

# PLH Programme Local de 2022-2027 l'Habitat



GRAND  
FIGEAC Terre  
d'avenir

*Version arrêtée au conseil communautaire du 28 juin 2022*

oc'te<sup>h</sup>a  
TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT



Hatéis®  
HABITAT

# DIAGNOSTIC



## SOMMAIRE

---

<b>Préambule</b>	<b>4</b>
<b>Partie 1 - La démographie</b>	<b>17</b>
<b>Partie 2 - Le contexte socio-économique et l'organisation du territoire</b>	<b>33</b>
<b>Partie 3 - Le logement</b>	<b>55</b>
<b>Partie 4 - Le foncier</b>	<b>143</b>
<b>Conclusion</b>	<b>153</b>

## **PREAMBULE**

---

### **Le territoire d'étude**

La Communauté de Communes du Grand Figeac se situe dans le département du Lot et de l'Aveyron en région Occitanie. Plus précisément Sud du Massif central, au nord de l'ancienne région Midi Pyrénées et à l'Est du département du Lot. Le territoire se caractérise par une forte identité rurale.

La Communauté de Communes du Grand Figeac connaît une forte croissance démographique, laquelle se caractérise par une population venant principalement de l'extérieur du territoire. Ce phénomène accompagne de fait le besoin d'une importante production de logements.

Le territoire se situe à 2 heures de Toulouse et à équidistance d'Aurillac, Brive, Rodez et de Cahors. On retrouve à proximité le passage de l'A20 et l'aéroport de Rodez-Marcillac ainsi que celui de Brive Vallée de la Dordogne. Les axes D840, D922 et N122 irriguent le territoire, Figeac constituant le cœur de ce réseau routier. De plus le réseau ferroviaire permet d'accéder à Paris en 5 heures 30 et à la capitale régionale (Toulouse) en moins de 2h30.

Même si l'on note un attachement majoritaire à la région toulousaine, la position limitrophe du Grand Figeac, à proximité des départements de l'Aveyron, du Cantal et de la Corrèze, favorise les relations avec les territoires voisins et notamment les pôles de services de Maurs, Decazeville, Villefranche.



FAYCELLES, SOURCE : GRAND FIGEAC TOURISME

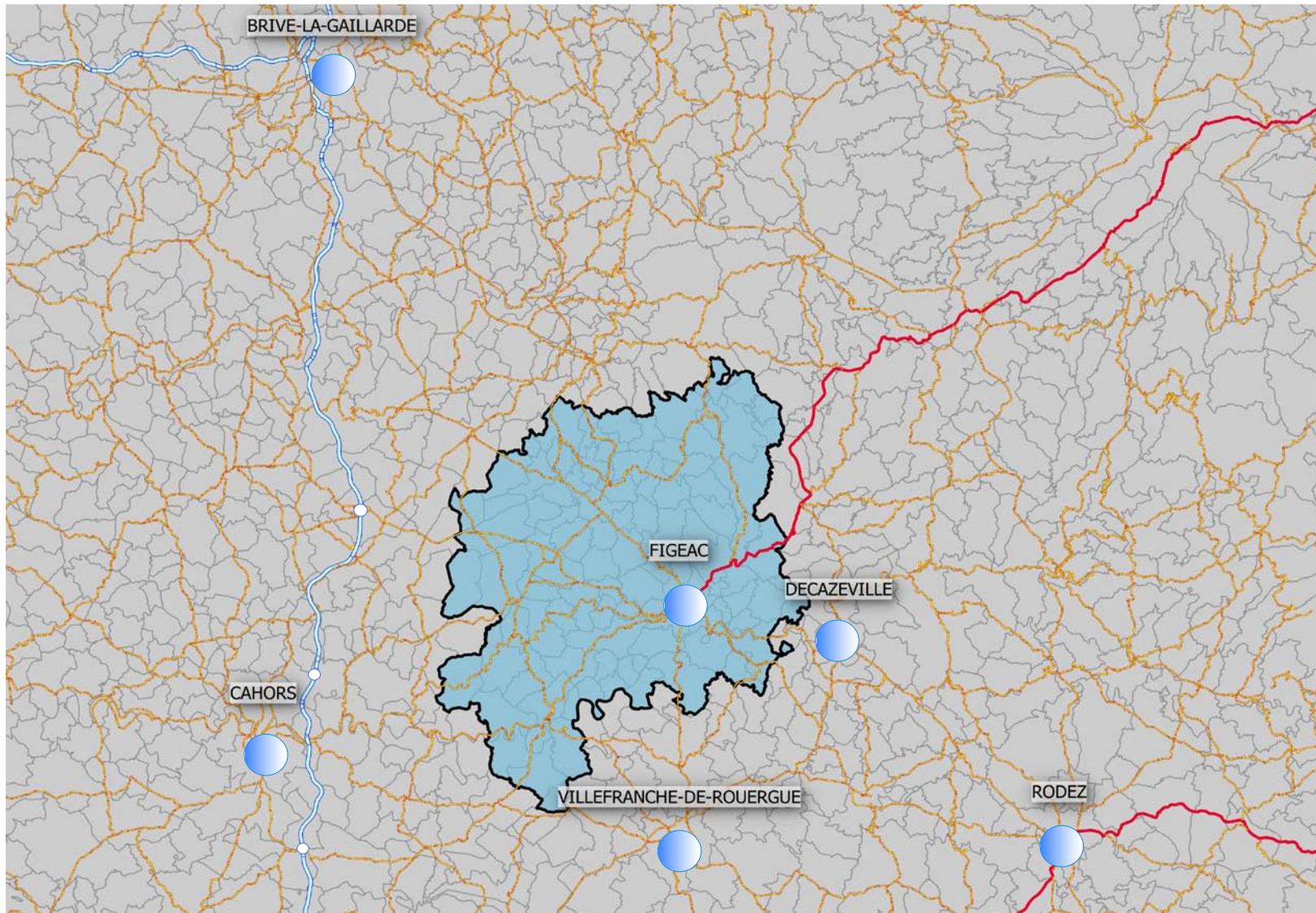


ESPAGNAC-SAINTE-EULALIE, SOURCE:GRANDFIGEACTOURISME



CAUSSES DU QUERCY, SOURCE:GRANDFIGEACTOURISME

## Localisation de la Communauté de Communes du Grand Figeac

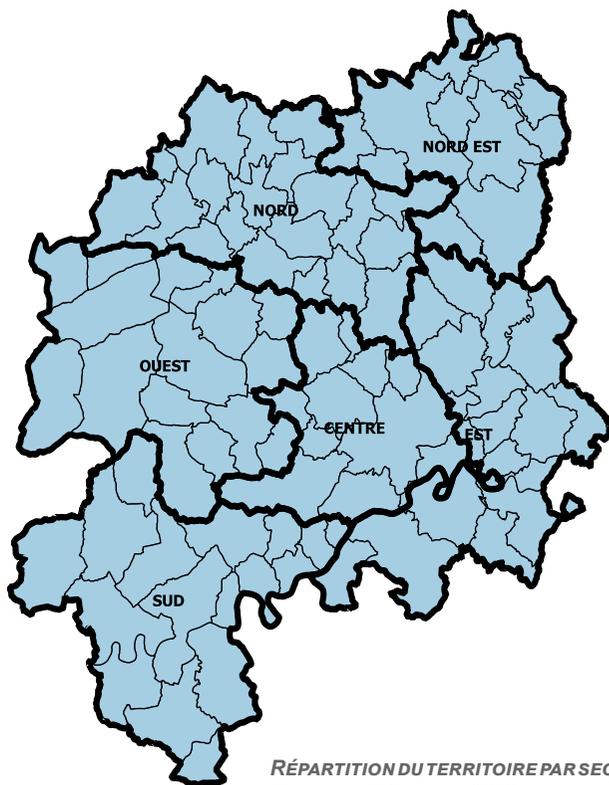


SOURCE : OCTEHA 2019

Créée en 1997, la Communauté de Communes de Figeac-Carjac prend le nom de Figeac Communauté en avril 2009. Elle est alors constituée de 41 communes (36 lotoises et 5 aveyronnaises).

Le 1er janvier 2014, Figeac communauté fusionne avec la Communauté de Communes de la vallée du Causse et la Communauté de Communes du Causse Ségala-Limargue. A noter de cette fusion l'arrivée de 3 communes de l'ancienne communauté Lot-Célé, dissoute le 31 décembre 2013, portant à 79 le nombre de communes composant cette nouvelle intercommunalité (74 lotoises et 5 aveyronnaises).

#### Communauté de Communes du Grand Figeac

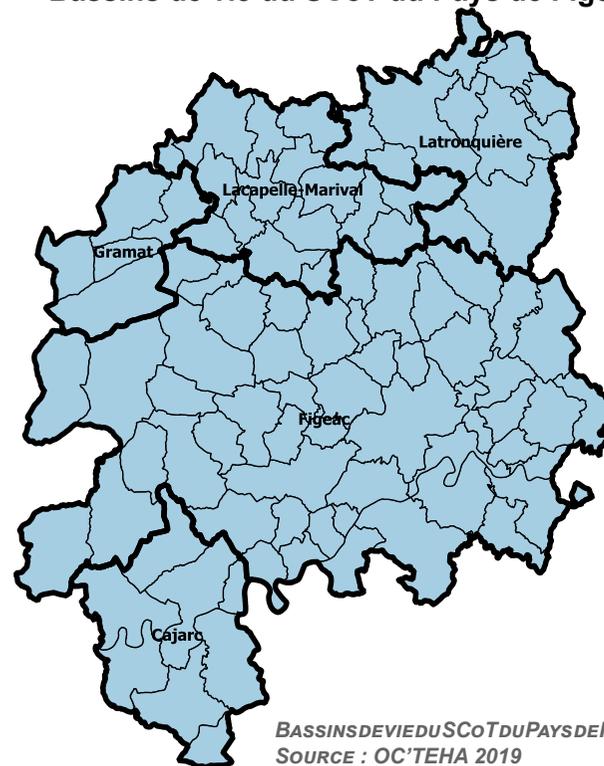


RÉPARTITION DU TERRITOIRE PAR SECTEUR,  
SOURCE : OC'TEHA 2019

La Communauté de Communes du Grand Figeac- Haut Ségala-Balaguier d'Olt naît de la fusion, au 1er janvier 2017, des Communautés de Communes du Grand Figeac et du Haut Ségala et de la commune de Balaguier d' Olt. Elle passe alors de 80 à 92 communes représentatives des 6 territoires qui composent désormais la Communauté de Communes.

Le Nord avec 20 communes autour de Lacapelle-Marival, l'Ouest avec 16 communes autour de Livernon, le Sud avec 17 communes autour de Carjac, le Centre avec Figeac pour 11 communes, l'Est avec Bagnac-sur-Célé et l'ensemble des communes aveyronnaises soit 17 communes et le Nord-Est avec 11 communes autour de Latronquière.

#### Bassins de vie du SCoT du Pays de Figeac



BASSINS DE VIE DU SCoT DU PAYS DE FIGEAC,  
SOURCE : OC'TEHA 2019

## Les échelles d'analyse

Pour un certain nombre d'analyses, quatre échelles seront utilisées: intercommunale (pour avoir une vision d'ensemble du territoire et ainsi faciliter les comparaisons avec d'autres territoires environnants), territoriale (6 secteurs), et des bassins de vie du SCOT du Pays de Figeac (pour une analyse plus précise des spécificités locales).

Ce territoire s'inscrit dans un ensemble géographique plus vaste, regroupant différents territoires. C'est pourquoi cette étude détaillera, selon la pertinence, des données d'autres EPCI ayant des relations avec notre territoire.

## Les zonages des politiques du logement

### • Le zonage A/B/C

Créé en 2003, le zonage A/B/C permet de classer les communes selon la tension du marché de l'immobilier local, c'est-à-dire entre la demande de logements et l'offre disponible.

Une zone est dite « tendue » si l'offre n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix). A l'inverse, une zone « détendue » illustre les cas pour lesquels l'offre est suffisante pour répondre aux besoins.

Le zonage A/B/C découpe le territoire en cinq zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (C).

Sur le territoire intercommunal, les 92 communes se situent en zone C.

### • Le zonage 1/2/3

Créé en 1978, ce zonage est notamment utilisé pour les aides personnelles au logement. Il permet également de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS).

Sur le territoire intercommunal, les 92 communes se situent en zone 3.

## Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU)

En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de production de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Île-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Le Grand Figeac n'est pas concerné.

## **BILAN DES POLITIQUES SUPRA-TERRITORIALES ET INTERCOMMUNALES**

### **• Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Figeac**

La Communauté de Communes du Grand Figeac est couverte par le SCOT du pays de Figeac. L'élaboration du projet engagée par délibération en 2011 par le syndicat mixte du Pays de Figeac a été approuvée par le Comité syndical le 09 décembre 2016.

Les ambitions de ce document touchent clairement plusieurs problématiques spécifiques :

- Anticiper sur les mutations démographiques et sur les besoins de la population en termes d'habitat, d'équipements, de services, etc;
- Favoriser la mise en place de politiques qui tendrait à renverser la tendance en terme démographique (retrouver une croissance démographique sur toute la partie Nord-Est, prendre en compte la question du vieillissement de la population, etc.);
- Préserver l'héritage paysager et accompagner son évolution;
- Améliorer le cadre de vie des habitants du territoire en gérant au mieux l'espace pour préserver les générations futures ;
- Concilier développement économique et préservation des milieux naturels;
- Envisager le patrimoine naturel et sa préservation comme une ressource au service du projet;
- Favoriser le développement de son tissu urbain tout en identifiant les liaisons structurantes autour des pôles ruraux à préserver, à consolider ou à créer;
- Penser les démarches d'aménagement et d'équipement du territoire en se souciant de l'accessibilité aux équipements et aux services.

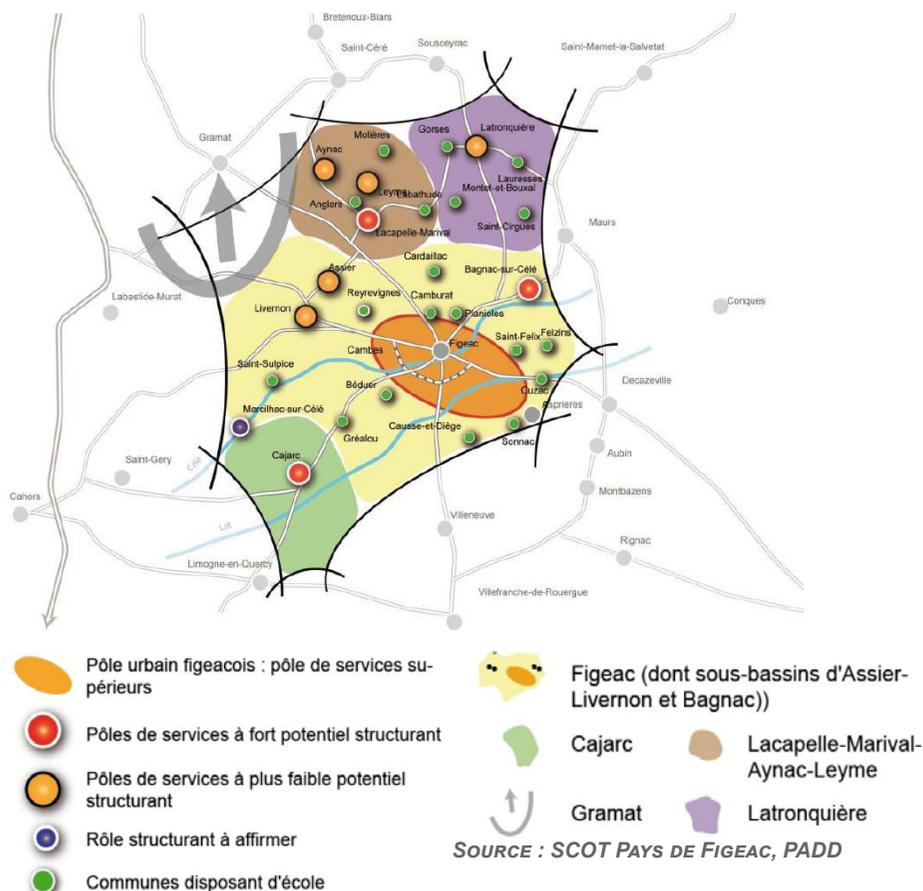
- Favoriser la revitalisation des centres anciens et des bourgs ruraux par le maintien d'un niveau de service suffisant et par la diversification du parc de logements (favoriser le renouvellement de la population);
- Mettre en cohérence les choix en matière de localisation du développement en prenant notamment appui sur les bassins de vie ou les pôles ruraux;
- Proposer des outils de maîtrise du foncier d'activités aux collectivités du territoire;

De ce fait le SCOT s'est organisé autour de 4 axes et de 12 objectifs (p16 présentation du SCOT)

- Axe 1 : Conforter un aménagement équilibré et solidaire du Pays;
- Axe 2 : Maintenir et renforcer la capacité d'attractivité économique;
- Axe 3 : Ménager et sauvegarder les patrimoines et ressources naturelles;
- Axe 4: Préserver, transmettre l'héritage paysager et construire le patrimoine de demain.

Le Programme Local de l'Habitat précisera, pour les 6 prochaines années, la répartition de la production de logements sur le territoire de la Communauté de Communes du Grand Figeac.

## Bassin de vie pays de Figeac



SOURCE : SCOT PAYS DE FIGEAC, DOO

Les axes directeurs de ce Schéma de Cohérence Territoriale sont ainsi :

- Se donner les moyens, sans opposer urbain et rural, d'accueillir entre 3 700 et 5 250 nouveaux habitants (soit environ 46 000 à 47 500 habitants en 2035), produire de 4933 à 5614 logements et favoriser la création d'emplois à la hauteur du dynamisme observé ces dernières années tout en mettant l'environnement et les grands enjeux environnementaux au cœur de la démarche (changement climatique, rareté des ressources, recul de la biodiversité;
- Conforter et renforcer un maillage de pôles de services au plus près des habitants sur la base de ces bassins de vie;
- Viser à mieux corréliser le développement des emplois, le développement de l'habitat et l'organisation des déplacements en lien avec des pôles de services confortés;
- Privilégier un aménagement équilibré du territoire sur la base de la notion de bassins de vie (pôle + communes rurales);
- Concentrer une partie du développement (habitat, emplois, équipements) en priorité sur le pôle urbain et sur les pôles intermédiaires de proximité, puis, dans les communes rurales.

Par ailleurs, le SCOT souhaite assurer une diversité de l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins des différentes populations (personnes âgées, jeunes couples, personnes en situation de handicap, etc.) et de s'adapter à leurs ressources financières.

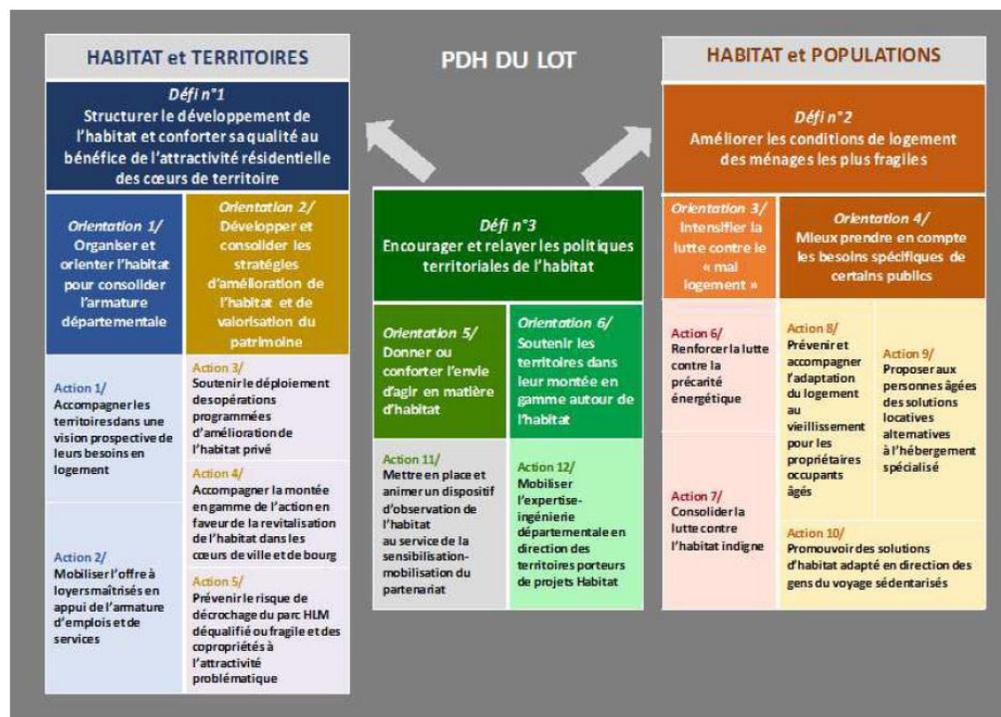
Ainsi il à la volonté de :

- Reconquête du logement vacant avec un taux de vacance moyen à l'échelle du Pays de Figeac en 2010 de 10.2% et un taux d'évolution du nombre de logement vacant entre 1999 et 2010 en progression;
- Maintenir le parc de résidences principales en logements locatifs et en logements locatifs à vocation sociale observé sur chaque bassin de vie en 2010;
- Répartition de la production de résidence principale par bassin de vie.

• **Le Plan Départemental de l'Habitat du LOT (PDH) 2016-2022**

Le Département du Lot, l'Etat et le Grand Cahors ont engagé la réalisation d'un état des lieux de la situation du logement dans le Lot. L'objectif étant de développer une vision large de l'habitat, dans ses liens avec l'offre d'emplois et l'armature de services ou encore à travers son impact environnemental. Cet état des lieux cherche à mettre en avant l'intérêt de se saisir des enjeux liés à l'habitat.

Le document dresse un portrait global d'un département rural multi polarisé en plein développement.



Le PDH met en évidence 3 constats dont en découlent 7 enjeux. Ils sont à prendre en considération à l'échelle départementale et s'avèrent donc plus ou moins prégnants sur notre territoire d'étude.

L'attractivité du Lot met en tension l'organisation traditionnelle des territoires et sollicite leur stratégie d'accueil:

- La maîtrise des rythmes et des sites de développement de l'habitat (consolidation/optimalisation de l'armature des services...);
- La promotion de la qualité des produits de l'habitat.

Le développement-renouvellement de l'habitat met à l'épreuve l'attractivité des segments anciens:

- La requalification d'ensemble des centres anciens et cœurs de bourg (habitat, espaces publics, services et commerces, activités d'animation...);
- La refonte de l'attractivité des cités d'habitat social vulnérables.

La précarité financière, l'avancée en âge, l'inconfort du logement... représentent autant de contraintes qui pèsent sur la capacité à se loger dans des conditions correctes:

- L'amélioration de la qualité énergétique de l'habitat et de la lutte contre la précarité énergétique;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie;
- La lutte contre l'habitat indigne et le mal logement.

Le PLH devra donc répondre à la politique de l'habitat défini dans le PDH.

### • Le porté à connaissance de l'Etat

En application de l'article R302-7 du Code de la construction et de l'habitation, l'Etat a transmis en janvier 2019 le « porté à connaissance » pour l'élaboration du PLH du Grand Figeac. Les enjeux auxquels l'Etat sera attentif sont issus du PDH du Lot et déclinés à l'échelle du Grand Figeac :

- Orienter et territorialiser l'offre nouvelle en soutien aux centralités;
- La remise à niveau du parc de logements;
- La prise en compte des publics spécifiques;
- La politique d'attribution des logements locatifs sociaux.

### • Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Lot

Ce plan vise à définir les grandes orientations départementales en matière de logement et d'hébergement en faveur des personnes défavorisées pour les six ans à venir. L'Etat et le Département ont lancé en 2017 l'élaboration d'un état des lieux assorti de propositions d'orientations qui seront la base du prochain PDALHPD. Celui ci devrait être approuvé courant de l'année 2019.

### • Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de l'Aveyron

Le 5ème PDALHPD de l'Aveyron, piloté conjointement par l'Etat et le Conseil départemental a été approuvé le 15 mars 2016 pour la période 2016-2021. 3 axes stratégiques constituent l'architecture et encadrent les 17 actions du plan :

Axe 1 : organiser la coordination des acteurs et les dispositifs pour une nouvelle approche du parcours des personnes de la rue au logement

ordinaire. Il s'agit notamment de conforter et d'améliorer l'articulation et la coordination des dispositifs (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation, pensions de familles, Bureau d'Accès au Logement...), de reconfigurer le SIAO, de fluidifier le parcours de l'hébergement temporaire vers le logement, de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des personnes en souffrance psychique. Cet axe fait l'objet de 8 actions.

Axe 2 : favoriser le maintien des ménages défavorisés dans un logement décent, adapté à la composition familiale et aux revenus de l'usager, avec des coûts d'énergie maîtrisés. Il s'agit notamment de mieux mobiliser les acteurs et les élus dans le repérage des situations d'habitat indigne et de précarité énergétique, de sensibiliser les propriétaires de logements énergivores à engager des travaux d'amélioration de l'habitat, et de développer des actions sur « l'éducation à habiter ». Il s'agit également d'améliorer la prévention des expulsions locatives par la formalisation de procédure dès le début de l'impayé du loyer, et de mieux coordonner les intervenants et les dispositifs. Cet axe fait l'objet de 4 actions.

Axe 3 : mettre en adéquation l'offre d'hébergement et de logement avec les besoins des publics. Il s'agit notamment d'adapter l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion aux publics accueillis, de quantifier et de mobiliser une offre de logements très sociaux publics et privés aux publics ciblés (personnes âgées en perte d'autonomie, personnes handicapées, jeunes en insertion professionnelle, en alternance, personnes en souffrance psychique...). Cet axe fait l'objet de 8 actions.

## • Schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Lot

En vertu de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des Gens du Voyage, un schéma doit déterminer dans chaque département les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées.

Approuvé le 6 janvier 2014 le schéma fait suite au précédent établi sur la période 2003-2012. Il vise les communes de Figeac et la Capelle pour la création d'aire des gens du voyages.

## • Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Aveyron

Approuvé le 05 juillet 2013 le schéma fait suite au précédent établi sur la période 2003-2012.

Le schéma vise à identifier les populations en sédentarisation sur la Communauté d'Agglomération du Grand Rodez et sur la commune de Saint-Afrique et harmoniser la gestion des aires d'accueil à l'échelle départementale.

## • PLUI Grand Figeac

Le Grand Figeac a la compétence pour les documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017 et a prescrit un PLUI «Grand Figeac en mai 2018. L'élaboration du PLUI a débuté concomitamment au PLH. Il doit permettre d'accompagner le développement démographique en garantissant les bonnes conditions d'accueil en matière de population, de services, de commerces et d'emploi tout en valorisant la complémentarité et donc l'identité du territoire.

Le PLUI devra mettre en oeuvre les objectifs suivants:

- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et gérer le vieillissement de la population à l'échelle de chaque bassin de vie;
- Adapter l'offre en logements et développer une stratégie en matière d'habitat durable à la recherche d'une complémentarité entre les différents territoires;
- Valoriser le patrimoine naturel et culturel en s'appuyant sur la diversité des paysages du Ségala, du Limargue, du Causse et des vallées du Lot et du Célé;
- Concilier préservation de l'agriculture, dynamique actuelle et future de l'agriculture.
- Etre économe en consommation de surfaces agricoles et naturelles.

## • Le Plan Climat Air Energie Territorial du Grand Figeac

Par délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2019, le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) du Grand-Figeac est un véritable projet territorial de développement durable et se veut synonyme d'attractivité et de qualité de vie.

Compte-tenu des enjeux de cette démarche, le Grand-Figeac est la première Communauté de Communes d'Occitanie à avoir saisi l'opportunité d'élaborer et de conduire un tel Plan avec les acteurs de son territoire, de manière volontaire et avant l'obligation réglementaire. Aujourd'hui, ce sont 74 intercommunalités qui ont l'obligation d'élaborer un PCAET dans notre Région.

Le PCAET du Grand-Figeac a été construit de manière concertée : la population et les acteurs socioéconomiques sont invités à se mobiliser à travers différentes phases de travail : diagnostic, stratégie territoriale,

programme d'actions, système de suivi, ... Il a été élaboré entre décembre 2016 et juillet 2018. Il poursuit l'objectif général de définir une stratégie territoriale aux horizons 2030 et 2050 visant à réduire l'impact des activités du territoire en matière d'émissions de gaz à effet de serre (GES) et de pollutions atmosphériques tout en le préparant aux conséquences des modifications climatiques en cours et à venir. Pour ce faire, la collectivité et ses partenaires déclinent un programme d'actions transversal de maîtrise de l'énergie et de développement des énergies renouvelables locales permettant de réduire la dépendance du territoire aux énergies fossiles.

Le PCAET se compose des éléments suivants :

- un profil énergétique et climatique proposant un état des lieux (« état zéro ») de la situation du territoire en matière de consommations énergétiques, de production énergétique, d'émissions de GES, de pollutions atmosphériques, de séquestration carbone, de réseaux de transport et de distribution d'énergie ;
- une stratégie territoriale intégrant des objectifs quantifiés, structurée autour de 4 grandes orientations et de 12 axes opérationnels définis en amont par la collectivité, et déclinant la politique communautaire en matière d'air, d'énergie et de climat ;
- un programme d'actions opérationnel composé de 47 actions portant à la fois sur le patrimoine et les compétences de la collectivité mais également des actions territoriales engageantes pour les acteurs locaux ;
- un dispositif de suivi et d'évaluation qui vient compléter l'ensemble des documents précédents et qui doit permettre d'évaluer l'efficacité et l'efficience de la stratégie au fur et à mesure de sa mise en oeuvre.

A partir des enjeux identifiés grâce au diagnostic territorial et à projection à l'horizon 2050, le Grand-Figeac a bâti une arborescence pour

construire le programme d'actions. En reprenant les 4 grandes orientations stratégiques (OS), déclinées en axes stratégiques (AS), différentes fiches actions ont été co-construites avec les acteurs du territoire.

Le document « Plan d'actions » précise les actions définies pour la période 2018-2024. Un suivi sera organisé selon un processus itératif, avant qu'une évaluation finale ne se déroule en fin de période.

Cette arborescence regroupe aussi bien des interventions du Grand Figeac sur son patrimoine et ses compétences, que des interventions des acteurs du territoire. Les actions proposées dans le programme d'actions pour les 6 prochaines années permettent de contribuer à l'inflexion de la courbe de consommation et au relèvement de la courbe des productions d'énergies renouvelables.

#### **Les 4 grandes orientations :**

1. Le Grand Figeac, Territoire énergétiquement sobre
2. Le Grand Figeac, Territoire producteur d'énergies renouvelables
3. Le Grand Figeac, Territoire de proximité connecté
4. Le Grand Figeac, Territoire agricole et forestier vertueux

### • Programme expérimental en faveur de l'habitat (Aveyron)

A travers ce programme, le Conseil Départemental de l'Aveyron souhaite œuvrer en faveur de l'attractivité des centres-bourgs.

Dans le cadre du conventionnement « AGIR pour nos territoires » entre le Conseil départemental et les intercommunalités, le partenariat du Département pourra revêtir plusieurs composantes :

- Mobilisation d'une ingénierie de projet;
- Accompagnement financier des études, expertises et frais liés à des prestations de conciliation;
- Acquisition, réhabilitation de bâtis et/ou d'îlots dégradés ou insalubres;
- Aménagement de logements locatifs;
- Création de logements locatifs dans du bâti existant;
- Réhabilitation de logements locatifs;
- Réhabilitation de logements locatifs dans le cadre de baux à réhabilitation avec des particuliers;
- Travaux annexes participant à la valorisation et à l'attractivité du logement.

### • Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

Le secteur sauvegardé de Figeac (33.7 hectares) existe depuis le 11 mars 1986. Le plan de sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est un outil de connaissance, de prospection et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics.

Le secteur sauvegardé a été un véritable levier de reconquête du centre ville, aujourd'hui rénové, aménagé, embelli et dynamique.

Le projet de valorisation du patrimoine de Figeac est axé sur la réhabilitation de l'habitat, le recours à la création contemporaine, la requalification des espaces publics et une réflexion globale sur l'aménagement de la ville.

Le secteur sauvegardé couvrant 33 ha de Figeac intègre le périmètre de la ville médiévale, les anciens faubourgs du Pin et d'Aujou et une partie de l'ancien faubourg Saint-Martin. Si le secteur sauvegardé est délimité en 1986, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est approuvé en 1999. Le PSMV définit les règles concernant tous les travaux sur l'extérieur et à l'intérieur des édifices et sur l'espace public.

Les demandes de travaux en secteur sauvegardé sont étudiées par une commission présidée par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France.

Le service du patrimoine participe à la commission du secteur sauvegardé et peut informer sur la réglementation, les démarches à suivre. Il possède un fond documentaire et des archives permettant de s'informer et mieux comprendre l'architecture de Figeac. Le PSMV se substitue au PLU dans son emprise.

### • Action coeur de ville de Figeac

Le 27 septembre, la convention «Action Coeur de Ville» a été signée. Ce programme répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Si un cœur de ville moyenne se porte bien, c'est l'ensemble du bassin de vie, y compris dans sa composante rurale, qui en bénéficie.

« Action Cœur de Ville » s'adresse à des villes qui constituent des « pôles d'attractivité », hors périmètre des métropoles, dans lesquelles une action de redynamisation du cœur de ville est nécessaire.

L'objectif est de conforter le rôle de ces villes moyennes qui constituent une trame urbaine essentielle pour la vie quotidienne et de déployer des actions structurantes.





# PARTIE 1

## LA DEMOGRAPHIE

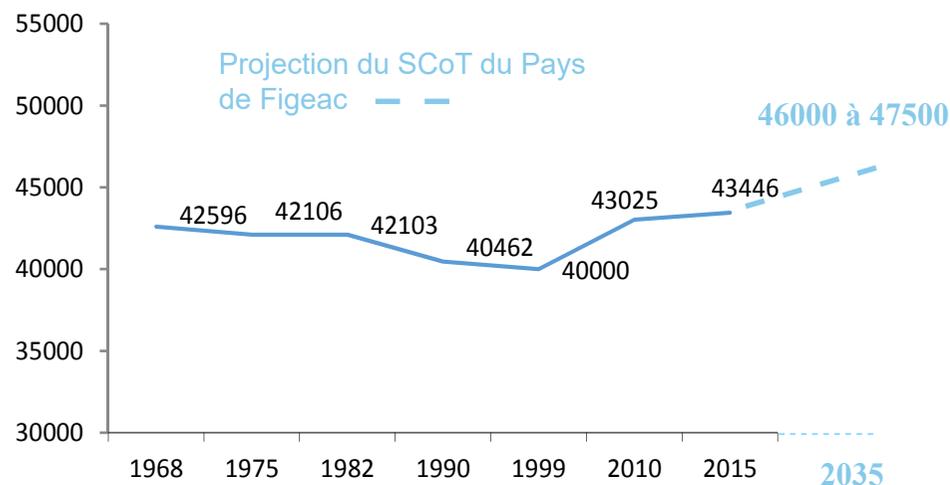


- 1.1 - La dynamique démographique
- 1.2 - L'attractivité de la Communauté de Communes du Grand Figeac
- 1.3 - La structure de la population
- 1.4 - Les effectifs scolarisés
- 1.5 - Les projections démographiques

## .1 - La dynamique démographique

Depuis 1968, la population locale a connu deux évolutions. De 1968 à 1999, la population a diminué passant de 42596 à 40000 habitants. Par la suite, la population n'a cessé de croître pour atteindre 43446 habitants en 2015 selon l'INSEE.

Evolution moyenne annuelle de la population entre 1968 et 2015 sur la Communauté de Communes du Grand Figeac



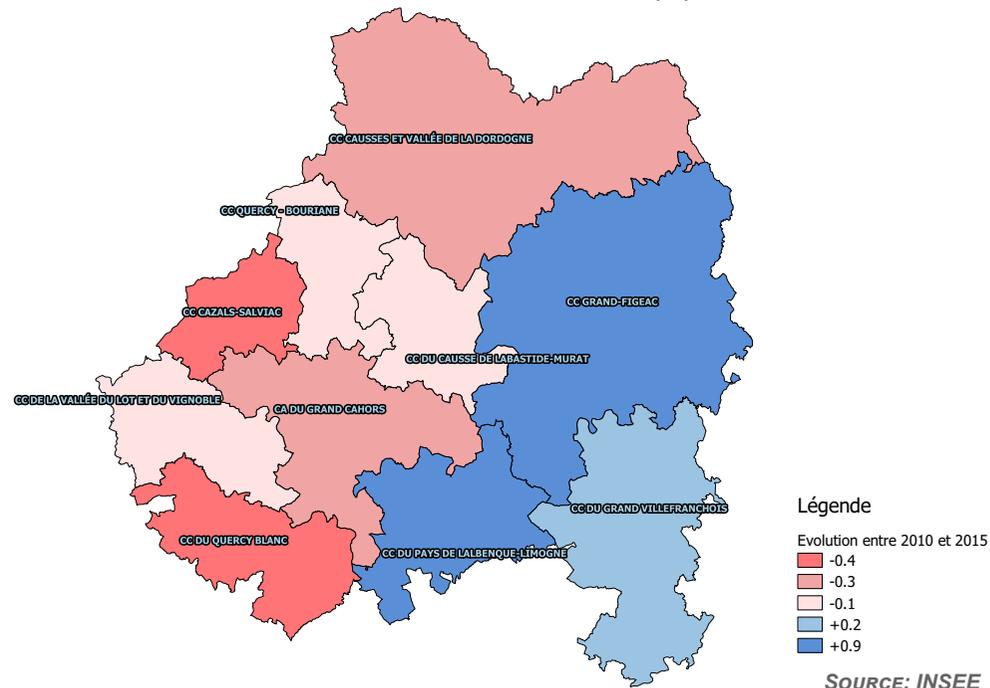
SOURCE : INSEE, RECENSEMENTS 1968 – 1975 – 1982 – 1990 – 1999 – 2010 – 2015

Alors que la phase de déclin de la population était de -1.2% entre 1968 et 1975, le taux de croissance a connu une stabilisation sur la période 1975-1982. On note une seconde période de déclin sur la période 1982-1999 avec une évolution annuelle moyenne de -0,3% et un pic sur la période 1982-1990 à -0.5% par an. Depuis 1999, l'évolution démographique intercommunale connaît un nouvel élan, le taux de croissance annuel moyen de +0.52 % avec un pic sur la période 1999-2010 de 0.66%. Cette croissance démographique s'inscrit dans la dynamique régionale qui enregistre une évolution annuelle moyenne de +1,07% entre 1999 et 2016.

Les projections du SCoT prévoient une population de l'ordre de 46000 à 47500 d'ici 2035, soit une progression de +5.88% à +9.33% sur la période 2015 - 2035.

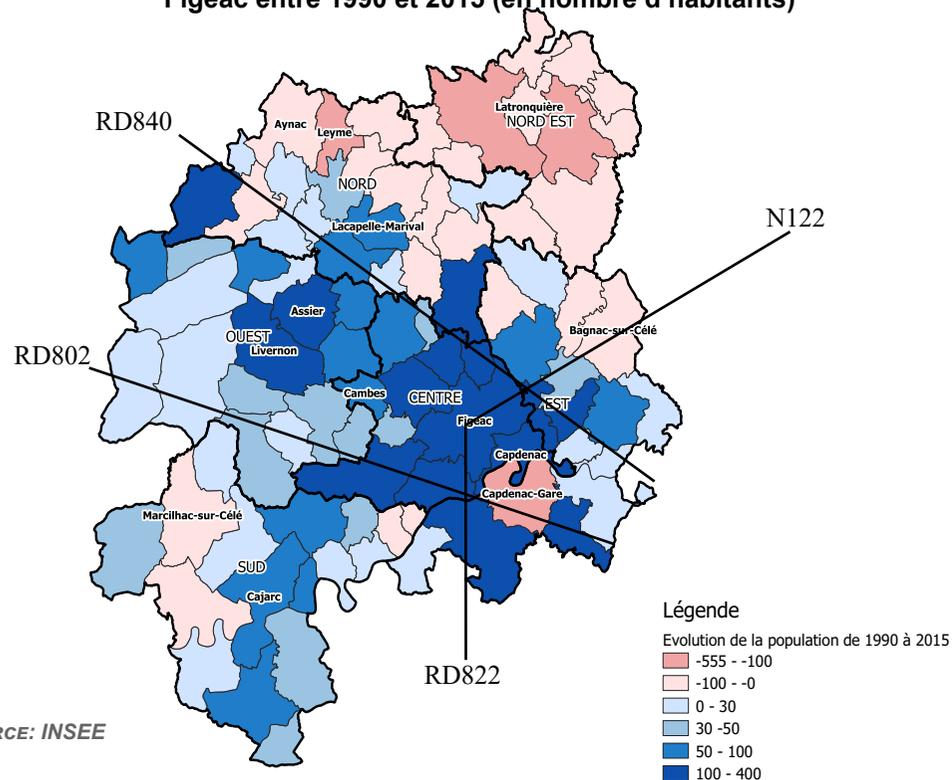
Sur la période 2010-2015, l'évolution démographique de la Communauté de Communes du Grand Figeac est plus importante que sur le reste du département ou l'on note une légère diminution (-0.14% par an).

Evolution de la population sur le département du Lot entre 2010 et 2015 (%)



L'analyse de la croissance démographique des territoires avoisinants confirme le bon dynamisme de la Communauté de Communes du Grand Figeac. Seule la Communauté de Communes du Pays de Lalbenque-Limogne connaît une évolution positive sur la période 2010-2015 avec une croissance de 0.9%.

Evolution de la population sur la Communauté de Communes du Grand Figeac entre 1990 et 2015 (en nombre d'habitants)

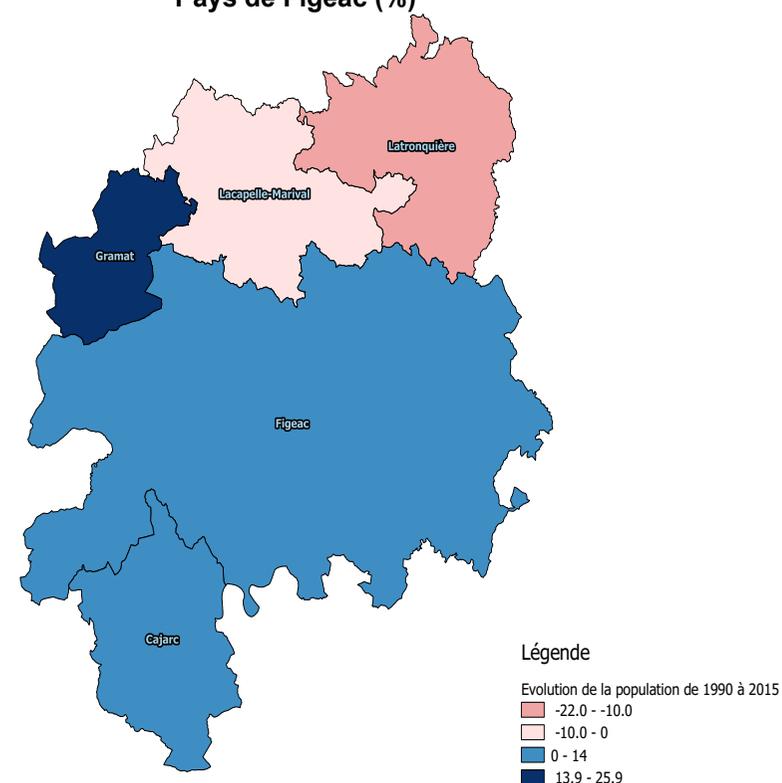


SOURCE: INSEE

Au sein de la Communauté de Communes du Grand Figeac, la plupart des communes du territoire ont connu une évolution positive de leur démographie entre 1990 et 2015, plus particulièrement le long des principaux axes routiers, générateurs d'emplois. On note cependant une évolution négative sur le secteur Nord-Est, ainsi que sur la commune de Capdenac Gare et Bagnac-sur-Célé, malgré leurs statut de polarité intermédiaire.

Avec 9826 habitants en 2015, la commune de Figeac concentre le plus grand nombre d'habitants de la Communauté de Communes (22.6% de la population intercommunale).

Evolution de la population de 1990 à 2015 sur les bassins de vie du SCot du Pays de Figeac (%)



SOURCE: INSEE

Seuls les bassins de vie de Latronquière et de Lacapelle-Marival connaissent un déclin démographique depuis 1990. Notons cependant que la commune centre de Lacapelle-Marival joue son rôle moteur de polarité, puisque celles-ci observent une croissance démographique depuis 1990.

Le bassin de vie Gramat représente le poids le plus faible du territoire, cependant c'est lui qui connaît l'évolution la plus importante (25.9%).

## Evolution de la population de 1990 à 2015

SOURCE: INSEE

	Pop 1990	Pop 2015	Evolution 1990-2015 (%)	Poids dans le Grand Figeac (%)
Secteur nord (20 communes)	6914	6845	-1,0	15,8
Secteur Ouest (16 communes)	2797	3839	37,3	8,8
Secteur Sud (17 communes)	3300	3746	13,5	8,6
Secteur Centre (11 communes)	13836	15307	10,6	35,2
Secteur Est (17 communes)	10827	11533	6,5	26,5
Secteur Nord Est (11 communes)	2788	2176	-22,0	5,0
<b>BV Figeac</b>	<b>28857</b>	<b>32259</b>	<b>11,8</b>	<b>74,3</b>
<i>Pôle Urbain + Cambes</i>	15557	15814	1,7	36,4
Figeac (Polarité supérieure)	9549	9826	2,9	22,6
Capdenac-Gare (Polarité intermédiaire)	4818	4542	-5,7	10,5
Capdenac (Polarité de proximité)	932	1097	17,7	2,5
Cambes (Pôle économique majeur)	258	349	35,3	0,8
Assier (Polarité de proximité)	533	669	25,5	1,5
Livernon (Polarité de proximité)	384	675	75,8	1,6
Bagnac-sur-Célé (Polarité intermédiaire)	1582	1504	-4,9	3,5
Marclillac-sur-Célé (Polarité de proximité)	196	196	0,0	0,5
<b>BV Lacapelle-Marival</b>	<b>5739</b>	<b>5408</b>	<b>-5,8</b>	<b>12,4</b>
Lacapelle-Marival (Polarité intermédiaire)	1201	1287	7,2	3,0
Leyme (Polarité de proximité)	1489	934	-37,3	2,1
Aynac (Polarité de proximité)	604	562	-7,0	1,3
<b>BV Cajarc</b>	<b>2193</b>	<b>2479</b>	<b>13,0</b>	<b>5,7</b>
Cajarc (Polarité intermédiaire)	1033	1130	9,4	2,6
<b>BV Latronquière</b>	<b>2788</b>	<b>2181</b>	<b>-21,8</b>	<b>5,0</b>
Latronquière (Polarité de proximité)	555	460	-17,1	1,1
<b>BV Gramat</b>	<b>885</b>	<b>1119</b>	<b>25,9</b>	<b>2,6</b>
<b>Grand Figeac</b>	<b>40462</b>	<b>43446</b>	<b>7,4</b>	<b>100,0</b>
Lot	155816	173400	11,3	
Aveyron	270141	279169	3,3	

Un certain nombre d'événements (listés ci-contre) de façon non exhaustive, rencontrés sur le territoire du Grand Figeac, peuvent permettre de comprendre le regain de croissance démographique observé depuis 1999.

