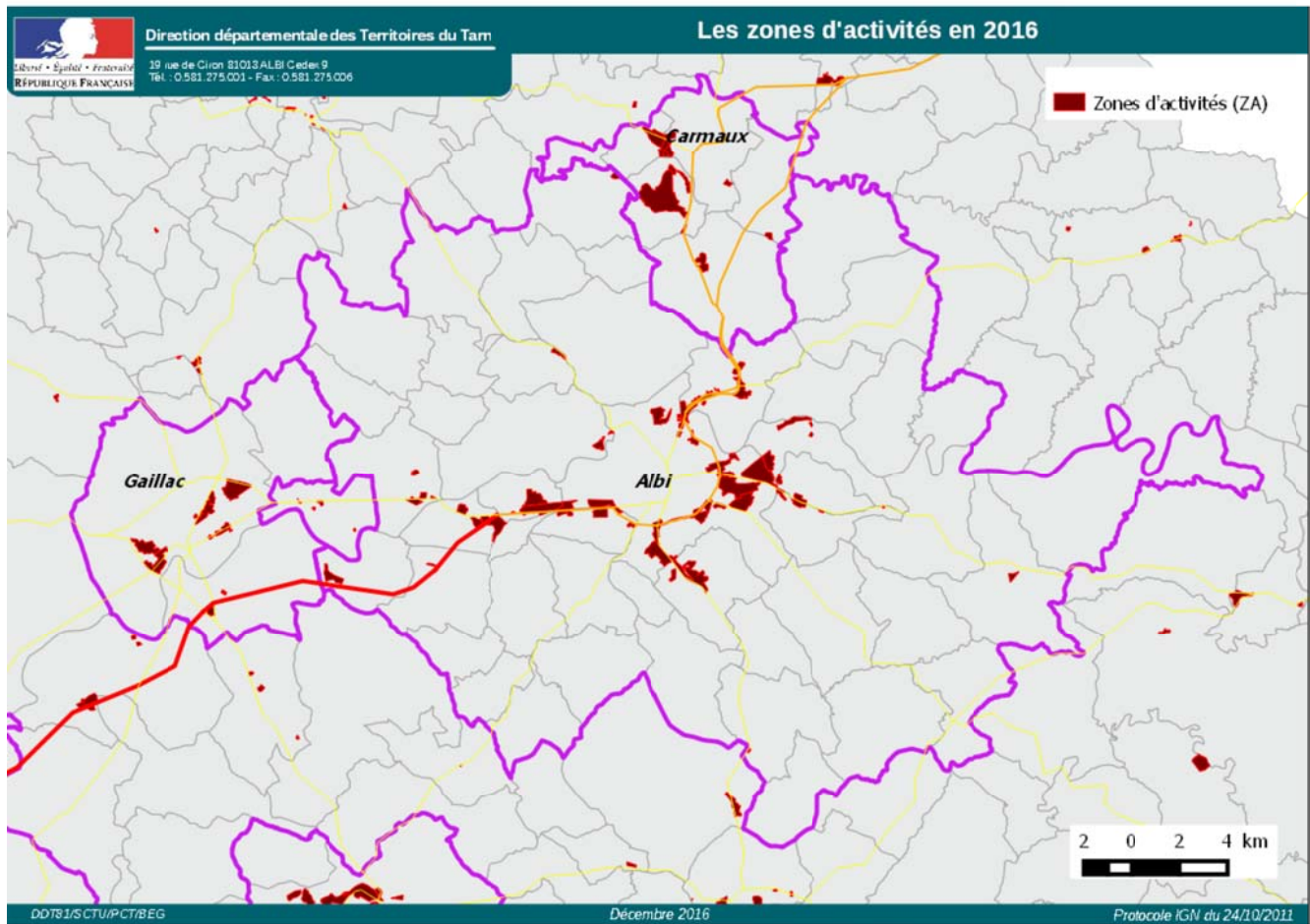


Figure 23: Les zones d'activités en 2016 (source OZA - DDT 81)