En effet, cette croissance démographique a été accompagnée d'événements majeurs sur le territoire :

- Situé dans la «Mecanic Vallée», qui regroupe des industries mécaniques, notamment aéronautiques, fortement attractives, le Grand Figeac dispose d'un secteur industriel connaissant un développement important depuis 1999, tracté notamment par Figeac Aéro et Ratier-Figeac ;
- Une politique en faveur de l'amélioration du cadre de vie a été lancée avec les premières OPAH, dès 1999 sur le territoire du Grand Figeac ;
- Une attractivité universitaire également complétée par l'IUT de Figeac (qui a connu une forte croissance à partir de septembre 2000, avec la création du département «Carrières Sociales») et par l'ouverture de l'antenne figeacoise de l'IFSI de Cahors.

Tableau d'événements «non exhaustifs» ayant contribué à la dynamique démographique du Grand Figeac SOURCE: OCTEHA 2019

Année	Événements "non exhaustifs" ayant contribué à la dynamique démographique
1995	L'IUT de Figeac ouvre ses portes, constitué d'un département: "Génie Mécanique et Productive" - 1997 création d'un département "Techniques de Commercialisation" - 2000 création d'un département "Carrières Sociales"
1999	Première OPAH
2000	Construction d'une nouvelle usine à Capdenac-Gare pour la marque Raynal et Roquelaure Le recours à la sous-traitance par les donneurs d'ordres pour la production de pièces élémentaires s'accroît et contribue à la croissance du groupe Figeac Aéro
2003	Ratier-Figeac débute le développement des hélices et équipements de l'A400M (Airbus) Société Areofonctions créée en 2003
2009	Ratier-Figeac obtient un contrat pour la fourniture de tous les mini-manches de la gamme Airbus
2010	Figeac-Aéro est retenu par airbus dans le top 20 mondial de ses fournisseurs pour la famille des pièces élémentaires
2014	Ouverture de l'antenne figeacoise de l'institut de formation en soins infirmiers de Cahors

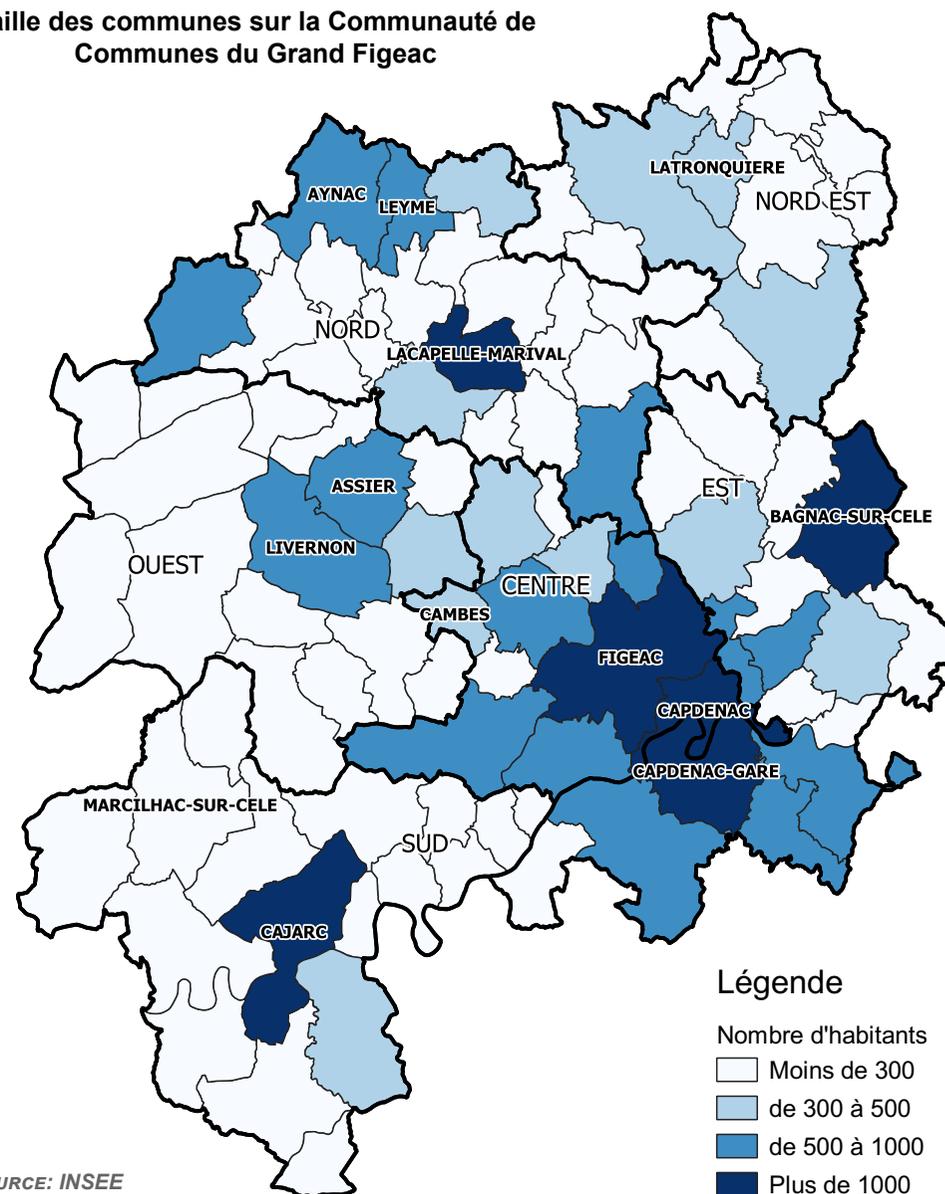
La Communauté de Communes du Grand Figeac, présente une typologie (taille de population et densité de population) très variée.

Ainsi, plus de 36% de la population du territoire communautaire vit dans le pôle urbain en 2015 (15 814 habitants, dont 9 826 habitants sur Figeac). Les autres polarités du territoire pèsent également dans la population totale du territoire (18%). Aussi, ce sont près de 55% de la population de la communauté de communes qui vivent dans les polarités.

L'influence du pôle urbain est clairement observable sur la carte ci-contre. Les communes limitrophes profitent clairement de leur position vis-à-vis de ce dernier.

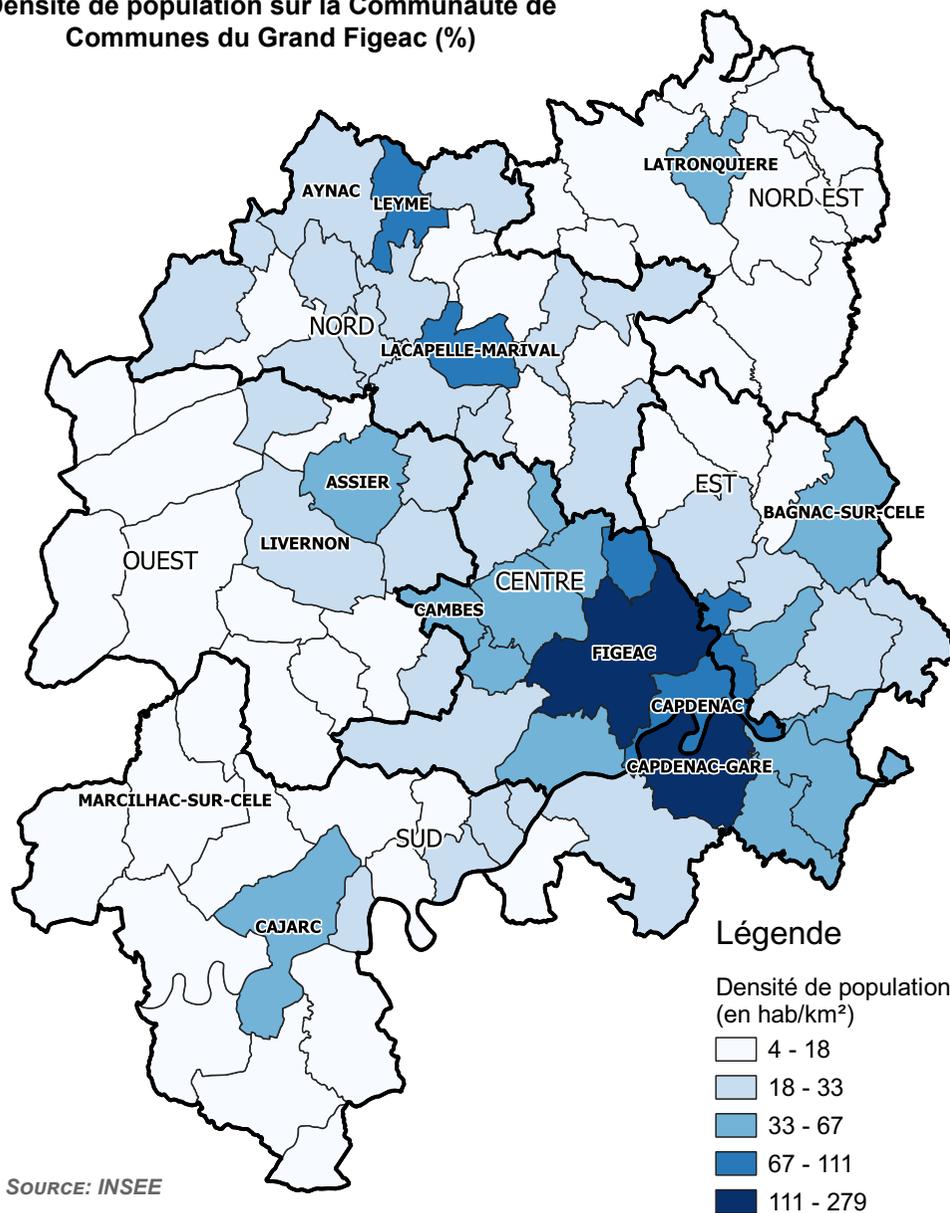
64 % des communes relèvent d'un environnement rural puisqu'elles comptabilisent moins de 300 habitants.

Taille des communes sur la Communauté de Communes du Grand Figeac



SOURCE: INSEE

Densité de population sur la Communauté de Communes du Grand Figeac (%)



SOURCE: INSEE

Les densités les plus fortes du territoire se situent sur les différentes polarités du territoire et notamment le long de l'axe de la RD840 pourvu d'une activité économique dynamique.

Globalement, le territoire communautaire présente des densités de population contrastées traduisant les composantes plurielles qui structurent le Grand Figeac. Ainsi, au sein du Grand Figeac, il est possible d'opter pour l'animation et la promotion de « la ville des courtes distances » qu'autorise les polarités ; mais aussi l'offre de « grands espaces » que procurent les communes rurales ; ou encore la valorisation de la fonction relais que permettent les services de proximité présents dans les pôles intermédiaires ou de proximité).

*Cette diversité offerte par le territoire communautaire est un atout d'attractivité. Le PLH se doit de proposer des modes d'habiter et/ou forme de logements qui correspondent aux attentes variées des habitants. Ainsi, il est nécessaire de mettre en avant cette diversité très complémentaire, sans créer des concurrences internes au territoire.*

## .2- L'attractivité de la Communauté de Communes du Grand Figeac

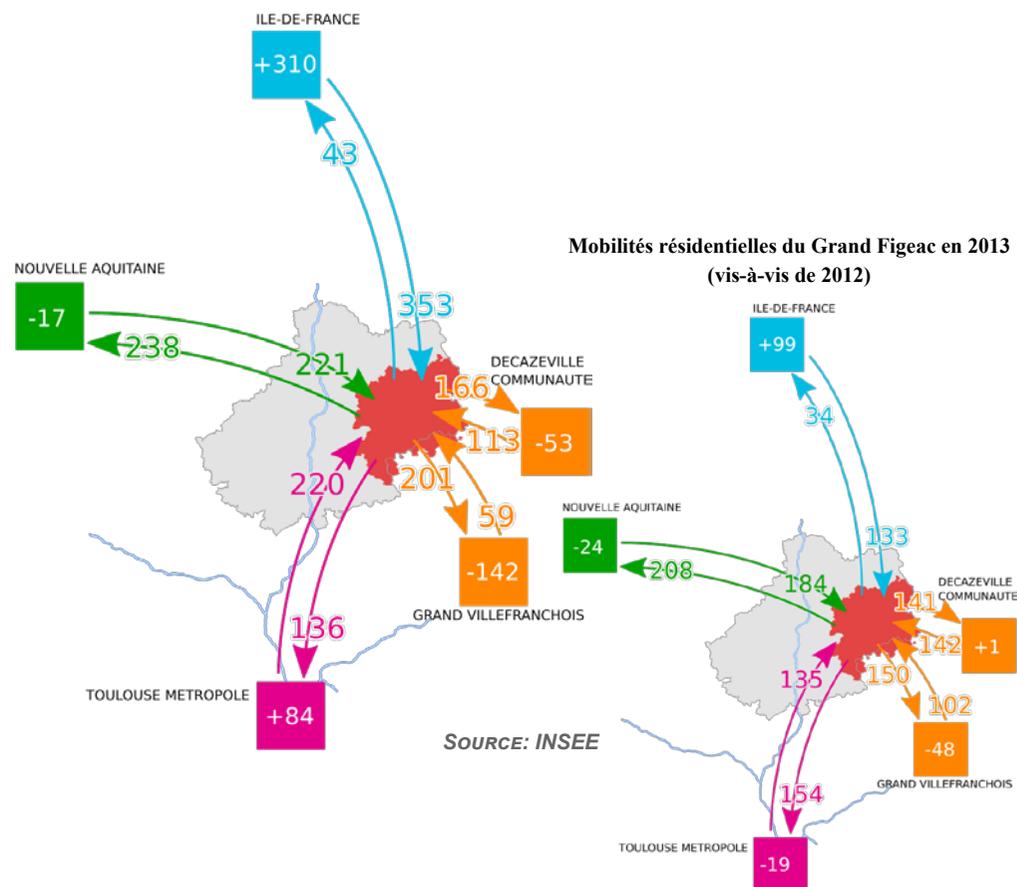
Les arrivées et départs de population sont permanents au sein de la collectivité. Mais, en 2015, elles étaient plus nombreuses à s'y installer (+324 habitants en 2015 vis-à-vis de 2014). D'après l'INSEE, trois nouveaux arrivants sur quatre s'installent dans les Communautés de Communes Cauvaldor et Grand-Figeac et dans la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors. Ces mobilités résidentielles vont souvent de pair avec les étapes qui jalonnent la vie familiale (mise en couple, naissances, séparations, vieillissement...) et les parcours professionnels (accès au marché du travail, mutations, départs à la retraite...).

Derrière l'équilibre quantitatif d'ensemble des échanges, les origines géographiques des «entrants» et inversement les destinations des «sortants» mettent en évidence les relations contrastées que la Communauté de Communes entretient avec les autres territoires lotois, comme avec ceux plus éloignés.

Le «tropisme» du Lot à l'égard d'anciens urbains, est traditionnellement repéré comme un moteur qui compte dans la dynamique démographique du Grand Figeac. C'est le cas avec l'Île de France, ou on note une migration positive sur l'année 2015 (+310) qui vient confirmer les tendances observées en 2008. L'attractivité résidentielle de la Communauté de Communes se ressent plus particulièrement chez les ménages franciliens dont la carrière professionnelle est bien avancée, ou terminée. De ce fait, le département fixe plus particulièrement les plus de 60 ans, ce qui accélère le vieillissement de la population. Avec le développement de l'emploi aéronautique sur le Grand Figeac, Toulouse métropole alimente également le territoire en nouvelle population (+84 habitants en 2015 vis-à-vis de 2014).

A l'opposé, le solde est négatif dans les rapports avec collectivités voisines les déménagements en direction de la Communauté de Communes du Grand Villefranchois (-142, tendance qui s'accélère depuis 2013) et la Communauté de Communes de Decazeville (-53).

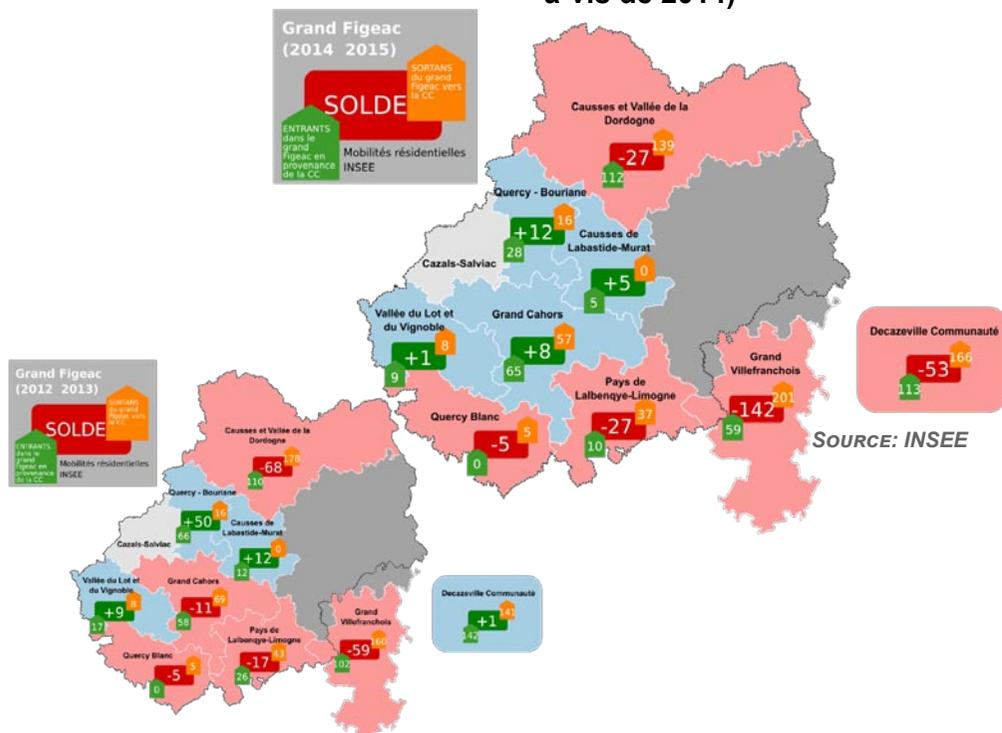
### Mobilités résidentielles du Grand Figeac en 2015 (vis-à-vis de 2014)



**Les ménages chevauchent parfois deux bassins d'emplois, ce qui engendre une augmentation des mobilités domicile-travail. Ces évolutions sont de nature à faire évoluer les paramètres du développement du Grand Figeac. Celles-ci doivent être anticipées : le Grand Figeac a des atouts à valoriser, avec notamment une économie dynamique, pour affirmer son attractivité face à des mobilités domicile / travail qui s'organisent dans des périmètres de plus en plus larges.**

Si l'on se focalise sur les mouvements à l'intérieur des Département du Lot et de l'Aveyron, la tendance est différente, avec plus de départs (765) que d'arrivés (373), le **Grand-Figeac, est donc particulièrement tourné vers l'extérieur**. Les lieux de départs des habitants étant concentrés sur les collectivités du Sud et Nord du Département du Lot (mouvements confirmés depuis 2013). A noter que depuis 2013, de nombreux échanges sont observables avec l'EPCI Causses et Vallée de la Dordogne.

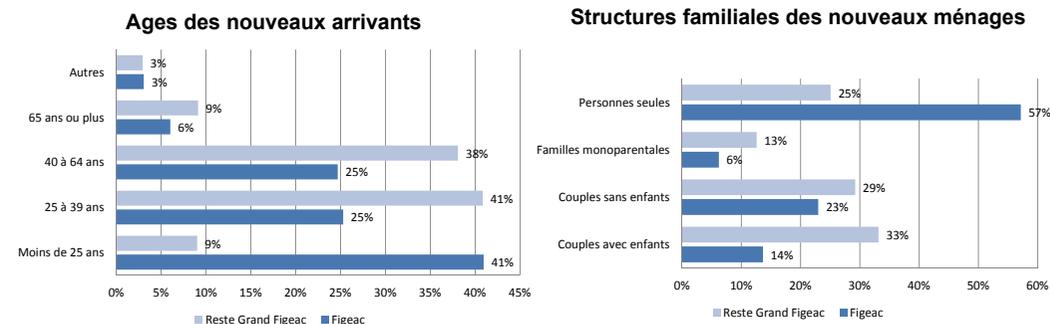
### Mobilité résidentielles du Grand Figeac en 2015 (vis-à-vis de 2014)



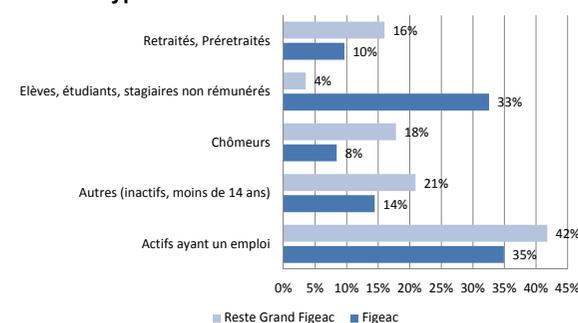
### Mobilité résidentielles du Grand Figeac en 2013 (vis-à-vis de 2014)

Des jeunes arrivent sur le Grand Figeac (actifs ou formation), 41% des nouveaux arrivants de Figeac sont âgés de moins de 25 ans. 57% des «entrants» dans la polarité de Figeac sont des personnes vivants seules.

Ces jeunes ayant trouvé stabilité familiale ou professionnelle s'installent sur les autres communes du Grand Figeac (79% des 25-64 ans). Ces familles avec enfant, accèdent à la propriété globalement en dehors de Figeac.



### Types d'activité des nouveaux arrivants

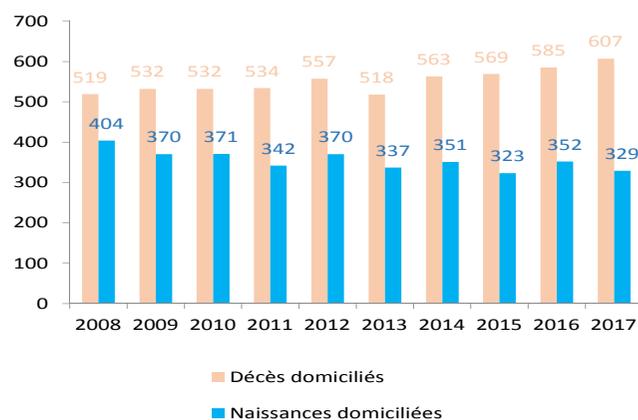


**Les mouvements de desserrement résidentiel des ménages est intense, ils sont le résultats d'un marché foncier détendu. Cependant, malgré de fortes interactions et effets de concurrence avec les territoires limitrophes, le Grand Figeac réussit à capter, dans son périmètre, le desserrement des ménages (venant de l'extérieur) qui accèdent à la propriété. Aussi, parmi les sortants (en 2015) de la polarité supérieure, qui restent dans le Département de l'Aveyron et du Lot, 56.9% ont emménagé dans une autre commune du Gand Figeac.**

### .3 - La structure de la population

Les données chiffrées fournies par l'INSEE permettent d'observer un solde naturel négatif sur la Communauté de Communes du Grand Figeac. Malgré une évolution en dent de scie, on note un nombre de naissance en déclin allant de 404 en 2008 à 329 en 2017. A l'inverse le nombre de décès annuel ne cesse d'augmenter, bien que faiblement, avec une augmentation moyenne de 9 décès par an sur la même période.

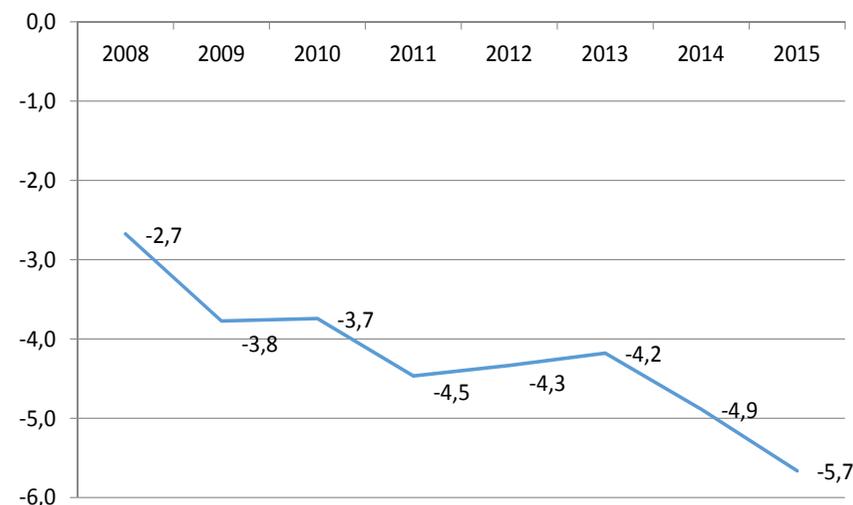
**Evolution du nombre de naissances et décès entre 2008 et 2017 sur la Communauté de Communes du Grand Figeac**



SOURCE : INSEE

La différence entre les naissances et les décès est importante : 329 naissances pour 607 décès en 2017, soit une diminution de la population de 278 personnes. Ce solde naturel toujours négatif ne cesse de décliner depuis 2008 passant de -115 à -218 en 2015.

**Evolution du solde naturel entre 2008 et 2015 sur la Communauté de Communes du Grand Figeac (%)**



SOURCE : INSEE

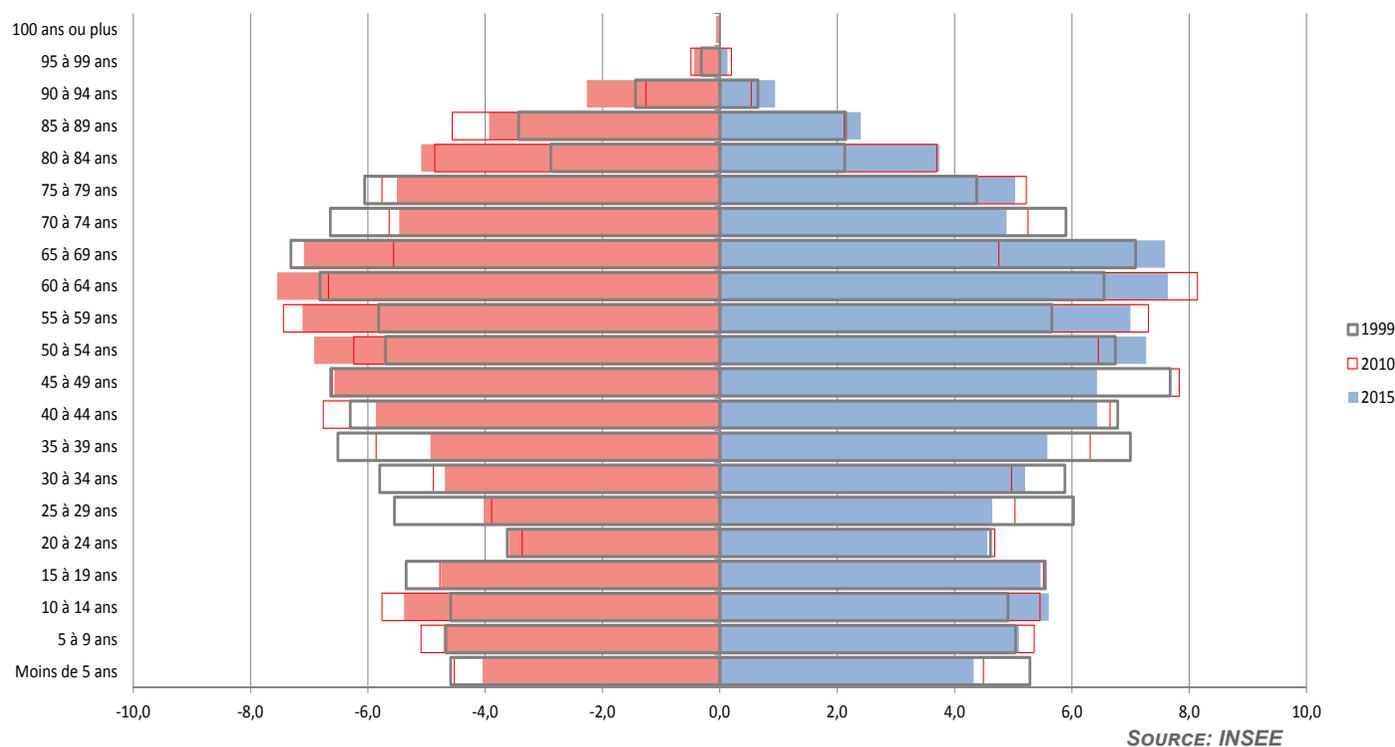
**Evolution démographique due au solde naturel et migratoire entre 1990 et 2015 sur la Communauté de Communes du Grand Figeac**

	1990-1999	1999-2010	2010-2015
Variation annuelle moyenne de la population	-1,14% (- 462 hab)	7,56% (+3025 hab)	0,98% (+421 hab)
solde naturel	-0,4 %	-0,3 %	-0,4 %
solde migratoire	0,3 %	1 %	0,6 %

SOURCE : INSEE

Le solde naturel au niveau de la Communauté de Communes étant négatif depuis 1990, l'augmentation de la population est dûe essentiellement au solde migratoire. Alors que sur la période 1999-2010, l'impact négatif du solde naturel s'est réduit, il prend à nouveau une part importante sur la période 2010-2015.

### Evolution de la répartition de la population par âge entre 1999, 2010 et 2015 (%)



La pyramide des âges révèle une surreprésentation des populations âgées (plus de 60 ans) par rapport aux populations jeunes.

Sur la période 1999 à 2010, la population âgée entre 25 et 40 ans ainsi que celle entre 60 et 70 ans connaît une diminution alors que la population âgée entre 50 et 60 ans ainsi que celle de plus de 75 ans connaît une progression.

Sur les 5 dernières années, la population âgée de moins de 14 ans et celle entre 25 et 49 ans connaît une diminution. A l’opposé, pour les populations âgées entre 50 et 70 ans ainsi que les plus de 80 ans on note une augmentation de la population.

On peut noter une évolution de la structure de la population depuis 1999. En effet la part de la population âgée de plus de 50 ans a augmenté, tandis que la population âgée entre 25 et 50 ans a progressivement diminué.

**Indice de jeunesse de la population en 2015 sur la Communauté de Communes du Grand Figeac et les EPCI Voisins**

	< 20 ans	> 60 ans	Indice de jeunesse
CC Vallée du Lot et du Vignoble	2554	5894	43,3
CA Grand Cahors	8680	13038	66,6
CC Causses et Vallée de la Dordogne	8751	16433	53,3
CC Quercy-Bouriane	1806	4200	43,0
CC du Pays de Lalbenque-Limogne	2064	4580	45,1
CC du Quercy Blanc	1449	2892	50,1
CC Cazals-Salviac	933	2189	42,6
CC du Causse de Labatide-Murat	658	1557	42,3
CC du Grand Villefranchois	5542	9702	57,1
CC du Grand Figeac	8534	15147	56,2
Lot	33811	61986	54,5
Aveyron	58107	92870	62,6

*INDICE DE JEUNESSE = POPULATION DE MOINS DE 20 ANS / POPULATION DE PLUS DE 60 ANS \*100  
(PLUS L'INDICE EST ÉLEVÉ, PLUS LA POPULATION EST JEUNE)  
SOURCE : OBSERVATOIRE DES TERRITOIRES*

L'indice de jeunesse du territoire de la Communauté de Communes du Grand Figeac (56 en 2015) est légèrement supérieur à la moyenne départementale lotoise (54 en 2015) et en deçà de la moyenne départementale aveyronnaise. C'est d'ailleurs sensiblement le cas sur l'ensemble des EPCI voisins à la Communauté de Communes. La communauté d'agglomération du Grand Cahors présente l'indice de jeunesse le plus élevé (66 en 2015) et la Communauté de Communes du Causse de Labastide-Murat, l'indice de jeunesse le plus faible (42 en 2015).

Cet indicateur a diminué entre 2013 et 2015 passant de 68 à 56 sur la Communauté de Communes du Grand Figeac. En effet, sur cette période la population âgée de plus de 60 ans a connu une augmentation alors que la part des moins de 20 ans a diminué.

Ce résultat confirme le vieillissement de la population de la Communauté de Communes ou plus d'un habitant sur trois est âgé de plus de 60 ans.

Cette tendance générale, s'alimente de deux processus:

- l'allongement de la durée de vie ;
- et l'arrivée à la retraite des baby-boomers.

Ce phénomène joue un rôle majeur dans la croissance démographique et présente aujourd'hui une réalité sociale et sociologique impactant, entre autre, la typologie de logements demandés.

**Nombre et taille des ménages en 2010 et 2015 sur la Communauté de Communes du Grand Figeac**

	Nombre de ménage		Evolution annuelle 2010-2015 (%)	Nombre de personnes par ménage	
	2010	2015		2010	2015
Grand Figeac	19767	20493	3,7	2,1	2,05
Lot	80324	82069	2,2	2,1	2,05
Aveyron	124492	128225	3,0	2,2	2,1

SOURCE : INSEE

Le nombre de ménages au sein de la Communauté de Communes du Grand Figeac s'élève à 19767 en 2010 contre 20493 en 2015. L'évolution des ménages s'avère plus rapide sur le territoire inter-communal qu'aux échelles départementales.

La structure des ménages varie peu entre 2010 et 2015. Si chaque mode de cohabitation a conservé son rang, on remarque toutefois une légère baisse de couple avec enfant contre une légère augmentation de ménages d'une personne.

Sur l'ensemble du territoire, on retrouve une proportion importante de ménages constitués d'une personne (petit ménage) ou de couples sans enfant. Plus particulièrement sur le Pôle Urbain (74%) ou l'on retrouve même une majorité de ménages d'une personne (51%)

Le pôle économique de Cambes (26%) ou la polarité de Livernon (29%) présente la part de petits ménages la plus faible sur l'inter-communalité.

*Depuis 2010, le Grand Figeac rencontre une nouvelle période de son développement, toujours alimenté par l'accueil de nouveaux habitants (attractivité confirmée du territoire), le territoire communautaire observe des recompositions internes :*

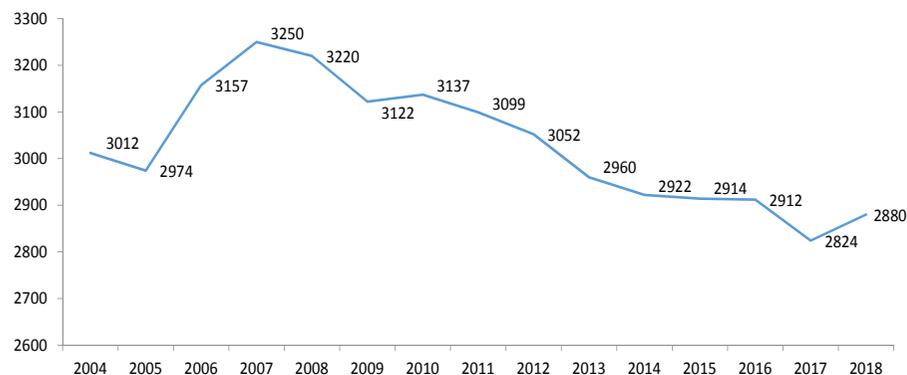
- *transformations de la structure des ménages (décohabitation, vieillissement...)*
- *mouvements de redistribution de la population en place entre les territoires (au sein du Grand Figeac et avec ses voisins).*

*Le niveau des besoins en logement mais aussi leur nature s'en trouveront modifiés, avec des impacts à anticiper sur les orientations de la politique du logement : il s'agira moins de produire pour produire et répondre quantitativement à la pression des besoins, que d'asseoir la montée en gamme qualitative de l'offre et sa capacité à faire émerger l'envie de venir ou de rester dans le Grand Figeac et notamment dans les polarités structurantes.*

#### 4- Les effectifs scolarisés

L'évolution des effectifs scolarisés en premier degré (écoles maternelles et élémentaires) est un indicateur intéressant car il reflète la vitalité démographique d'un territoire. En effet, cela est révélateur de la quantité de jeunes ménages sur le secteur concerné.

**Evolution des effectifs scolarisés en premier degré entre 2004 et 2018 sur la Communauté de Communes du Grand Figeac (%)**

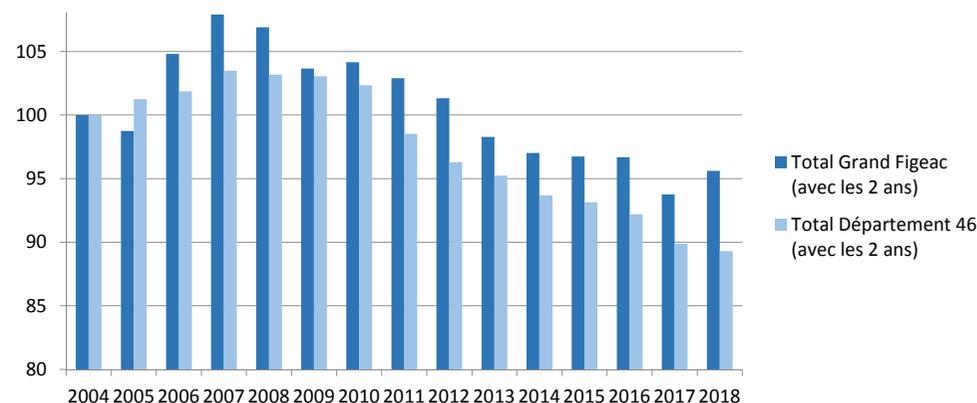


SOURCE: INSPECTION ACADÉMIQUE 46 ET 12

La Communauté de Communes connaît une diminution constante de ses effectifs scolarisés depuis 2005. Depuis 2004, elle a connu une diminution de 132 élèves pour arriver à 2080 élèves scolarisés et ce malgré une légère augmentation de 2017 à 2018.

Ce constat est à mettre en lien avec le vieillissement de la population à l'échelle de la Communauté de Communes et la pyramide des âges précédemment présentée, sur celle-ci nous observons un recul des moins de 5 ans, des 5/9 ans et des 10/14 ans, depuis 2010.

**Evolution comparée des effectifs scolarisés du premier degré entre 2004 et 2018 (base 100 en 2004) (%)**



SOURCE: INSPECTION ACADÉMIQUE 46 ET 12

La comparaison des effectifs scolarisés du territoire avec ceux de l'ensemble du département du LOT montre une évolution similaire entre les deux échelles.

En 15 ans, les effectifs scolarisés enregistrent une diminution de 4 points sur la Communauté de Communes, quand ils diminuent de 11 points à l'échelle du Lot

On note à l'échelle de la Communauté de Communes une baisse des effectifs en maternelles (-202 élèves) tandis que les autres sections du 1er degré sont en légère hausse (+66 élèves).

## .5- Les projections démographiques

Selon l'INSEE, le Lot pourrait compter environ 187 000 habitants en 2050.

Il y a quelques années, l'Institut avait effectué des projections démographiques basées sur les tendances observées en 2007 ; celles-ci prévoyaient un gain de population de 34000 habitants à horizon 2040, soit une population de 205 000 habitants en 2040. Toutefois, en raison de la crise économique de la fin des années 2010 mais aussi du vieillissement de la population, ces projections sont aujourd'hui trop ambitieuses et ont été revues à la baisse. Entre 2013 et 2050, la population départementale pourrait ainsi croître de 0,2% en moyenne chaque année (et non plus 0,8%/an), soit un gain d'environ 351 nouveaux habitants par an et de 13000 au cours de la période.

### Projection démographiques à l'horizon 2050

	Population 2013	Population 2030	Population 2050
Lot	174000	180000	187000
Aveyron	278000	288000	300000

	Evolution			Part des 65 ans ou plus	
	Croissance annuelle moyenne entre 2013 et 2050 (%)	dont solde naturel	dont solde migratoire	2013	2050
Lot	0,2	-0,6	0,8	26,1	39,9
Aveyron	0,2	-0,44	0,66	24,7	36

SOURCE: INSEE, MODÈLE OMPHALE 2010

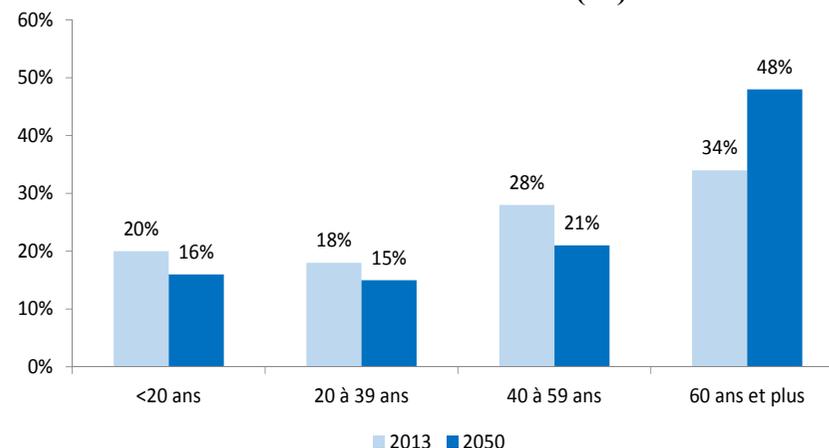
Le taux d'évolution annuel moyen du Lot serait égal à celui de l'Aveyron (+0,2%) et inférieur à celui de la Région Occitanie (+0,53%).

L'INSEE confirme le vieillissement de la population du Lot dans les années à venir, et ce en raison de l'arrivée à l'âge de la retraite des générations du baby-boom. Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans devrait gagner 14 points entre 2013 et 2050, pour atteindre près de 89760 habitants à l'issue de cette période.

Ce vieillissement de la population départementale est source de nombreux enjeux et défis pour le territoire. Ceux-ci sont à la fois sociaux (développement de structures d'accueil, adaptation des logements,

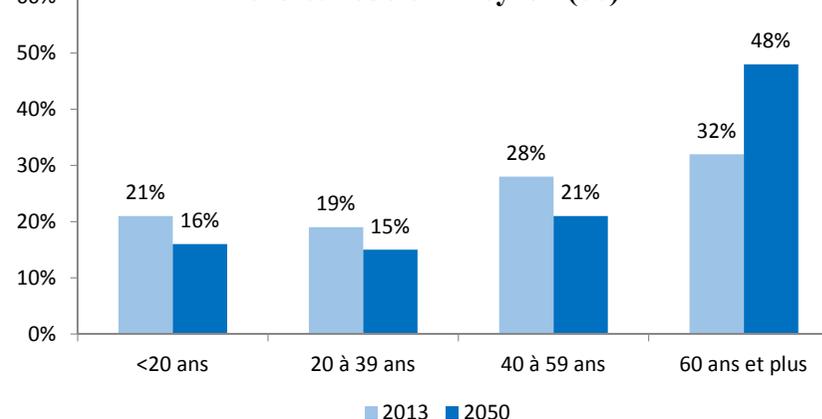
question de l'accès aux services, etc.) et économiques (soutien à la création d'emplois, développement de nouvelles activités, etc.).

### Evolution de la structure par âge de la population entre 2013 et 2050 dans le Lot (%)



SOURCE INSEE: INSEE, OMPHALE, SCÉNARIO CENTRAL, FÉVRIER 2019

### Evolution de la structure par âge de la population entre 2013 et 2050 en Aveyron (%)



SOURCE INSEE: INSEE, OMPHALE, SCÉNARIO CENTRAL, FÉVRIER 2019

## Synthèse: démographie

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une croissance démographique positive (+0,3% par an entre 2011 et 2016) dans un département en décroissance démographique (-0,2% par an entre 2011 et 2016)</li> <li>• Les polarités jouent leur rôle de moteur, puisque 8 des 13 polarités (62%) observent une croissance démographique depuis 1990</li> <li>• Une densité de population très diversifiée</li> <li>• Des modes de vie et d'habiter pluriels</li> <li>• Un solde migratoire positif résultant de l'attractivité du Grand Figeac (+324 habitants en 2015)</li> <li>• Un nombre important de nouveaux arrivants, venants de grandes métropoles. 41% des nouveaux arrivants de Figeac sont âgés de moins 25 ans et 57% sont des personnes vivants seules</li> <li>• Des « petits ménages » de plus en plus nombreux (+9% de ménages d'une personne entre 2011 et 2016)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une croissance démographique inégale sur le territoire, les bassins de vie de Latronquière et de la Lacapelle-Marival connaissent un déclin démographique depuis 1990</li> <li>• Décroissance démographique, entre 2011 et 2016, sur 6 des 13 pôles du territoire, dont les polarités intermédiaires de Lacapelle-Marival et Bagnac-sur-Célé</li> <li>• Une perte d'habitants du Grand Figeac au profit des autres territoire du Lot et de l'Aveyron, l'accueil de population tournée vers l'extérieur</li> <li>• Une baisse continue du solde naturel, de moins en moins de naissances</li> <li>• Une population locale âgée, qui tend au vieillissement (indice de jeunesse de 56,2 en 2015 contre 68 en 2013)</li> <li>• Une diminution des effectifs scolarisés depuis 2004 (stabilisation ces dernières années)</li> </ul>



## PARTIE 2

# LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET L'ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE

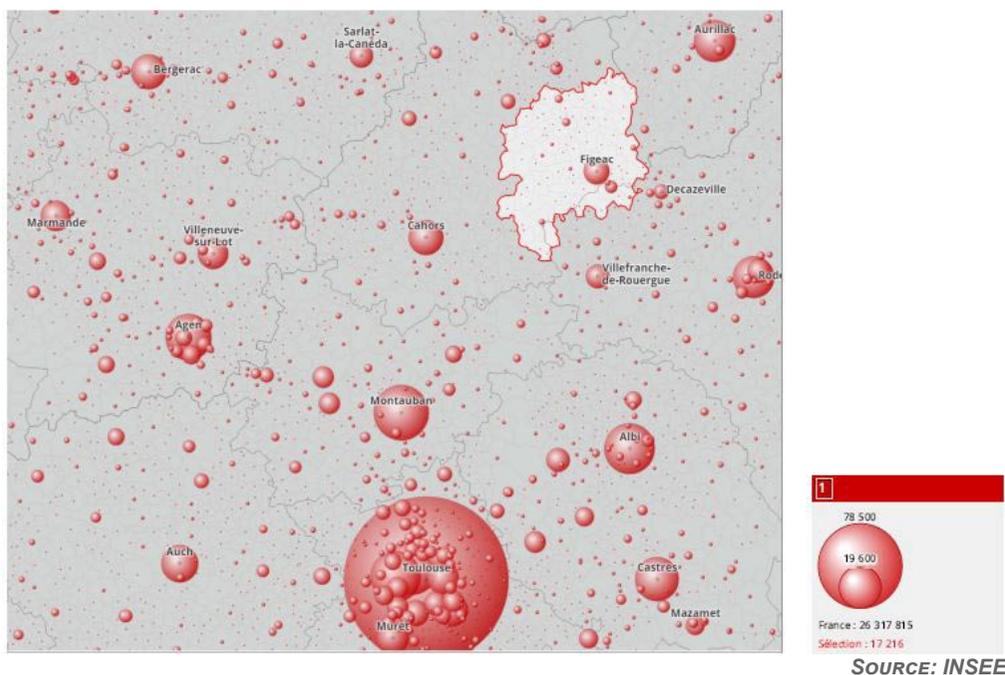
- 
- 2.1 - Le tissu économique local et l'emploi facteurs d'attractivité résidentielle
  - 2.2 - Le chômage
  - 2.3 - Le niveau de vie des ménages
  - 2.4 - Les aides au logement
  - 2.5 - Mobilité, déplacements et infrastructures
  - 2.6 - Les équipements et services, vecteurs d'installations résidentielles
  - 2.7 - Des spécialisations sociales et générationnelles marquées

## 2.1 - le tissu économique local et l'emploi, facteurs d'attractivité résidentielle

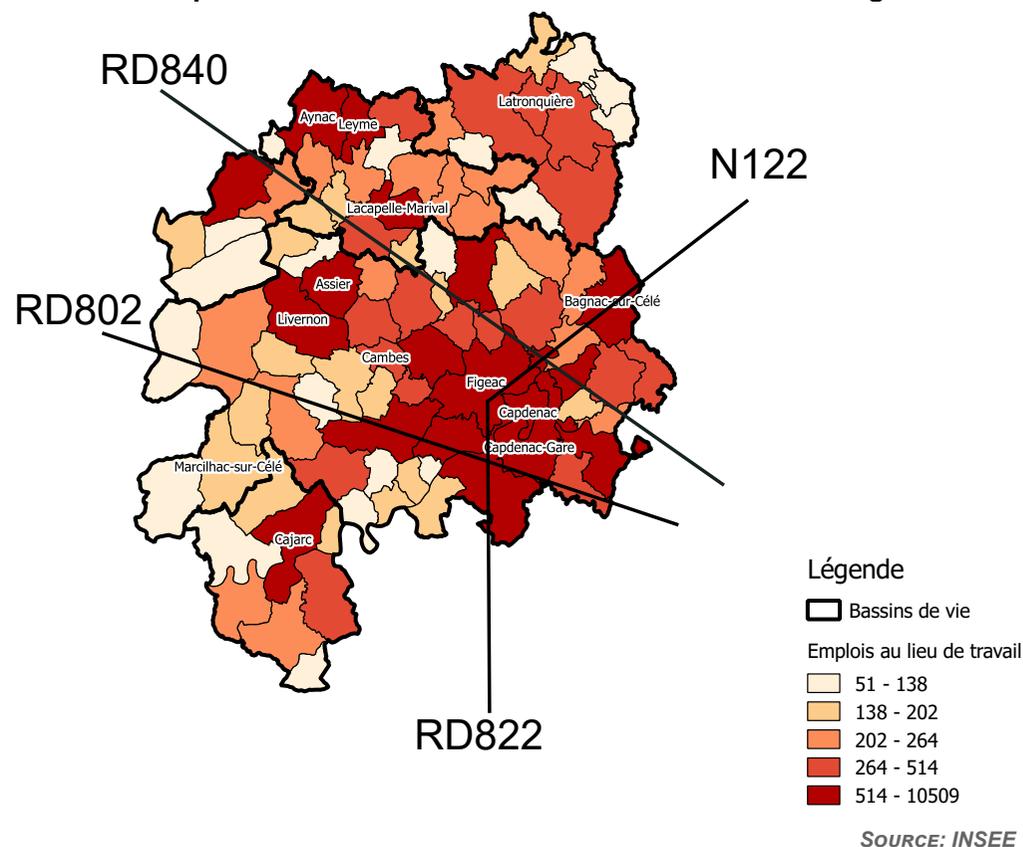
La cartographie de l'emploi salarié au sein de la Communauté de Communes présente une augmentation de l'emploi notamment le long des axes structurants du territoire (RD840, RD802, RD822 et N122).

Le territoire représente 37% de l'emploi salarié au lieu de travail du Département (pour 25% de la population active du Lot), soit 17216 emplois en 2015. La cartographie ci-dessous met en évidence le poids de l'emploi dans les polarités qui structurent le territoire communautaire.

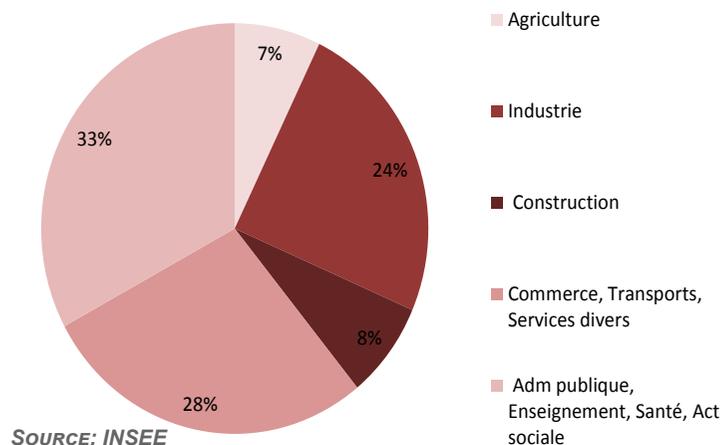
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2015



Répartition géographique de l'emploi au lieu de travail en 2015 pour la Communauté de Communes du Grand Figeac



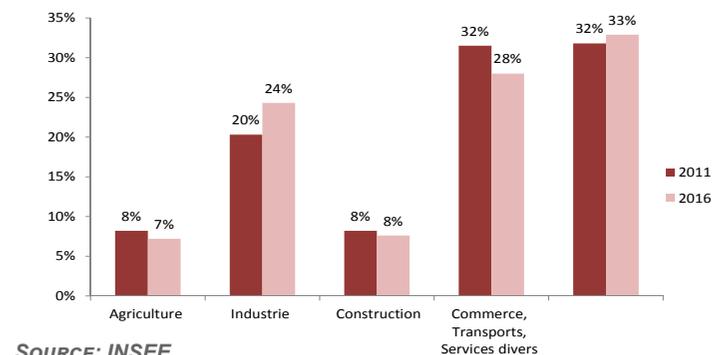
### Répartition des emplois par secteur d'activités en 2016 sur la Communauté de Communes du Grand Figeac



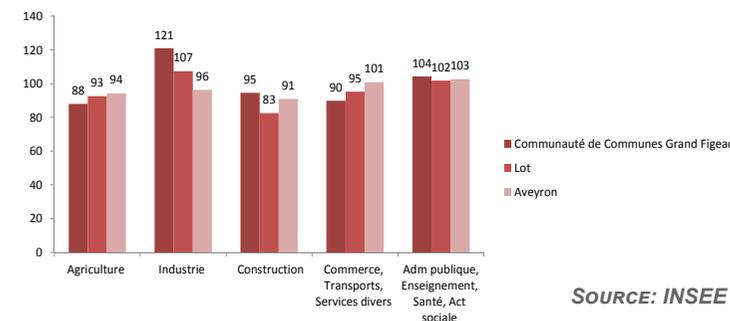
33% des emplois salariés sur le territoire s'exercent dans l'administration publique soit 5637 emplois en 2016. Les commerces et services représentent le second secteur le plus important sur le territoire avec 28% des emplois salariés pour 4808 emplois.

Sur la période 2011-2016 le secteur des commerces et services présente la baisse la plus importante de ses effectifs (-540 emplois). En face le secteur de l'industrie connaît une progression significative de 721 emplois qui contre balance cette forte baisse. En effet, Figeac a été désigné «territoire d'industrie» aux côtés de 124 autres territoires. Le dispositif (à cheval sur les départements de l'Aveyron, du Lot, de la Corrèze, de la Dordogne et de la Haute Vienne) dispose d'une enveloppe de 1.3 milliard d'euros pour soutenir les entreprises de ces territoires. La Mecanic Vallée est toujours en phase d'accroissement et devrait générer un nombre important d'emplois (Besoin en recrutement pour 2019 estimé à environ 500 emplois).

### Evolutions des emplois par secteur d'activités entre 2011-2016 sur la Communauté de Communes du Grand Figeac (%)



### Répartition comparée de l'évolution de l'emploi par secteur d'activités en 2016 (%)



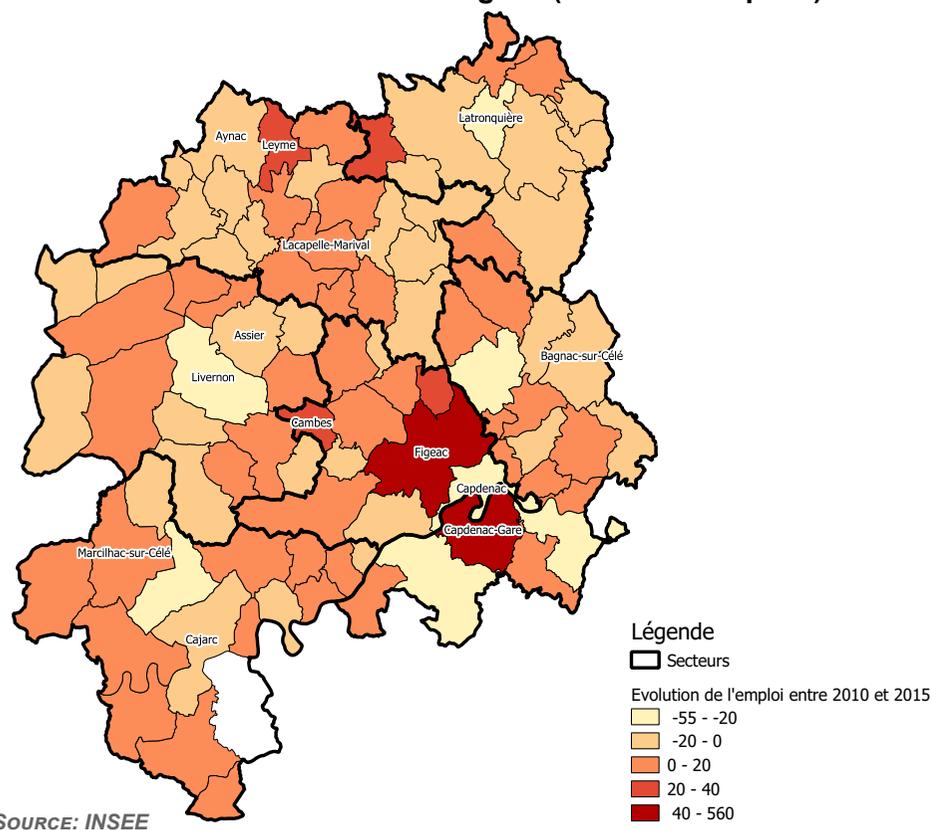
La répartition comparée de l'évolution des emplois par secteur d'activités nous révèle que l'industrie prend une place plus importante au sein de la Communauté de Communes que sur les départements du Lot et de l'Aveyron.

En ce qui concerne les autres secteurs, on retrouve une certaine similitude à l'exception des commerces et services qui présentent une part d'évolution plus faible que sur les départements de comparaison.

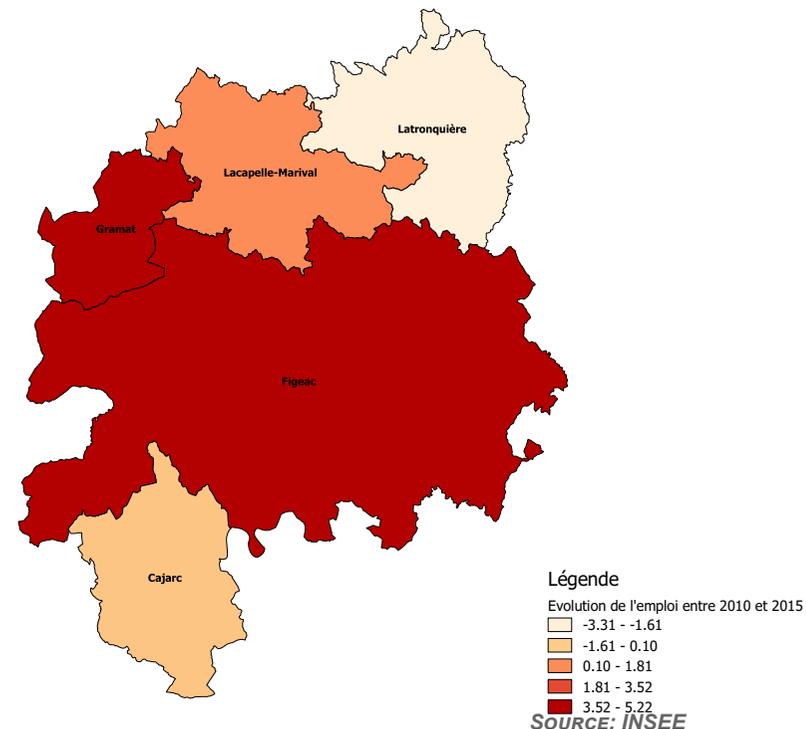
Sur la période 2010-2015, 50 communes profitent de la croissance de l'emploi sur leur territoire. Le Pôle urbain plus Cambes connaît une évolution de +583 emplois.

Concernant les autres polarités seules les communes de Lacapelle-Marival (+18) et Leyme (+40) connaissent une progression du nombre d'emplois. Les autres polarités connaissent une relative stabilité, seules polarités de Livernon (-29) et Latronquière (-26) enregistrent une diminution significative du nombre d'emplois.

### Evolution de l'emploi 2010-2015 sur la Communauté de Communes du Grand Figeac (nombre d'emplois)

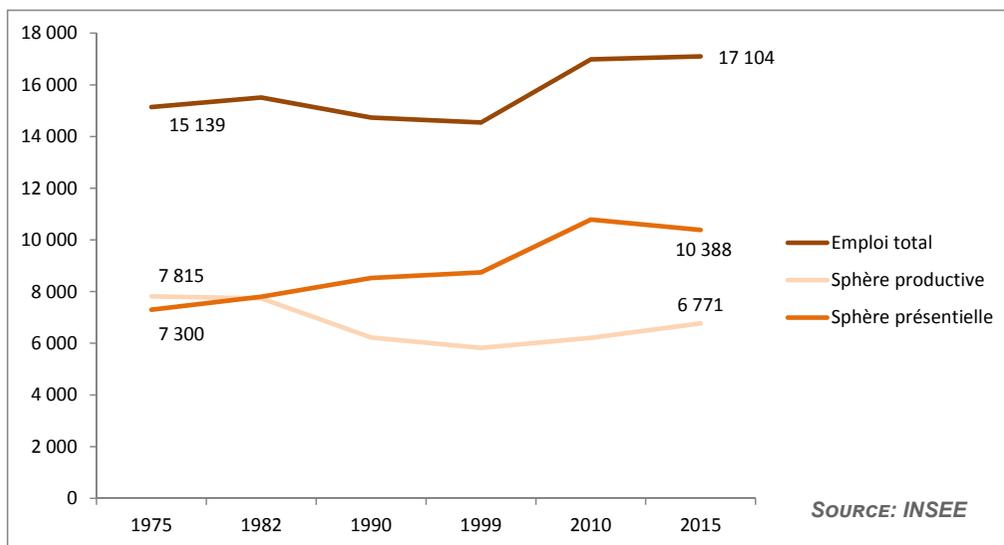


### Evolution de l'emploi 2010-2015 par bassins de vie (%)



A l'échelle des bassins de vie, les bassins de Gramat (5.22%) et Figeac (3.8%) connaissent l'évolution de l'emploi la plus importante. A l'opposé du bassin de Latronquière (-3.3%) qui voit le nombre d'emplois baisser sur la même période.

### Evolution des emplois du Grand Figeac de 1975 à 2013 (%)



Le développement économique du Grand Figeac s'appuie principalement (60%) sur « la sphère présentielle » (commerces, services aux personnes...). Cependant, les dynamiques observées depuis 2008, permettent d'envisager une position de plus en plus prépondérante de la sphère productive.

La sphère présentielle a pour caractéristique de s'auto-alimenter : les emplois se développent avec la présence (permanente mais aussi de passage) d'habitants et ce sont ces d'emplois qui permettent aux habitants de rester ou d'arriver dans le Grand Figeac jusqu'en 2010. A leur tour, ils consomment les activités et les services proposés pour répondre à leurs besoins.

Cette même sphère présentielle est un facteur de stabilité pour un territoire mais présente une faiblesse, puisque emploi et dynamique démo-

graphique sont liées. En effet, toute fragilité de l'un provoque fragilité de l'autre par effet mécanique. Ainsi, la crise économique de 2008 et les restructurations de l'emploi public et para-public ont eu un impact significatif sur la sphère présentielle (-446 emplois entre 2010 et 2015).

Cette diminution de la sphère présentielle depuis 2010 a été compensée par la sphère productive (+560 emplois depuis 2010).

Aussi, l'Insee précise que le Grand Figeac bénéficie du système productif local de la « Mecanic Vallée » ce qui attire 710 diplômés du supérieur en 2014, soit 36 % des entrants. Parmi eux, 6 sur 10 occupent un emploi.

*L'économie du territoire tend vers un équilibre entre sphère productive et sphère présentielle. Cette orientation permet de limiter la fragilité économique du territoire. En effet, un territoire se développant uniquement sur une base présentielle risque de voir son économie dépendre de l'apport de populations extérieures. De plus, un développement centré uniquement sur la sphère présentielle peut menacer, à terme, les facteurs d'attractivité qui la soutiennent, l'apport massif de populations extérieures étant susceptible de dégrader la qualité de vie (hausse des prix de l'immobilier, artificialisation des espaces naturels...). Aussi, il sera nécessaire d'impulser une diversification de l'activité économique, pour limiter la dépendance avec le secteur de l'aéronautique.*

Le territoire communautaire pèse considérablement dans l'économie départementale (37% de l'emploi salarié au lieu de travail du Département, pour 25% de la population active du Lot). Aussi, les orientations stratégiques de la Mecanic Vallée, toujours en phase d'accroissement et qui devrait générer un nombre important d'emplois, ne peuvent que laisser présager une consolidation du bassin d'emploi du territoire.

Les polarités intermédiaires et de proximité pèsent dans l'armature économique du territoire puisqu'elles comptabilisent plus de 6000 emplois (34,5% de l'emploi du Grand Figeac). Aussi, c'est bien la polarité supérieure de Figeac qui est le moteur économique du territoire avec près de 8000 emplois (45,7% de l'emploi du Grand Figeac).

Avec l'amélioration des dessertes routières mais aussi l'offre relativement abordable de terrains à bâtir, les mobilités domicile / travail s'élargissent. Les communes périphériques se tournent vers l'accueil et s'installent dans une fonction résidentielle dé耦plée de l'emploi. Les ratios « emplois par habitant » accusent là des déséquilibres marqués. La dissociation entre lieu d'emploi et domicile s'intensifie donc.

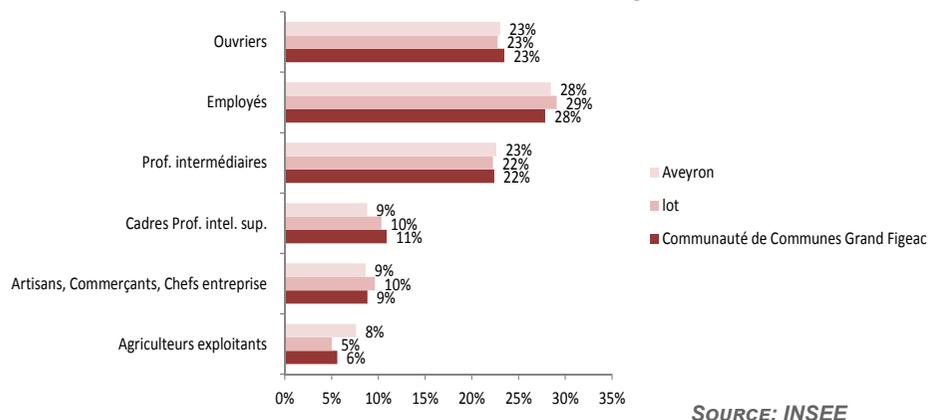
**Aussi, 48% des actifs qui travaillent dans le pôle urbain (+ Cambes), n'y habitent pas. Cette sortie des actifs interroge la capacité du pôle urbain dans son attractivité résidentielle.**

### Nombre d'habitants pour 1 emploi sur le Grand Figeac

	Nombre d'habitants pour 1 emploi	Emplois (2015)	Population (2015)
Secteur nord (20 communes)	2,9	2379	6845
Secteur Ouest (16 communes)	5,4	711	3839
Secteur Sud (17 communes)	2,9	1311	3746
Secteur Centre (11 communes)	1,7	9062	15307
Secteur Est (17 communes)	3,4	3382	11533
Secteur Nord Est (11 communes)	3,4	643	2176
<b>BV Figeac</b>	2,4	13518	32259
<b>Pôle Urbain + Cambes</b>	1,5	10703	15814
Figeac (Polarité supérieure)	1,2	7946	9826
Capdenac-Gare (Polarité intermédiaire)	2,1	2156	4542
Capdenac (Polarité de proximité)	2,7	401	1097
Cambes (Pôle économique majeur)	1,7	200	349
Assier (Polarité de proximité)	3,4	196	669
Livernon (Polarité de proximité)	3,8	178	675
Bagnac-sur-Célé (Polarité intermédiaire)	3,3	459	1504
Marcihac-sur-Célé (Polarité de proximité)	3,8	52	196
<b>BV Lacapelle-Marival</b>	2,4	2208	5408
Lacapelle-Marival (Polarité intermédiaire)	1,8	729	1287
Leyme (Polarité de proximité)	1,1	880	934
Aynac (Polarité de proximité)	5,4	104	562
<b>BV Cajarc</b>	3,5	710	2479
Cajarc (Polarité intermédiaire)	2,3	486	1130
<b>BV Latronquière</b>	3,4	643	2181
Latronquière (Polarité de proximité)	2,3	199	460
<b>BV Gramat</b>	7,9	142	1119
<b>Grand Figeac</b>	2,5	17488	43446
Lot	2,6	65512	173400
Aveyron	2,5	110844	279169

NOMBRE D'HABITANTS POUR 1 EMPLOI = POPULATION (2015) / EMPLOIS (2015)  
SOURCE : INSEE

### Emplois par catégorie professionnelle en 2016 sur la Communauté de Communes du Grand Figeac



La Communauté de Communes présente un taux d'activité de 74.2% en 2016. Ce taux est similaire à celui du département du Lot (74.3%) et très légèrement inférieur à celui du département de l'Aveyron (75%) ce qui démontre un dynamisme économique du territoire communautaire.

On peut d'ailleurs noter la part importante des ouvriers, employés et professions intermédiaires qui traduit les secteurs d'activités dominant sur le territoire.

Aussi, le bassin Figeacois reste le premier bassin industriel du Lot autour des entreprises de l'aéronautique et de l'agro-alimentaire.

Entre 2013 et 2015, l'emploi lié à l'industrie aéronautique aura augmenté d'environ 200 emplois sur le pôle de Figeac. Cette tendance à la croissance semble se confirmer pour les 5 ans à venir.

### Entreprise Ratier à Figeac



SOURCE:ACTU.FR

### Figeac Aero à Figeac



SOURCE:/WWW.ENTREPRISES-OCCITANIE.COM

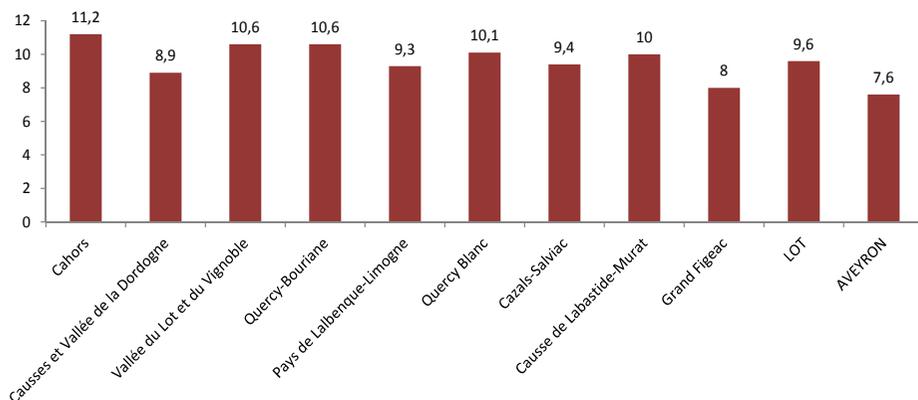
## 2.2- Le chômage

Dans le contexte général de crise économique, la Communauté de Communes du Grand Figeac présente un taux de chômage de 8%, inférieur à ce que l'on peut retrouver à l'échelle du département du Lot (9.6% en 2015 d'après la donnée INSEE) et similaire de celui observé à l'échelle du département de l'Aveyron.

Au regard des EPCI limitrophes, c'est aussi la Communauté de Communes du Grand Figeac qui présente le taux de chômage le plus faible (8%). A titre de comparaison, la Communauté d'Agglomération de Cahors, présente un taux supérieur avec 11.2% en 2015.

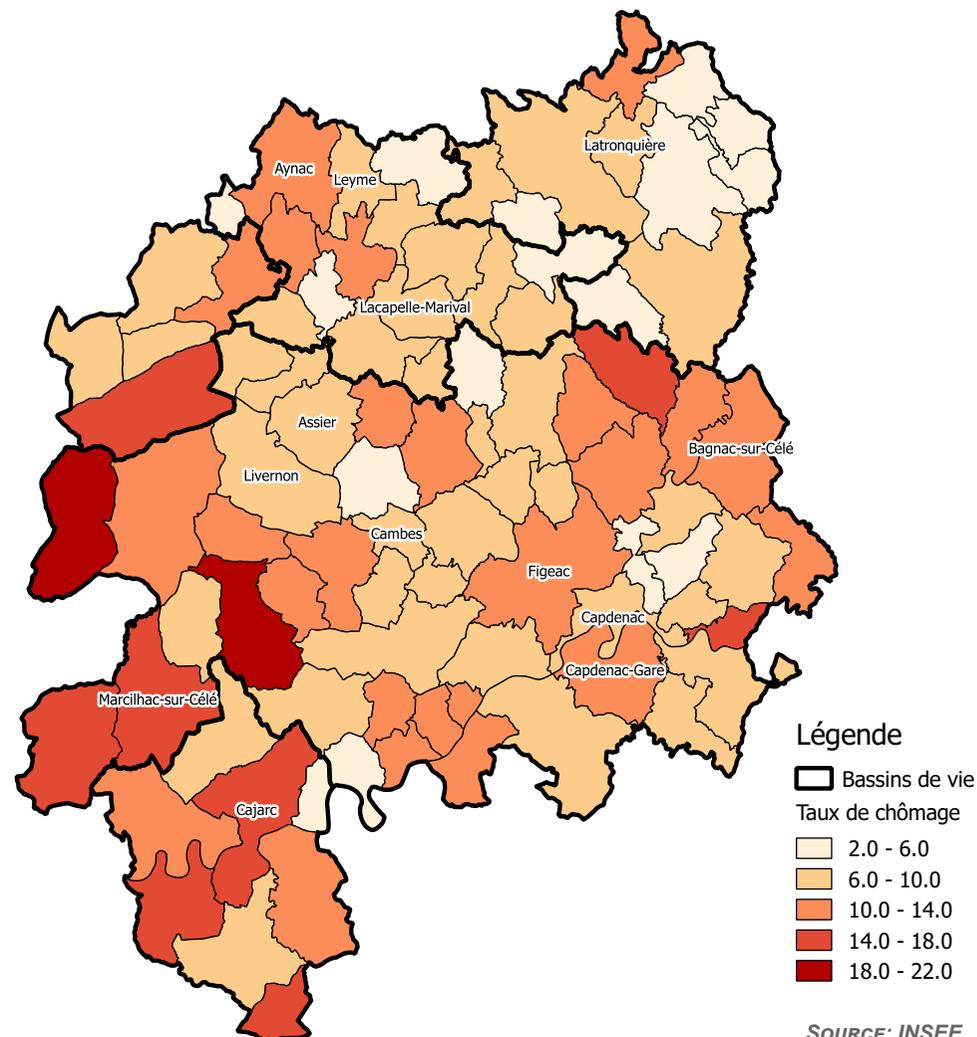
**D'après le pôle emploi, le taux de chômage est estimé à 6.7% en 2019.**

Chômage des 15-64 ans sur le département du Lot en 2015



Il est à noter qu'à l'échelle de la Communauté de Communes le taux de chômage des femmes est nettement moins important comparé au taux observé à l'échelle départementale.

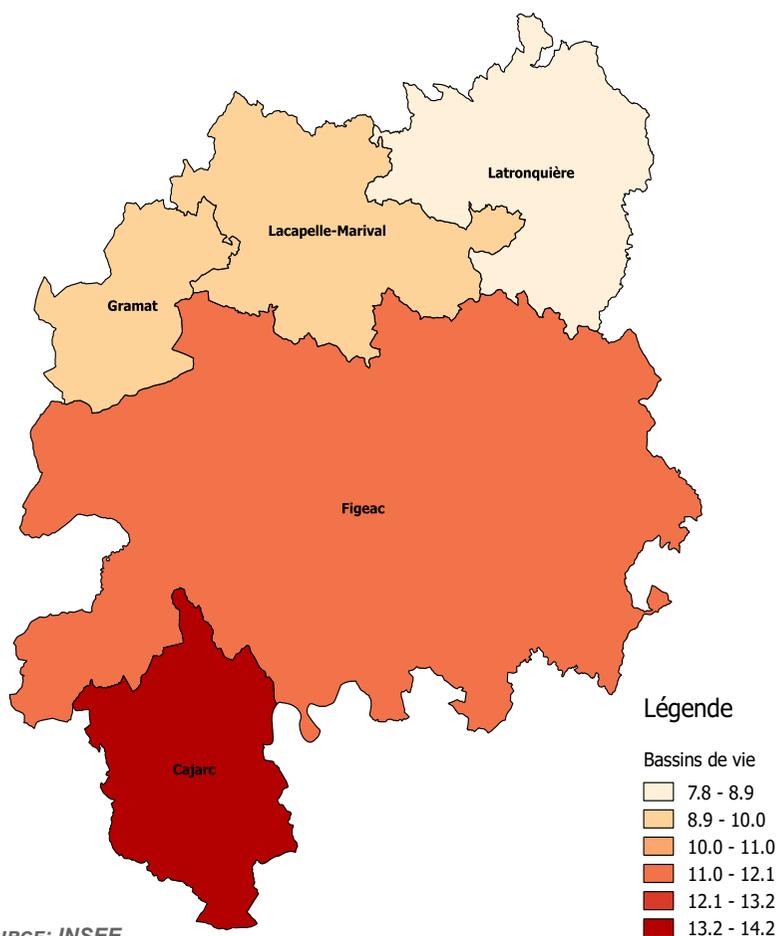
Chômage des 15-64 ans sur la Communauté de Communes du Grand Figeac en 2015



SOURCE: INSEE

La ville de Figeac présente un taux au dessus de la moyenne intercommunale. Cela peut s'expliquer par l'effet de centralité de la ville. En effet dans un bassin d'emplois, la ville centre, malgré son dynamisme propre, connaît toujours un taux de chômage plus élevé.

### Chômage des 15-64 ans par bassins de vie en 2015



SOURCE: INSEE

A l'échelle des bassins de vie, celui de Cajarc (14.2%) connaît le taux de chômage le plus élevé, tandis que le bassin de vie de Latronquière (7.8%) présente le taux le plus bas.

D'après le pôle emploi, en 2018, 39% des demandeurs d'emploi sont employés qualifiés. On trouve ensuite les employés non qualifiés (20%) et les ouvriers qualifiés (10%).

On retrouve une demande importante au niveau de pôle emploi dans le domaine des services à la personne et à la collectivité (23%), ainsi que dans les domaines du commerce, vente et grande distribution (12%) et l'hôtellerie, restauration, tourisme, loisir et animation.

Au sein de la collectivité 51% des emplois proposés sont des contrats temporaires contre 46 % durables (dont 31% CDI) pour l'année 2018. On note que les contrats de travail signés concernent essentiellement des postes d'ouvriers qualifiés (34%). En effet, du fait du développement de l'industrie sur le territoire, le domaine professionnel où l'on retrouve le plus grand nombre d'offre, est l'industrie.

## 2.3- Le niveau de vie des ménages

L'analyse des revenus entre les communes du territoire de la Communauté de Communes du Grand Figeac montre des disparités internes. Le secteur Centre présente les revenus fiscaux de référence moyen les plus élevés.

Les polarités, exceptées les communes de Latronquière et Marcilhac-sur-Célé, présentent des taux de foyers fiscaux imposables compris entre 30% et 38%, taux inférieurs à la moyenne communautaire.

Le pôle urbain présente quant à lui un taux proche de 42% de foyers fiscaux imposables.

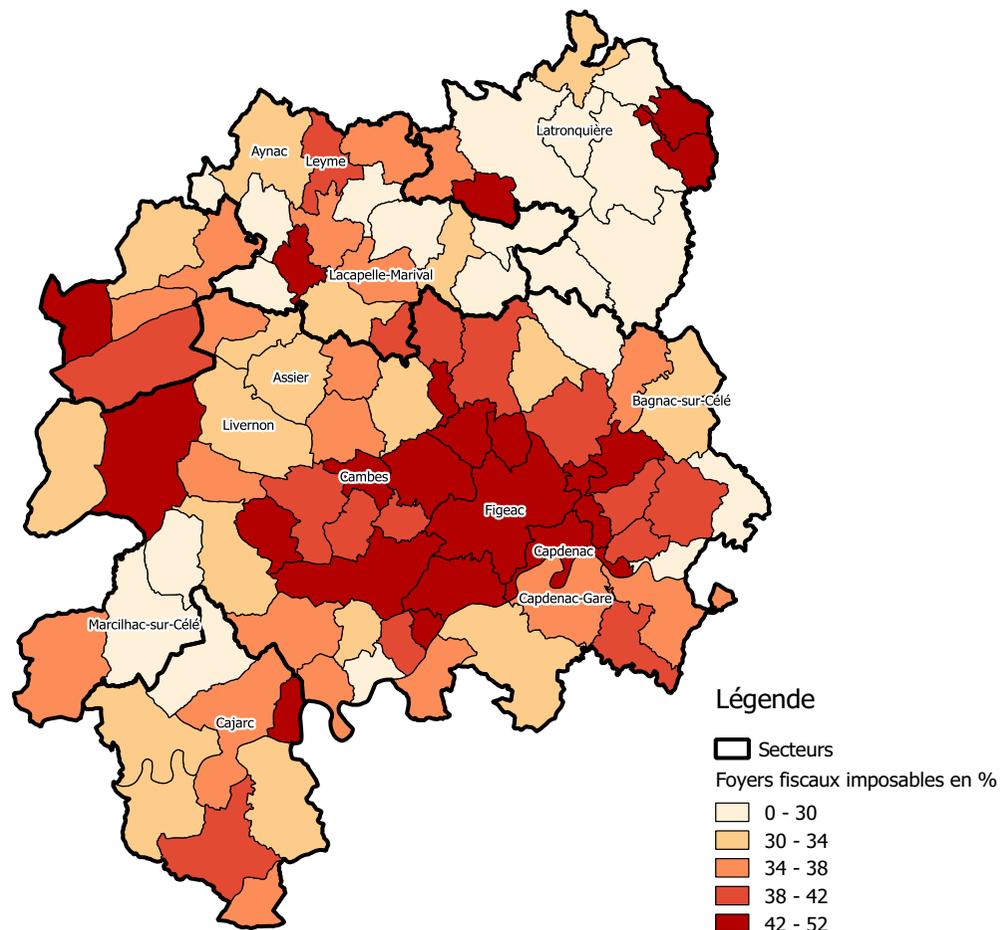
Il est à noter qu'à l'échelle du Département la Communauté de Communes du Grand Figeac présente un taux de foyers fiscaux imposables en similaire aux taux des Départements de l'Aveyron et du Lot.

**Le revenu des ménages en 2017**

	Nombre de foyers fiscaux	Foyers fiscaux imposables	Revenu fiscal de référence moyen des foyers fiscaux	Evolution 2010-2017 (%)
Secteur Nord	4012	34%	20 983	12%
Secteur Ouest	2238	36%	22 520	16%
Secteur Sud	2319	34%	21 868	11%
Secteur Centre	9320	44%	25 312	15%
Secteur Est	6760	37%	22 114	14%
Secteur Nord-Est	1365	26%	18 724	18%
<b>Grand Figeac</b>	<b>26014</b>	<b>38%</b>	<b>22 920</b>	<b>14%</b>
<b>Lot</b>	<b>105045</b>	<b>38%</b>	<b>22 923</b>	<b>12%</b>
<b>Aveyron</b>	<b>161 998</b>	<b>38%</b>	<b>23 298</b>	<b>14%</b>

SOURCE:IMPOT.GOUV,BASEDEDONNÉESIRCOM

**Foyers imposés en 2017 au sein de la Communauté de Communes du Grand Figeac**



SOURCE:IMPOT.GOUV,BASEDEDONNÉESIRCOM

## 2.4- Les aides au logement

### Le Fonds de Solidarité pour le Logement

#### Aides accordées au titre du FLAMME en 2018 dans le Lot

Communauté de Communes Grand Figeac	Abandon de créance + département	13	1701,22
	Assurance habitation	1	60
	Dépôt de garantie (secours)	53	15514,62
	Dettes de charges locatives (hors situation expulsion)	4	1106
	Dettes de loyer (en situation expulsion)	2	650
	Dettes de loyer (hors situation expulsion)	27	7467,28
	Frais d'agence	1	370,4
	Impayés énergétiques	140	31446,55
	Premier loyer	30	5920,02
Total pour la Communauté de Communes du Grand Figeac		216	64236,09

SOURCE: DIRECTION DES SOLIDARITÉS DÉPARTEMENTALES

Le Fonds de Solidarité pour le Logement du Lot appelé FLAMME (Fonds Logement pour l'Accès, le Maintien et la Maîtrise de l'Energie) est un fonds d'aides destinées aux personnes et familles visées par le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement ou pour s'y maintenir.

Le FSL a été rendu obligatoire dans chaque département par la loi du 30 mai 1990.

Il ressort de la compétence exclusive du Conseil Départemental du Lot. Pour l'année 2018, l'enveloppe départementale du Lot était de 550 000€. Sur cette enveloppe, 382 886.29€ de dépenses ont été engagées. Soit un total de 1 822 aides accordés.

Avec 64 236.09€ d'aides attribuées sur son territoire en 2018 la Communauté de Communes du Grand Figeac a consommé 16.8% de l'enveloppe départementale, pour 25% de la population Lotoise. Il y a donc une sollicitation modérée des ménages du territoire.

216 aides ont été accordées au bénéfice du FSL sur le territoire communautaire en 2015. Majoritairement, les ménages ont sollicité le FSL pour les impayés énergétiques (31 446.55€). Ces derniers peuvent avoir pour origine la qualité du bâti (bâtiments énergivores) mais également le suréquipement du ménage ou bien encore leurs mauvaises habitudes (chauffage allumé lors de l'aération des pièces...)

Le deuxième type d'aide porte sur l'entrée dans le logement (15 514.62€). Plus particulièrement le dépôt de garantie. En effet, cette étape du parcours résidentiel nécessite des frais supplémentaires qui peuvent avoir des compétences importantes sur l'équilibre des petits budgets.

Les dettes de loyer ont représenté un peu plus de 8 100€ et ont porté sur 29 situations.

Pour les communes situées en Aveyron (Asprières, Balaguier d'Olt, Capdenac-Gare, Causse et Diège, Salvagnac Cajarc et Sonnac), 8 aides ont été accordés en 2018 grâce au dispositif FSL pour une somme totale de 4 694 €.

## Les allocations logement (AL)

Les aides au logement de l'Etat (APL, ALF, ALS) sont destinées à réduire le montant des loyers ou des mensualités d'emprunt immobilier des ménages aux ressources modestes. Ces trois types d'aides au logement ne sont pas cumulables.

L'aide personnalisée au logement (APL) est destinée aux locataires d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat, mais également aux accédants à la propriété ou déjà propriétaire, ayant contracté un prêt spécifique pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien.

L'allocation de logement à caractère familial (ALF) concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui ont soit des enfants (nés ou à naître) ou certaines autres personnes à charge, soit qui forment un ménage marié depuis moins de ( ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints.

L'allocation de logement à caractère social (ALS) s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF.

Au sein du territoire du Grand Figeac, 3 203 allocataires.

Ils ont principalement bénéficié de l'ALS (48%), puis de l'APL (32%), et enfin de l'ALF (20%).

La majorité des ménages aidés sont des personnes isolées (63%). Par ailleurs, 34% des allocataires ont un emploi et 24% d'entre eux sont inactifs.

80% des allocataires percevant une aide au logement sont locataires dont 60% résident dans le parc locatif privé, contre 20% dans le parc public.

Libellé	Territoire du Grand Figeac se situant en Aveyron	Autres communes secteur CENTRE	Commune Figeac	Total secteur centre	Autres communes secteur EST	Commune Bagnac sur Célé	Total secteur EST
NB ALL AIDE LOGEMENT EN LOCATION PARC PRIVE	310	101	862	963	67	62	129
NB ALL AIDE LOGEMENT EN LOCATION PARC SOCIAL	93	15	407	422	10	22	32
NB ALL AIDE LOGEMENT EN ACCESSION	36	34	28	62	19	13	32
NB ALL AIDE LOGEMENT EN ETABLISSEMENT	55	3	221	224	22	18	40
NB ALLOCATAIRES AVEC ALS EN LOCATION PARC PRIVE OU PUBLIC	181	53	662	715	28	31	59
NB ALLOCATAIRES AVEC ALF EN LOCATION PARC PRIVE OU PUBLIC	111	39	152	191	32	27	59
NB ALLOCATAIRES AVEC APL EN LOCATION PARC PRIVE ou public	111	24	455	479	17	26	43
NB ALL AIDE LOGEMENT ISOLES	266	66	1148	1214	51	54	105
NB ALL AIDE LOGEMENT COUPLE 0 ENFANT	95	7	55	62	11	11	22
NB ALL AIDE LOGEMENT COUPLE AVEC ENFANT	44	40	122	162	32	23	55
NB ALL AIDE LOGEMENT MONOPARENTS	89	40	193	233	24	27	51
NB ALL AIDE LOGEMENT étudiants	NS	8	335	343	4	4	8
NB ALL AIDE LOGEMENT INACTIFS	117	25	344	369	32	24	56
NB ALL AIDE LOGEMENT RETRAITES	96	16	228	244	29	26	55
NB ALL AIDE LOGEMENT CHOMEURS	75	33	180	213	16	25	41
NB ALL AIDE LOGEMENT AVEC EMPLOI	205	75	427	502	33	40	73

Libellé	Total secteur Haut Ségala	Autres communes secteur NORD	Commune Lacapelle Marival	Total secteur NORD	Total secteur OUEST	Autres communes secteur SUD	Commune Cajarc	Total secteur SUD	Total GF
NB ALL AIDE LOGEMENT EN LOCATION PARC PRIVE	45	158	53	211	114	68	83	151	1923
NB ALL AIDE LOGEMENT EN LOCATION PARC SOCIAL	11	29	14	43	29	0	8	8	638
NB ALL AIDE LOGEMENT EN ACCESSION	11	25	5	30	26	17	2	19	216
NB ALL AIDE LOGEMENT EN ETABLISSEMENT	11	24	47	71	22	1	2	3	426
NB ALLOCATAIRES AVEC ALS EN LOCATION PARC PRIVE OU PUBLIC	29	84	28	112	68	31	40	71	1235
NB ALLOCATAIRES AVEC ALF EN LOCATION PARC PRIVE OU PUBLIC	8	47	19	66	35	21	28	49	519
NB ALLOCATAIRES AVEC APL EN LOCATION PARC PRIVE ou public	19	56	20	76	40	16	23	39	807
NB ALL AIDE LOGEMENT ISOLES	48	128	81	209	99	40	47	87	2028
NB ALL AIDE LOGEMENT COUPLE 0 ENFANT	6	15	10	25	13	9	7	16	239
NB ALL AIDE LOGEMENT COUPLE AVEC ENFANT	9	47	10	57	34	17	15	32	393
NB ALL AIDE LOGEMENT MONOPARENTS	15	48	16	64	45	20	26	46	543
NB ALL AIDE LOGEMENT étudiants	0	0	0	0	5	0	0	0	356
NB ALL AIDE LOGEMENT INACTIFS	17	86	36	122	40	14	31	45	766
NB ALL AIDE LOGEMENT RETRAITES	16	20	49	69	27	8	14	22	529
NB ALL AIDE LOGEMENT CHOMEURS	15	44	8	52	32	25	23	48	476
NB ALL AIDE LOGEMENT AVEC EMPLOI	30	88	24	112	87	39	27	66	1075

Source fichier caf au 31/12/2017

## 2.5- Mobilité, déplacements et infrastructures de transport

Pour leurs déplacements domicile-travail en 2015, les habitants de la Communauté de Communes ont massivement recours à l'utilisation de leur voiture : cela représente 82.6% des déplacements domicile-travail. Ce résultat se confirme à l'échelle du Département où l'on retrouve un pourcentage de 81.9 %.