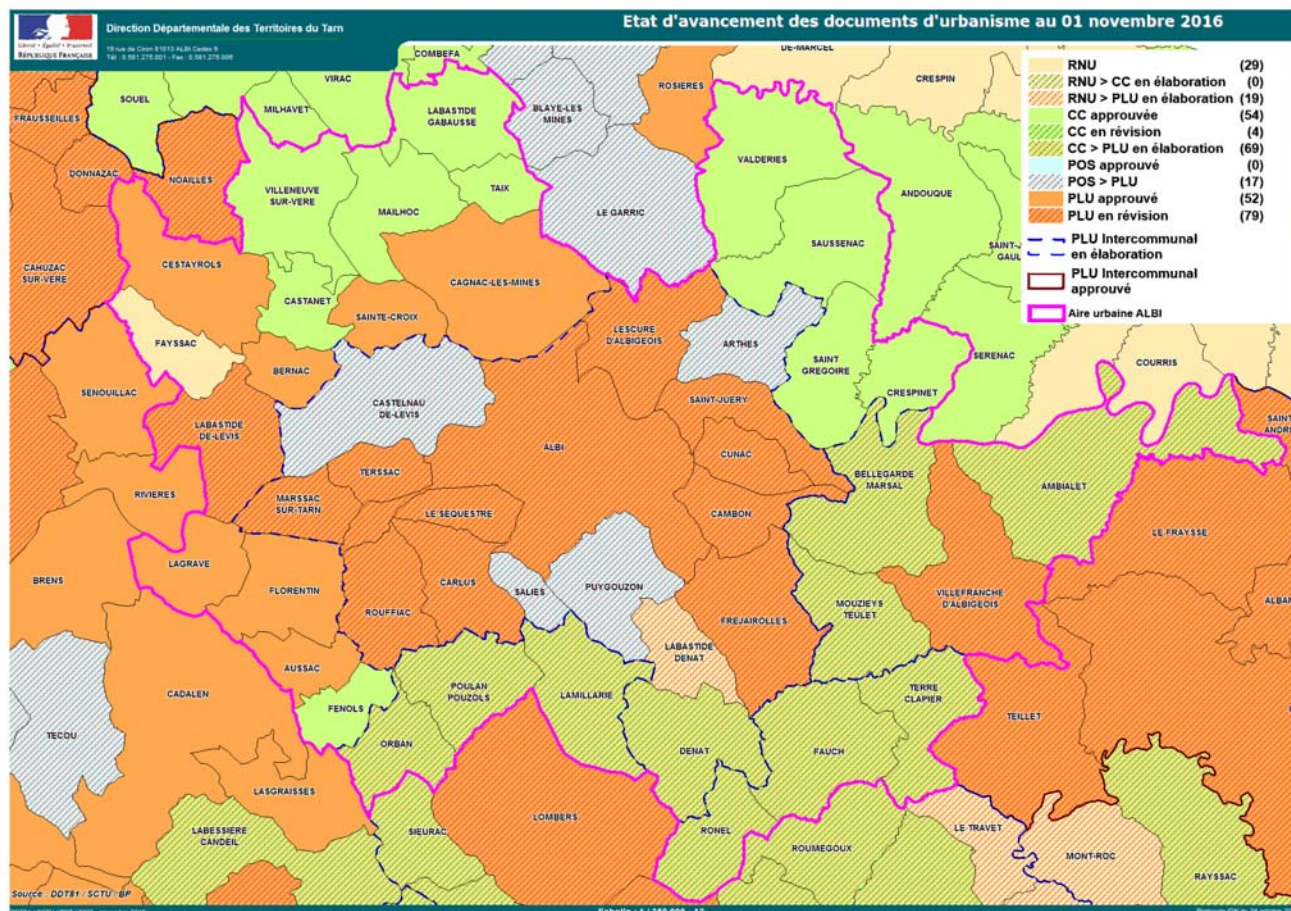


Figure 24: État d'avancement des documents d'urbanisme (source DDT 81)

A début novembre 2016, une seule commune de l'aire urbaine ne dispose pas de document d'urbanisme. L'agglomération centre de l'AUA est en train d'élaborer un PLU intercommunal, de même que l'intercommunalité de Centre Tarn au sud et celle du Villefranchois Monts D'Alban à l'est.

4.4 - Les risques naturels

Quasiment l'intégralité du périmètre de l'aire urbaine albigeoise est concerné par un risque gonflement-retrait des argiles. En aval de Saint-Juéry, la dernière terrasse alluviale du Tarn est soumise à un risque d'effondrement des berges. Le risque d'inondation plus ou moins important concerne la quasi-totalité des fonds de vallées sur les principaux trois bassins versants compris dans le périmètre (Tarn, Vère, Assou).