Les déplacements domicile-travail en 2015

	occupés	Mode de transport				
		Marche à pied	Deux roues	Transports en commun	Voiture	Camion
Grand Figeac	16895	6,8	1,8	1,8	82,6	7
Lot	65659	7,1	2,1	1,9	81,9	7
Aveyron	111623	10,1	2	1,7	78,4	7,8

SOURCE: INSEE

Il est possible d'expliquer ce résultat par une desserte interne encore orientée sur l'utilisation de la voiture avec une organisation en étoile à partir de Figeac. Dans les communes rurales, l'usage de la voiture est nécessaire pour accéder à la plupart des services.

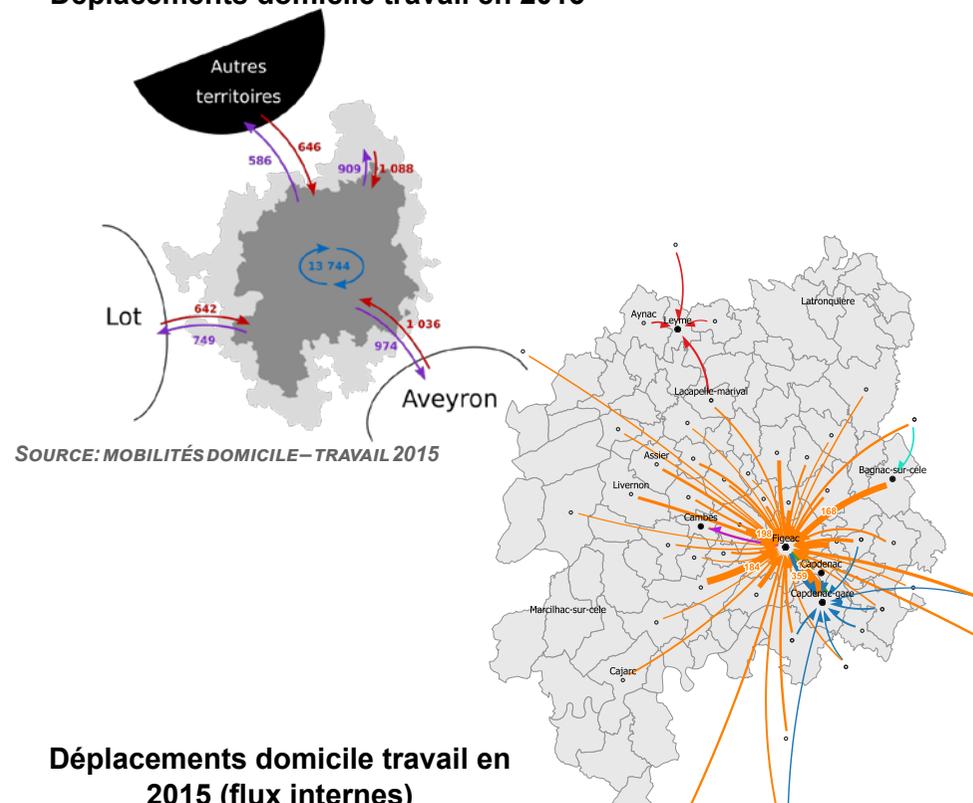
Nous pouvons cependant noter sur la commune de Figeac, la présence de 10 lignes de bus et 98 points d'arrêt, facilitant l'accès aux différents espaces de la commune.

**De plus, il est à noter que plus de la moitié des actifs ayant un emploi, travaillent sur une commune autre que la commune de résidence (57.3%).**

Les cartographies des flux domicile-travail révèlent une majorité de flux internes (13744) au territoire intercommunal de la part des actifs occupés. De plus, ceux-ci sont principalement dirigés vers le secteur centre et Figeac. Les cartographies, ci-contre, permettent d'observer le rôle des communes périphériques, qui alimentent les pôles d'emplois de «navetteurs».

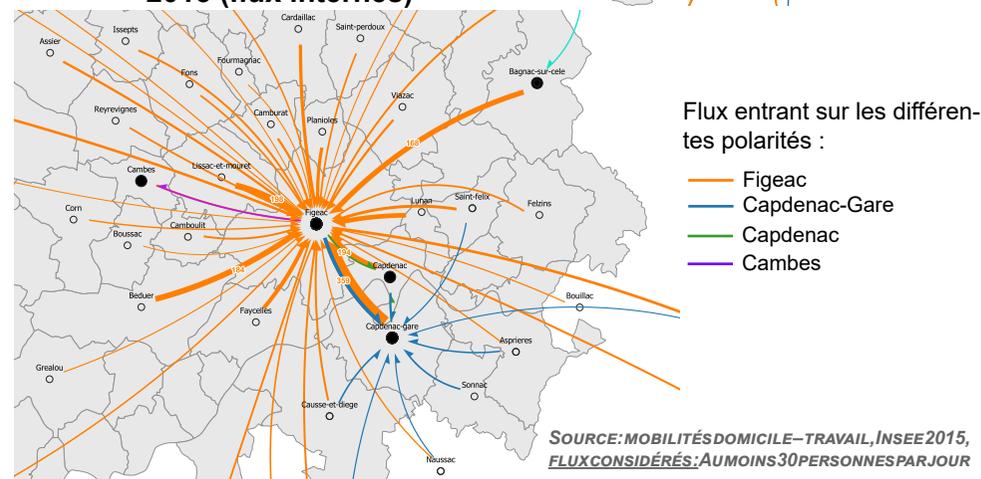
Concernant les flux externes on note un taux équivalent entre les entrants (51.5%) et les sortants (48.5%). 3412 actifs entrent tous les jours sur le territoire du Grand Figeac.

### Déplacements domicile travail en 2015



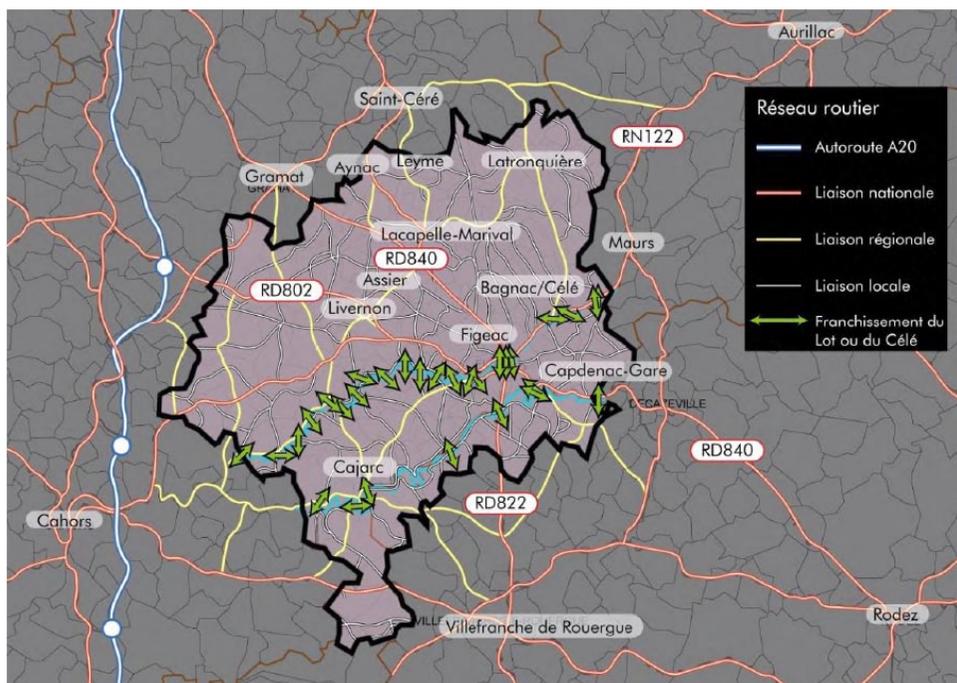
SOURCE: MOBILITÉS DOMICILE-TRAVAIL 2015

### Déplacements domicile travail en 2015 (flux internes)



SOURCE: MOBILITÉS DOMICILE-TRAVAIL, INSEE 2015, FLUX CONSIDÉRÉS: AU MOINS 30 PERSONNES PAR JOUR

## Le Réseau routier en 2015



SOURCE : SCOT PAYS DE FIGEAC

Le réseau routier au sein de la Communauté de Communes du Grand Figeac est particulièrement dense.

Plusieurs axes structurent le territoire:

- La RD 802 vers l'ouest et l'autoroute A20, seul axe à avoir fait l'objet d'un aménagement récent.
- La RD 840, axe historique de Brive à Rodez
- La RN122, relations vers Aurillac et le Cantal
- La RD822, liaison vers le sud, Villefranche de Rouergue et Toulouse

En outre, un tissu de petites départementales, relie les communes non traversées, aux différents axes cités ci-dessus.

Quatre gares ou haltes ferroviaires en service sont présentes au sein de la Communauté de Communes du Grand Figeac.

Les gares font partie du Réseau TER Occitanie. Elles mettent à disposition des parcs à vélos et des parkings aménagés.

Depuis 2014, la fréquentation des gares de l'intercommunalité est en baisse. Malgré une baisse de fréquentation la gare de Figeac connaît une fréquentation toujours aussi dynamique.

Il est à noter que plusieurs infrastructures existantes ne sont aujourd'hui plus exploitées, la gare de Flaujac et de Viazac.

### Fréquentation (en nombre de voyageurs) des gares du Grand Figeac

	2014	2015	2016
Cadpenac-Gare	76947	72183	66384
Figeac	158156	152285	148836
Assier	9739	8512	8797
Bagnac sur Celé	3743	4080	3994

SOURCE: SNCF, OPEN DATE

## 2.6- Les équipements et services, vecteurs d'installations résidentielles

Le choix de la localisation de son logement est influencé par l'accessibilité à son lieu de travail, aux commerces, aux services, aux loisirs, et tout premier lieu à l'école. L'implantation et la répartition de ces différents équipements sont donc autant de facteurs de qualité de vie et d'attractivité du territoire.

En matière de services de santé, Figeac constitue le pôle de santé principal. On y retrouve des personnels de santé tel que médecins, kinésithérapeutes, infirmiers, etc.. mais aussi un hôpital avec des urgences. Les communes de Capdenac-Gare, Cajarc, Lacapelle-Marival, Bagnac sur Célé et Latronquière proposent des pôles de santé intermédiaires complémentaires.

Enfin, pour compléter le maillage, une dizaine de communes comptent soit un médecin, soit un kinésithérapeute, soit une pharmacie. On note cependant une certaine fragilité médicale liée au vieillissement des médecins. De ce fait, le Grand Figeac est intervenu pour l'installation de médecins à Lacapelle-Marival, Leyme et Latronquière.

Offre de soins

	Grand Figeac		Lot	Midi-Pyr.
	Nbre	Densité*	Densité*	Densité*
Médecin généraliste libéral	29	54,4	65,6	75,4
Chirurgien-dentiste libéral	23	54,9	57,4	62,2
Pharmacie	17	42,2	39,0	37,2
Masseur-kinésithérapeute libéral	25	62,6	70,8	98,0
Infirmier libéral	60	185,4	190,1	219,5
Centre de santé dentaire**	0	-	-	-
Centre de santé infirmier**	2	-	-	-

\* Densité standardisée : nombre de professionnels de santé APE (actifs à part entière) pour 100 000 habitants ; la standardisation est faite sur l'estimation des ETP rapportée à la population pondérée.

\*\* y compris les annexes (année 2014)

SOURCE: LETERRITOIREDUGRAND-FIGEAC, CONTRATLOCALDESANTÉ, SNIR, ANNÉE 2013, RP2010 - ARS

En ce qui concerne les structures d'accueil, la majeure partie des services aux personnes âgées et aux personnes handicapées se trouve dans les polarités de santé mis en avant dans le point précédent (Figeac, Capdenac-Gare, Lacapelle-Marival). La question de ces services est un enjeu important au vu de la tendance au vieillissement de la population.

La Communauté de Communes propose plusieurs structures d'accueil pour la petite enfance. Figeac constitue le pôle éducatif majeur en regroupant écoles, collèges et lycées.

Les communes de Capdenac-Gare, Bagnac-Sur-Célé, Cajarc, Lacapelle-Marival et Latronquière constituent les pôles éducatifs secondaires en comptant une école élémentaire et un collège.

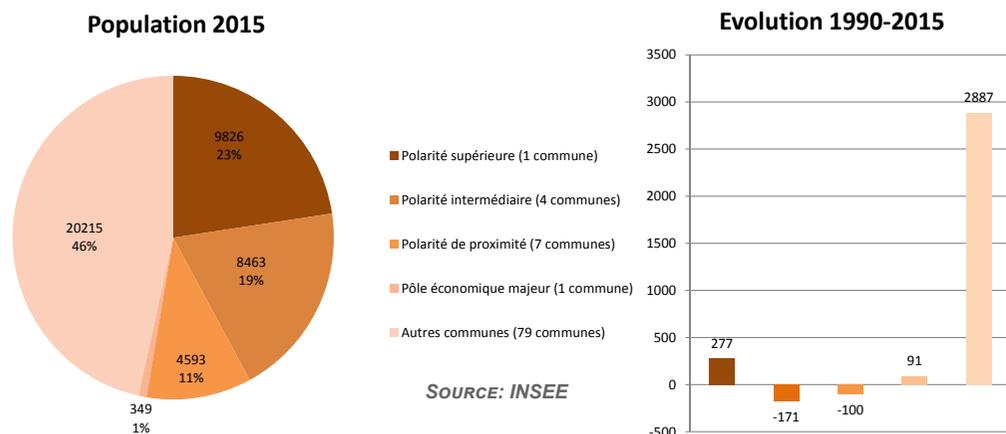
Les communes d'Assier, Aynac et Leyme comptent au moins une école élémentaire et une école maternelle.

On peut compter 30 communes ayant au moins une école maternelle, une école primaire ou au moins une classe RPI.

L'ensemble de ces équipements est essentiel pour le territoire car il permet à un enfant de pouvoir effectuer l'intégralité de son parcours scolaire dans un environnement proche et donc aux familles de bénéficier d'un véritable confort.

Cependant, bon nombre d'habitants font le choix de privilégier le déplacements automobiles pour profiter d'un environnement plus rural (recherche d'espace).

**Ainsi, une grande partie de la croissance démographique échappe aux polarités du territoire** : un peu moins de deux-tiers de la croissance démographique (entre 1990 et 2015) a été captée par des communes qui ne disposent pas ou peu de services et qui pèsent environ 45% de la population intercommunale.



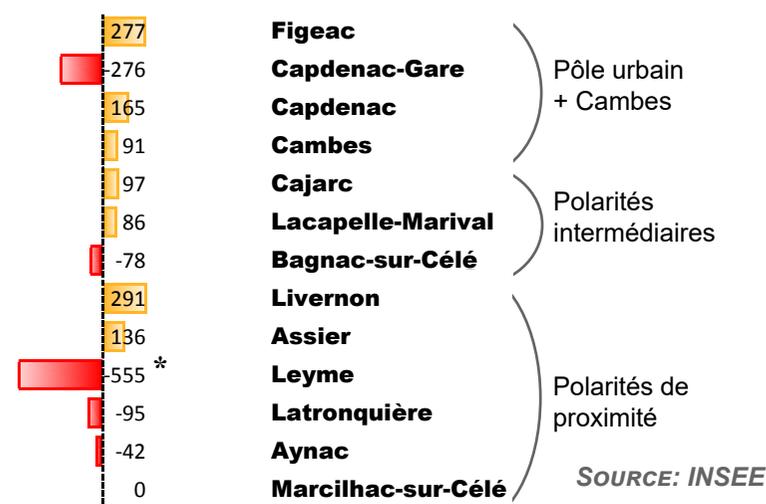
Le pôle urbain plus Cambes, moteur de l'activité économique locale et de l'offre de services, arrive à maintenir sa population et observé une légère croissance (+257 habitants entre 1990 et 2015).

Quant aux polarités intermédiaires et de proximité, qui structurent l'offre de services et d'équipements, à l'échelle de leur bassin de vie respectif, elles enregistrent une décroissance démographique importante. Ces communes n'arrivent pas à maintenir leur population (-171 habitants pour les polarité intermédiaires et -100 habitants pour les polarités de proximité entre 1990 et 2015).

Si le pôle urbain et les polarités intermédiaires et de proximité éprouvent des difficultés à maintenir leur population, il n'en est rien des communes rurales qui enregistrent une croissance démographique (+2 887 habi-

tants entre 1990 et 2015). Cette croissance engendre ainsi des besoins d'adaptation des services et équipements (scolaires, périscolaires, équipements socio-culturels).

**Evolution de la population 1990-2015 (nombre d'habitants)**



\*Cet écart peut s'expliquer par des différences de méthode et de déroulement entre les recensements de 1990 et de 1999.

**Le desserrement résidentiel observé, lors des 15 dernières années, dérégule l'organisation territoriale autour des principales polarités. Certaines s'affirment, d'autres se fragilisent. Dans un contexte de tension budgétaire, apparaissent :**

- des risques de dilution et d'affaiblissement de l'armature territoriale de l'offre de services et d'équipements ;
- des besoins de consolidation et d'adaptation de polarités de proximité.

## 2.7 - Des spécialisations sociales et générationnelles marquées

L'occupation du logement est dépendante de l'accessibilité financière des logements, de leur taille et de leur forme. La morphologie socio-résidentielle du territoire communautaire s'en trouve donc très contrastée. Ses caractéristiques et ses mécanismes trouvent à s'amplifier sous l'effet des mouvements de redistribution des habitants entre les différentes polarités du territoire.

Le bassin de vie de Figeac porte l'essentiel de l'offre locative (82 % de l'offre locative du territoire). Cette offre est concentrée sur Figeac et Capdenac-Gare (71%). La périphérie quant à elle s'oriente d'avantage vers une accession à la propriété (77%).

Les propriétaires dominent assez largement sur le territoire communautaire (70%). Le pôle urbain apporte la diversité dont le territoire a besoin, 3 locataires sur 5 habitent Figeac ou Capdenac-Gare. Ainsi, dans la polarité de supérieure de Figeac quasiment la moitié des résidences principales sont des locations.

Les autres bassins de vie présentent des taux de propriétaires proche de 80 %. Cependant, les polarités qui les structurent affichent des taux de propriétaires légèrement en dessous (68%) et assurent leur rôle de polarité avec en moyenne un taux de locataires non loin des 30%.

Autour des polarités, les données observées sont le résultat d'un modèle de développement qui repose sur l'offre à bâtir à destination des accédants à la propriété.

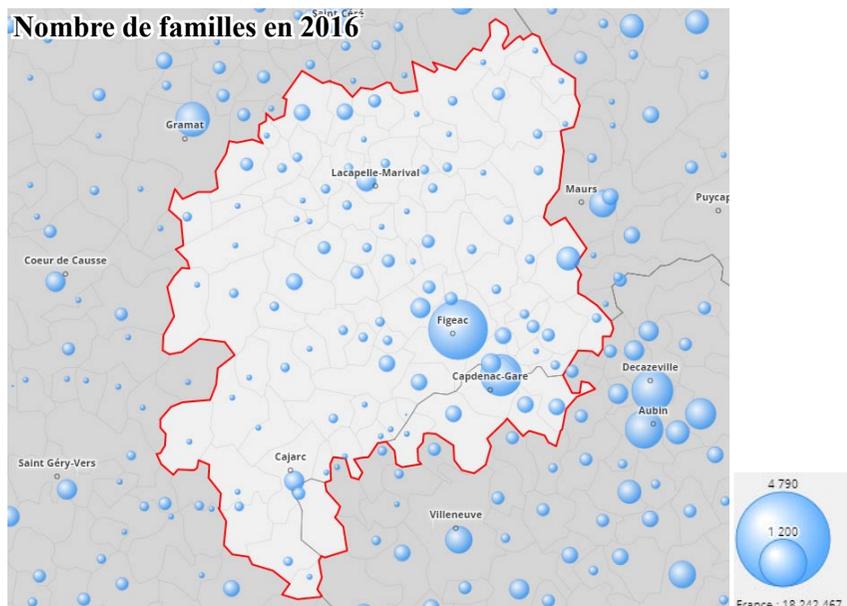
Répartition statuts d'occupation			Echelle d'analyse
Propriétaires	Locataires	Logés gratuitement	
68%	30%	8%	BV Figeac
70%	28%	3%	<b>Pôle Urbain + Cambes</b>
49%	48%	2%	Figeac (Polarité supérieure)
64%	34%	2%	Capdenac-Gare (Polarité intermédiaire)
70%	18%	2%	Capdenac (Polarité de proximité)
61%	18%	1%	Cambes (Pôle économique majeur)
70%	28%	3%	Assier (Polarité de proximité)
67%	28%	5%	Livernon (Polarité de proximité)
72%	27%	3%	Bagnac-sur-Célé (Polarité intermédiaire)
65%	13%	3%	Marcilhac-sur-Célé (Polarité de proximité)
75%	22%	4%	<b>BV Lacapelle-Marival</b>
62%	36%	4%	Lacapelle-Marival (Polarité intermédiaire)
75%	22%	4%	Leyme (Polarité de proximité)
67%	20%	3%	Aynac (Polarité de proximité)
74%	21%	4%	<b>BV Cajarc</b>
68%	28%	5%	Cajarc (Polarité intermédiaire)
82%	14%	5%	<b>BV Latronquière</b>
68%	27%	8%	Latronquière (Polarité de proximité)
79%	20%	3%	<b>BV Gramat</b>
70%	27%	3%	<b>Grand-Figeac</b>

SOURCE: FILOCOM

Les familles parentales se concentrent majoritairement dans le Bassin de vie de Figeac (75%). Même si le pôle urbain comptabilise 1/3 des familles du territoire, la présence d'enfant(s) ne vaut que 22% des ménages de Figeac.

A contrario, Figeac accueille une grande part (51%) de ménages constitués d'une seule personne, certaines polarités du territoire observent le même phénomène : 42% à Assier, 39% à Capdenac-Gare et à Cajarc, 38 % à Latronquière et à Leyme enfin 37 % à Lacapelle-Marival.

Ainsi, il est donc important de souligner que dans les communes périphériques au pôle urbain, l'installation des «navetteurs» qui accèdent à la propriété impacte la dominante familiale des ménages. Ainsi la part des familles atteint 51% à Lunan, 39% à Sonnac, 38% à Bédouer, 37% à Felzins, 36% à Asprières et 35% à Camburat.



SOURCE : INSEE

### Structure des ménages sur la Communauté de Communes du Grand Figeac

Poids des familles (%)	Poids des ménages d'une personne (%)	Echelle d'analyse	Poids des familles dans le Grand Figeac (%)
30	33	Secteur nord (20 communes)	15
34	33	Secteur Ouest (16 communes)	10
25	36	Secteur Sud (17 communes)	8
25	44	Secteur Centre (11 communes)	34
31	32	Secteur Est (17 communes)	28
30	31	Secteur Nord Est (11 communes)	5
28	38	BV Figeac	75
24	46	Pôle Urbain + Cambes	33
22	51	Figeac (Polarité supérieure)	20
25	39	Capdenac-Gare (Polarité intermédiaire)	10
33	34	Capdenac (Polarité de proximité)	3
33	26	Cambes (Pôle économique majeur)	1
29	42	Assier (Polarité de proximité)	2
41	29	Livernon (Polarité de proximité)	2
31	33	Bagnac-sur-Célé (Polarité intermédiaire)	4
9	45	Marcilhac-sur-Célé (Polarité de proximité)	0
29	33	BV Lacapelle-Marival	12
25	37	Lacapelle-Marival (Polarité intermédiaire)	2
27	38	Leyme (Polarité de proximité)	1
28	31	Aynac (Polarité de proximité)	1
25	36	BV Cajarc	5
27	39	Cajarc (Polarité intermédiaire)	3
30	31	BV Latronquière	1
30	38	Latronquière (Polarité de proximité)	1
34	33	BV Gramat	3
28	37	Grand-Figeac	100

- UNE FAMILLE EST LA PARTIE D'UN MÉNAGE COMPRENANT AU MOINS DEUX PERSONNES ET CONSTITUÉE :**
- SOIT D'UN COUPLE VIVANT AUSEIN D'UN MÉNAGE, AVEC LE CAS ÉCHÉANT SON OUSE ENFANT(S) APPARTENANT AU MÊME MÉNAGE ;
  - SOIT D'UN ADULTE AVEC SON OUSE ENFANT(S) APPARTENANT AU MÊME MÉNAGE (FAMILLE MONOPARENTALE).

SOURCE : INSEE

Les villes centres dotées de services, commerces, logements « bon marché », jouent un rôle prépondérant dans l'accueil des plus modestes. C'est ainsi que 40% des ménages (1516 ménages), aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté, résident dans le pôle urbain. Sa vocation sociale est donc affirmée, et est relativement stable depuis 2007.

Ce taux de pauvreté, s'approchant globalement des 20%, est relativement homogène sur le territoire communautaire.

Il est cependant important de notifier que le taux de pauvreté sur le territoire communautaire est en large baisse depuis 2007.

En lien avec le regain démographique observé depuis 1990, les polarités du territoire constatent un renouvellement de la base sociale précaire. Celles-ci, excepté Assier et Leyme, enregistrent toutes une baisse significative de leur taux de pauvreté.

L'accession à la propriété implique de disposer de revenus stables suffisants. Les secteurs péri-urbains ressortent plus « sélectifs » socialement. Au regard des dynamiques d'installation, des accédants à la propriété, les taux de pauvreté y sont donc de plus en plus faible.

*Les mobilités résidentielles observées sur le territoire affirment les spécialisations sociales et familiales. Ces mouvements risquent d'impacter le Grand Figeac dans sa cohérence, ses équilibres et ses solidarités internes.*

Evolution du taux de pauvreté entre 2007 et 2015	Taux de pauvreté (2015)	Echelle d'analyse
-2,5%	18%	BV Figeac
-0,5%	18%	<b>Pôle Urbain + Cambes</b>
-1,3%	18%	Figeac (Polarité supérieure)
1,3%	20%	Capdenac-Gare (Polarité intermédiaire)
-0,2%	13%	Capdenac (Polarité de proximité)
-1,7%	17%	Cambes (Pôle économique majeur)
1,7%	20%	Assier (Polarité de proximité)
-5,0%	21%	Livernon (Polarité de proximité)
-4,6%	21%	Bagnac-sur-Célé (Polarité intermédiaire)
-6,4%	21%	Marcihac-sur-Célé (Polarité de proximité)
-5,3%	19%	BV Lacapelle-Marival
-5,4%	17%	Lacapelle-Marival (Polarité intermédiaire)
3,8%	14%	Leyme (Polarité de proximité)
-7,8%	21%	Aynac (Polarité de proximité)
-8,3%	20%	BV Cajarc
-7,7%	20%	Cajarc (Polarité intermédiaire)
-11,3%	22%	BV Latronquière
-4,8%	23%	Latronquière (Polarité de proximité)
-2,7%	18%	BV Gramat
-3,1%	18%	Grand-Figeac

SOURCE:FILOCOM

## Synthèse: Contexte socio-économique et organisation spatiale du territoire

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un territoire communautaire qui pèse dans le nombre d'emplois départemental lotois</li> <li>• Figeac désigné «territoire d'industrie» : une augmentation de l'emploi liée au développement industriel. Entre 2013 et 2015, l'emploi lié à l'industrie aéronautique aura augmenté d'environ 200 emplois sur le pôle de Figeac</li> <li>• L'économie du territoire tend vers un équilibre entre sphère productive et sphère présentielle ce qui limite sa fragilité économique</li> <li>• Un taux de chômage relativement faible (6,7% d'après le pôle emploi)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La moitié des actifs qui travaillent dans le pôle urbain n'y habitent pas</li> <li>• 57,3% des actifs ayant un emploi, travaillent sur une commune autre que la commune de résidence</li> <li>• Les infrastructures de desserte interne du territoire orientées sur l'utilisation de la voiture</li> <li>• Un réseau ferré présent mais en baisse de fréquentation</li> <li>• Une offre de soins moins dense que sur les territoires de comparaison</li> <li>• Des polarités fragilisées au profit des communes rurales par le desserement résidentiel</li> <li>• Une affirmation des spécialisations sociales et familiales qui à terme risquent d'impacter le Grand Figeac dans sa cohérence, ses équilibres et ses solidarités internes : 40 % des ménages aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté résident dans le pôle urbain</li> </ul>



# **PARTIE 3**

## **LE LOGEMENT**



- 3.1 – La structure du parc de logements**
- 3.2 – La dynamique locale de l’immobilier**
- 3.3 – L’accession à la propriété**
- 3.4 – Le logement locatif**
- 3.5 – L’amélioration de l’habitat**
- 3.6 – Le logement des jeunes**
- 3.7 – Le logement des personnes âgées ou handicapées**
- 3.8 – Le logement des personnes défavorisées**
- 3.9 – Les hébergements touristiques et saisonniers**
- 3.10 – L’accueil des gens du voyage**

### 3.1 - La Structure du parc de logements

#### 3.1.1 LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements de la Communauté de Communes est composé à 72% de résidences principales. La part des logements vacants est identique de celle du Département du Lot (11%) et légèrement inférieure à celle du Département de l'Aveyron (13%). La part des résidences secondaires (17%) est inférieure à celle du Département du Lot (19%) et est supérieure à celle du Département de l'Aveyron (16%).

Lorsque l'on analyse la donnée à l'échelle des Bassins de Vie (défini par le SCoT du Pays de Figeac), on constate que le bassin de vie de Figeac regroupe la part la plus importante de résidences principales (74%), s'appuyant sur le pôle urbain + Cambes marqué par une vocation résidentielle (79%). Plus globalement, deux tiers des polarités du territoire assurent aussi cette fonction résidentielle, avec un taux de résidences principales à plus de 70%.

Le bassin de vie de Cajarc, marqué par sa vocation touristique, dénombre la part la plus importante de résidences secondaires (33%). Certaines communes, de ce bassin de vie, comptent une part de résidences secondaires importante avec 50% par exemple pour la commune d'Espagnac-Saint-Eulalie ou encore 43% à Durbans. Ces deux communes sont situées sur le périmètre du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy.

Il est aussi nécessaire de soulever la problématique des logements vacants qui touchent plus de la moitié des polarités avec un taux supérieur à 12%.

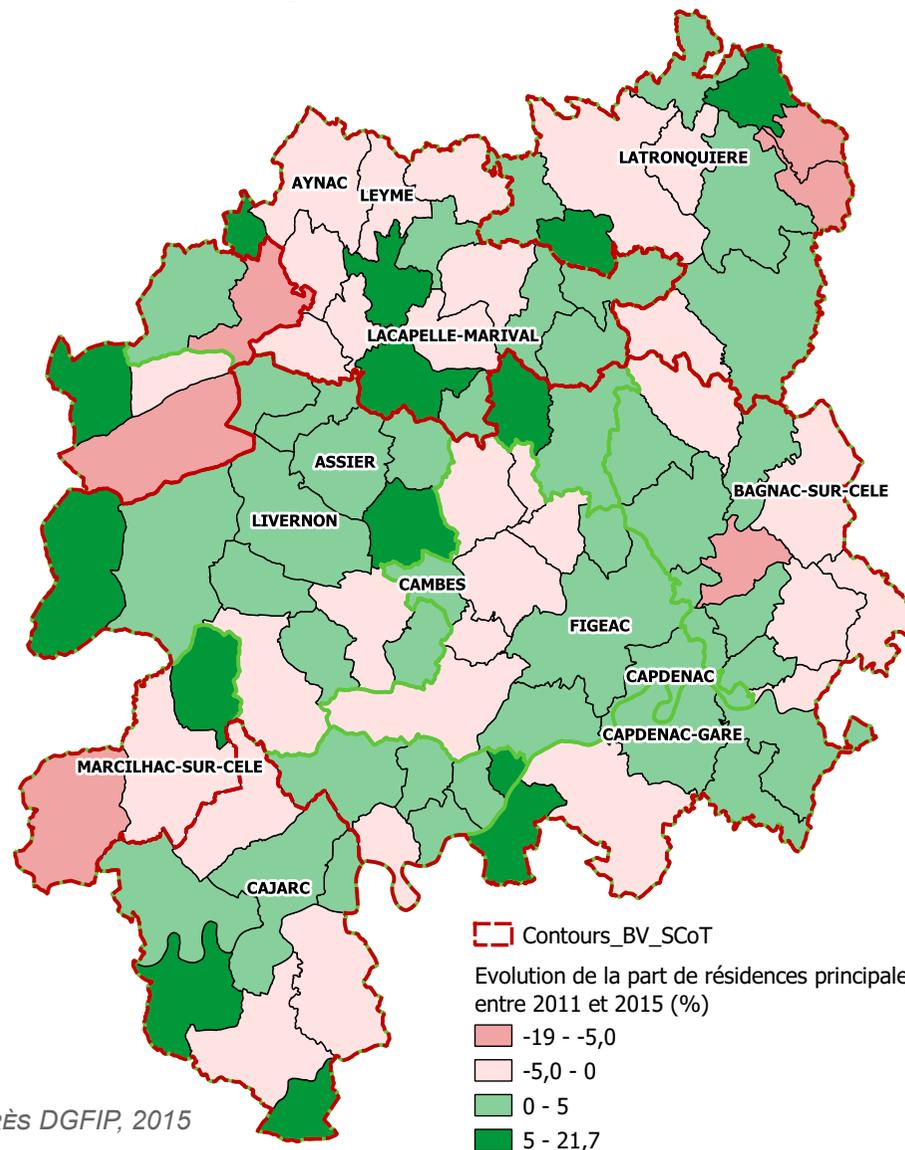
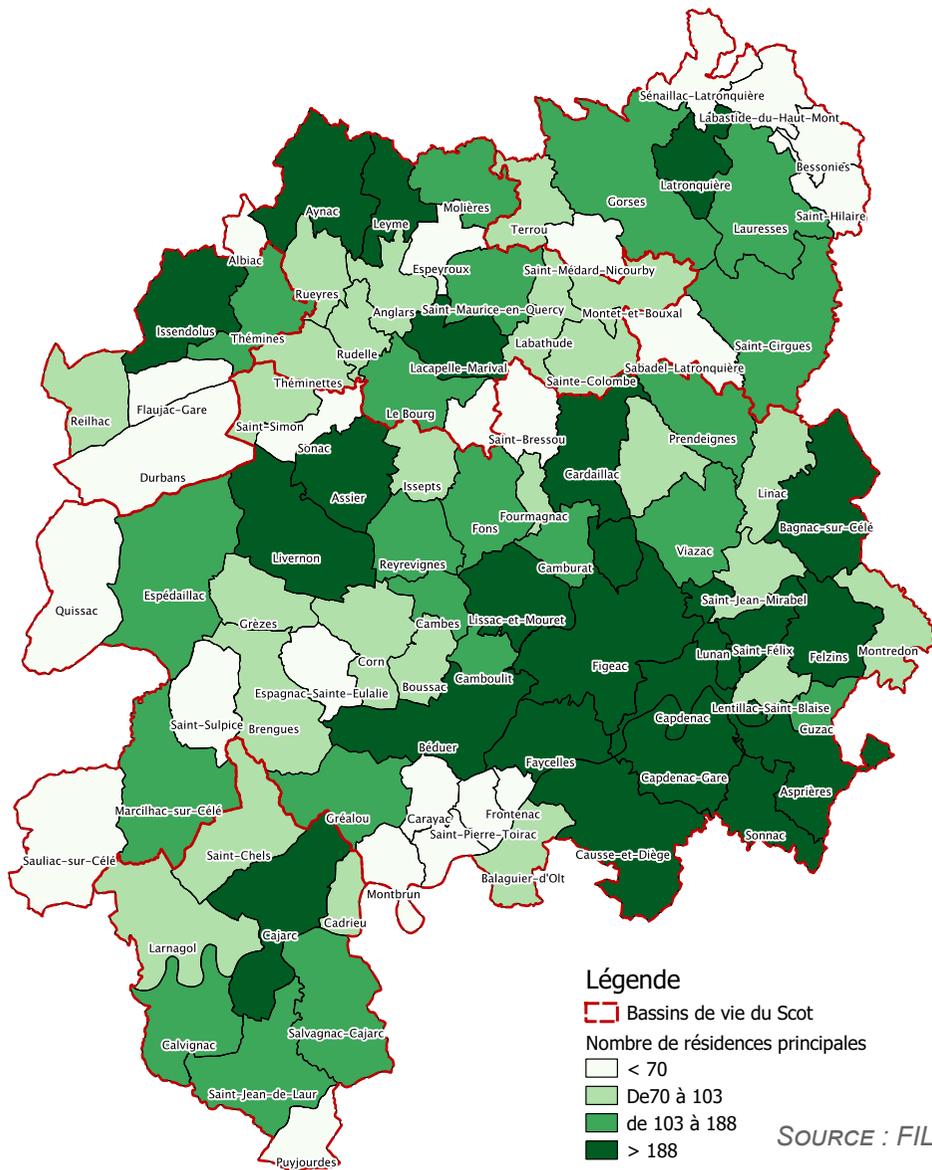
Répartition des logement selon le type en 2015 sur le Grand Figeac

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Parc total de logements
	NB	Part	NB	Part	NB	Part	
Secteur Nord (20 communes)	3102	69%	832	19%	569	13%	4503
Secteur Ouest (16 communes)	1798	65%	803	29%	172	6%	2773
Secteur Sud (17 communes)	1906	56%	1241	36%	245	7%	3392
Secteur centre (11 communes)	7900	79%	1018	10%	1046	10%	9964
Secteur Est (17 communes)	5330	74%	914	13%	923	13%	7167
Secteur Nord Est (11 communes)	1039	66%	392	21%	236	13%	1667
<b>BV Figeac</b>	<b>15795</b>	<b>74%</b>	<b>3286</b>	<b>15%</b>	<b>2220</b>	<b>10%</b>	<b>21301</b>
<i>Pôle Urbain + Cambes</i>	8287	79%	891	8%	1352	13%	10530
<i>Figeac (polarité supérieure)</i>	5351	80%	524	8%	825	12%	6700
<i>Capdenac Gare (Polarité intermédiaire)</i>	2233	76%	264	9%	443	15%	2940
<i>Capdenac (Polarité de proximité)</i>	546	78%	84	12%	71	1%	701
<i>Cambes (Pôle économique majeur)</i>	157	83%	19	10%	13	7%	189
<i>Assier (Polarité de proximité)</i>	283	70%	88	22%	34	8%	405
<i>Livernon (Polarité de proximité)</i>	309	79%	60	15%	23	6%	392
<i>Bagnac-Sur-Célé (Polarité intermédiaire)</i>	694	77%	77	9%	130	14%	901
<i>Marcihac-Sur-Célé (Polarité de proximité)</i>	108	42%	130	50%	20	8%	258
<b>BV Lacapelle-Marival</b>	<b>2426</b>	<b>69%</b>	<b>572</b>	<b>16%</b>	<b>491</b>	<b>14%</b>	<b>3489</b>
<i>Lacapelle-Marival (Polarité intermédiaire)</i>	560	63%	121	14%	215	24%	896
<i>Leyme (Polarité de proximité)</i>	368	76%	51	11%	63	13%	482
<i>Aynac (Polarité de proximité)</i>	273	68%	74	18%	55	14%	402
<b>BV Cajarc</b>	<b>1285</b>	<b>59%</b>	<b>714</b>	<b>33%</b>	<b>178</b>	<b>8%</b>	<b>2177</b>
<i>Cajarc (Polarité intermédiaire)</i>	587	64%	241	26%	91	10%	919
<b>BV Latronquière</b>	<b>1039</b>	<b>62%</b>	<b>392</b>	<b>24%</b>	<b>236</b>	<b>15%</b>	<b>1667</b>
<i>Latronquière (Polarité de proximité)</i>	231	62%	70	19%	70	19%	371
<b>BV Grammat</b>	<b>530</b>	<b>64%</b>	<b>236</b>	<b>28%</b>	<b>66</b>	<b>8%</b>	<b>832</b>
<b>Grand Figeac</b>	<b>19963</b>	<b>72%</b>	<b>4732</b>	<b>17%</b>	<b>2982</b>	<b>11%</b>	<b>27677</b>
Lot	84191	70%	22516	19%	13031	11%	119738
Aveyron	132336	71%	30033	16%	25190	13%	187559

SOURCE : FILOCOM, D'APRÈS DGFIP,

Nombre de résidences principales sur le Grand Figeac en 2015

Evolution de la part de résidences principales sur le Grand Figeac entre 2011 et 2015



SOURCE : FILOCOM, D'APRÈS DGFIP, 2015

### 3.1.2 CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

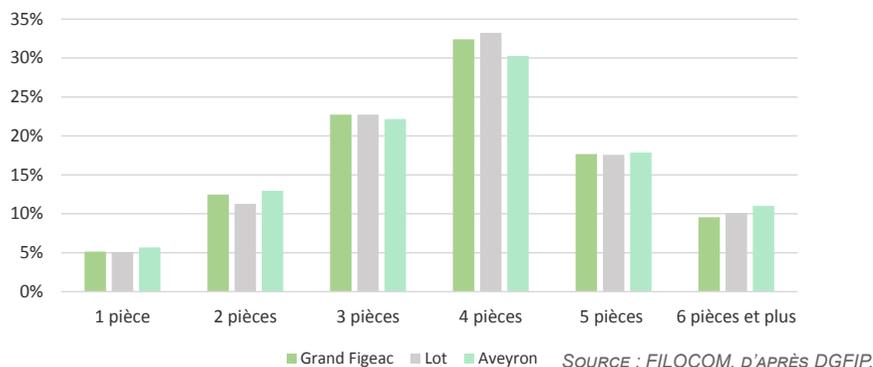
Le parc des résidences principales est majoritairement composé de logements de moyenne taille puisque 55% d'entre eux comprennent 3 à 4 pièces principales (56% pour le département du Lot et 52% pour le département de l'Aveyron). En ce qui concerne les autres typologies de logements, la Communauté de Communes propose la même offre que sur le Département du Lot et de l'Aveyron (18% de 5 pièces, entre 10% et 11% de 6 pièces et plus).

Taille des logements en 2015 sur le Grand Figeac

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Résidences principales	1027	2492	4539	6468	5437	19963
Résidences secondaires	484	905	1260	1111	972	4732
Logements vacants	679	716	712	530	345	2982
Total	2190	4113	6511	8109	6754	27677

SOURCE : FILOCOM, D'APRÈS DGFIP, 2015

Taille des résidences principales en 2015



D'après l'insee, Figeac comptabilise plus de la moitié (55%) des petites résidences principales (1 et 2 pièces) du Grand Figeac. Celles-ci ont augmenté de 12,5% entre 2011 et 2016 (+137 résidences principales de petites tailles). Les petits logements, sur la polarité supérieure de

Figeac, correspondent à près d'un quart (24%) du parc des résidences principales.

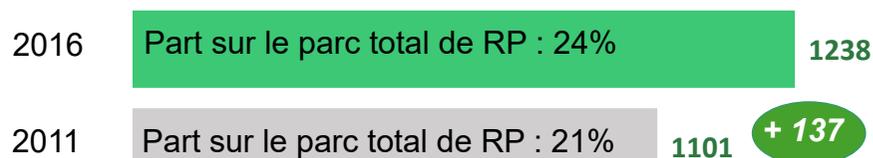
La croissance de ce parc est lié à deux mécanismes

- La production défiscalisée a ciblé de petites surfaces ;
- Des investisseurs ont profité des prix à la baisse (voir partie 3.2.2 Le marché de l'immobilier) pour racheter de grand appartement et les diviser en T1 ou T2.

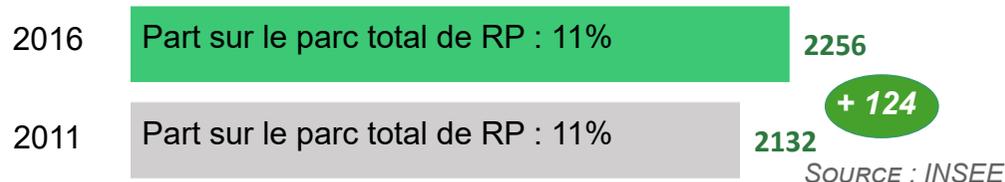
Si l'on considère l'échelon intercommunal les petites résidences principales ont elles aussi augmenté mais dans un volume moindre (+124). Cette distorsion peut s'expliquer par 2 phénomènes :

- Des résidences principales de petite taille sont passées vacantes ;
- De petits logements (hors Figeac) ont été fusionnés au profit de plus grands ou ont été détruits.

Figeac, résidences principales d'1 ou 2 pièces (2011 - 2016)



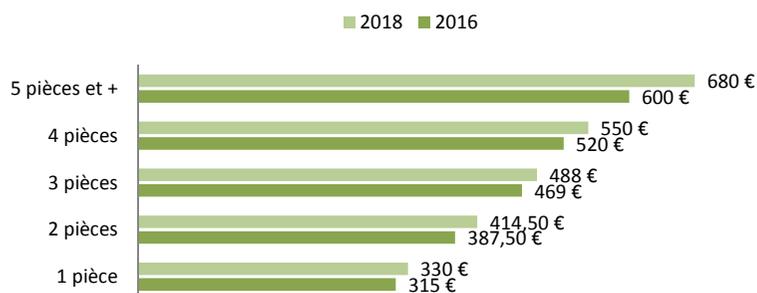
Grand-Figeac, résidences principales d'1 ou 2 pièces (2011 - 2016)



Cette orientation de l'offre vers les petites surfaces impacte mécaniquement la structure de la population de la ville-centre. La présence de famille est reportée sur les secteurs périphériques. Aussi, l'enjeu de redynamisation du cœur de bourg passe par un retour des familles.

Tout comme l'évolution du prix des appartements (cf. partie 3.2.2), le prix des loyers, sous l'effet de la demande, augmente sur la période 2016-2018. Aujourd'hui, les professionnels de l'immobilier et les données mises à disposition convergent pour souligner un niveau de prix abordable des loyers. D'après la base de données CLAMEUR, si l'on analyse le comportement des territoires limitrophes, le marché locatif pratiqué est parmi ceux proposant les niveaux de loyers les plus bas.

**Loyers médians (2016 et 2018) sur la Communauté de Communes du GRAND FIGEAC**  
ADIL - Baromètre des loyers



L'enquête immobilière réalisée par OC'TÉHA a permis d'ajuster les données locales, sur les 211 biens recensés en Janvier 2019 (leboncoin, seloger.com), et ainsi d'établir une grille des loyers pratiqués dans le parc privé du territoire de l'intercommunalité. Cette analyse révèle des prix de location parmi les plus hauts observés sur les territoires de comparaison.

### Loyer Mensuels moyens observés en Janvier 2019 sur le Grand Figeac

	T1/Studio	T2	T3	T4	T5 et +	Total général
Nombre de biens recensés	33	66	60	44	8	211
Moyenne de Prix/m <sup>2</sup>	12,6 €	9,7 €	7,6 €	6,4 €	6,3 €	8,7 €
Moyenne de prix/logement	353,7 €	405,7 €	512,3 €	592,8 €	703,1 €	478,2 €
Superficie moyenne	30 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	71m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>

SOURCE : ENQUÊTES

2017 - Loyer moyen en €/m <sup>2</sup> Source - CLAMEUR	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	
Albi	9,0 €	13,3 €	9,0 €	7,8 €	7,1 €	6,3 €
<b>Grand Figeac (Prix 2018 au m2 médian) - Source enquête immo OC'TEHA</b>	<b>8,7 €</b>	<b>12,6 €</b>	<b>9,7 €</b>	<b>7,6 €</b>	<b>6,4 €</b>	<b>6,3 €</b>
Bergerac	8,4 €	10,2 €	9,1 €	7,4 €	7,3 €	6,0 €
Rodez	8,4 €	10,0 €	8,4 €	7,0 €	6,5 €	6,6 €
Agen	8,3 €	11,3 €	8,3 €	7,0 €	6,7 €	5,8 €
Brive la Gaillarde	8,3 €	10,2 €	8,6 €	7,4 €	7,1 €	6,4 €
Montauban	8,3 €	11,2 €	8,8 €	7,3 €	7,2 €	6,2 €
<b>Grand Figeac (Prix 2018 au m2 médian) - Source ADIL</b>	<b>8,2 €</b>	<b>11,8 €</b>	<b>8,5 €</b>	<b>7,7 €</b>	<b>6,9 €</b>	<b>6,2 €</b>
Cahors	8,1 €	10,3 €	8,1 €	7,3 €	7,1 €	6,9 €
Aurillac	8,0 €	10,3 €	8,1 €	7,2 €	5,8 €	6,3 €

Pour rappel la population du territoire communautaire est une population relativement modeste. Aussi, il semble nécessaire de replacer l'accessibilité au marché locatif qui peut donc s'avérer problématique pour certains ménages. Les aides au logement diffèrent selon les situations familiales. Même après déduction des allocations logement, les niveaux de loyer apparaissent élevés pour les personnes seules ou les couples dont les revenus sont faibles.

C'est ainsi que ces ménages recherchent des loyers relativement bas, donc plutôt bas de gamme, ce qui ne facilite pas leur stabilisation.

Revenu mensuel du foyer en €	Situation familiale	Personne seule		Couple	Famille avec 1 enfant (couple ou monoparentale)	Famille avec 2 enfants (couple ou monoparentale)	Famille avec 3 enfants (couple ou monoparentale)
	Type de logement	T2	T3	T3	T3	T4	T5
	Loyers médians (2018) sur la Communauté de Communes du GRAND FIGEAC ADIL	414,50 €	488 €	488 €	488 €	550 €	680 €
900	Montant de l'AL en €	92	92	197	293	359	427
	Taux d'effort	36%	44%	32%	22%	21%	28%
	Reste à vivre en €	578	505	610	706	709	647
1100	Montant de l'AL en €	28	28	126	231	304	379
	Taux d'effort	35%	42%	33%	23%	22%	27%
	Reste à vivre en €	714	641	739	844	854	799
1700	Montant de l'AL en €	0	0	0	40	134	233
	Taux d'effort	24%	29%	29%	26%	24%	26%
	Reste à vivre en €	1286	1213	1213	1253	1284	1253
2200	Montant de l'AL en €	0	0	0	0	0	111
	Taux d'effort	19%	22%	22%	22%	25%	26%
	Reste à vivre en €	1786	1713	1713	1713	1650	1631

### 3.1.3 LES LOGEMENTS SOUS OCCUPÉS (RÉSIDENCES SECONDAI-

Pour FILOCOM (base de données issue du fichier de la Direction Générale des Impôts), un **logement vacant** est un logement vide de meuble qui n'est pas habité au 1er Janvier.

Une partie d'entre eux est proposée à la vente ou à la location. D'autres logements sont en attente d'occupation par leur nouveau titulaire, ou sans affectation définie (logements très vétustes, en attente de règlement de succession,...). Les données concernant les logements vacants sont difficilement interprétables. Néanmoins, la vacance dite conjoncturelle, de courte durée, est nécessaire pour assurer une fluidité du marché immobilier.

Les **résidences secondaires** (ou logements occasionnels) sont des logements occupés temporairement par le contribuable (et soumis à la taxe d'habitation). Il peut s'agir d'un logement utilisé pour les week-end, les loisirs ou les vacances (y compris les logements meublés loués pour les séjours touristiques). Sont également pris en compte dans cette catégorie les logements utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

En 2015 la part des logements sous-occupés sur la Communauté de Communes du Grand Figeac est équivalente à celle du Département de l'Aveyron, avec 29% et inférieure à celle du Département du Lot avec 30 %.

Entre 2007 et 2015, le parc de logements sous-occupés de l'intercommunalité a connu une plus forte hausse que celui des résidences principales, avec une évolution moyenne annuelle de 6.6%. Celle-ci est due principalement à l'augmentation des résidences secondaires.

Evolution du nombre de logements sous occupés entre 2007 et 2015 sur le Grand Figeac

	Résidences secondaires			Logements vacants		
	2007	2015	Evol moyenne annuelle	2007	2015	Evolution moyenne annuelle
Grand Figeac	4326	4732	1,1%	2794	2982	0,8%
Lot	21024	22516	0,9%	10958	13031	2,2%
Aveyron	27894	30033	0,9%	22051	25190	1,7%

SOURCE : FILOCOM, D'APRÈS DGFIP,

En 2015, 2 982 logements étaient vacants (dont sur la Communauté de Communes du Grand Figeac, soit 11% du parc de logements, un taux équivalent au département du Lot (11%).

La vacance dite structurelle, constituant la problématique à traiter, se définit selon une durée égale ou supérieure à un indice choisi. S'il n'existe pas de consensus actuellement, ce palier est situé selon les collectivités entre 1 an et 4 ans de vacance. En deçà de cette durée, la vacance est qualifiée de frictionnelle (ou conjoncturelle), témoin de la rotation locative, et ne nécessite pas de traitement particulier étant donné qu'une vente, une relocation ou des travaux sont en général programmés.

En 2017, 2 052 logements étaient vacants depuis plus de 2 ans (donnée MAJIC, 2017), soit une vacance structurelle atteignant 7% du parc de logements du territoire Communautaire.

La cartographie ci-contre met en évidence une vacance de logements importante et généralisée dans les communes des secteurs Nord et plus encore Nord-Est.

#### Les Fichiers MAJIC

La documentation littérale des fichiers foncier est gérée dans le système MAJIC II qui, implanté dans tous les services du cadastre, traite des informations organisées sous forme de bases de données cadastrales centralisées dans des centres de services informatiques (CSI).

Chaque service du cadastre (CDIF ou CDI-CDIF) dispose d'un accès à la base de données propre à son ressort territorial. Ces données sont **mises à jour en temps réel** dans les services du cadastre, permettant ainsi de disposer à tout moment d'une information actualisée des derniers changements connus.

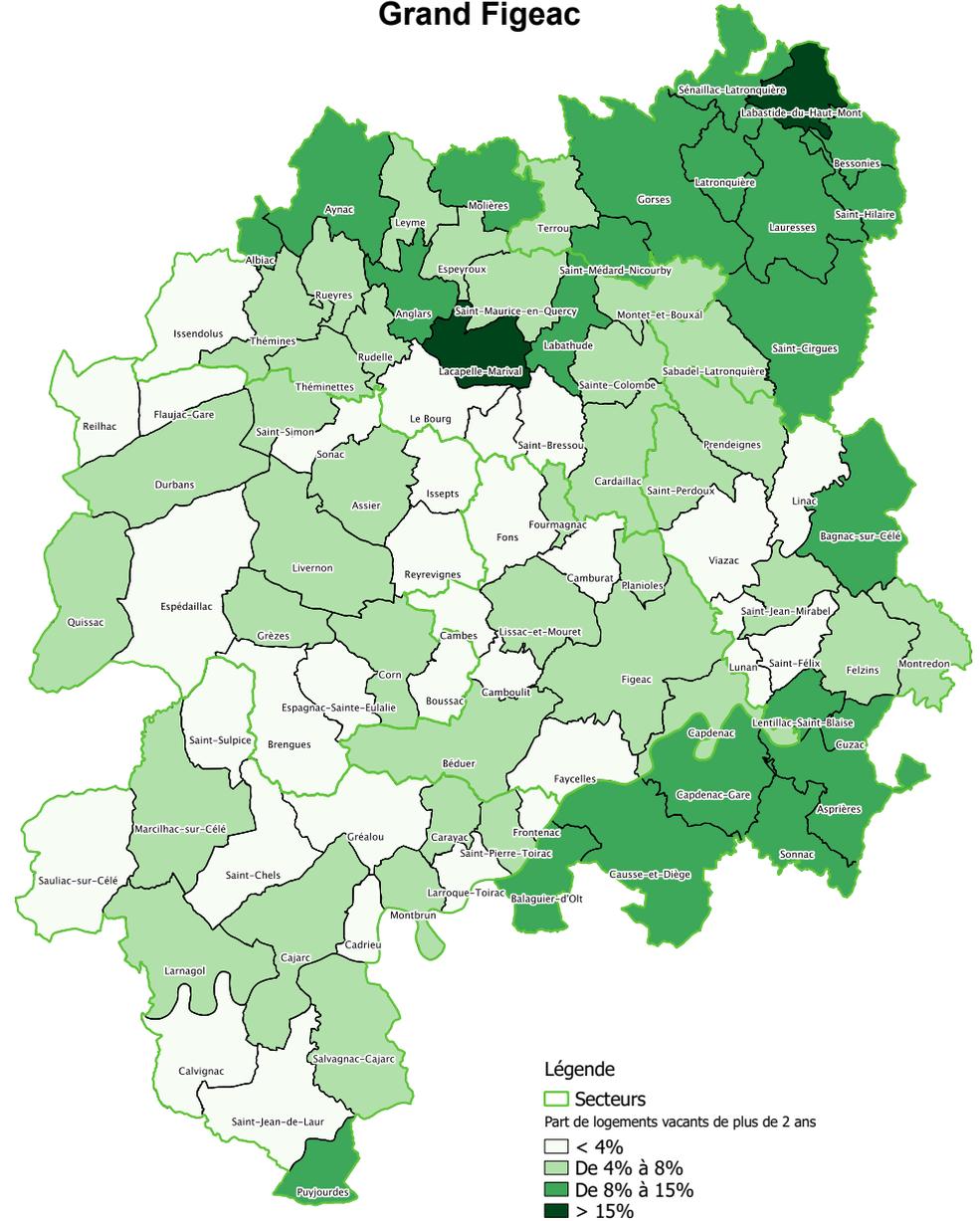
La donnée issue de ces fichiers est plus fiable que la donnée INSEE par exemple.

## Part des logements vacants depuis plus de 2 ans en 2017 sur le Grand Figeac

Une étude réalisée par la DDT en 2013, portant sur la période 1999-2009 met en évidence que les besoins des ménages semblent être satisfaits particulièrement par la construction neuve. Sur la période 1999-2009, la commune de Figeac présente une forte évolution de la vacance, ainsi qu'une forte évolution du parc de logements. A ce titre, l'étude met en évidence la priorisation de la construction neuve pour répondre aux besoins en logements.

La dynamique observée sur la période 2011-2016 confirme cette tendance, mais présume également un risque de dévitalisation.

***Le faible rythme de production de logements enregistré, conjugué à une forte augmentation de la vacance, peut conduire à un risque de dévitalisation. Cette dynamique peut également masquer un phénomène de siphonage des centres anciens par les nouveaux quartiers ou un report sur les communes alentours (péri urbanisation).***



SOURCE : FICHIER MAJIC, 2017

## Part des résidences secondaires en 2015 sur le Grand Figeac

La part des résidences secondaires sur la Communauté de Communes est relativement importante. Notons une prépondérance de résidences secondaires sur l'Ouest du territoire communautaire.

Le secteur Sud du Grand Figeac compte 36% de résidences secondaires, localisées sur le Parc Naturel Régional des Causses du Quercy et dans les Vallées du Lot et du Célé. Cette statistique souligne la forte vocation touristique du territoire.

Le développement des résidences secondaires contribue à la restauration et à la sauvegarde du patrimoine bâti, de plus les propriétaires font fonctionner les services et commerces locaux.

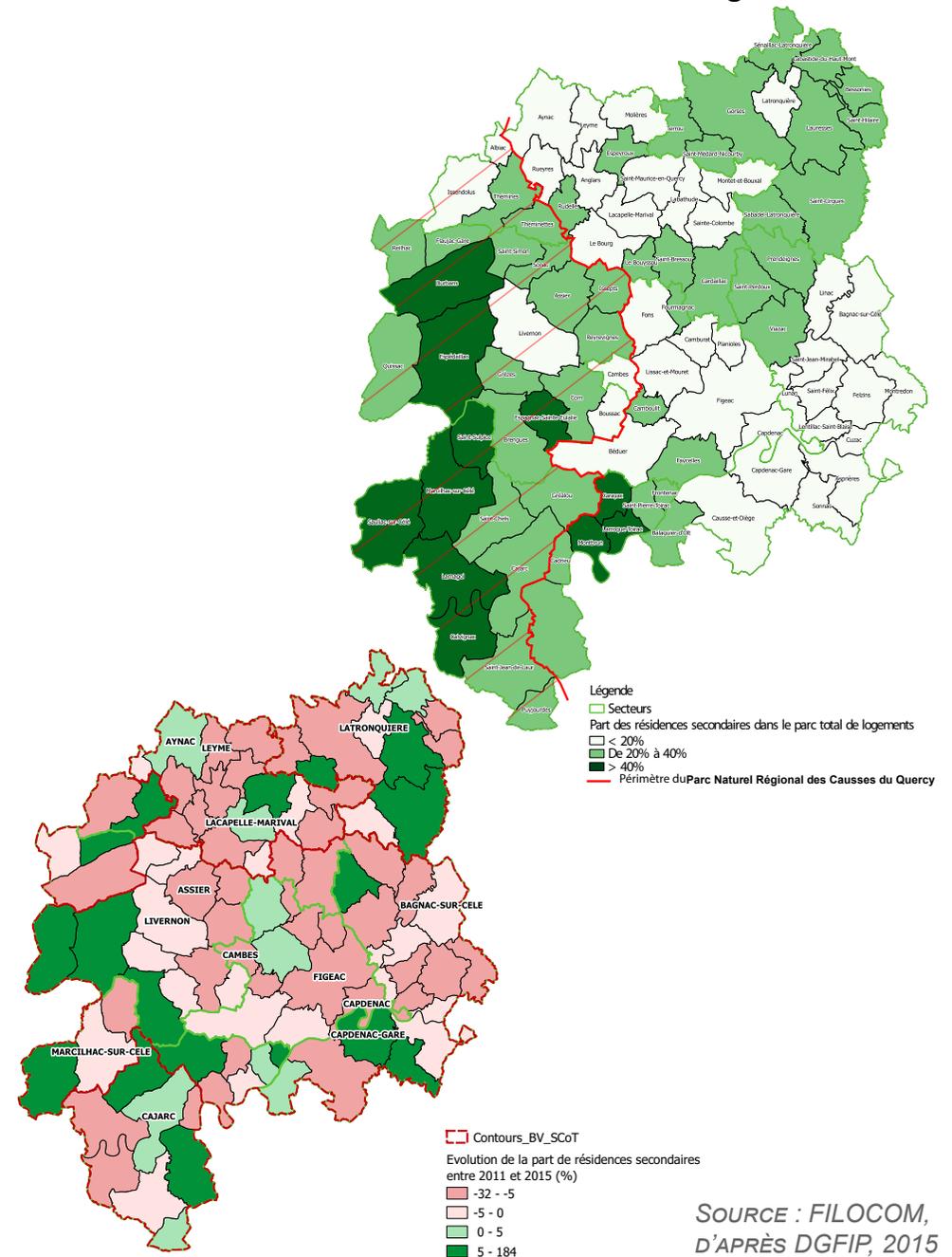
Cependant le développement de ce parc perturbe le fonctionnement des marchés immobiliers. Des effets de tension sont repérés entre le marché de l'habitat permanent et celui de l'habitat secondaire et touristique :

- Les locations déjà peu nombreuses dans les communes rurales s'orientent vers du locatif saisonnier considéré plus rentable ;
- La rénovation du patrimoine bâti tire les prix vers le haut.

Aussi, cette concurrence pénalise des travailleurs occasionnels dont certains sont en difficulté pour trouver des solutions à la fois temporaires, « bon marché » et proches de leur lieu de travail.

Afin de solutionner cette problématique, des gisements (situés en coeur de bourg) peuvent être mobilisés.

L'évolution du nombre de résidences secondaires est également à prendre en compte dans le cas de constructions neuves et de la mobilisation du foncier constructible.

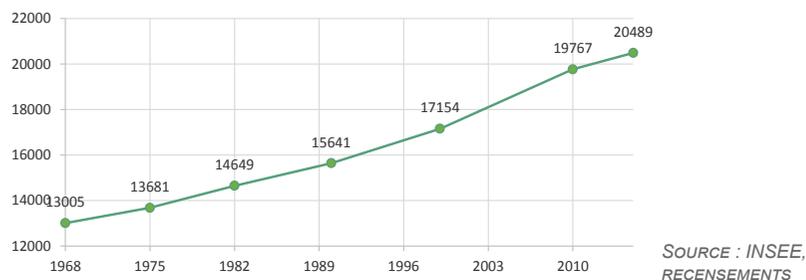


SOURCE : FILOCOM,  
D'APRÈS DGFIP, 2015

### 3.1.4 L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

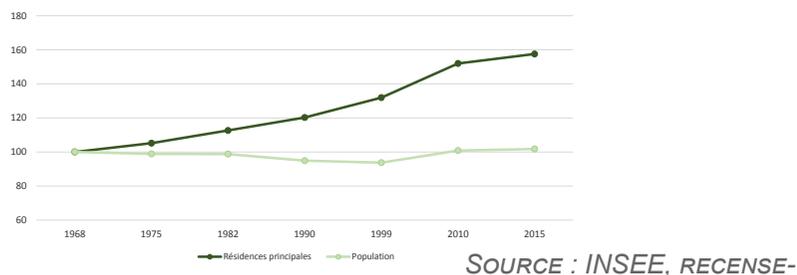
Le nombre de résidences principales est en constante augmentation depuis 1968 sur la Communauté de Communes du Grand Figeac.

Evolution comparée de la population et des résidences principales de 1968 à 2015 sur le Grand Figeac



L'évolution moyenne annuelle des résidences principales sur la Communauté de Communes a été constante sur quasiment tout le territoire de 1999 à 2010 de +0,16% à +5,33% pour les communes qui ont vu leur nombre de résidences principales augmenter. Cependant, certaines communes qui ont vu leur parc diminuer en 10 ans entre 1999 et 2010 de -0,21% à -1,91%. Cette tendance est en décalage avec l'évolution de la population, qui elle connaît une progression plus mesurée. En effet le nombre de logements augmente plus vite que la population.

Evolution comparée de la population et des résidences principales de 1968 à 2015 sur le Grand Figeac - base 100 en 1968



La logique de parcours résidentiels linéaires ascendants ne correspond plus à une grande partie des ménages. Le modèle classique selon lequel, après une phase de location, le couple accède à la propriété, achetant d'abord un logement de petite taille, puis un plus grand, souvent une maison, lorsque la famille s'agrandit, ne s'applique plus sans doute qu'à une minorité.

Les besoins en logements se diversifient à toutes les étapes de la vie et concernent tous les types de ménages, en lien avec l'évolution des modes de vie et l'instabilité professionnelle : le célibat prolongé, la hausse des séparations, une proportion de personnes vivant des unions successives au cours de leur vie qui augmente, un accroissement du nombre de familles monoparentales, l'émergence des familles recomposées, les difficultés d'accès à l'emploi, le chômage, ou encore le vieillissement...

Ainsi, les mutations des structures familiales influent sur les besoins en logements. Une personne peut être en couple, avoir des enfants avec son conjoint, se séparer, connaître un temps une situation de famille monoparentale puis constituer un nouveau couple et former une famille recomposée puis se séparer à nouveau.

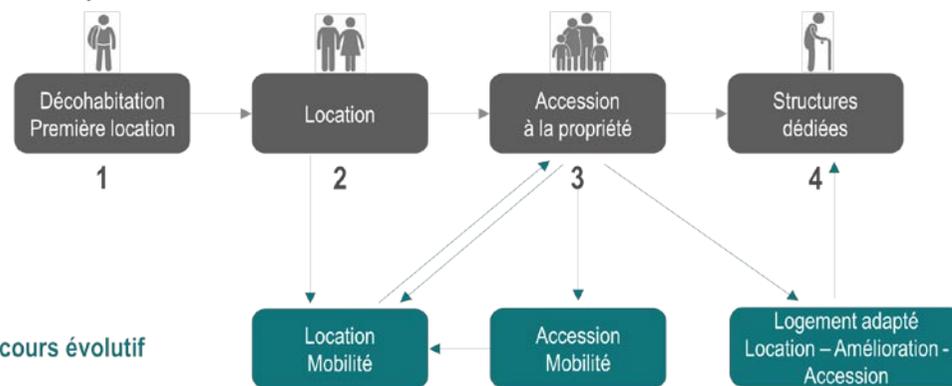
En effet, au fur et à mesure de leurs étapes de vie, ces familles peuvent connaître différents statuts d'occupation de leurs logements successifs, comprenant des temps de vie en location, en accession ou en hébergement. Dans le cadre d'une séparation, acheter un nouveau logement suppose la plupart du temps de vendre l'ancien, la part du produit de la vente revenant à chaque conjoint après remboursement des emprunts est le plus souvent insuffisante pour envisager un nouvel achat immédiatement.

Ainsi, un ménage propriétaire, en amont de son parcours, peut devenir locataire, pour des raisons financières, de vieillissement ou liées aux

séparations, puis re-accéder à la propriété ultérieurement. Par ailleurs, les mutations des structures familiales influent également sur les besoins en logements des personnes d'âges « médians » vivant seules. Suite à une séparation, le conjoint qui vit seul peut avoir besoin d'un logement plus grand pour permettre l'accueil des enfant(s) le week-end ou en semaine en lien avec le développement de la garde alternée, selon le nombre, l'âge et le sexe des enfants.

Autant de facteurs qui engendrent la croissance de ménages plus petits ou complexes et qui génèrent des besoins en logement supplémentaires. Ces évolutions sociétales amènent à un changement de paradigme avec une logique de parcours résidentiel basée sur des itinéraires de vie, et qui interpellent les pouvoirs publics, notamment les politiques locales de l'habitat, tant sur des aspects quantitatifs que qualitatifs de production de logement.

Schéma du parcours résidentiel « traditionnel »



SOURCE : HATEIS

Pour la dernière période entre 2010 et 2015 le taux de croissance du nombre de résidences principales pour la Communauté des Communes est supérieur à celui révélé sur le département (+0.22% par an).

### Evolution et nombre de résidences principales (RP) entre 1999 et 2015 sur le Grand Figeac

	Nombre de résidences principales 1999	Nombre de résidence principale 2010	Evol. Moyenne annuelle 99-2010	Nombre de résidence principales 2015	Evolution moyenne annuelle 2010-2015
Secteur Nord (20 communes)	2539	2945	1,49%	3025	0,27%
Secteur Ouest (16 communes)	1295	1635	2,36%	1752	0,69%
Secteur Sud (17 communes)	1547	1737	1,17%	1838	0,57%
Secteur centre (11 communes)	6327	7423	1,61%	7721	0,39%
Secteur Est (17 communes)	4480	5005	1,11%	5195	0,37%
Secteur Nord Est (11 communes)	966	1023	0,57%	958	-0,65%
<b>BV Figeac</b>	<b>12726</b>	<b>14765</b>	<b>1,50%</b>	<b>15424</b>	<b>0,44%</b>
<i>Pole Urbain + Cambes</i>	8263	9178	1,06%	9481	1,44%
Figeac (polarité supérieure)	4471	5050	1,23%	5250	0,39%
Capdecnac Gare (Polarité intermédiaire)	2069	2133	0,31%	2176	0,20%
Capdenac (Polarité de proximité)	440	507	1,43%	515	0,16%
Cambes (Pole économique majeur)	110	140	2,44%	150	0,69%
Assier (Polarité de proximité)	232	287	2,15%	306	0,64%
Livernon (Polarité de proximité)	195	268	3,23%	299	1,10%
Bagnac-Sur-Célé (Polarité intermédiaire)	650	684	0,51%	675	-0,13%
Marclilhac-Sur-Célé (Polarité de proximité)	96	109	1,28%	110	0,09%
<b>BV Lacapelle-Marival</b>	<b>2009</b>	<b>2327</b>	<b>1,48%</b>	<b>2378</b>	<b>0,22%</b>
Lacapelle-Marival (Polarité intermédiaire)	471	572	1,96%	559	-0,23%
Leyme (Polarité de proximité)	338	363	0,72%	357	-0,17%
Aynac (Polarité de proximité)	237	264	1,08%	271	0,26%
<b>BV Cajarc</b>	<b>1038</b>	<b>1146</b>	<b>0,99%</b>	<b>1221</b>	<b>0,64%</b>
Cajarc (Polarité intermédiaire)	523	544	0,39%	567	0,41%
<b>BV Latronquière</b>	<b>966</b>	<b>1023</b>	<b>0,57%</b>	<b>958</b>	<b>-0,65%</b>
Latronquière (Polarité de proximité)	234	242	0,34%	213	-1,27%
<b>BV Grammat</b>	<b>415</b>	<b>507</b>	<b>2,02%</b>	<b>508</b>	<b>0,02%</b>
<b>Grand Figeac</b>	<b>17154</b>	<b>19768</b>	<b>1,43%</b>	<b>20489</b>	<b>0,36%</b>
Lot	68561	80324	1,60%	82069	0,22%
Aveyron	110032	124646	1,25%	128205	0,28%

SOURCE : INSEE, RECENSEMENTS

A l'échelle des bassins de vie (défini par le SCoT), le bassin de vie de Grammat enregistre l'évolution positive la plus importante (+ 2,02%) entre 1999 et 2010, tandis que le bassin de vie de Latronquière enregistre une baisse du nombre de résidences principales entre 2010 et 2015 (- 0,65%).

## 3.2 - La dynamique locale de l'immobilier

### 3.2.1. EVOLUTION DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION DANS LE NEUF ET L'ANCIEN

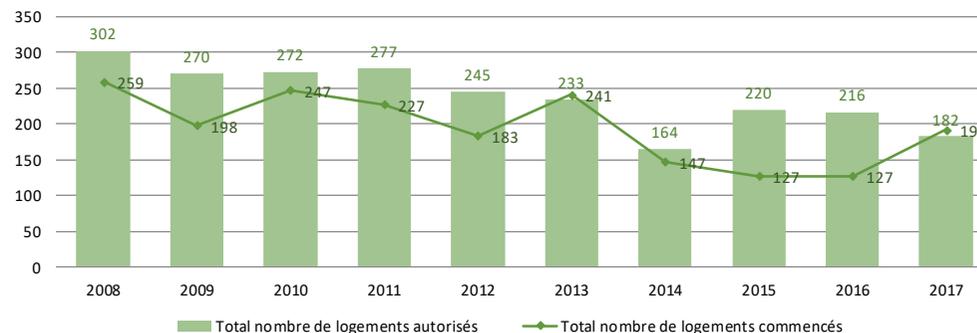
Sur l'ensemble de la période 2008-2017, la construction neuve est globalement en baisse sur le territoire de la Communauté de Communes du Grand Figeac, on recense 192 logements mis en chantier en 2017 contre 259 en 2008.

Jusqu'en 2011, la construction neuve s'avère globalement dynamique. Mais cette dynamique est en baisse. En matière de construction neuve, il est plus fréquent dans le département du Lot comme sur le périmètre communautaire, qu'un ménage achète un terrain pour y bâtir sa propre maison plutôt qu'il n'achète directement une maison neuve. On le constate notamment avec une part des logements individuels purs très majoritaire sur le territoire.

La baisse de la construction neuve dans les années post 2010 reflète l'impact de la crise économique du début des années 2010. Pour les années 2015 et 2016 le territoire intercommunal a connu un nouvel élan avec une hausse des logements autorisés.

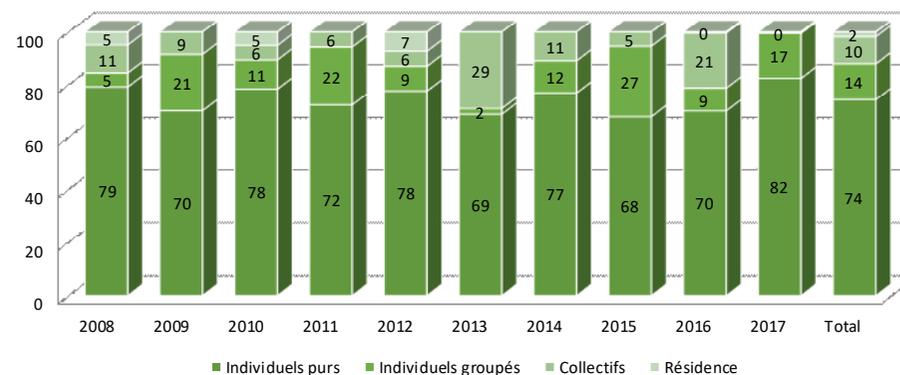
Sur les 1 948 logements mis en chantier entre 2008 et 2017, 88% concernent de la construction individuelle (pure et groupée), 10% portent sur les logements collectifs et 2% sur les logements en résidence. Il est important de noter tout de même que les logements en résidence ne sont produits que ponctuellement, en 2008, 2010, 2012 et 2017.

Evolution de la production de logements (constructions neuves et changements de destination) depuis 2008 sur le Grand Figeac



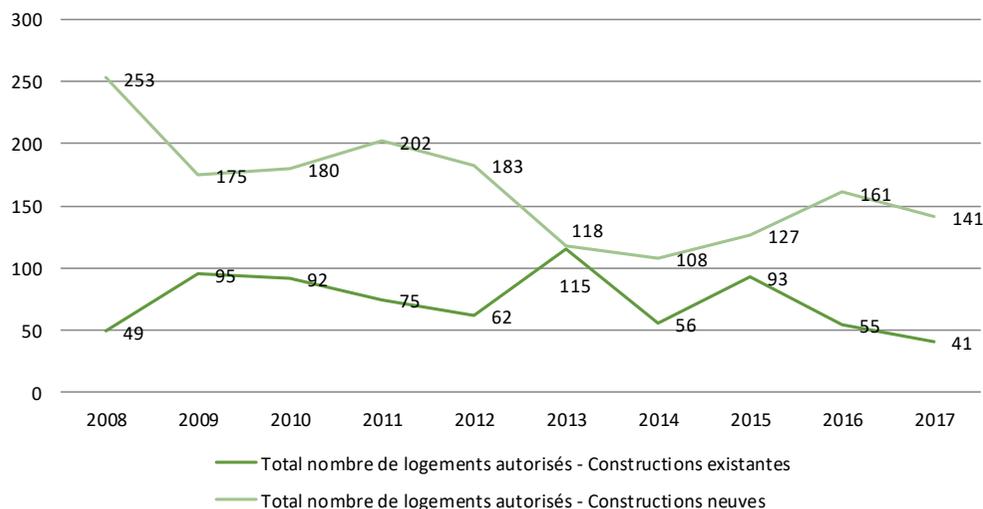
SOURCE : SITADEL (DONNÉES EN DATE)

Evolution des types de logements mis en chantier entre 2008 et 2017 sur le Grand Figeac



SOURCE : SITADEL (DONNÉES EN DATE)

### Evolution de la production de logements depuis 2008 sur le Grand Figeac

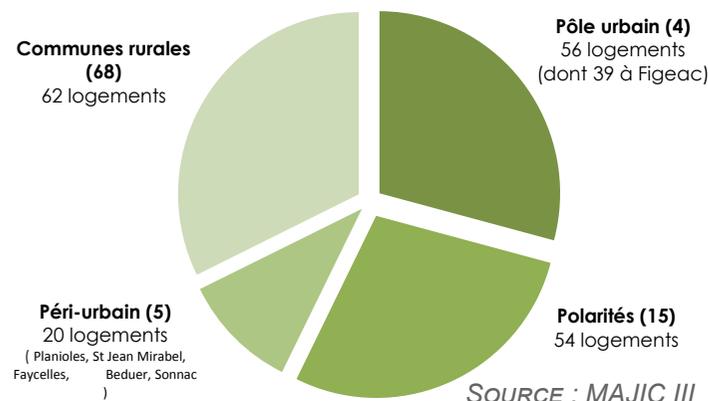


SOURCE : SITADEL (DONNÉES EN DATE)

Le graphique, ci-dessus, confirme la diminution de la dynamique de production de logements depuis 2011. Celle est relativement stable dans le segment de productions de logements à partir de constructions existantes (divisions - changements de destination. Ainsi, la perte de vitesse de la production de logement est étroitement liée à la construction neuve.

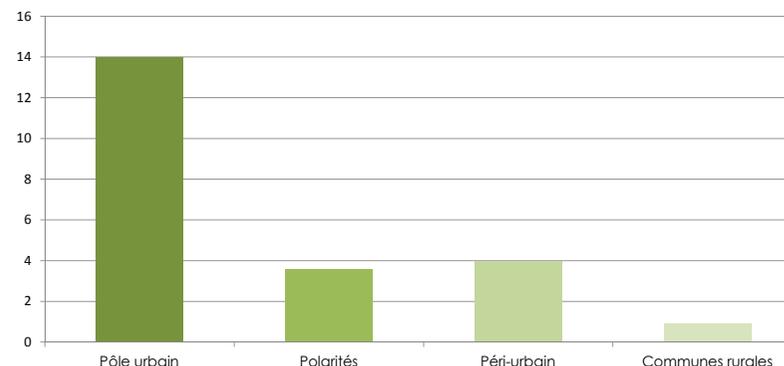
Si l'on se focalise sur la localisation de la production de logements (191 logements produits par an entre 2013 et 2017), 30% sont réalisés sur le pôle urbain pour seulement un peu moins de 5% des communes du territoire. A contrario, proportionnellement au nombre de communes, la production annuelle de logements est très faible sur les communes rurales et faible sur les autres polarités. Sur le Grand Figeac 40% de la production des logements est réalisée sur 10% des communes.

### 191 logements produits par an : répartition par typologie de communes (2013-2017)



SOURCE : MAJIC III

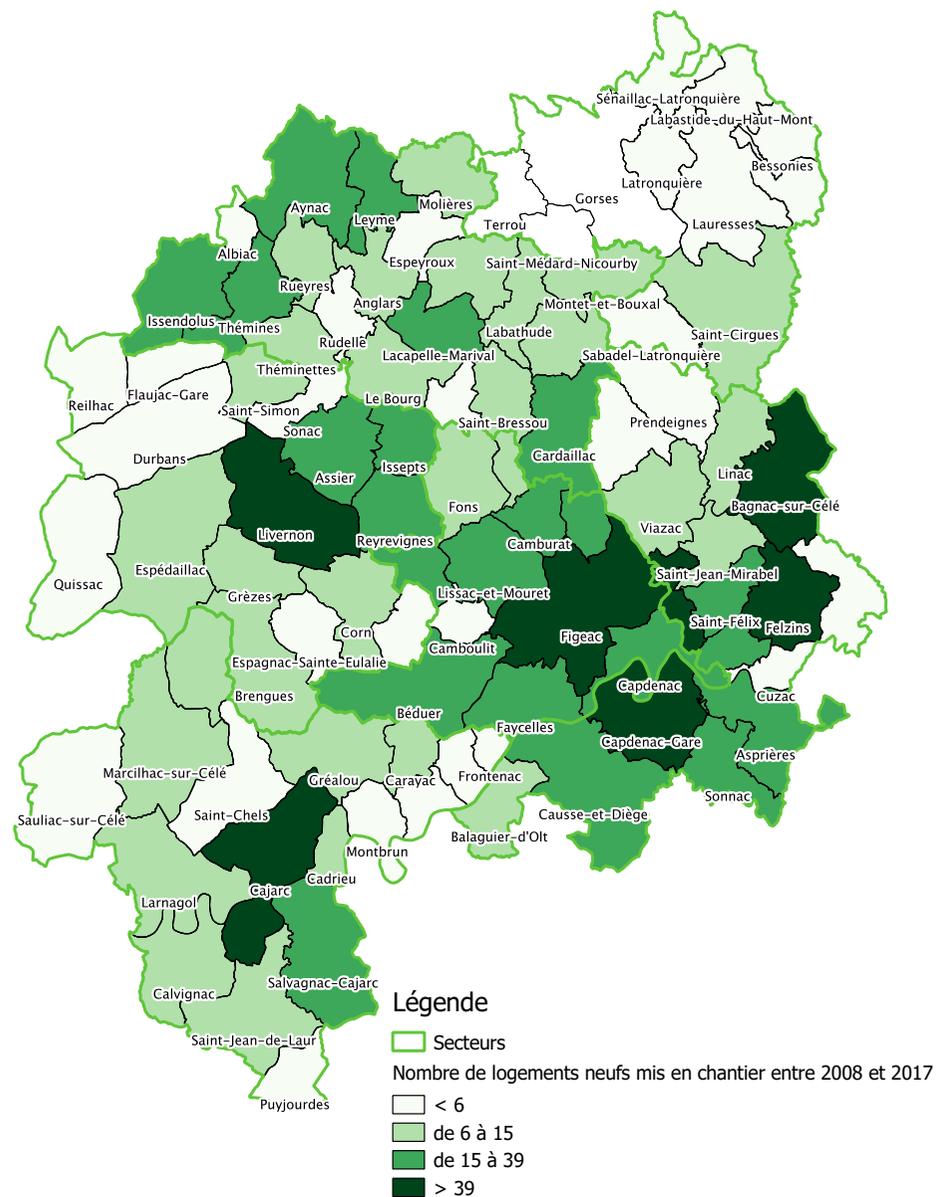
### Ratio : nombre de logements produits par an (2013-2017) / nombre de communes par typologie



SOURCE : MAJIC

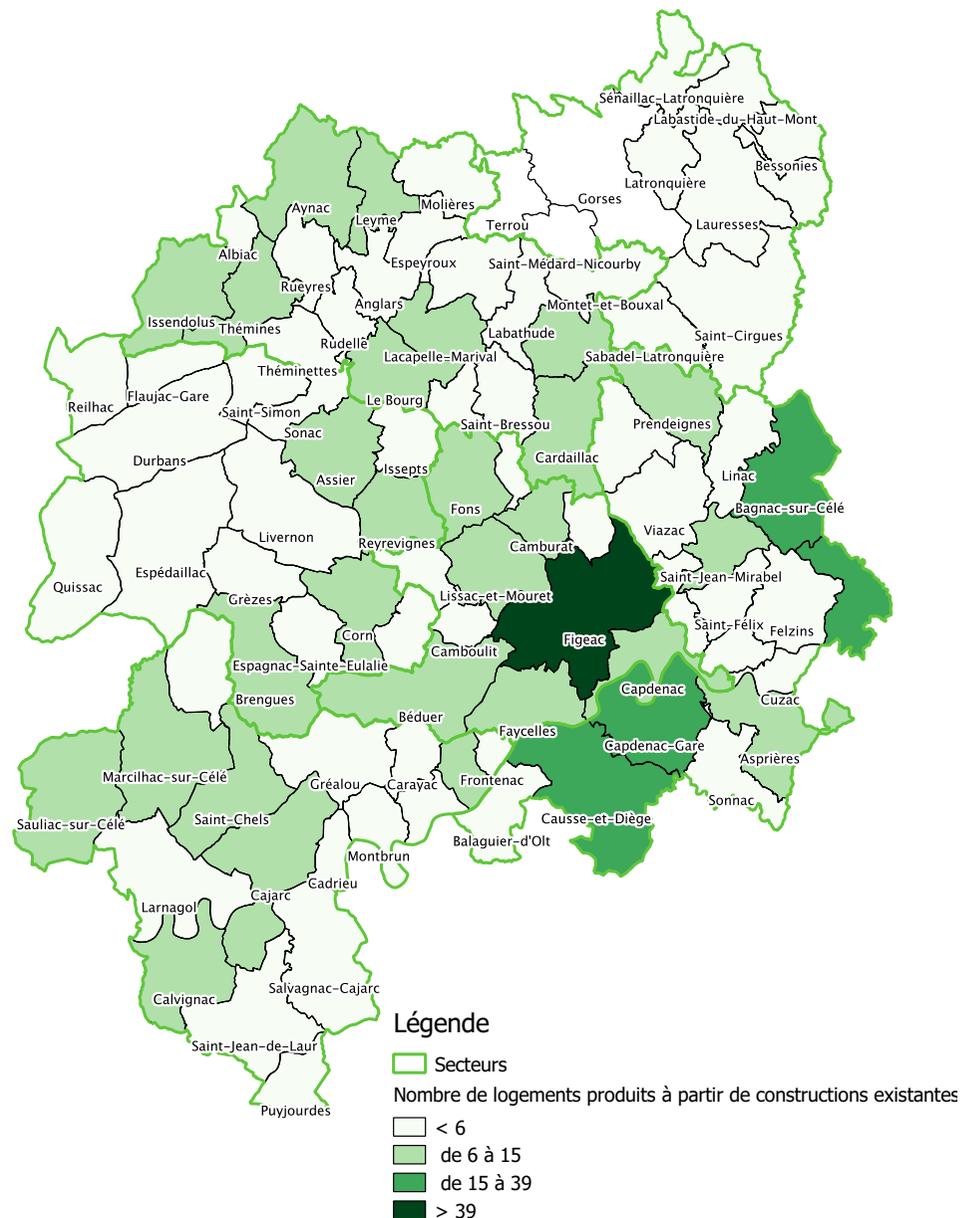
Les cartographies ci-après permettent de soulever que sur les secteurs Ouest, Sud (où les résidences secondaires sont développées) et Nord (où la part de logements vacants est importante), sont ceux où les logements neufs mis en chantier, entre 2008 et 2017, ont été moindre.

## Nombre de logements neufs mis en chantier entre 2008 et 2017 par commune sur le Grand Figeac



SOURCE : SITADEL (DONNÉES EN DATE)

## Nombre de logements produits à partir de constructions existantes (changement de destination, division de logement), entre 2008 et 2017, par commune sur le Grand Figeac



SOURCE : SITADEL (DONNÉES EN DATE)

L'offre de terrains constructibles, abondante et à un prix accessible, est mobilisée pour encourager l'arrivée de nouveaux arrivants ainsi que par la population locale. Cette offre permet à la population de concrétiser leur projet de construction. Cependant, ce mécanisme rentre en dualité avec le parc ancien. Ainsi, l'offre la moins adaptée aux attentes et standards résidentiels actuels, souffre de problème de vacance.

Ainsi, le nombre de logements vacants augmente à Figeac (+137 logements sur la période 2011-2016 d'après l'INSEE) mais plus globalement sur l'ensemble du territoire. Si l'on considère l'augmentation de l'ensemble du parc de logements, l'augmentation de la vacance est très significative dans cette croissance sur les secteurs plus ruraux (67% sur le bassin de vie de Lacapelle Marival, 132 % sur celui de Latronquière et 40% sur celui de Grammat).

Logements vacants (2016)	Evolution 2011-2016	Logements vacants		Ensemble du parc
2237	<b>BV Figeac</b>		183	835
1355	<b>Pole Urbain + Cambes</b>		222	398
882	<b>Figeac (polarité supérieure)</b>		137	304
359	Capdecnac Gare (Polarité intermédiaire)		41	42
96	Capdenac (Polarité de proximité)		38	32
18	Cambes (Pole économique majeur)		6	20
49	Assier (Polarité de proximité)		20	34
30	Livernon ( Polarité de proximité)		11	42
120	Bagnac-Sur-Célé (Polarité intermédiaire)		6	5
7	Marcihac-Sur-Célé (Polarité de proximité)		-16	1
499	<b>BV Lacapelle-Marival</b>		72	106
135	Lacapelle-Marival (Polarité intermédiaire)		39	-12
56	Leyme (Polarité de proximité)		1	13
62	Aynac (Polarité de proximité)		-15	10
137	<b>BV Cajarc</b>		-27	82
78	Cajarc (Polarité intermédiaire)		-6	42
263	<b>BV Latronquière</b>		37	28
91	Latronquière (Polarité de proximité)		28	13
64	<b>BV Grammat</b>		26	66
3200	<b>Grand Figeac</b>		291	1117

SOURCE : INSEE

Les mécanismes observés (mouvements de transfert des logements anciens vers la construction neuve), ci-avant, ont des conséquences sur le rendement démographique faible de l'activité de construction. C'est ainsi, que ces mouvements s'opèrent à valeur quasi nulle : sur le Grand Figeac lorsqu'un logement est construit, le territoire gagne moins d'un habitant (0,5 habitant par logement construit).

Dans le pôle urbain ainsi que sur la polarité de Livernon, les gains démographiques sont davantage proportionnels aux rythmes de la construction : l'offre foncière est bien mobilisée pour l'accueil de nouveaux arrivants. Dans les polarités plus rurales, cette dynamique ne fonctionne pas, et sont soumises aux effet de délaissement du segment du parc vacant les moins bien positionnées.