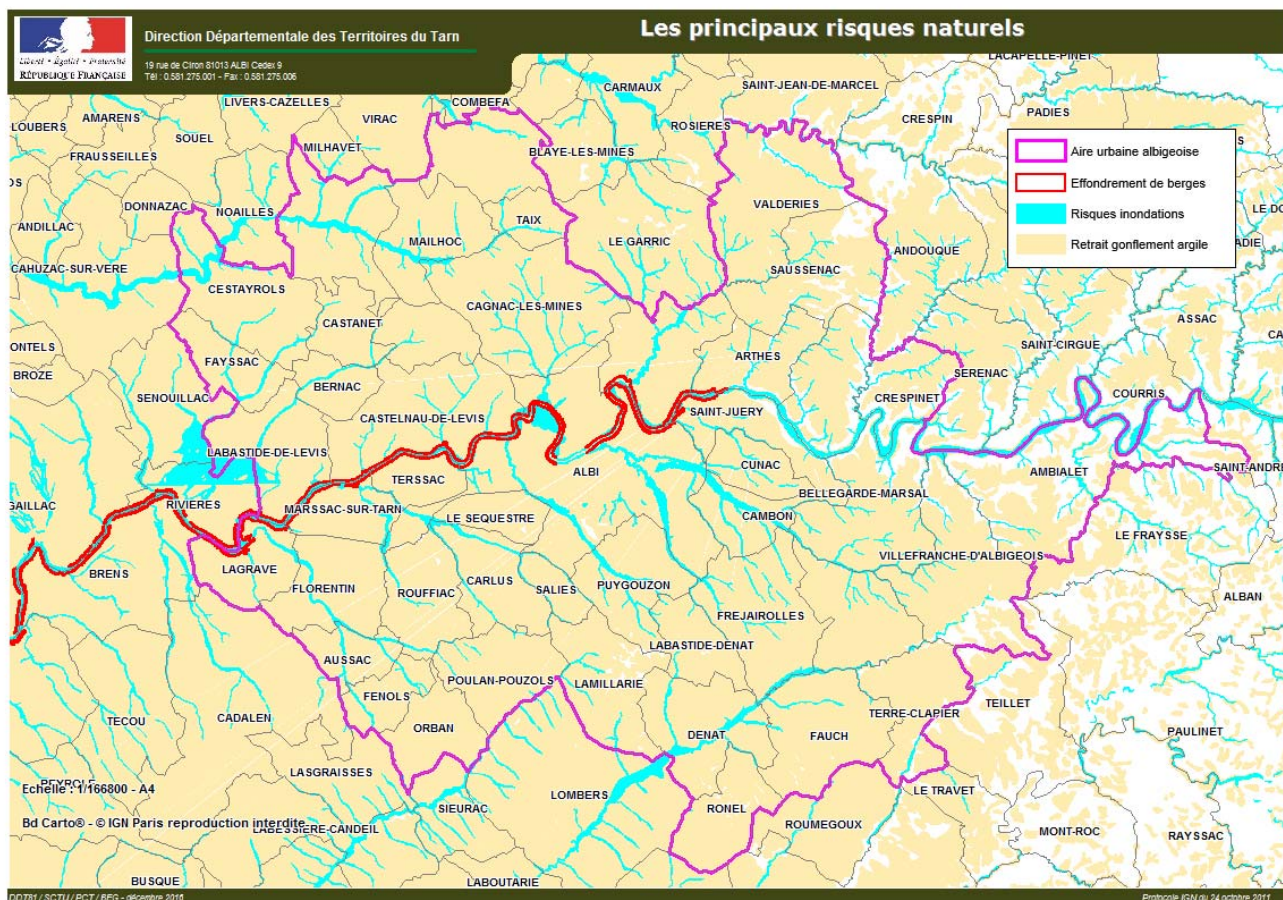


Figure 25: Les principaux risques naturels sur l'aire urbaine (source DDT)

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU TARN
19 rue de Ciron
81013 ALBI CEDEX 9

Tél. : 05 81 27 50 01
Fax : 05 81 27 50 06

www.tarn.gouv.fr