Habitant par logement construit	Evolution annuelle moyenne	
	Construction	Population
<b>BV Figeac</b>	0,8	180,2
<b>Pole Urbain + Cambes</b>	0,6	71,4
<b>Figeac (polarité supérieure)</b>	0,2	52,4
Capdecnac Gare (Polarité intermédiaire)	2,1	10,9
Capdenac (Polarité de proximité)	0,7	4,8
Cambes (Pole économique majeur)	1,2	3,3
Assier (Polarité de proximité)	-0,8	4,9
Livernon ( Polarité de proximité)	1,0	6,6
Bagnac-Sur-Célé (Polarité intermédiaire)	-2,5	6
Marcihac-Sur-Célé (Polarité de proximité)	0,4	2,2
<b>BV Lacapelle-Marival</b>	-0,7	26,5
Lacapelle-Marival (Polarité intermédiaire)	-2,3	3,6
Leyme (Polarité de proximité)	-1,6	2,4
Aynac (Polarité de proximité)	-2,9	3,2
<b>BV Cajarc</b>	0,6	14
Cajarc (Polarité intermédiaire)	0,0	6
<b>BV Latronquière</b>	-1,7	10,2
Latronquière (Polarité de proximité)	-17,0	0,8
<b>BV Grammat</b>	0,4	7,2
<b>Grand Figeac</b>	0,5	238,1

SITADEL (2008-2017)

INSEE (2011-2016)

***Une majorité des communes du Grand Figeac s'orientent vers l'ouverture de terrain à bâtir pour accueillir de nouvelles populations. Ce mécanisme ouvre une gamme relativement large de propositions, propositions saisies par les candidats à l'accession à la propriété pour une mise en concurrence.***

***C'est ainsi que la stratégie résidentielle des ménages croise celle des propriétaires fonciers. Ce sont donc les ménages qui aménagent le territoire communautaire. La politique foncière se révèle ainsi difficile à orienter et à structurer.***

### 3.2.2 LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Une analyse du comportement du marché immobilier a été réalisée à partir des données DVF résultent de deux sources de données fiscales : d'une part, le Fichier Informatisé des Données Juridiques Immobilières (FIJDI) et d'autre part, le fichier Mise A Jour des Informations Cadastreales (MAJIC). Les données suivantes permettent d'étudier l'évolution des transactions immobilières sur une période de six ans, de 2013 à 2017.

Ces données permettent d'observer une hausse du nombre de transactions de maisons et d'appartements sur la Communauté de Communes du Grand Figeac entre 2014 et 2017. Celui-ci est passé de 574 en 2014 à 833 en 2017.

Evolution des transaction immobilière de 2013 à 2017 sur le Grand Figeac

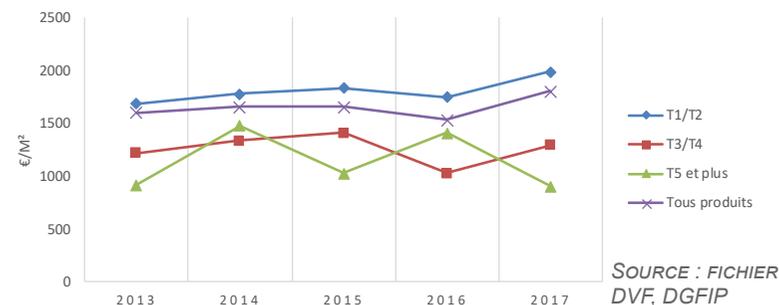
	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre total de vente de maisons et d'appartement	585	574	659	684	833
Dont vente de maison	471	440	521	514	621
Dont vente d'appartement	114	134	138	170	212
Surface réelle moyenne du bâti	90 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
Prix moyen au m <sup>2</sup>	1700	1566	1714	1460	1528
Prix médian au m <sup>2</sup>	1395	1405	1402	1347	1400

SOURCE : FICHER DVF, DGFIP

Globalement l'évolution du prix médians des appartement est en augmentation depuis 2013. Cette hausse est étroitement liée à l'augmentation du prix médians des appartements de type 1 et 2.

Cette augmentation du prix médian des appartements **traduit une certaine tension sur le segment des appartements de type 1 et 2** puisque leur volume augmente entre 2011 et 2016.

EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS ENTRE 2013 ET 2017 SUR LE GRAND FIGEAC



SOURCE : FICHER DVF, DGFIP

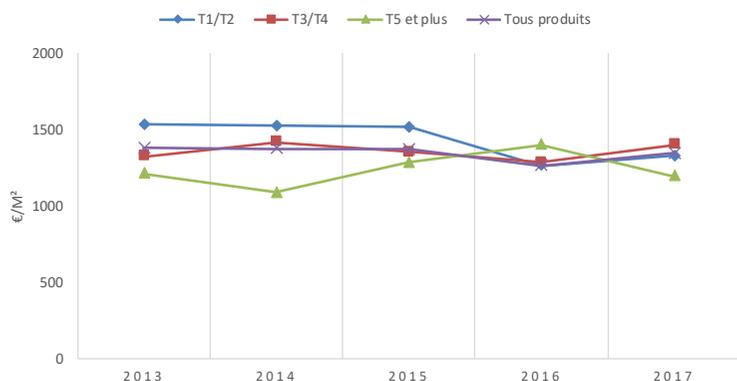
**L'accession à la propriété est relativement abordable sur le territoire du Grand Figeac.**

Les ménages s'orientent de plus en plus vers l'accession à la propriété. Dès que l'on s'éloigne de Figeac le prix au mètre carré diminue. A contrario, la taille des terrains augmente. Ainsi, les prix pratiqués sur le territoire communautaire est relativement homogène, entre 25 et 30 000€.

	Figeac	Secteurs périphériques à Figeac	Pôles ruraux	Rural diffus
Prix moyen des terrains	25€ à 50€/m <sup>2</sup>	25€ à 27€/m <sup>2</sup>	10€ à 15€/m <sup>2</sup>	5€ à 10€/m <sup>2</sup>
Surface médiane des terrain	500m <sup>2</sup> à 700m <sup>2</sup>	1500m <sup>2</sup>	2000m <sup>2</sup>	2000m <sup>2</sup>

SOURCE : FICHER DVF, DGFIP

### EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN DES MAISONS ENTRE 2013 ET 2017 SUR LE GRAND FIGEAC



SOURCE : FICHER DVF, DGFIP

Le prix de vente des maisons, globalement accessible, tourne autour des 130 000€ (source : Chambre des Notaires du Lot). Ainsi, sous condition de ne pas avoir à faire de travaux onéreux de remise en état, faire construire sa maison est souvent plus cher que d'en acheter une dans le marché de l'ancien.

Ainsi, la gamme de prix est très proche selon que l'on souhaite acheter dans l'existant ou faire construire, sur une grande parcelle en milieu rural du territoire ou sur une parcelle plus petite dans Figeac plus proche des services, commerces et emplois.

En proposant une diversité d'offre, le marché à l'accession est ouvert et ses prix restent bas. Toutefois, sans être sélectif, l'achat de sa maison ou de sa construction, peut être exigeant pour un ménage. Ainsi, pour ménage qui dispose d'une ressource nette de 2 200€ par mois, le taux d'effort dépasse les 33% dès que le montant du bien dépasse les 147 500€. **Aussi, dans ce mécanisme devront s'ajouter les frais liés aux déplacements domicile travail.**

Primo accession					
T4 de 90m <sup>2</sup> par un ménage au revenu de 2 200€/mois avec un apport de 10 000€					
	Maison	Maison à construire **			
Superficie du terrain (m <sup>2</sup> )		500	1000	1500	2000
Prix du terrain		15 000 €	25 000 €	22 500 €	20 000 €
Prix construction		135 000 €			
Prix du bien	130 000 €	150 000 €	160 000 €	157 500 €	155 000 €
Montant de l'emprunt*	120 000 €	140 000 €	150 000 €	147 500 €	145 000 €
Remboursement mensuel*	605 €	705 €	755 €	740	730
Taux d'effort	28%	32%	34%	34%	33%

\*Hypothèse d'emprunt sur 20 ans à un taux de 1,30% + 0,36% d'assurances  
 \*\* Base : 30€/ m<sup>2</sup> pour le terrain à 500m<sup>2</sup>, 25€/m<sup>2</sup> pour le terrain à 1000m<sup>2</sup>, 15€/m<sup>2</sup> pour le terrain à 1500m<sup>2</sup>, 10€/m<sup>2</sup> pour le terrain à 2000m<sup>2</sup>  
 1 500€/m<sup>2</sup> pour la construction

Selon le fichier DVF, le marché de l'immobilier est relativement hétérogène sur le territoire. Le nombre de transaction, par exemple, reflète globalement l'organisation du territoire et ses dynamiques : entre 2013 et 2018, 1 420 ventes immobilières ont été réalisées sur le secteur Centre contre 178 sur le secteur Nord-Est. De même le prix moyen au m<sup>2</sup> est plus élevé sur les secteurs Sud et Centre que sur le reste du territoire intercommunautaire.

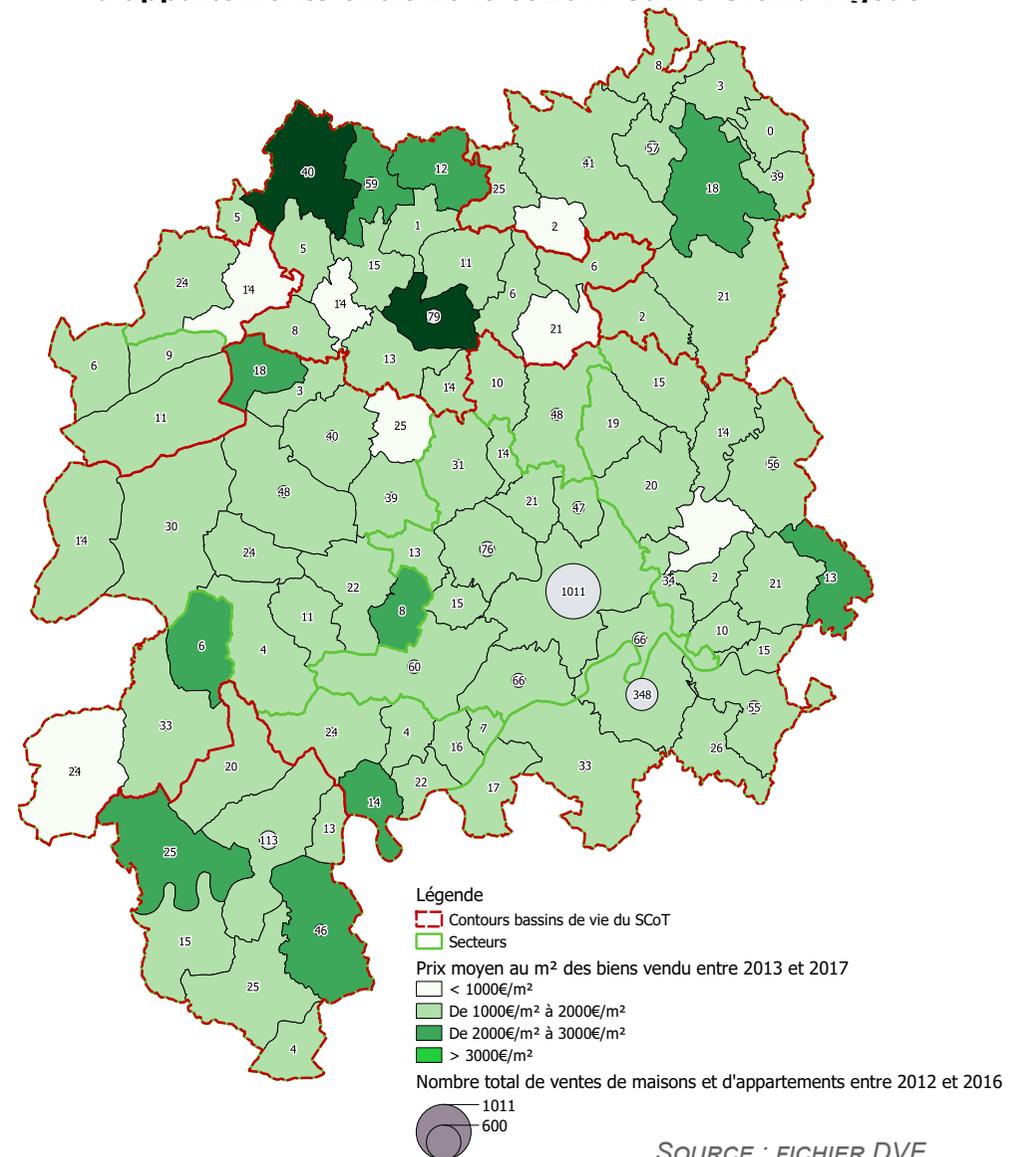
Quant aux prix pratiqués c'est le bassin de vie de Cajarc (nombreux biens de caractère et à valeur patrimoniale) qui a le prix moyen au m<sup>2</sup> le plus élevé (2076€/m<sup>2</sup>) et le bassin de vie de Latronquière qui a le prix au m<sup>2</sup> le plus faible (1046€/m<sup>2</sup>).

## Nombre et prix moyen au m<sup>2</sup> des ventes de maisons et d'appartements entre 2013 et 2017 sur le Grand Figeac

### Caractéristiques du marché immobilier par secteur entre 2013 et 2017 sur le Grand Figeac.

	Nombre total de ventes de maisons et d'appartements	Vente nombre appartements	Vente nombre Maisons	Moyenne de Surface réelle bati (m <sup>2</sup> )	Prix Moyen au m <sup>2</sup>
Secteur Nord (20 communes)	400	31	369	97	1 539,84 €
Secteur Ouest (16 communes)	312	20	292	95	1 488,62 €
Secteur Sud (17 communes)	415	17	398	93	1 912,57 €
Secteur centre (11 communes)	1420	560	860	106	1 617,81 €
Secteur Est (17 communes)	742	147	595	134	1 419,81 €
Secteur Nord Est (11 communes)	178	21	157	105	1 046,16 €
<b>BV Figeac</b>	<b>2651</b>	<b>733</b>	<b>1918</b>	<b>111</b>	<b>1 557,35 €</b>
<b>Pole Urbain + Cambes</b>	<b>1438</b>	<b>691</b>	<b>747</b>	<b>137</b>	<b>1 466,00 €</b>
Figeac (polarité supérieure)	1011	554	457	98	1 820,10 €
Capdegnac Gare (Polarité intermédiaire)	66	2	64	172	1 580,56 €
Capdenac (Polarité de proximité)	348	135	213	84	1 367,89 €
Cambes (Pole économique majeur)	13	0	13	195	1 145,92 €
Assier (Polarité de proximité)	40	5	35	175	1 119,91 €
Livernon (Polarité de proximité)	48	1	47	150	1 381,68 €
Bagnac-Sur-Célé (Polarité intermédiaire)	56	4	52	259	1 041,92 €
Marcihaç-Sur-Célé (Polarité de proximité)	33	0	33	89	1 208,80 €
<b>BV Lacapelle-Marival</b>	<b>309</b>	<b>28</b>	<b>281</b>	<b>98</b>	<b>1 555,10 €</b>
Lacapelle-Marival (Polarité intermédiaire)	79	7	72	91	1 775,67 €
Leyme (Polarité de proximité)	59	14	45	85	1 738,34 €
Aynac (Polarité de proximité)	40	3	37	223	1 177,41 €
<b>BV Cajarc</b>	<b>265</b>	<b>14</b>	<b>251</b>	<b>95</b>	<b>2 075,58 €</b>
Cajarc (Polarité intermédiaire)	113	13	100	95	1 579,04 €
<b>BV Latronquière</b>	<b>178</b>	<b>21</b>	<b>157</b>	<b>105</b>	<b>1 046,16 €</b>
Latronquière (Polarité de proximité)	57	21	36	76	1 212,18 €
<b>BV Grammat</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>64</b>	<b>84</b>	<b>1 318,60 €</b>
Gand Figeac	3467	796	2671	105	1 504,14 €

SOURCE : FICHER DVF, DGFIP



SOURCE : FICHER DVF,

### L'enquête immobilière Oc'teha

Afin d'obtenir des données récentes sur le marché immobilier local nous avons réalisé une analyse des annonces immobilières parues du 25 Janvier 2019 au 25 Février 2019 sur plusieurs sites spécialisés (leboncoin.fr, seloger.com).

Nous avons ainsi recensé **1 306** offres :

- 986 biens à la vente
- 211 biens à la location
- 109 terrains à la vente

Pour chaque annonce, nous nous sommes intéressés au type de bien, à sa localisation, à sa surface, à son prix au m<sup>2</sup>.

Les résultats de l'enquête immobilière menée par Oc'téha permettent d'établir une grille des prix de l'immobilier sur la Communauté de Communes. Ainsi sur 986 biens en vente recensés dans le cadre de cette étude, le prix moyen des offres immobilières dans l'ancien est de 1459€/m<sup>2</sup>. A noter qu'il est nécessaire de considérer ces données avec précaution ; il s'agit d'une enquête réalisée sur une durée d'un mois et sur des sites pré-sélectionnés, elle n'est pas exhaustive.

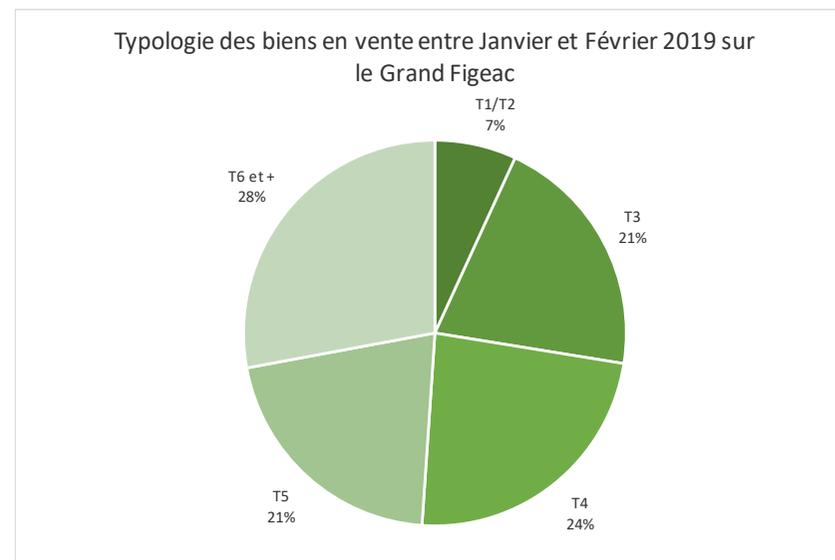
#### Prix des biens immobiliers en vente de Janvier 2019 à Février 2019

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	Total général
Moyenne de Surface	34 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>	302 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup>
Moyenne de prix *	72 000 €	71 879 €	120 155 €	152 761 €	214 057 €	342 343 €	179 176 €
Moyenne de Prix/m <sup>2</sup> *	2 118 €	1 306 €	1 561 €	1 474 €	1 577 €	1 178 €	1 459 €
Nombre de biens	15	54	197	237	206	277	986

SOURCE : ENQUÊTE OC'TEHA  
\*HORS FRAIS D'AGENCE

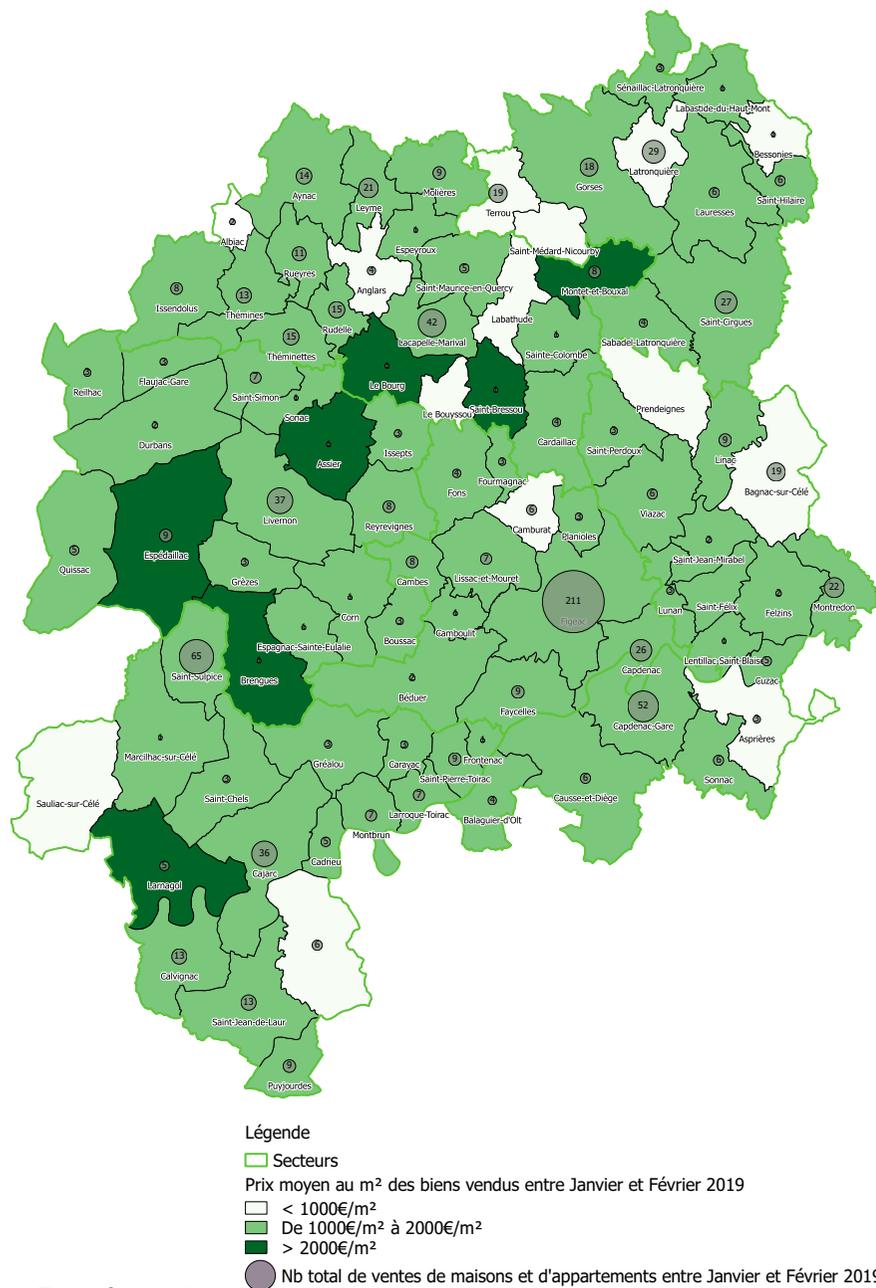
C'est la commune de Figeac qui enregistre le plus grand nombre de biens en vente (26% des offres recensées en Janvier et Février 2019).

C'est également l'une des communes où l'immobilier est le plus élevé à 1 670€/m<sup>2</sup>, en comparaison avec Capdenac-Gare où l'on retrouve également beaucoup de biens à la vente (16%) et un prix moyen à 1 232€/m<sup>2</sup>.



SOURCE : ENQUÊTE OC'TEHA

## Nombre et prix moyen au m<sup>2</sup> des biens en vente entre janvier et février 2019 sur le Grand Figeac



SOURCE : ENQUÊTE OC'TEHA

La structure du parc de logement sur le territoire intercommunal révèle une sur-représentation des grands logements : 49% des biens à la vente en Janvier et Février 2019 sont de type 5 ou plus. Les annonces pour les types 3 et 4 sont un peu moins nombreuses (45%). Enfin les Types 1 et 2 sont les moins représentés sur les biens à la vente : ils représentent seulement 7% des biens à la vente. La surface habitable moyenne des biens à la vente est de 133m<sup>2</sup>.

Sur l'ensemble des biens à la vente sur la période analysée, on recense une majorité de très grands logements, alors que la demande principale des ménages sur le Grand Figeac se tourne vers des logements moyens, de type 3 et 4.

***Sous l'effet d'une demande croissante, les montants des loyers augmentent, mais le prix médian de vente des maisons reste lui stable. Le prix de l'immobilier sur le territoire du Grand Figeac reste accessible pour les candidats à l'accession ou à la location. Des difficultés persistent du fait de la modicité des ressources ou de la présence d'un marché touristique (notamment sur la frange Ouest du territoire).***

***Les niveaux de loyer en augmentation, sont favorables aux rendements locatifs et ainsi de dégager des fonds pour entretenir les biens.***

***S'agissant du marché de l'accession, le resserrement des prix alimente la concurrence et aiguise la compétition entre les communes.***

***Sous ces angles, le marché du logement du Grand Figeac se tend sur le locatif, mais est déstabilisé sur le marché de l'accession.***

## 3.3 - L'accession à la propriété

### 3.3.1 LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

L'accession à la propriété désigne ici l'acquisition d'une résidence principale par un particulier.

**Evolution de l'accession à la propriété (en nombre de permis autorisés) entre Janvier 2016 et décembre 2018 sur le Grand Figeac.**

	Nombre de RP occupés par leur propriétaire	% des PO sur total des logements autorisés
2016	110	92%
2017	126	93%
2018	105	92%

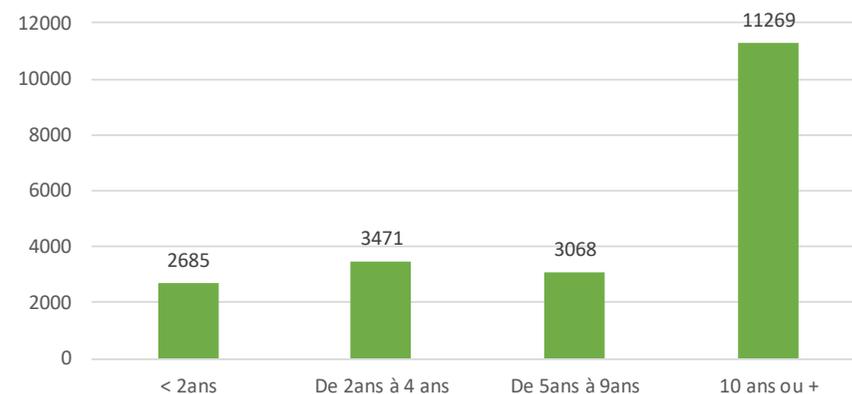
SOURCE : ENQUÊTE Oc'TÉHA SUR LES PERMIS DE

Depuis 2016, environ 341 résidences principales occupées par leur(s) propriétaire(s) ont été autorisées sur la Communauté de Communes, avec une légère baisse pour l'année 2018.

L'accession à la propriété reste prégnante sur le territoire intercommunal. En 2015, 70% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire sur le Grand Figeac, ce qui est équivalent au reste du département avec 69,7% enregistré en 2015 pour le Département du Lot.

55% des ménages propriétaires, occupent leur logement depuis plus de 10 ans.

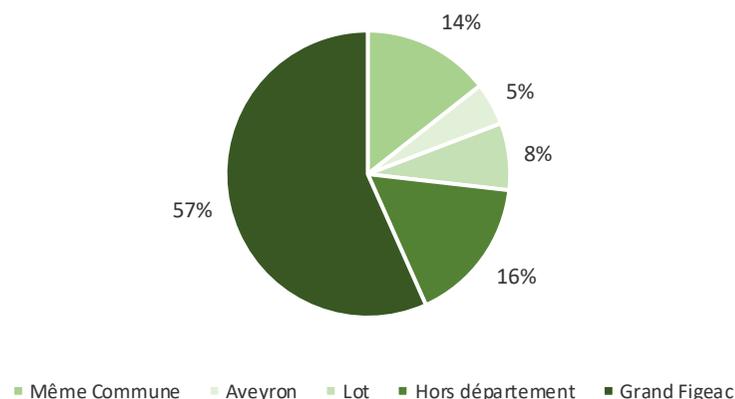
Les ménages propriétaires occupants selon l'ancienneté d'aménagement en 2015 sur le Grand Figeac



SOURCE : INSEE, RECENSEMENT

Cette donnée soulève un fait, il y a un phénomène de non renouvellement important sur le Grand Figeac. Les propriétaires occupants, changent très peu de logements.

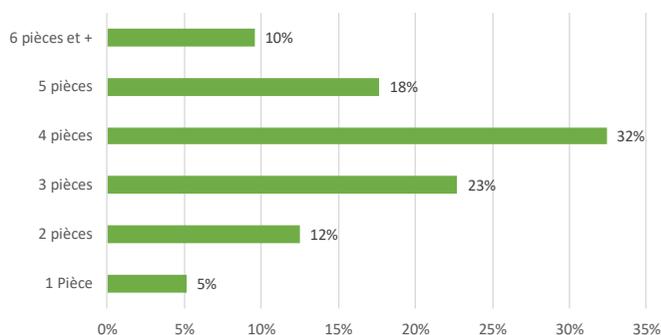
### Origine des accédants à la propriété entre Janvier 2016 et décembre 2018 sur le Grand Figeac



SOURCE : ENQUÊTE Oc'TÉHA SUR LES PERMIS DE

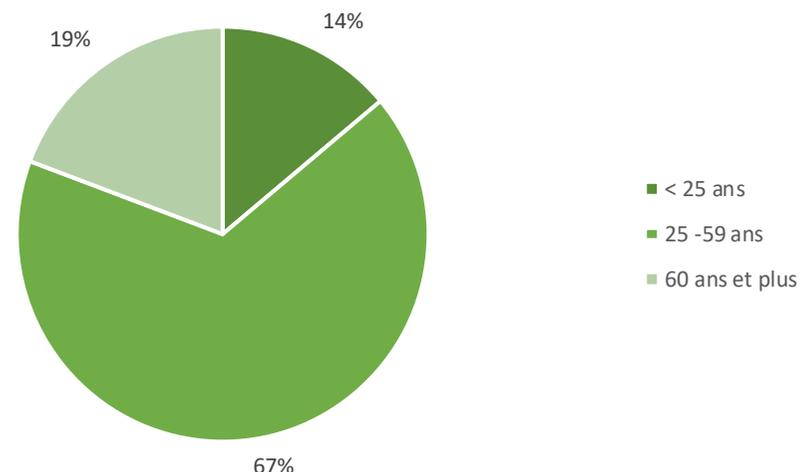
Sur l'ensemble des permis de construire autorisés (hors transformation d'usage) sur la Communauté de Communes du Grand Figeac entre Janvier 2016 et décembre 2018, 57% des accédants habitaient précédemment sur le territoire intercommunal. Aussi on assiste à un phénomène d'« enracinement » de ces populations. Le territoire semble tout de même attractif, en effet 16% des accédants sont originaires de l'extérieur du Département et 13% du Département du Lot et de l'Aveyron.

Taille des logements occupés par leur propriétaire en 2015 sur le Grand Figeac



SOURCE : FILOCOM, D'APRÈS DGFIP, 2015

### Répartition des ménages propriétaires occupants selon l'âge en 2015 sur le Grand Figeac



SOURCE : FILOCOM, D'APRÈS DGFIP, 2015

60% des résidences principales occupées par leur propriétaire comportent au moins 4 pièces principales en 2015.

La grande majorité des accédants à la propriété a entre 25 et 59 ans. Un peu moins d'un quart de la population des propriétaires occupants est âgée de 60 ans ou plus, cela peut sous-entendre un besoin d'adaptation des logements au vieillissement.

Les propriétaires occupants de moins de 25 ans sont sous représentés, les jeunes ménages étant plus souvent locataires.

### 3.3.2 LES DISPOSITIFS D'ACCESSION AIDÉE À LA PROPRIÉTÉ

L'accession à la propriété des jeunes ménages s'inscrit dans un contexte d'aides publiques en constante évolution.

#### Le Prêt à Taux Zéro

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est, comme son nom l'indique, une avance d'argent de l'Etat remboursable sans intérêt. Mis en place pour la première fois le 1er Janvier 2011, il a depuis été modifié régulièrement en vue de favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes.

Il est soumis à condition de ressources, et également aux ménages primo-accédants pour la construction ou l'achat de leur résidence principale. Depuis 2016, le dispositif s'applique désormais dans le neuf, mais aussi dans l'ancien sous condition de travaux d'amélioration (montant de travaux représentant au moins 25% du coût total de l'opération).

Le prêt et son remboursement sont modulés en fonction de la composition du ménage et de ses ressources, ainsi que la localisation.

La durée de remboursement du prêt dépend également des revenus, de la composition du ménage et de la zone géographique concernée. Plus les revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte. Elle s'étend de 20 à 25 ans selon les cas et comprend deux périodes, permettant un remboursement différé pour les ménages les plus modestes.

La loi des finances de 2018 modifie les conditions d'attribution du PTZ selon les zones. En zone C, l'article 83 de la loi de finances pour 2018 proroge le PTZ dans le neuf jusqu'au 31 décembre 2019 ; à compter du 1er janvier 2020, le dispositif ne fonctionnera plus que dans l'ancien pour cette zone.

L'ensemble des communes du Grand Figeac se situent dans cette Zone C, le montant du prêt dans l'ancien est égal à 40% du coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond. De plus les travaux doivent être réalisés dans un délai de 3 ans.

#### Plafond de ressources et montant plafond du coût de l'opération pour un logement neuf ou ancien en zone C au 1er janvier 2019

Nombre d'occupants	Plafond de ressources
1	24 000 €
2	33 600 €
3	40 800 €
4	48 000 €
5	55 200 €
6	62 400 €
7	69 600 €
À partir de 8	76 800 €

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Coût maximal sur lequel le PTZ sera calculé	Logement ancien (plafonné à 40% du coût de l'opération)	Logement neuf, plafonné à 20% du coût de l'opération
1	100 000 €	40 000 €	20 000 €
2	140 000 €	56 000 €	28 000 €
3	170 000 €	68 000 €	34 000 €
4	200 000 €	80 000 €	40 000 €
5 et plus	230 000 €	92 000 €	46 000 €

SOURCE : AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

### Exemple de Calcul du PTZ

Pour un couple avec 2 enfants achetant un logement neuf en zone C, le montant maximum du PTZ est de :

- 36 000 € si le montant de l'opération est de 180 000€ (18 000 x 20%).
- 40 000 € si le montant de l'opération est de 220 000€ (200 000 x 20%).

Pour un couple réalisant une acquisition-amélioration en zone C, le montant maximum du PTZ est de :

- 52 000 € si le montant de l'opération est de 130 000€, dont 40 000€ de travaux (130 000 x 40%).
- 56 000€ si le montant de l'opération est de 180 000€, dont 65 000€ de travaux (180 000 x 40%).

SOURCE : AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

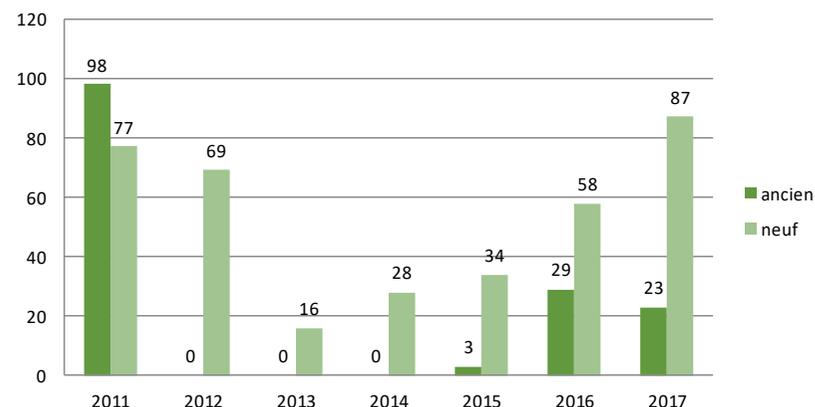
Le dispositif a été remanié à plusieurs reprises au cours des dernières années. En effet, le nombre de PTZ a connu une forte baisse sur 2013-2014 suite à l'établissement de conditions de ressources et à l'exclusion des logements anciens du PTZ.

Grâce à l'élargissement progressif des conditions d'attribution des prêts depuis 2015 (réévaluation à la hausse des niveaux de ressources, éligibilité des opérations d'acquisition-amélioration, augmentation des montants de prêt), davantage de ménages primo-accédants sollicitent ce dispositif pour mener à bien leur projet immobilier.

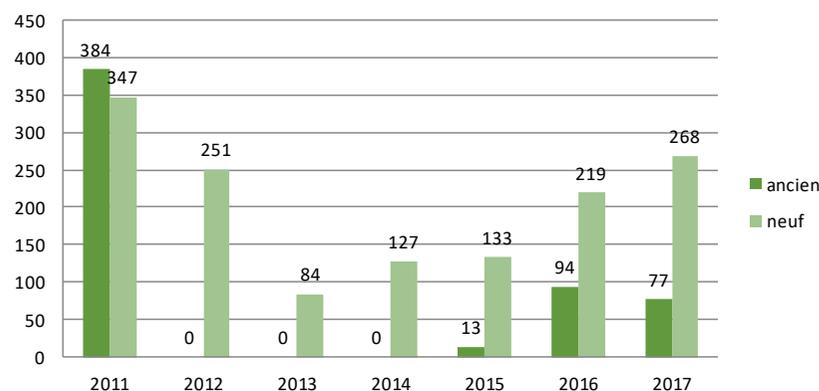
Les courbes d'évolution du nombre de PTZ sur la Communauté de

Communes et sur le département du Lot reflètent bien cette tendance.

### Evolution du nombre de PTZ accordés sur le Grand Figeac de 2011 à 2017



### Evolution du nombre de PTZ accordés sur le département du Lot entre 2011 et 2017



SOURCE : DREAL ; STATISTIQUE SUR LE

## Le Prêt Social Location Accession (PSLA)

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est un prêt conventionné qui peut-être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs. L'opérateur qui bénéficie d'un PSLA doit avoir obtenu un agrément préfectoral et signer une convention.

### Plafond de revenus pour bénéficiaire du PSLA

	Nombre de personnes destinées à occuper le logement				
	1	2	3	4	5 et plus
Zone C	24124	32169	37210	41232	45243

SOURCE : AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

C'est un dispositif national qui permet à des ménages aux revenus modestes de devenir propriétaire de leur résidence principale après une courte période de location.

Le PSLA comporte des aides fiscales spécifiques : une TVA à 5,5 % pour l'opérateur. Quand le locataire-accédant lève l'option dans les cinq ans de l'achèvement, pour acheter le logement qu'il loue, la vente est placée dans le champ d'application de la TVA au taux réduit de 5,5 % et une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement. Le ménage qui lève l'option bénéficie de cette exonération pour la durée restant à courir.

La location se déroule en deux phases :

- Une phase locative : le ménage qui occupe le logement paie une redevance à l'opérateur (loyer plafonné + épargne ou « part acquisitive ») ;
- Une phase accession : à l'issue de la première phase, le ménage a la possibilité d'acquérir le logement occupé. L'épargne constituée lors de la phase locative constitue alors un apport personnel.

Ce dispositif apporte plusieurs avantages pour les accédants :

- Des avantages fiscaux : TVA à taux réduit et exonération de la TFPB pour la durée à courir
- Un accompagnement social : bénéficiaire APL, mensualités plafonnées et montant à financer fixe,
- Une sécurité : garanties de rachat et relogement pendant 15 ans (en cas d'accident de la vie),
- Un prix de vente plafonné nationalement

Le ménage accédant à la propriété via un PSLA peut également cumuler un PTZ (sous condition).

### 3.3.3 LES COPROPRIÉTÉS

Pour cette étude, deux données ont été analysées, les fichiers fonciers MAJIC et le registre des copropriétés.

Les fichiers fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastreles) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Cette base de données qui renseigne sur les parcelles, les locaux et leurs propriétaires a ainsi une vocation fiscale : le calcul de la taxe foncière et l'envoi des avis d'imposition.

Selon les fichiers MAJIC, le territoire intercommunal recense 459 copropriétés réparties sur 44 communes. 20% des copropriétés du Lot se trouvent sur la commune de Figeac (279), rapporté à l'ensemble du parc de Figeac, 1 logement sur 4 situe donc dans une copropriété.

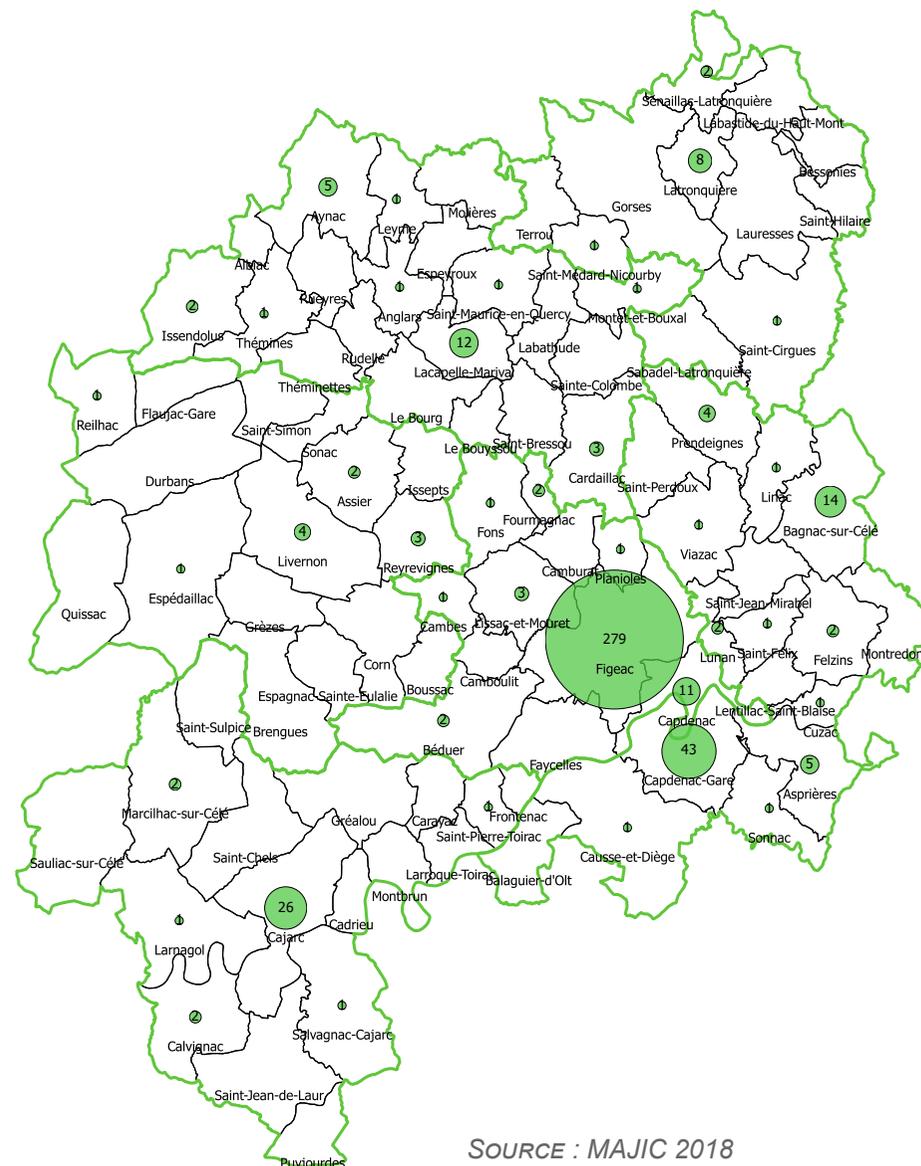
**Sur les 459 copropriétés 7% sont considérées comme dégradées, dont 19 situées à Figeac et 8 à Capdenac-Gare.**

Une partie des données identifiées grâce aux fichiers MAJIC correspond à des copropriétés de villages vacances, comme par exemple 105 logements sur Cajarc, ou encore Lacapelle Marival avec une copropriété de 48 logements.

L'autre donnée analysée est le registre des copropriétés. Les copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation au sein d'un registre national des copropriétés. Ce registre a vocation à faciliter la connaissance de l'état des copropriétés sur le territoire national et prévenir la survenance de dysfonctionnements.

D'après le registre des copropriétés, le Grand Figeac comprend 18 copropriétés immatriculées au 31 décembre 2018, soit 8,8% des copropriétés du département du Lot (204 copropriétés immatriculées).

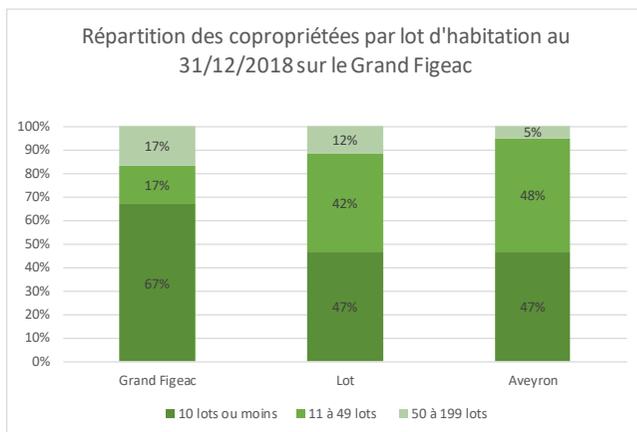
### Localisation des copropriétés sur le Grand Figeac en 2018



SOURCE : MAJIC 2018

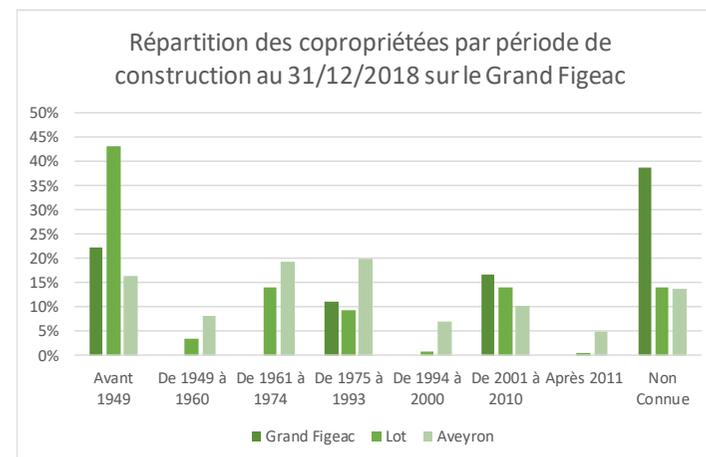
Ces données sont enregistrées par les représentants légaux des copropriétés (syndic ou administrateur provisoires) et les notaires. Il est important de souligner qu'entre la fin d'année 2016 et la fin d'année 2018, l'ensemble des copropriétés à usage partiel ou total d'habitation doivent faire l'objet d'une immatriculation dans le registre. Cette période est achevée mais d'après la DREAL, un bon nombre de copropriétés, notamment les petites, ne sont toujours pas enregistrées. Le registre n'est donc pas exhaustif.

Au 31 décembre 2018 la commune de Figeac comprend 15 copropriétés enregistrées. D'autres communes apparaissent comme Cajarc et Capdenac Gare mais les informations ne sont pas disponibles, nous traiterons donc ici uniquement les disponibles à l'échelle de l'intercommunalité, sans détail sur les communes (car trop imprécis).



SOURCE : REGISTRE DES COPRO-

Le parc intercommunal est plutôt ancien : 6 des 18 copropriétés ont été construites avant 2000, et seulement 3 après 2000. Une partie de la donnée est classée en inconnu (7 copropriétés en tout). Le parc départemental est lui aussi assez vieux, avec 43% des copropriétés construites avant 1949.



SOURCE : REGISTRE DES COPRO-

L'ensemble des copropriétés intercommunales dispose majoritairement d'un chauffage individuel.

Il existe donc une discordance entre les données MAJIC et les données du registre des copropriétés.

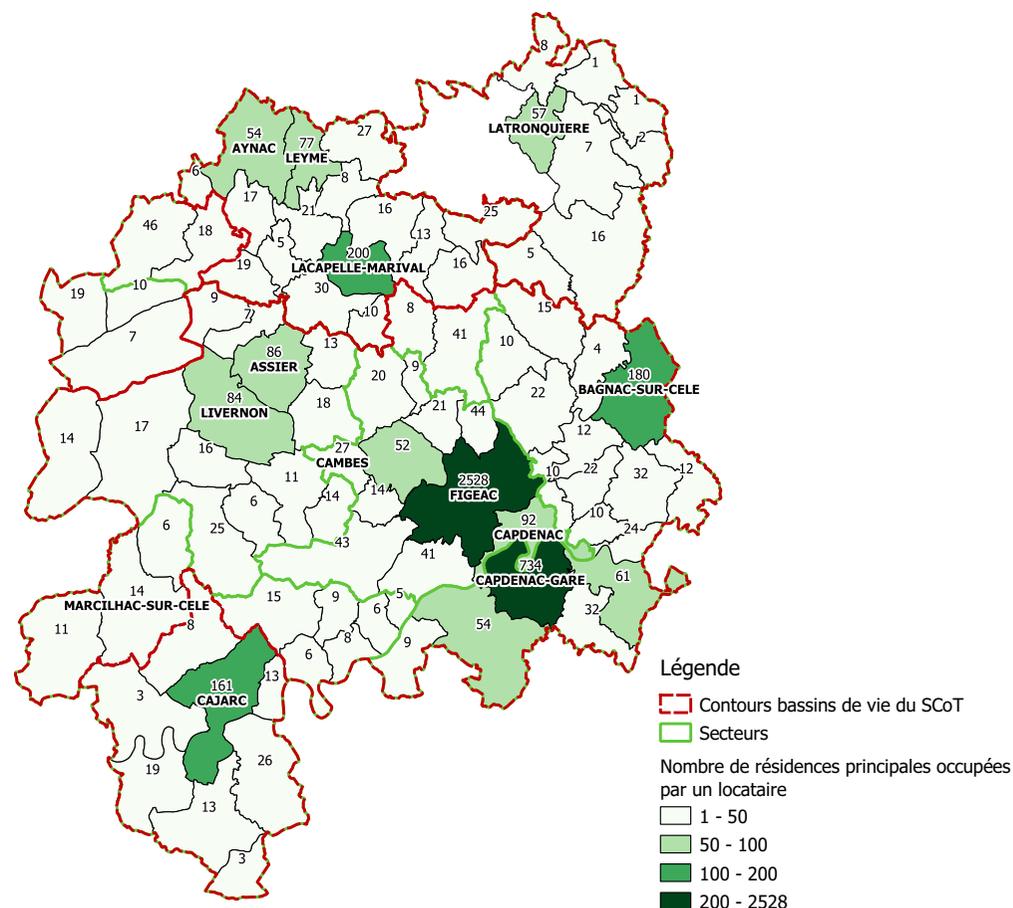
## 3.4 - Le logement locatif

### 3.4.1 LE PARC LOCATIF

Dans cette étude les logements locatifs correspondent aux logements loués au titre d'une résidence principale. Les logements locatifs peuvent être loués par un bailleur public (opérateur HLM ou collectivité) ou par un bailleur privé.

En 2015, 5 438 résidences principales étaient occupées par des locataires, soit 27% du parc total des résidences principales. Au sein de ce parc 78% relève de propriétaires privés et 22% par de propriétaires publics.

### Répartition des résidences principales occupées par un locataire en 2015 sur le Grand Figeac



SOURCE : INSEE, RECENSEMENTS

### 3.4.2. DÉFINITION DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Le logement locatif social est un logement locatif dont le loyer et les ressources du locataire sont encadrés (conventionnement). On distingue deux types de parcs sociaux : le parc locatif public et le parc locatif privé.

Les logements locatifs publics sont financés par des fonds publics (à l'aide d'un prêt de l'Etat), réalisés et gérés par des bailleurs publics, ou des collectivités (communes, EPCI).

Le secteur privé peut également réaliser des logements locatifs sociaux en signant avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) une convention par laquelle le bailleur privé s'engage à respecter un plafond de loyer et à louer à des locataires ne dépassant pas un certain plafond de revenus. Dans le cas où des travaux d'amélioration sont nécessaires, l'ANAH peut accorder des subventions.

Les locataires d'un logement social (public ou privé) peuvent bénéficier, suivant la composition de leur ménage et de leurs ressources, de l'APL (Aide Personnalisée au Logement). Pour le logement locatif social, plusieurs types de loyers et de plafonds de revenus pour les locataires existent sur l'intercommunalité.

#### Valeurs plafonds des loyers mensuels encadrés en €/m<sup>2</sup> de surface utile par mois en 2018

Locatif privé (ANAH)			Locatif public		
Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social	PLS	PLUS	PLAI
8,75 €	6,95 €	5,40 €	7,78 €	5,11 €	4,53 €

SOURCE : MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Les différents types de loyers sont déterminés par un barème de revenus

des locataires. Le loyer très social correspond à un revenu inférieur à 60% du plafond HLM, le loyer social à un revenu compris entre 60 et 100% du plafond HLM et le loyer intermédiaire à un revenu compris entre 100 et 130% du plafond HLM.

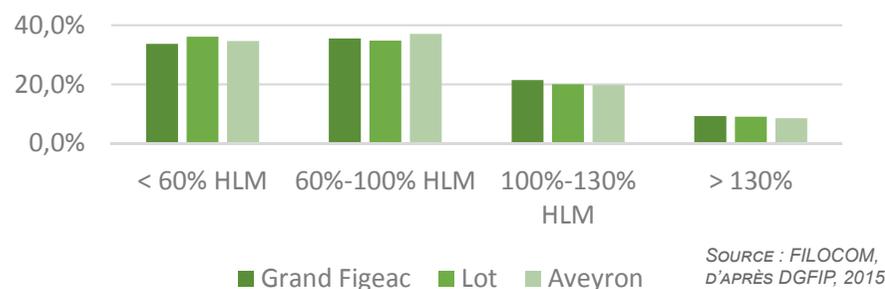
Les financements en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sont les plus utilisés par les bailleurs publics. Le PLS (Prêt Locatif Social) est principalement réservé, à l'échelle départementale, pour financer les structures telles que les résidences autonomes pour personnes âgées.

#### Plafonds de ressources (revenu fiscal de référence) en euros pour entrer dans un logement social en 2018 (zone C)

	Locatif privé (ANAH)			Locatif public		
	Loyer intermédiaire	Loyer Social	Loyer Très social	PLS	PLUS	PLAI
Catégorie 1 - 1 personne	27515	20623	11342	26395	20623	11342
Catégorie 2 - 2 personnes sans personne à charge (hors jeunes ménages)	36743	27540	16525	35248	27540	16525
Catégorie 3 - 3 personnes Ou 1 + 1 pers à charge Ou jeune ménage sans pers à charge	44187	33119	19872	42389	33119	19872
Catégorie 4 - 4 personnes Ou 1 + 2 pers à charge	53344	39982	22111	51173	39982	22111

Si le barème de revenus pour le loyer très social (PLAI ou ANAH très social) est sélectif (barème en dessous du SMIC pour une personne seule), celui pour le loyer social (PLUS ou ANAH social) est plus large.

## Revenus des ménages par rapport aux plafonds HLM en 2015 sur le Grand Figeac



En 2015, 69,2% des ménages du territoire du Grand Figeac ont des ressources inférieures au plafond HLM et sont donc éligibles à un logement social public ou privé sur le territoire (71% dans le Lot et 72% en Aveyron).

35,5% perçoivent des revenus compris entre 60% et 100% du plafond HLM. Cette part de la population peut être logée dans des logements financés par des Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), qui est la base du logement aidé. Cette part étant la plus importante, elle constitue une cible majoritaire dans le logement social. Les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond HLM peuvent quant à eux bénéficier du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

Enfin selon la définition FILOCOM, 18% des ménages de l'intercommunalité se trouvent en dessous du seuil de pauvreté (estimé à 1 026 euros par mois pour une personne seule au niveau national) en 2015, taux équivalent à celui du département de l'Aveyron, et inférieur à celui du Lot (20%).

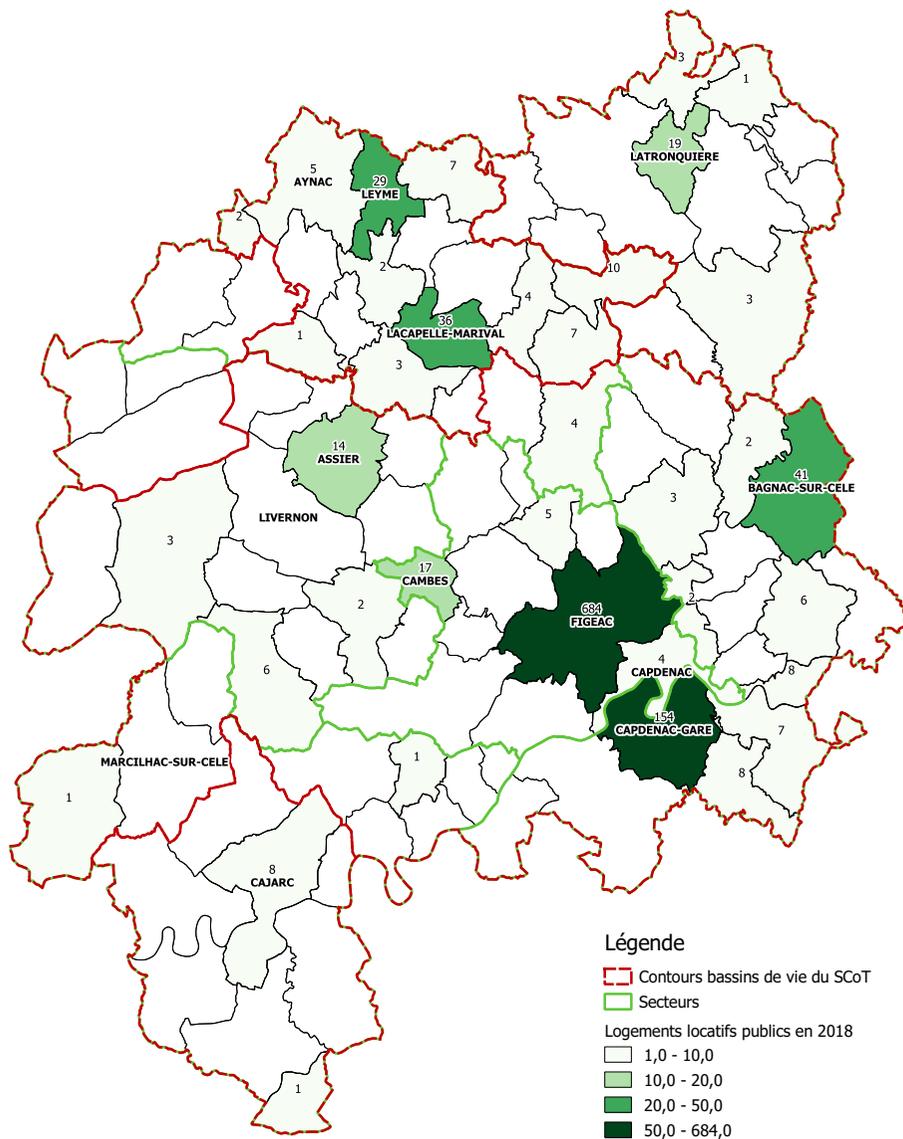
### 3.4.3 LE LOGEMENT LOCATIF PUBLIC

Sur le Grand Figeac, d'après l'Insee, le parc locatif public se compose de 1044 logements (888 dans le Lot, 156 dans l'Aveyron) en 2016, soit 19% du parc HLM du Département du Lot et 2% de l'Aveyron. Notre analyse comprend également, dans les logements sociaux, les logements communaux. Une proportion de logements HLM relativement basse (5,1%) du parc des résidences principales vis à vis des territoires de comparaison (CA du Grand Cahors : 11% ; CA de Rodez Agglomération : 8,9% ; CA du Bassin de Brive : 7,9% ; Département de l'Aveyron : 5,9% ; Département du Lot : 5,6%).

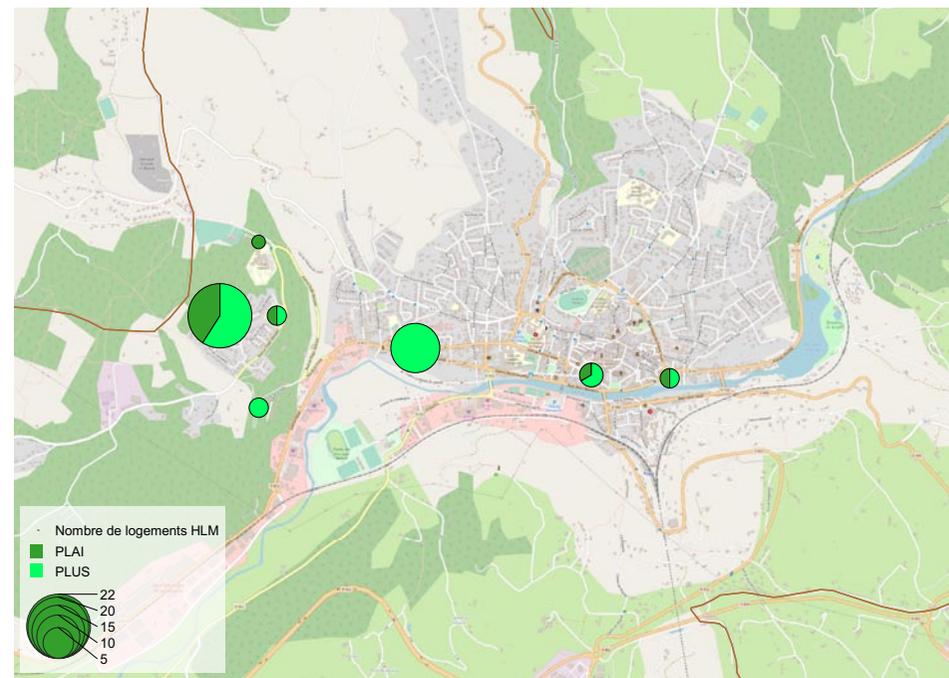
Le pôle urbain concentre 73% du parc HLM du Grand Figeac. Cet effet de concentration géographique tient à l'héritage des périodes successives de développement du parc HLM. Les années 1960 et 1970 correspondent à une période où l'on a à la fois construit beaucoup et en ayant recours à des ensembles d'immeubles collectifs qui ont autorisé des densités de construction élevées. Ces opérations ont été édifiées « tout contre » le centre-ville et parfois en son sein. A partir des années 1980, des opérations d'acquisition-amélioration ont été opérées dans le tissu urbain existant, en particulier dans le site patrimonial remarquable. Elles ont contribué à étoffer de petits logements un parc dont les premiers programmes avaient plutôt privilégié l'accueil de familles.

Hors pôle urbain, la présence du parc HLM est assez faible. Quelques opérations récentes, essentiellement en habitat individuel, sont néanmoins proposées. L'offre sociale s'appuie aussi sur le parc à la fois privé et communal dont les loyers sont conventionnés. Disséminées sur de nombreuses communes, ces solutions jouent un rôle utile, en apportant des réponses aux besoins locatifs sociaux. De telles opérations participent aussi à la requalification du bâti ancien des coeurs de bourg et noyaux villageois.

## Répartition du parc locatif public en 2018 sur le Grand Figeac



SOURCE : DREAL OCCITANIE, RPLS 2018



SOURCE : DREAL OCCITANIE, RPLS 2018

	Logements à loyer maîtrisé	TAUX / Rés. Principales en %	HLM (2015 - RPLS)	Logts communaux à loyer conventionné (2015 - FILOCOM)	Logts privés à loyer conventionné (2015 - FILOCOM)	Résidences principales (2015 - FILOCOM)
Secteur nord (20 communes)	732	29	180	160	392	2522
Secteur Ouest (16 communes)	619	34	65	150	404	1800
Secteur Sud (17 communes)	1414	28	15	175	1224	5070
Secteur Centre (11 communes)	1000	36	475	120	405	2786
Secteur Est (17 communes)	1591	29	205	210	1176	5531
Secteur Nord-Est (11 communes)	408	25	35	115	258	1607
BV Figeac	4971	32	765	531	3675	15678
Pôle Urbain + Cambes	3002	36	560	81	2361	8287
Figeac (Polarité supérieure)	2093	39	410	46	1637	5351
Capdenac-Gare (Polarité intermédiaire)	754	34	120	25	609	2233
Capdenac (Polarité de proximité)	105	19	15	0	90	546
Cambes (Pôle économique majeur)	50	32	15	10	25	157
Assier (Polarité de proximité)	99	35	25	15	59	283
Livernon (Polarité de proximité)	99	32	20	20	59	309
Bagnac-sur-Célé (Polarité intermédiaire)	186	27	25	20	141	694
Marcihac-sur-Célé (Polarité de proximité)	30	28	0	10	20	108
BV Lacapelle-Marival	774	31	160	160	454	2475
Lacapelle-Marival (Polarité intermédiaire)	192	34	45	20	127	560
Leyme (Polarité de proximité)	77	21	30	5	42	368
Aynac (Polarité de proximité)	80	29	15	15	50	273
BV Cajarc	395	31	15	70	310	1285
Cajarc (Polarité intermédiaire)	185	32	15	20	150	587
BV Latronquière	334	32	50	95	189	1039
Latronquière (Polarité de proximité)	69	30	20	15	34	231
BV Gramat	245	25	0	35	210	968
Grand Figeac	6729	34	975	946	4808	19963
Lot	21741	26	3802	1368	16571	84191
Aveyron	34100	26	6009	1629	26462	132336

L'offre HLM a progressivement augmenté au cours des dernières années. Entre 2009 et 2018, ce sont 189 logements qui ont été financés. Les programmes ont été développés dans une multiplicité de sites. Mais les délais de réalisation ainsi que les conditions de faisabilité sont très variables d'une opération à l'autre.

Le développement HLM demande à être envisagé dans une approche ajustée aux besoins, avec vigilance et attention quant aux fonctions et au positionnement du patrimoine existant.

En 2020, 6 bailleurs sociaux sont présents sur le territoire intercommunal : Lot Habitat, Aveyron Habitat, Polygone, Sud Massif Central Habitat, Cilopée Habitat et Promologis.

## Le parc locatif public selon les bailleurs en 2019 sur le Grand Figeac

	Polygone						SMCH		Lot Habitat					Aveyron Habitat					Promologis	Cilopée Habitat	Total					
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total	T4	Total	T1	T2	T3	T4	T5	Total	T1	T2	T3	T4	T5		Total	Total	Total		
Angjars																									2	
Asprières																										7
Assier																										20
Aynac																										7
Bagnac sur Célé																										41
Béduer																										8
Brengues																										6
Cajarc																										8
Cambes																										17
Camburat																										5
Capdenac																										4
Capdenac-Gare																										154
Cardaillac																										4
Cuzac																										8
Felzins																										6
Figeac																										714
Labathude																										4
Lacapelle-Marival																										36
Latronquière																										11
Leyme																										29
Linac																										2
Livernon																										20
Lunan																										2
Molières																										7
Montet-et-bouyal																										8
Saint-Maurice-en-Quercy																										3
Sainte-Colombe																										7
Sénaillac-Latronquière																										3
Sonac																										2
Sonnac																										8
Théminettes																										1
Grand Figeac																										1154

SOURCE : BAILLEURS SOCIAUX, INVENTAIRE 2020

**Revenir sur la répartition structurellement déséquilibrée de l'habitat social est un enjeu qui demeure fort. La consolidation progressive de l'offre de services dans les pôles qui maillent le Grand Figeac peut en donner l'occasion. L'amélioration de la couverture en services ouvre la perspective d'y diversifier l'habitat. Inversement, la construction de logements locatifs sociaux pourra contribuer à pérenniser l'offre de services qui est en train de s'y renforcer.**

La vacance du parc est assez faible, ce sont seulement 43 logements vacants pour les bailleurs sociaux, dont 19 logements vacants depuis plus de 3 mois.

Au global, le bailleur social polygone note une rotation de 16% sur le Grand Figeac (13% en logements individuels et 20% en logements collectifs).

Le parc locatif public se compose principalement de logements de type 3 (26%) et de type 4 (40%). A l'inverse il propose une part moins importante de logements de petite taille (29% de T1 et T2) et très peu de grande taille (5% pour les T5-T6).

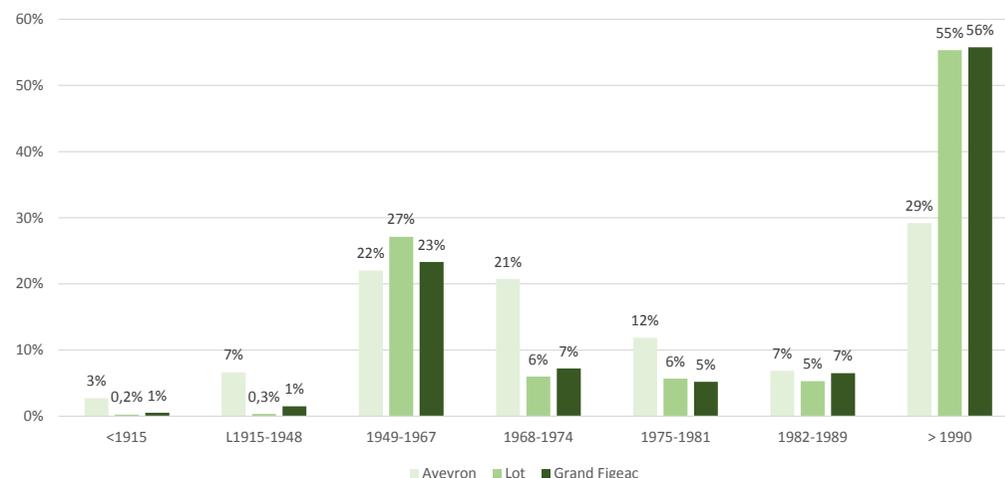
Le développement de ce parc locatif social est notamment le résultat d'une politique volontariste afin d'inciter une meilleure mixité sociale. Ainsi, le projet du SCoT Pays de Figeac vise à produire plus de logements sociaux afin d'offrir une offre plus adaptée à la population.

Sur le Grand Figeac, 29 % du parc de logements des bailleurs sociaux sont des logements collectifs dont 62% sont localisés sur la commune de Figeac.

Ce parc locatif public est plutôt récent avec 56% des logements construits après 1990, les tendances sont identiques sur le département du Lot (55%) contre 29% dans l'Aveyron.

Il est quand même à noter que 32% du parc de logements publics a été construit avant 1975, à une époque où il n'existait pas de réglementation thermique. Non soumis aux contraintes de consommation énergétique, les bâtiments neufs étaient alors peu, voire pas isolés. Par ailleurs pour un grand nombre de ces logements, les systèmes de chauffage ou de ventilation sont aujourd'hui désuets car trop émissifs en CO2 ou trop coûteux.

Répartition du parc locatif public selon la date de construction en 2018 sur le Grand Figeac



SOURCE : RPLS, 2018

Cette ancienneté du parc sur la Communauté de Communes sous-entend d'importants besoins en termes de réhabilitation.

### 3.4.4 LE PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE DES BAILLEURS SOCIAUX

Le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) doit permettre aux organismes de se doter d'un document cadre donnant une vision globale sur l'évolution de leur parc de logements. Il s'agit de définir les secteurs prioritaires où il faut investir et développer le parc de logements, et de planifier à moyen terme les réhabilitations, les travaux d'adaptation et d'économie d'énergie. Le PSP est l'une des bases, avec le PLH, de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) que les bailleurs concluent avec l'Etat.

6 bailleurs interviennent sur le Grand Figeac.

#### Sud Massif Central Habitat

Sud Massif Central Habitat détient un parc social global de 971 logements. Cependant sur le territoire intercommunal seulement 9 logements sont concernés sur la commune de Capdenac-Gare. En effet ce bailleur intervient uniquement sur le secteur Aveyronnais.

Le parc de ce bailleur sur cette commune est très récent (2015 pour le logement le plus ancien) et ne mérite donc pas de réhabilitation particulière.



#### Polygone

Polygone a un parc social global de 5 076 logements répartis sur 6 départements (12, 15, 19, 46, 48, 63) dont 1095 sur le Lot. 264 logements sont situés sur le territoire intercommunal.

Des rénovations ont été engagées pour les logements les plus anciens (isolation, remplacement de chaudières, étude de réhabilitation etc.)

#### Lot Habitat

Le parc social global de Lot Habitat se compose de 4 166 logements dont 726 sur le Grand Figeac, répartis sur 15 communes.



Le PSP indique une priorisation vers la réhabilitation du parc existant et indique également une diminution de la production de logements (de 50 logements/an à 30 logements/an en moyenne dans le département). L'opération «le Patio du Célé» doit prochainement être livrée sur Figeac, celle-ci est une opération mixte (10 logements à destination du FJT et 14 logements familiaux).

Aussi Lot Habitat réalise une prospection foncière sur Figeac pour la réalisation d'une maison relais pour le CEIS (15 logements).

Lot Habitat souligne sa volonté d'intervenir dans le coeur historique de Figeac avec l'opportunité de l'Action coeur de ville.

#### Aveyron Habitat

Le parc de l'OPHLM Aveyron Habitat est composé d'un patrimoine de 3 000 logements (maisons, appartements). Seuls 138 logements se trouvent sur le Grand Figeac (123 à Capdenac-Gare, 8 à Sonnac et 7 à Asprières).

Actuellement, un projet de rénovation énergétique est en cours.

Aussi, 18 logements sont en cours de réhabilitation dans l'ancienne gendarmérie de Capdenac-Gare.



#### Cilopé Habitat

Cilopé Habitat est entreprise dédiée au logement abordable depuis 1924. Adossée à Action Logement, elle compte 3900 logements en Nouvelle Aquitaine. Elle dispose également de 11 logements sur la commune de Figeac.



#### Promologis

Adossée au Groupe Action Logement et à la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées, Promologis propose 26 000 logements (dont 6 à Figeac) à la location à loyers modérés, financièrement abordables et qualitatifs à ceux qui ne peuvent accéder aux conditions générales du marché privé.



### 3.4.5 LA DEMANDE LOCATIVE PUBLIQUE

La demande locative publique est connue grâce au système d'enregistrement (analyse, observation et habitat en occitanie). Les données que nous avons analysées concernent la comparaison entre fin décembre 2011 et fin décembre 2018. Elle comprend l'ensemble des personnes ayant formulé une demande de logement locatif social sur le territoire régional, y compris les ménages souhaitant changer de logement au sein même du parc social.

Le Grand Figeac enregistrait 361 demandes de logement locatifs publics au 31 décembre 2018.

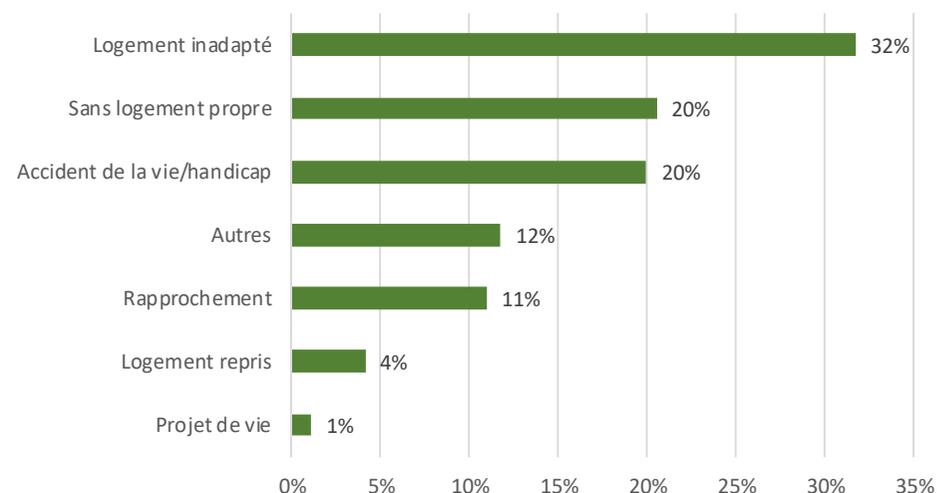
#### Répartition de la demande locative publique selon le premier choix au 31/12/2018 sur le Grand Figeac

Commune	Nombre de demandes
Asprières	]0;11[
Capdenac-Gare	44
Sonnac	]0;11[
Anglars	]0;11[
Assier	]0;11[
Aynac	]0;11[
Bagnac-sur-Célé	10
Bédrier	]0;11[
Cajarc	]0;11[
Camburat	]0;11[
Capdenac	]0;11[
Cardaillac	]0;11[
Cuzac	]0;11[
Figeac	253
Lacapelle-Marival	]0;11[
Latronquière	]0;11[
Leyme	]0;11[
Livernon	]0;11[
Montet-et-Boujal	]0;11[
Planioles	]0;11[
Sainte-Colombe	]0;11[

SOURCE : INFO CENTRE,

Les principales raisons motivant les personnes à demander un logement sont : le logement est inadapté (32% des demandes), les demandeurs n'avaient pas de logement propre (20% des demandes), accident de la vie (20% des demandes).

Motifs des demandes de logements locatifs publics recherchés au 31/12/2018 sur le Grand Figeac



SOURCE : INFO CENTRE,

Globalement, l'offre locative sociale accessible est abondante. Le parc locatif public, le parc locatif privé récent – notamment celui réalisé dans le cadre des programmes de défiscalisation –, le parc privé du centre historique, rénové, constituent les trois piliers du parc locatif accessible. Les candidats locataires disposent ainsi de davantage d'opportunités.

Source SNE	Demandes 2018	Attributions 2018	Taux de satisfaction
Aveyron	2 051	1 111	54,2%
<b>Grand-Figeac</b>	<b>361</b>	<b>190</b>	<b>52,6 %</b>
Lot	1 498	765	51,1%
Grand-Cahors	754	367	48,7%

SOURCE : INFO CENTRE,

En 2018, sur les 361 demandes, un peu plus de la moitié (52,6%) ont bénéficié d'une attribution. Le taux de satisfaction est élevé et est supérieur aux taux observés sur le Département du Lot et sur le Grand-Cahors.

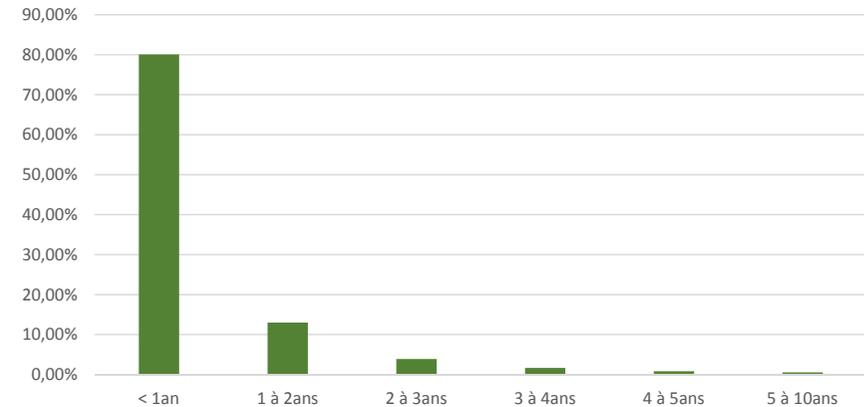
Toujours à titre de comparaison, en 2015, le taux de satisfaction était de 23% sur Montauban, 30% sur Toulouse, 31% sur Rodez ou encore 38% à Auch.

Cet indicateur témoigne du niveau modeste de pression qui s'exerce sur le parc HLM. Le délai moyen d'attribution est un autre signe de cette détente et de l'accessibilité de cette offre. Relativement court, il est de 3,8 mois (source : SNE) sur le territoire intercommunal.

Les demandeurs disposent, aujourd'hui, davantage de choix. Par conséquent, ils sont plus «volatiles».

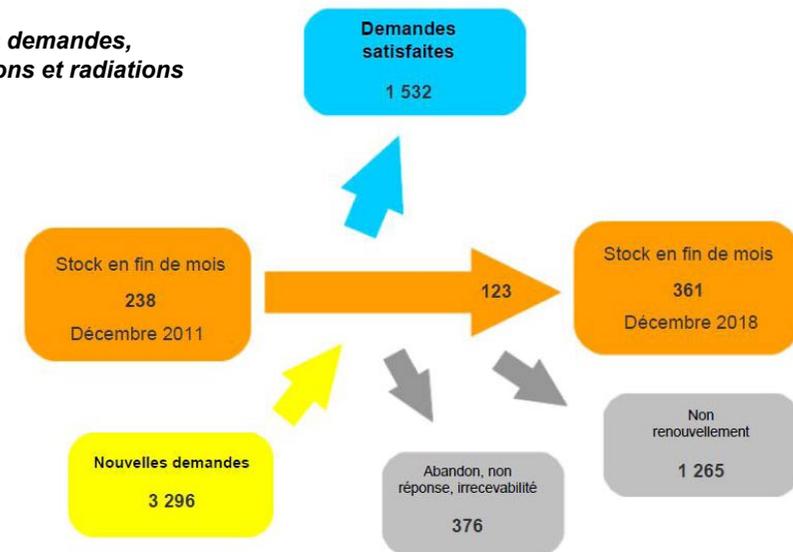
Entre la demande et l'attribution, il arrive régulièrement que les ménages trouvent des solutions par eux-même, quitte à tomber sur des «mauvaises solutions» et parfois à se tourner de nouveau vers les organismes HLM lorsque la solution trouvée ne devient plus tenable (en termes de prix, de confort). Les abandons et les non renouvellement sont aussi très fréquents, face aux nombreuses opportunités mobilisables. La gamme élargie des solutions disponibles autorise à être sélectif et exigeant.

Ancienneté de la demande locative au 31 décembre 2018 sur le Grand Figeac



SOURCE : INFO CENTRE,

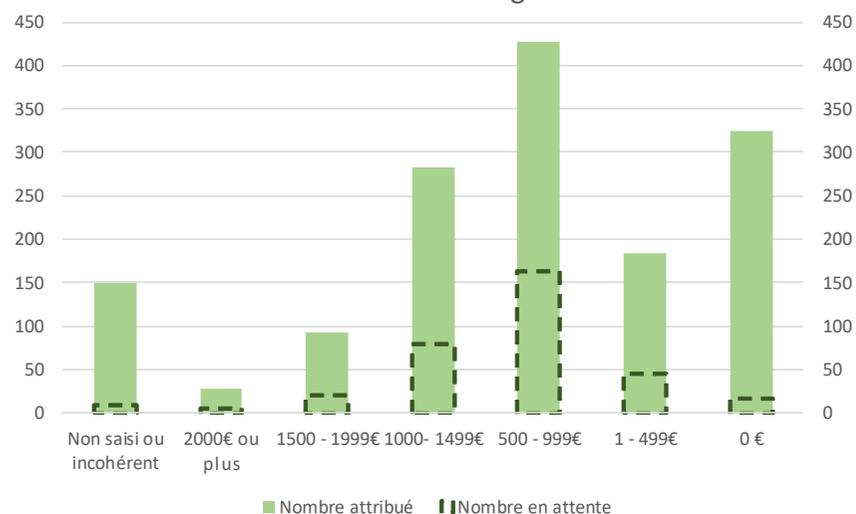
Flux des demandes, attributions et radiations



SOURCE : INFO CENTRE SNE (FIN DÉC. 2011 À FIN DÉCEMBRE 2018)

La demande sociale est dans une précarité financière croissante. Le durcissement du contexte économique en est une cause, cette tendance se retrouve au niveau national.

Répartition des demande en cours et des demandes satisfaites selon les revenus mensuels des ménages sur le Grand Figeac



SOURCE : INFO CENTRE,

Les demandeurs de logements locatifs sociaux publics sont des ménages modestes, à très modestes. En effet 47% des demandeurs ont leur revenus situé entre 500 et 999€ mensuel.

Sur les 1532 logements qui ont été attribués entre 2011 et 2018, la majorité des demandes qu'il reste à satisfaire concerne les ménages aux revenus compris entre 500 et 999€, c'est aussi la catégorie de ménages qui a réalisé le plus de demandes. C'est la catégorie des personnes sans revenus qui obtient le taux de satisfaction le plus important avec un reste de demande à satisfaire quasiment nul.

La livraison de logements locatifs aidés ne suffit pas à satisfaire toutes les demandes, les besoins restent importants. Si l'effort de production de logements locatifs aidés à loyers réduits sur les dernières années permet de mieux répondre à la demande, la programmation de PLAi ou de PLUS à loyers minorés reste insuffisante au regard des revenus des ménages en attente d'un logement. En effet, la majorité des attributaires ont des revenus inférieurs au PLAi (78%), reflet des caractéristiques des demandeurs, notamment des travailleurs pauvres. En effet, 64% des ménages ayant demandé un logement locatif aidé ont moins de 1 000€ de revenus par mois.

Pour autant, si les loyers sont plus abordables dans le parc social, il convient d'être vigilant sur les charges locatives, parfois trop élevées, imputant sur le reste à charge des ménages après déduction des aides de la CAF.

***En proposant des niveaux de loyers particulièrement bas, ce sont toujours les programmes les plus anciens qui jouent un rôle stratégique dans l'accueil des publics les plus fragiles économiquement.***

***Revenir sur cette donne structurelle exigera du temps mais le renouvellement de l'offre à très bas loyer constitue un enjeu important pour le Grand Figeac : avec ce progressif rééquilibrage géographique, les solutions mobilisables en direction des ménages à faibles ressources s'élargissent au-delà des seules cités les plus anciennes aux loyers très bas.***

Historiquement, le parc HLM est à vocation familiale, tourné vers l'offre de moyens et grands logements. Aujourd'hui, cette tendance est fragilisée par :

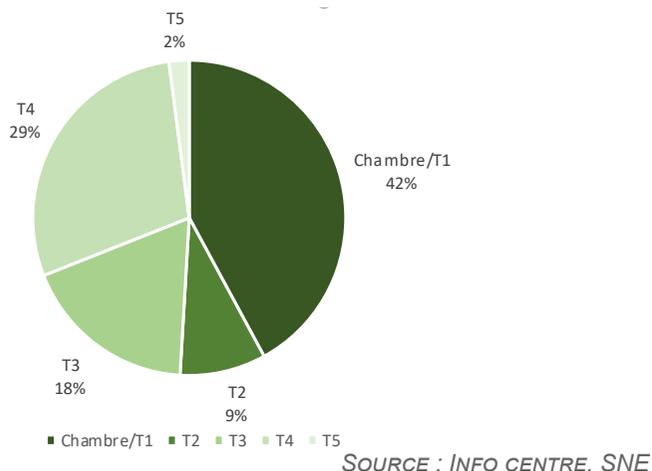
- d'une part, les centres perdent de leur attractivité à l'égard des familles au profit de la périphérie,
- d'autre part, la précarité financière qui caractérise de plus en plus la demande HLM, est souvent associée à des personnes seules.

Ces évolutions générales se font sentir sur le territoire du Grand Figeac. En effet, 49% des demandes portent sur des logements de type 1 ou 2. Ce type de logement représente une part importante du parc (39%). A l'inverse seulement 18% de la demande concerne les logements de type 4, alors que 33% du parc des logements publics est de type 4.

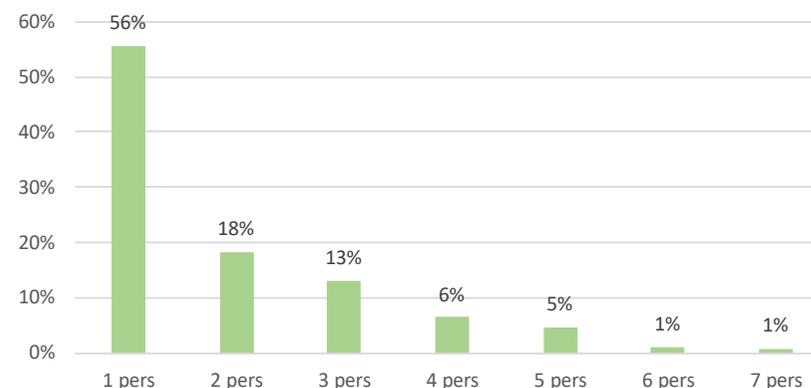
Taille des logements	Ensemble du parc	Ménages demandeurs
T1-T2	39%	49%
T3	23%	30%
T4	33%	18%
T5 et +	5%	3%

Source : Filocom (pour Ensemble du parc) / Source : SNE 2018 (pour Ménages demandeurs)

Type de logement locatif attribué au 31 décembre 2018 sur le Grand Figeac



Part des demandeurs en fonction de la taille des ménages au 31/12/2018 sur le Grand Figeac



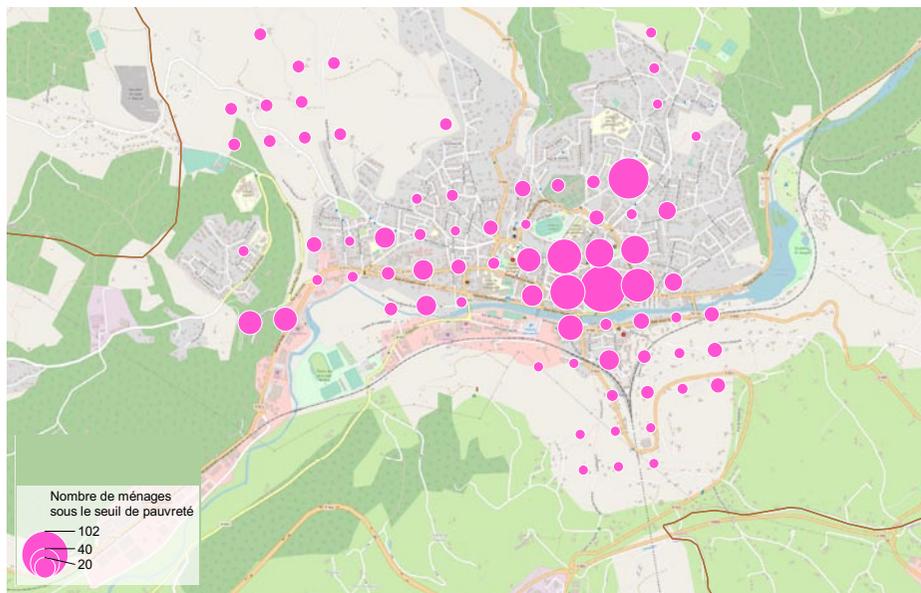
SOURCE : INFO CENTRE,

De plus, la majorité des demandeurs au 31 décembre 2018 sur le Grand Figeac, sont des petits ménages (56% sont des ménages de 1 personne).

L'offre de logement n'est plus totalement adaptée à la demande.

De fin décembre 2011 à fin décembre 2018 ce sont 1 532 logements qui ont été attribués sur le Grand Figeac. Sur l'année 2018 on dénombre 190 logements attribués. La majorité des logements attribués sont des logements de type 1 (42%) soit 644 logements, ainsi l'ensemble des demandes de T1 ont été satisfaites. A l'inverse seulement 18% des attributions concernent des types 3 alors que 30% de la demande locative est sur des logements de typologie 3. Ce graphique illustre un manque de logement de type 3, qui représente la part la plus importante de la demande locative publique.

Les loyers particulièrement accessibles des sites financés en PLAI, ainsi que le déficit d'attractivité de certains programmes anciens orientent mécaniquement leur occupation vers des ménages aux ressources modestes.



Face aux capacités financières limitées de la demande, la vocation sociale du parc HLM, déjà marquée, s'accroît : 74 % des emménagés récents ont des ressources inférieures à 40% des plafonds HLM, contre 56% pour l'ensemble des locataires. De manière positive, cela atteste la capacité de l'ensemble des bailleurs et des communes à prendre en compte des publics fragiles financièrement.

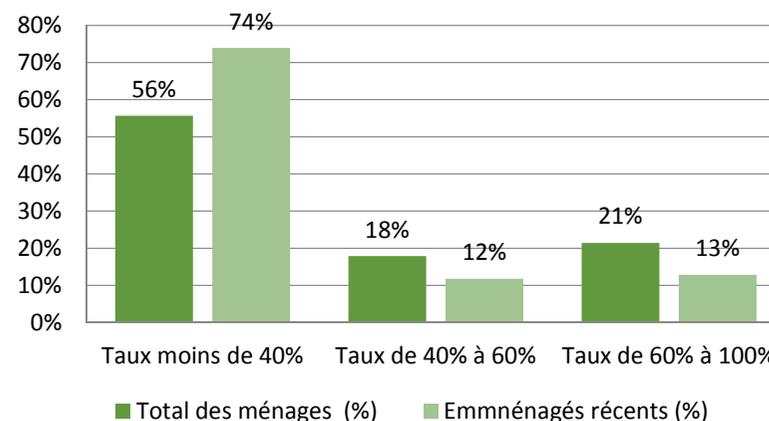
Mais cela signifie que la montée de la fragilité financière des occupants affecte désormais des sites qui avaient jusque-là maintenu une certaine mixité d'occupation.

La comparaison entre les profils des entrants (emménagés récents = depuis moins de 3 ans) et les locataires en place souligne l'accentuation générale de la paupérisation de l'occupation du parc HLM.

Ces évolutions posent la question de la capacité de ces secteurs à accueillir une population diversifiée.

La spécialisation sociale de ces derniers, dissuade les ménages les plus aisés à venir s'y installer. Le risque de cette vocation spécifiques est l'exclusion du fonctionnement urbain.

### Occupation du parc social HLM



OPS 2018 (Lot et Aveyron Habitat - Polygone)	Poids des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds		
	Total des ménages	Emménagés récents	Indice de spécialisation
<b>Figeac</b>	<b>70%</b>	<b>85%</b>	<b>15 pts</b>
Bataillé	58%	100%	42 pts
Montviguier	69%	71%	2 pts
La pintre	55%	100%	45 pts
Coteaux de Nayrac	23%	40%	17 pts
<b>Capdenac-Gare</b>	<b>55%</b>	<b>88%</b>	<b>32 pts</b>
Grand-Figeac	56%	74%	18 pts

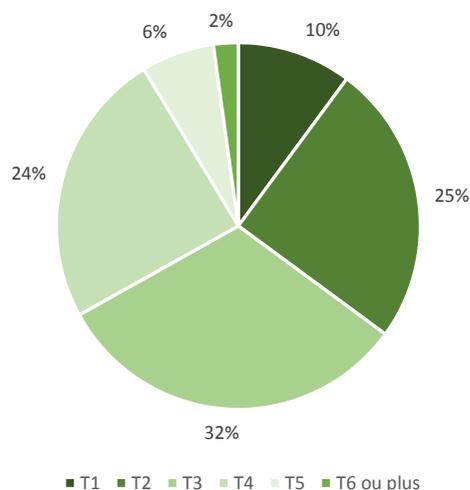
**Le renouveau de l'attractivité des résidences HLM anciennes et fragilisés passe par des projets de requalification d'ensemble qui mêlent étroitement approche urbaine et sociale, requalification de l'habitat et valorisation des espaces résidentiels, régulation et partage des équilibres de peuplement...**

### 3.4.6 LE LOCATIF PRIVÉ

Le parc locatif privé sur le Grand Figeac, représente 4 238 logements en 2015, soit 23% des résidences principales. Ce parc participe ainsi de façon importante au parcours résidentiel des ménages du territoire, ce qui est équivalent aux parts départementale (23% des résidences principales de l'Aveyron et 22% pour le Lot).

FILOCOM - 2015	Nombre de résidences principales occupées par un locataire privé	Part dans les RP
Communauté de Communes du Grand Figeac	4238	23%
Lot	17254	22%
Aveyron	28755	23%

Typologie du parc locatif privé en 2015 sur le Grand Figeac

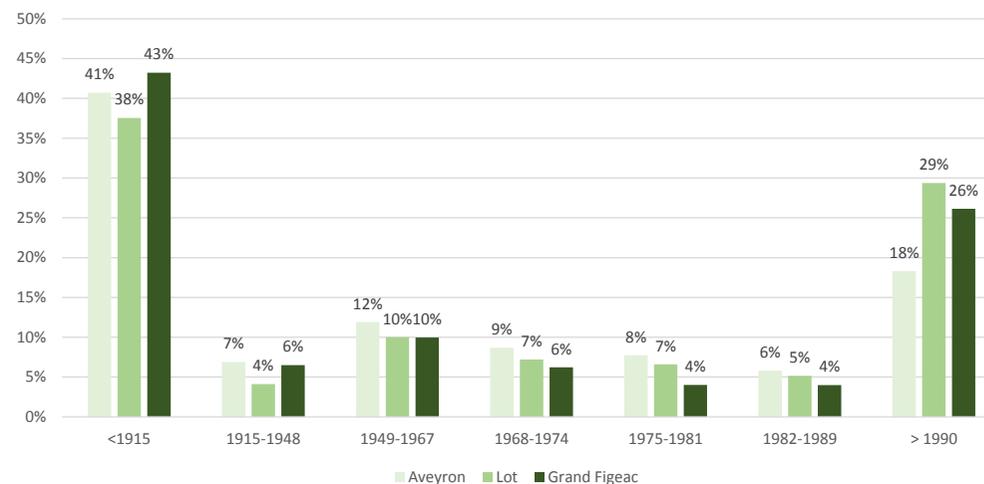


SOURCE : FILOCOM D'APRÈS DGFIP

Le parc locatif privé présente lui aussi des carences en petits logements, les petits logements (T1-T2) ne représentent que 35 % du parc. Si l'on considère les demandes des ménages dans le locatif public (49% des demandes portent sur des logements de type 1 ou 2), le parc privé n'arrive répondre aux besoins des petits ménages. Ce constat est confirmé par les agences immobilières du territoire.

Le parc locatif privé sur la Communauté de Communes est très ancien puisque 43% des locatifs privés ont été construit avant 1915. Comparativement, le parc locatif privé à l'échelle du Département du Lot est le plus récent des échelles d'analyse. C'est le département de l'Aveyron qui comptabilise la plus grande proportion (34%, contre 30% pour Grand Figeac) de logements locatifs privés potentiellement énergivores (1948-1980).

Répartition du parc locatif privé de plus de 15 ans selon la date de construction en 2015 sur le Grand Figeac



SOURCE : FILOCOM D'APRÈS DGFIP

Le parc locatif privé de la ville centre revêt une fonction sociale importante, s'il loge 33% des ménages, il accueille, sur Figeac, 48% de ceux qui disposent de ressources inférieures au seuil de pauvreté.

Toujours sur Figeac, 29% des locataires du secteur privé vivent avec ce faible niveau de ressources. Il s'agit souvent d'un public «captif» qui recherche des niveaux de loyers «bordés» par les plafonds des aides au logement délivrées par la CAF (Caisse d'Allocation Familiale).

Source Filocom	Fonction d'accueil des parcs / pauvreté			Spécialisation des parcs / pauvreté		
	Propriétaires occupants (PO)	Locataires HLM (LH)	Locataires parc privé (LP)	tx PO < seuil de pauvreté	tx LH < seuil de pauvreté	tx LP < seuil de pauvreté
<b>Grand-Figeac</b>	48%	11%	34%	12%	44%	29%
<b>Figeac</b>	25%	24%	48%	9%	55%	29%

Le parc locatif privé est le principal parc d'installation des populations vulnérables. Il s'agit souvent d'un public «captif» qui recherche des niveaux de loyers «bordés» par les plafonds des aides au logement délivrées par la CAF (Caisse d'Allocation Familiale).

Les valeurs locatives qui reste encore basses et les difficultés de location entretiennent l'incapacité financière de certains propriétaires bailleurs à remettre à niveau leurs biens, tandis que d'autres composent avec le secteur du «mal-logement» et ses pratiques locatives parfois peu scrupuleuses. Ces stratégies contraintes ou volontaires peuvent alimenter la mauvaise qualité de logement, qui peut générer des départs fréquents : un tiers des locataires du parc privé à Figeac (environ 900 ménages) ont changé de logement dans l'année.

Figeac - Mobilités résidentielles des ménages	Restés dans le même logement	Déménagés dans l'année
Locataires du parc privé	67%	33%
Locataires du parc HLM	72%	28%
Propriétaires occupants	94%	6%

Insee - Mobilités résidentielles 2015

Ces mouvements intenses dans le parc locatif privé traduit une forme de «nomadisme» dans le mal logement dans lequel s'inscrivent les publics précaires : leur parcours est chaotique, marqué par le passage d'une solution «bricolée» à l'autre.

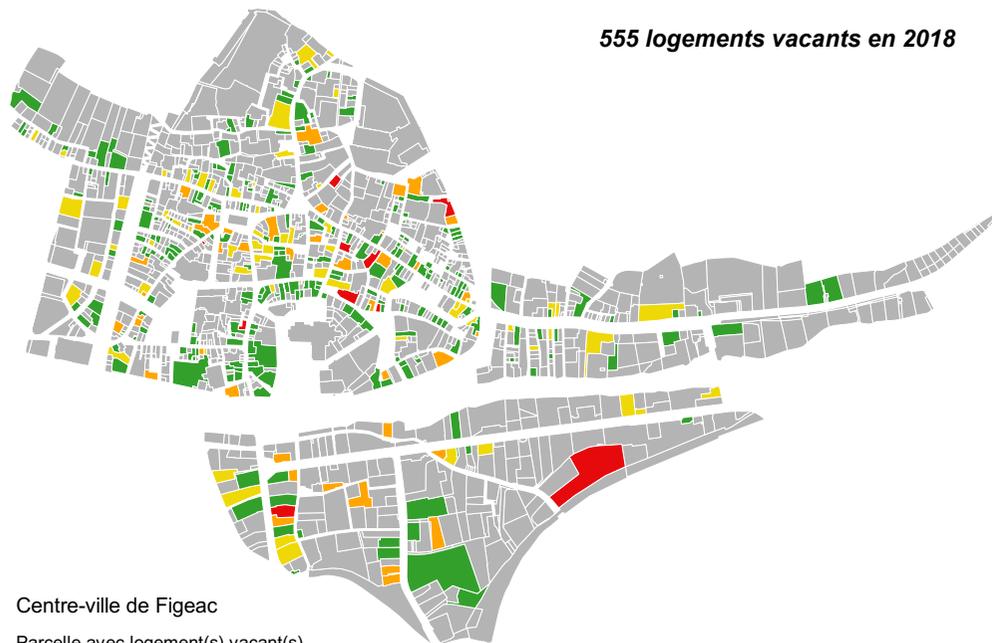
Elle traduit aussi le déficit de produits habitat attractifs et notamment une offre peu abondante ou mal adaptée s'agissant d'accueil de familles, de jeunes ménages actifs ou de seniors souhaitant s'installer à proximité de l'offre de services et d'équipements que procurent le centre-ville.

Le parc locatif de qualité médiocre présente un risque de déclassement et de vacance. Sur le territoire communautaire, de nombreux logements vacants sont comptabilisés d'après les données fiscales.

Elle prend une forme structurelle et se concentre sur les sites du site patrimonial remarquable qui font aujourd'hui l'objet d'une intervention prioritaire renforcée. Mais elle se repère aussi de manière plus diffuse et moins figée dans le parc qui pâtit d'un niveau de prestations médiocre (confort, entretien, isolation thermique...).

Plus de 950 logements de la ville-centre relèvent de la vacance dite « de marché », celle qui s'opère entre la libération du logement et l'entrée de nouveaux occupants.

Les propriétaires (si propriétaires) de ces logements peuvent se trouver dans l'incapacité (âge, ressources) de mener une restauration de leur patrimoine vétuste ou en mauvais état. Cette problématique rend difficile la reprise de ces logements qui se déclassent et subissent davantage d'insécurité immobilière.



555 logements vacants en 2018

Centre-ville de Figeac

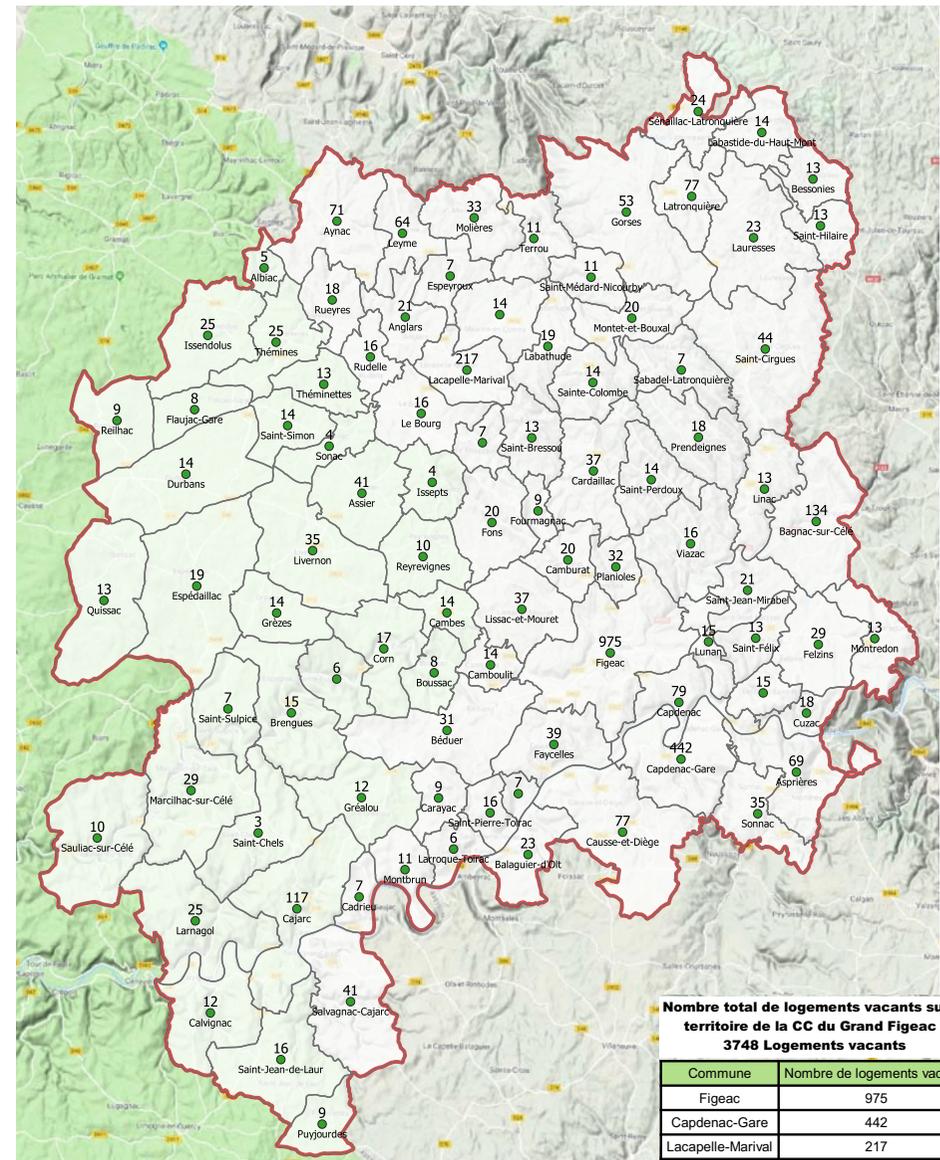
Parcelle avec logement(s) vacant(s)

- Aucun
- 1 logement
- 2 logements
- 3-4 logements
- 5 logements vacants et plus

SOURCE : DGI, MAJIC 2018

La problématique de la vacance s'étend à l'ensemble du territoire communautaire, avec des concentrations plus importantes sur les polarités de Capdenac-Gare, Lacapelle-Marival et Bagnac-sur-Célé. Ce parc peut donc être considéré comme un gisement potentiel de logements pour contribuer à affirmer la vitalité des villages et modérer les besoins en extension urbaine.

Localisation des logements vacants



Nombre total de logements vacants sur le territoire de la CC du Grand Figeac : 3748 Logements vacants

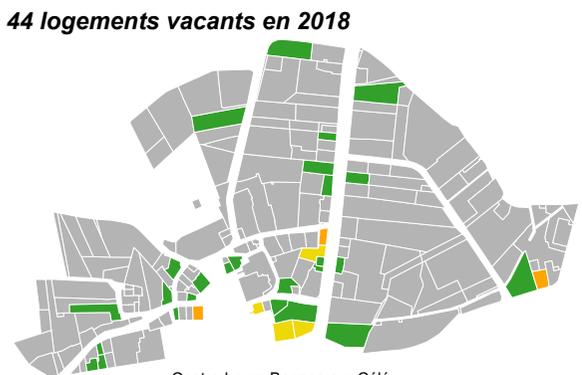
Commune	Nombre de logements vacants
Figeac	975
Capdenac-Gare	442
Lacapelle-Marival	217
Bagnac-sur-Célé	134

SOURCE : DGI



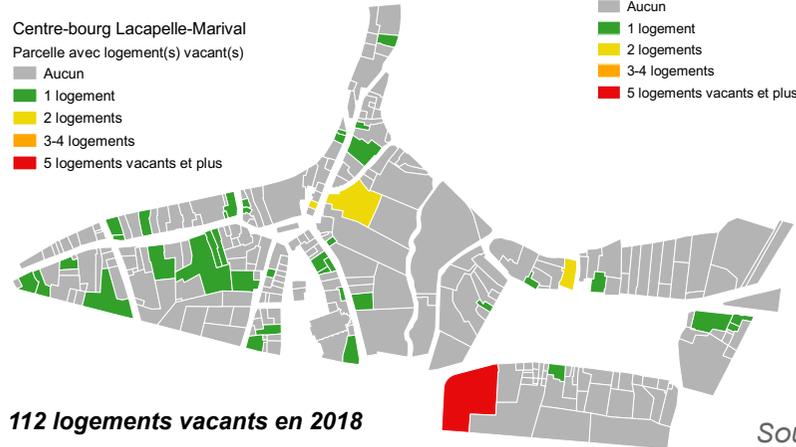
**253 logements vacants en 2018**

Centre-bourg Capdenac-Gare  
Parcelle avec logement(s) vacant(s)  
 - Aucun  
 - 1 logement  
 - 2 logements  
 - 3-4 logements  
 - 5 logements vacants et plus



**44 logements vacants en 2018**

Centre-bourg Bagnac-sur-Célé  
Parcelle avec logement(s) vacant(s)  
 - Aucun  
 - 1 logement  
 - 2 logements  
 - 3-4 logements  
 - 5 logements vacants et plus

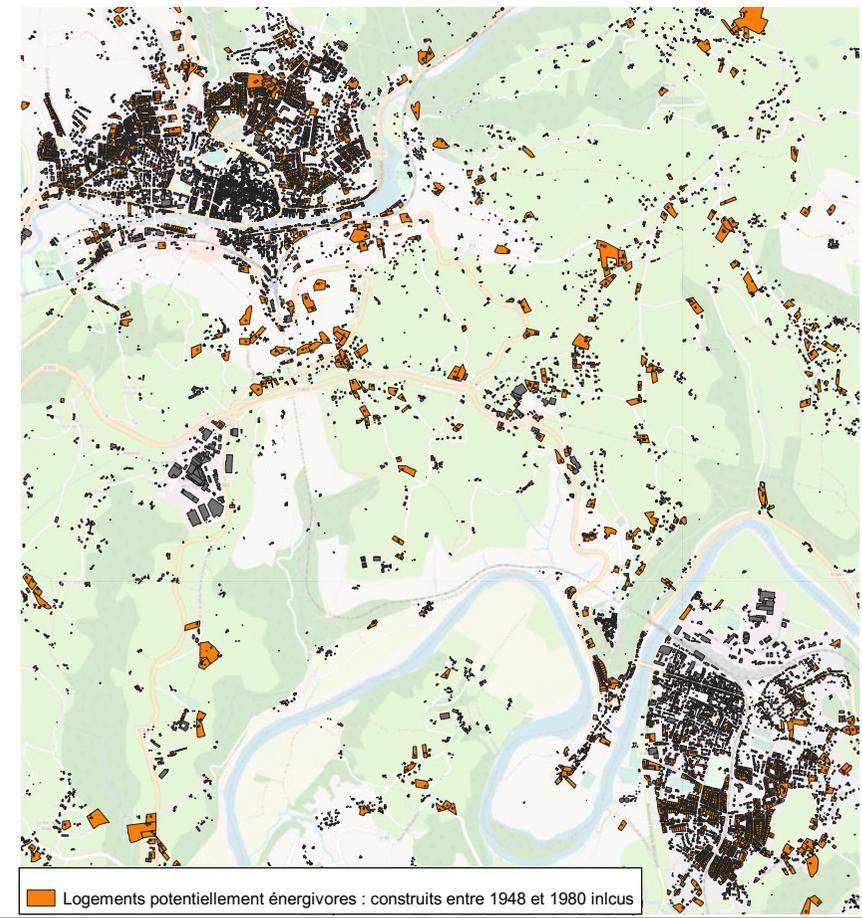


**112 logements vacants en 2018**

Centre-bourg Lacapelle-Marival  
Parcelle avec logement(s) vacant(s)  
 - Aucun  
 - 1 logement  
 - 2 logements  
 - 3-4 logements  
 - 5 logements vacants et plus

SOURCE : DGI, MAJIC 2018  
OSM

L'attractivité de l'offre peut-être pénalisée par la performance énergétique du bât, la défaillance des systèmes de chauffage et/ou de ventilation ou encore de grandes pièces à chauffer. Ces problématiques impactent de nombreux bâtis y compris en dehors des centres anciens. Aussi, 20% des bâtiments ont été réalisés entre 1949 et 1980, soit avant la mise en oeuvre des réglementations thermiques, visant à améliorer l'efficacité énergétique des logements. Très globalement, ces logements se trouvent dans les premières couronnes des villes et des bourgs.



Logements potentiellement énergivores : construits entre 1948 et 1980 inclus

Source : Fichier foncier - DGI 2018	Avant 1948		1948 - 1980		Après 1980		Total logement
	Nb	Poids	Nb	Poids	Nb	Poids	
<b>BV Figeac</b>	<b>10829</b>	<b>49%</b>	<b>4688</b>	<b>21%</b>	<b>6433</b>	<b>29%</b>	<b>21950</b>
<b>Pole Urbain + Cambes</b>	<b>4684</b>	<b>43%</b>	<b>3170</b>	<b>29%</b>	<b>2961</b>	<b>27%</b>	<b>10815</b>
<b>Figeac (polarité supérieure)</b>	<b>2763</b>	<b>40%</b>	<b>1960</b>	<b>28%</b>	<b>2224</b>	<b>32%</b>	<b>6947</b>
Capdecnac Gare (Polarité)	1538	52%	985	33%	438	15%	2961
Capdenac (Polarité de proximité)	299	42%	189	27%	218	31%	706
Cambes (Pole économique majeur)	84	42%	36	18%	81	40%	201
Assier (Polarité de proximité)	225	48%	48	10%	193	41%	466
Livernon ( Polarité de proximité)	192	46%	45	11%	177	43%	414
Bagnac-Sur-Célé (Polarité)	426	44%	251	26%	295	30%	972
Marcihac-Sur-Célé (Polarité de	184	67%	29	11%	63	23%	276
<b>BV Lacapelle-Marival</b>	<b>1796</b>	<b>49%</b>	<b>782</b>	<b>21%</b>	<b>1061</b>	<b>29%</b>	<b>3639</b>
Lacapelle-Marival (Polarité)	406	43%	227	24%	301	32%	934
Leyme (Polarité de proximité)	121	24%	248	48%	144	28%	513
Aynac (Polarité de proximité)	228	54%	94	22%	104	24%	426
<b>BV Cajarc</b>	<b>1360</b>	<b>55%</b>	<b>374</b>	<b>15%</b>	<b>718</b>	<b>29%</b>	<b>2452</b>
Cajarc (Polarité intermédiaire)	493	45%	217	20%	375	35%	1085
<b>BV Latronquièrre</b>	<b>1096</b>	<b>62%</b>	<b>301</b>	<b>17%</b>	<b>376</b>	<b>21%</b>	<b>1773</b>
Latronquièrre (Polarité de proximité)	155	42%	128	34%	90	24%	373
<b>BV Grammat</b>	<b>497</b>	<b>58%</b>	<b>68</b>	<b>8%</b>	<b>286</b>	<b>34%</b>	<b>851</b>
<b>Grand Figeac</b>	<b>15578</b>	<b>51%</b>	<b>6213</b>	<b>20%</b>	<b>8874</b>	<b>29%</b>	<b>30665</b>

Pour répondre à cette problématique, le Programme d'Intérêt Général (PIG) du Grand Figeac a notamment pour objectif de lutter contre la précarité énergétique. L'un des axes du PIG vise donc à re-qualifier l'habitat de façon durable par l'incitation à la réalisation des travaux d'économie d'énergie et de développement durable dans les logements des propriétaires occupants à revenus très modestes.

PIG Grand Figeac Prop. Occup. Rénovation thermique		
Source : Grand Figeac	Dossiers FART (Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique) réalisés	Objectifs dossiers FART
2016	96	157
2017	166	157

**Le parc locatif privé se heurte à un déficit de qualité qui pénalise son attractivité. Les professionnels de l'immobilier confirment la problématique «dégradation» et encouragent à l'incitation des propriétaires bailleurs à la réhabilitation des logements.**

**Ses problématiques se traduisent sous plusieurs angles : difficultés de location et montée de la vacance, renoncement ou incapacité des propriétaires bailleurs à entretenir ou remettre à niveau leurs biens mais aussi délaissement du bâti ancien des coeurs de bourg et noyaux villageois ou encore déficit de performance énergétique de l'habitat pavillonnaire « première génération »...**

**C'est ainsi que l'amélioration de la qualité du parc privé ancien est bien une problématique clé de l'attractivité résidentielle du Grand Figeac.**

### 3.5.1 L'AMÉLIORATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Créées en 1977, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent depuis 30 ans l'outil principal permettant de réhabiliter les centres urbains et les bourgs ruraux. D'autres outils ont été créés pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales : déclinaison des OPAH (rurale, urbaine, copropriétés dégradées) et Programmes d'Intérêts Généraux (PIG). L'efficacité de ces outils tient pour une grande part, à la pertinence du partenariat «collectivité territoriales-Etat-ANAH» qui contribue à déclencher chez les propriétaires privés des dynamiques de réinvestissement.

Cette politique s'inscrit dans une démarche d'incitation publique à la réhabilitation du patrimoine bâti menée depuis plusieurs années par le Grand Figeac. Une opération programmée de l'amélioration de l'habitat a été réalisée sur les secteurs Sud, Centre et Est de 1999 à 2002, un programme social thématique de 2003 à 2006, un PIG de 2008 à 2009 suivis d'une OPAH de 2011 à 2015.

Ces procédures ont été accompagnées de mesures complémentaires comme l'opération « aides aux façades » et les « opérations coeurs de villages » visant à redynamiser les centres-bourgs. Cet ensemble de dispositifs a permis de nombreuses réhabilitations, mais il reste beaucoup de propriétaires en demande ; et de réhabilitation d'immeubles à faire. Pour les secteurs Nord et Nord-est, plusieurs programmes sociaux thématiques se sont succédés depuis 2007.

Après concertation avec les services de l'ANAH, du Conseil Départemental du Lot, délégataire des aides à la pierre, et des communes concernées, les Communautés de Communes du Grand Figeac et du Haut Ségala ont souhaité lancer une étude pré-opérationnelle habitat sur leurs territoires

respectifs dans le cadre d'un marché à mandataire commun.

Les propriétaires occupants sont au coeur de la politique habitat.

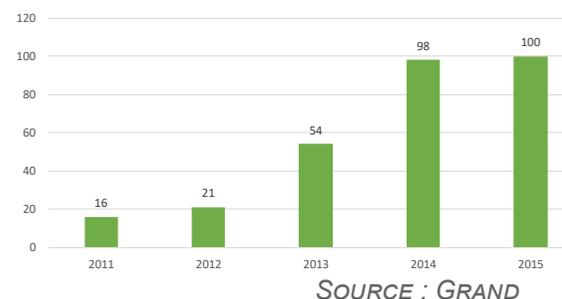
### Bilan global du PIG de la Communauté de Communes Grand Figeac secteur Nord et Haut Ségala 2011-2015

En 2010, un programme d'intérêt général (PIG) a été mis en place sur les cantons de Latronquière et Lacapelle-Marival. Il a été renouvelé en 2011 pour une durée de 3 ans, il devait s'achever le 31 décembre 2013. Une prolongation a été d'abord sollicitée jusqu'au 31 décembre 2014, puis jusqu'au 31 décembre 2015. Ce programme est commun à la Communauté de Communes du Haut Ségala et au Grand Figeac.

Sur cette période de 5 ans, 261 propriétaires occupants et 7 logements propriétaires bailleurs ont bénéficié d'une aide de l'ANAH pour leur projet.

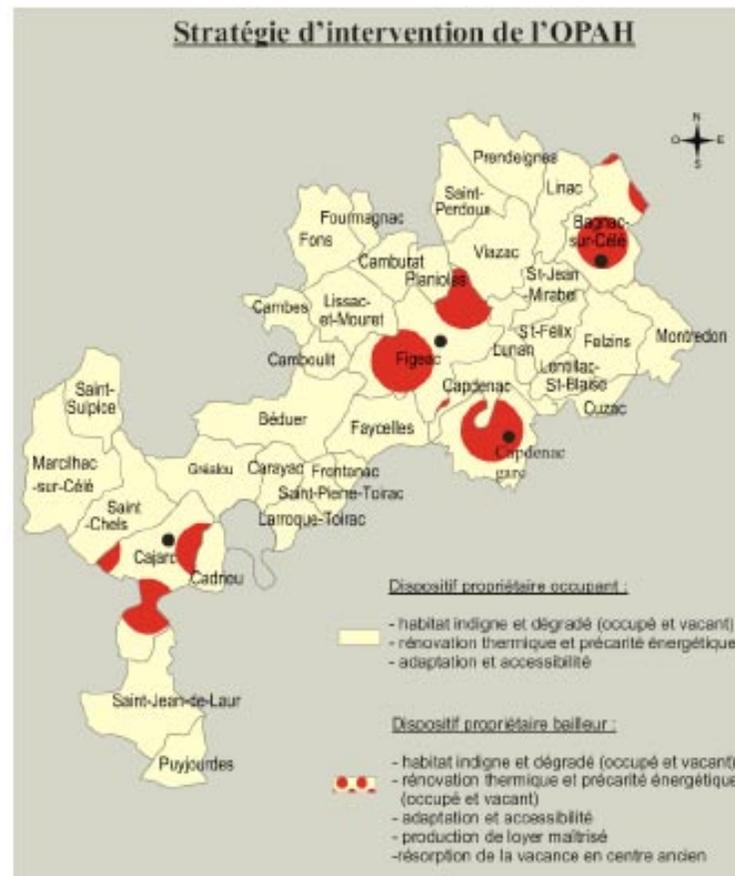
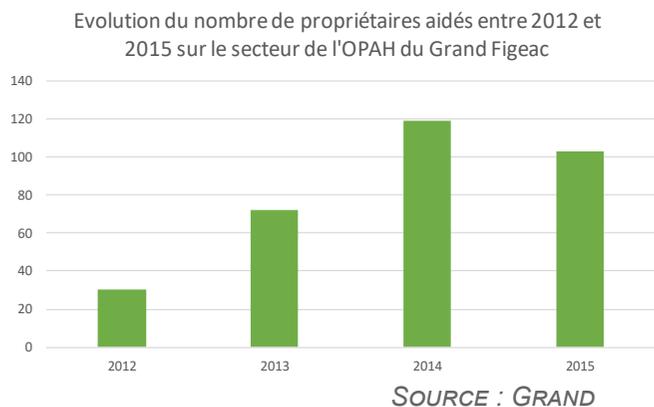
Entre 2011 et 2015, ce sont au total 5 834 091€ de travaux qui ont été réalisés avec 3 552 632€ d'aides publiques mobilisées.

Evolution du nombre de propriétaires occupants aidés entre 2011 et 2015 sur le secteur Communauté des communes Grand Figeac Nord et Haut Ségala



## Bilan OPAH Grand Figeac 2012-2015

Entre 2012 et 2015 sur le secteur de l'ancien Grand Figeac, ce sont au total 323 logements réhabilités. Plus de 7,7 millions d'euros de travaux et plus de 4,2 millions de subventions pour l'amélioration de l'Habitat.



SOURCE : GRAND

## Focus PIG 2016-2017

Un PIG est désormais actif sur l'ensemble du territoire intercommunal du Grand Figeac.

Ce programme a pour but :

- d'adapter le parc de logements aux besoins de l'âge et du handicap,
- de résorber l'habitat dégradé à insalubre,
- de lutter contre la précarité énergétique.

Une convention pour la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) a donc été signée entre l'Etat, la Région Occitanie, le Département du Lot et l'ANAH pour une durée de 3 ans.

Le PIG visera à re-qualifier l'habitat de façon durable par :

- Les travaux d'adaptation des logements permettant le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite ou handicapées.
- La lutte contre l'insalubrité et l'indécence des logements pour favoriser le maintien dans leur logement des propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes.
- L'incitation à la réalisation des travaux d'économie d'énergie et de développement durable dans les logements des propriétaires occupants à revenus très modestes.
- La production de logements sociaux.

**En 2016** : 144 dossiers propriétaires occupants et 13 logements locatifs ont été financés par l'ANAH en 2016.

## En 2016, dans le lot :

Les 120 dossiers propriétaires occupants déposés auprès de l'ANAH se répartissent comme suit :

- 80 dossiers rentrent dans le cadre du FART (Fonds d'Aide à la Rénovation Energétique) du programme « Habiter Mieux » (objectif 141 dossiers sur l'année 2016) ;
- 7 dossiers rentrent dans le cadre de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (objectif 8 dossiers sur l'année 2016)
- 0 dossier rentre dans le cadre de travaux la sécurité et la salubrité des logements (objectif 5 dossiers sur l'année 2016) ;
- 32 dossiers rentrent dans le cadre de travaux pour l'autonomie de la personne (objectif 47 dossiers sur l'année 2016) ;
- 1 dossier rentre dans le cadre de travaux d'assainissement (pas d'objectif sur l'année 2016) ;

## En 2016, pour les communes aveyronnaises :

Les 24 dossiers propriétaires occupants déposés auprès de l'ANAH se répartissent comme suit :

- 16 dossiers rentrent dans le cadre du FART (Fonds d'Aide à la Rénovation Energétique) du programme « Habiter Mieux » (objectif 16 dossiers sur l'année 2016) ;
- 0 dossier rentre dans le cadre de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (objectif 1 dossier sur l'année 2016)
- 0 dossier rentre dans le cadre de travaux la sécurité et la salubrité des logements (objectif 1 dossier sur l'année 2016) ;
- 8 dossiers rentrent dans le cadre de travaux pour l'autonomie de la personne (objectif 8 dossiers sur l'année 2016) ;

**En 2017** : 217 dossiers propriétaires occupants et 4 logements locatifs ont été financés par l'ANAH en 2017.

### **En 2017 dans le lot :**

Les 191 dossiers propriétaires occupants déposés auprès de l'ANAH se répartissent comme suit :

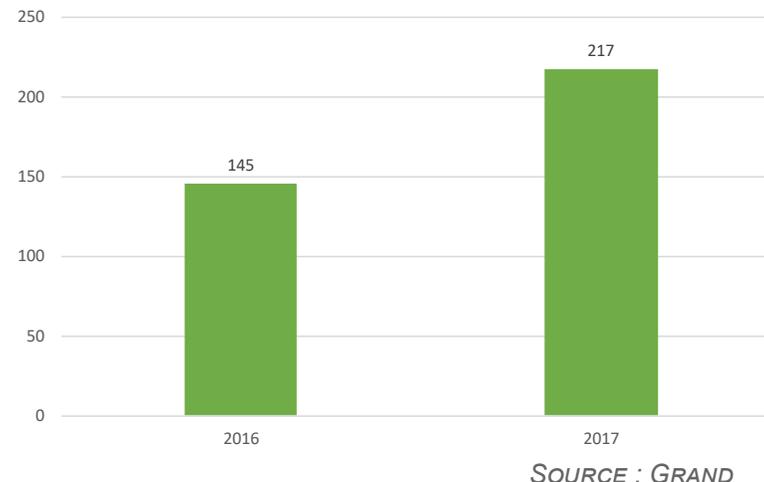
- 147 dossiers rentrent dans le cadre du FART (Fonds d'Aide à la Rénovation Energétique) du programme « Habiter Mieux » (objectif 141 dossiers sur l'année 2017) ;
- 3 dossiers rentrent dans le cadre de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (objectif 8 dossiers sur l'année 2017) ;
- 0 dossier rentre dans le cadre de travaux pour la sécurité et la salubrité des logements (objectif 5 dossiers sur l'année 2017) ;
- 47 dossiers rentrent dans le cadre de travaux pour l'autonomie de la personne (objectif 47 dossiers sur l'année 2017).

### **En 2017, pour les communes aveyronnaises :**

Les 26 dossiers propriétaires occupants déposés auprès de l'ANAH se répartissent comme suit :

- 19 dossiers rentrent dans le cadre du FART (Fonds d'Aide à la Rénovation Energétique) du programme « Habiter Mieux » (objectif 16 dossiers sur l'année 2017) ;
- 0 dossier rentre dans le cadre de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (objectif 1 dossier sur l'année 2017) ;
- 0 dossier rentre dans le cadre de travaux pour la sécurité et la salubrité des logements (objectif 1 dossier sur l'année 2017) ;
- 7 dossiers rentrent dans le cadre de travaux pour l'autonomie de la personne (objectif 8 dossiers sur l'année 2017).

Evolution du nombre de propriétaires subventionnés entre 2016 et 2017 sur le Grand Figeac



Sur les deux années du programme ce sont 6 954 344€ de travaux subventionnés pour un montant total d'aides publiques de 4 060 005€.

Il y a eu une baisse du nombre de dossiers réalisés entre 2017 et 2018. L'origine de cette diminution du nombre de dossiers pose question sur un territoire qui semble répondre aux critères principaux de l'ANAH.

- Problème au moment de la dématérialisation (mauvais opérateur renseigné, pas d'accès à internet etc.) ;
- Modification de l'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- Le plus facile à été réalisé il reste le plus «dur» (personnes isolées, problématiques pour financer le reste à charge, etc.) ;
- Une communication qui reste à développer.

### 3.5.2 LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH

Trois conditions sont indispensables pour pouvoir accéder aux subventions de l'ANAH :

- Etre propriétaire d'un logement de plus de 15 ans occupé en résidence principale ;
- Avoir un revenu fiscal de référence de l'année N-1 ne dépassant pas les plafonds de ressources (calculés en fonction du nombre de personnes occupant le logement) ;
- Ne pas avoir bénéficié d'un PTZ acquisition dans les 5 dernières années.

#### Barème des revenus ANAH pour l'année 2019

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	par personne supplémentaires
Ménages "modestes"	18960	27729	33346	38958	44592	+ 5 617 €
Ménages "très modeste"	14790	21630	26013	30389	34784	+ 4 385 €

SOURCE : ANAH

Une condition portant sur les travaux s'ajoute aux premières :

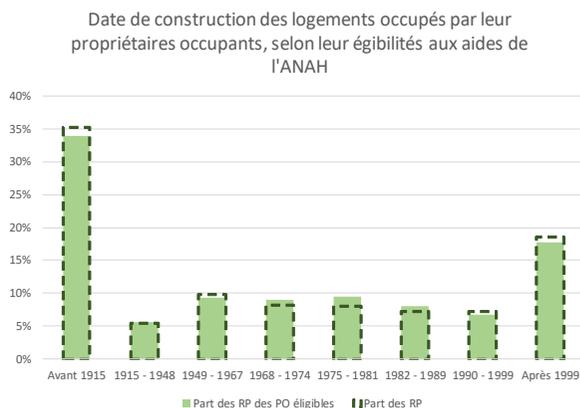
- Réaliser les travaux (fourniture et pose par des professionnels) dont le but est d'adapter le logement ou de générer des économies d'énergie.

En 2015, sur la Communauté de Communes, 6 020 ménages sont éligibles selon les plafonds de l'ANAH, soit 40% des propriétaires occupants du territoire dont 4 198 propriétaires occupants de plus de 60 ans.

L'habitat énergivore, une facette du mal logement, est considéré comme la priorité du plan de rénovation énergétique du bâtiment lancé en novembre 2017 par le gouvernement.

La stratégie nationale vise, entre autres, à accompagner tous les ménages dans la rénovation de leur logement et de lutter prioritairement contre la précarité énergétique.

Par ailleurs rappelons que le territoire s'est engagé en janvier 2018 dans l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial dont l'adoption devrait avoir lieu au 1er semestre 2019.



SOURCE : FILOCOM D'APRÈS DGFIP

Le parc de logements habité par les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH est plutôt vieillissant. En effet 58% des propriétaires occupants éligibles ont un logement construit avant la première « réglementation thermique » de 1975, cette proportion est la même que l'ensemble du parc des résidences principales (59%).

Ce seul état de fait induit un besoin de rénovation car, même si ce parc a eu des rénovations successives, une proportion significative ne répond pas aux normes thermiques d'aujourd'hui. Or, à une période de renchérissement du coût de l'énergie, ceci fragilise un peu plus ces ménages.

Le vieillissement du parc, ajouté aux ressources faibles des propriétaires, conforte un besoin continu d'accompagnement de ces ménages dans les bonnes pratiques en matières de travaux d'amélioration énergétique. Sur la Communauté de Communes, la part des logements dans lesquels il manque au moins un élément de confort est un peu inférieur à la part départementale (23% contre 25%). Cela représente 4601 logements, en 2015.

Concernant les logements sans confort (n'ayant ni salle d'eau, ni WC, ni chauffage), leur part reste faible : 5% sur la Communauté de Communes et 4,6% sur le département.

Ainsi il existe un besoin en matière de travaux d'amélioration des logements.

La base de données FILOCOM, issue des fichiers de la Direction Départementale des Finances Publiques (taxe d'habitation...), ne retient que 3 éléments (WC, salle d'eau et chauffage central) pour analyser le confort des logements. Il ne subsiste à l'heure actuelle que peu de logements à ne pas disposer de WC ou de salle d'eau. En revanche, ceux qui ne dispose pas de chauffage central sont plus nombreux. Pour autant, ces derniers peuvent disposer de poêle à bois, d'inserts et ne pas être si inconfortable que cela, alors que des logements équipés de chauffage central sans isolation, sans ventilation peuvent être indécents voire insalubres.

Il est nécessaire de rappeler que la notion d'inconfort ne relève pas seulement de l'état des logements mais aussi du bien vivre des personnes qui les occupent.

Par ailleurs, il est important de souligner que la mise à jour de ces données n'est pas automatique, puisqu'elle repose essentiellement sur les déclarations des ménages imposés.

En conclusion, ces données sur le niveau de confort des logements existants ne constituent qu'une base de réflexion à utiliser avec précaution.

### **3.5.3. LE LOGEMENT LOCATIF PRIVÉ À LOYER MAÎTRISÉ**

L'action sur le logement locatif privé s'inscrit dans un cadre plus global d'amélioration des logements et d'économie de l'énergie, avec une volonté supplémentaire de maîtrise des loyers.

Ainsi des financements incitatifs pour la rénovation des logements à loyer maîtrisé (de type logement conventionné social) sont apportés. Ces subventions sur les travaux peuvent, de plus, être cumulés avec différents avantages fiscaux très attractifs.

#### **PIG Communauté de Communes Grand Figeac secteur Nord et Haut Ségala 2011-2015**

Entre 2011 et 2015, les propriétaires bailleurs ont été accompagnés pour la création de logements locatifs privés dans le parc ancien. Cet accompagnement avait pour vocation le développement d'une offre de logements locatifs privés confortables et répondant aux normes d'aujourd'hui, sans consommer de terrains disponibles. Ce parc de logements locatifs privés représente 30% du parc de logement sur le territoire de la Communauté de Communes du Grand Figeac (environ 3477 logements contre 891 logements locatifs publics).

Des évolutions importantes ont existé entre les années, en lien avec les politiques fiscales plus ou moins avantageuses. Néanmoins, la ligne directrice reste toujours l'amélioration de ces logements et la modération des loyers.

Sur la période d'animation seulement 7 logements ont été accompagnés.

#### **OPAH Grand Figeac 2012-2015**

Sur la période d'animation ce sont 40 logements qui ont été accompagnés.

#### **Focus PIG 2016-2017**

Pour le programme actuellement en cours, ce sont 17 logements qui ont été accompagnés dans leur travaux. Ils ont entraîné 1 103 732€ de travaux au profit des artisans et entreprises du bâtiment. Ces projet ont pu voir le jour grâce aux 438 835€ d'aides débloquées par les différents financeurs, avec notamment une aide du Grand Figeac.

	2016	2017	Total
Nombre de dossiers financés	13	4	17
Montant des travaux TTC	921 884 €	181 848 €	1 103 732 €
Aides publiques	373 701 €	65 134 €	438 835 €

SOURCE : GRAND



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND-FIGEAC  
**PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG)**  
**NOMBRE DE DOSSIERS PB SUBVENTIONNÉS (Prop. Bailleurs)**  
**TOTAL 2016 - 2017**

0 2.5 5 km



SOURCE : GRAND

Ces 17 logements conventionnés intègrent le parc locatif social des communes et peuvent donc servir au décompte des logements sociaux. Ce sont 8 communes qui ont pu bénéficier de ce dispositif en faveur du logement locatif : 7 logements sur la commune de Figeac, 4 logements sur la commune de Capdenac Gare, et ensuite 5 logements répartis sur les communes de Marcilhac-sur-Célé, Assier, Issepts, Saint-Simon et Lacapelle-Marival.

On constate que l'action de ce programme a un impact plus important que les actions précédentes mises en place sur le territoire.

### 3.5.4. LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ET LES AIDES DE L'ANAH

Les logements locatifs privés à loyer maîtrisé subventionnés par l'Anah sont destinés à des locataires dont les revenus sont inférieurs aux barèmes de ressources de l'Anah, globalement calibrés sur les plafonds de revenus des logements locatifs publics. Ainsi, le loyer ANAH « très social » correspond à un logement financé en PLAI dans le public, et le loyer « social » à un logement financé en PLUS dans le parc public. Le niveau de loyer ANAH « intermédiaire » est quant à lui un peu plus élevé que son homologue dans le parc public (PLS).

#### Plafond de ressources (revenus fiscal de référence) pour entrer dans un logement social en 2019 (Zone C)

	ANAH - Intermédiaire	PLS	PLUS / ANAH Social	PLAI / ANAH Très social
Catégorie 1 - 1 personne	27515	26395	20623	11342
Catégorie 2 - 2 personnes sans personne à charge (hors jeunes ménages)	36743	35248	27540	16525
Catégorie 3 - 3 personne Ou 1 + 1 pers à charge Ou jeune ménage sans pers à charge	44187	42389	33119	19872
Catégorie 4 - 4 personnes Ou 1 + 2 pers à charge	53344	51173	39982	22111

SOURCE : MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Pour rappel il existe également des plafonds de loyers à ne pas dépasser. Sur le secteur intercommunal, il y a deux plafonds différents, que l'on soit sur le département du Lot ou de l'Aveyron.

En effet chaque territoire a son propre plan d'action territorial qui définit les règles à mettre en place. Pour le département du Lot les plafonds sont indexés aux plafonds nationaux, cependant ils sont pondérés en fonction des territoires.

Le locatif intermédiaire est subventionné dans le Lot, sur les communes de Cahors et Figeac avec une pondération locale 0,76 et 0,73 sur le reste du territoire :

$$L = P \times 0,76 \times (0,7 + 19/S)$$

Pour les loyers sociaux et très sociaux, avec une pondération locale de 0,86 sur Cahors et Figeac ou de 0,83 sur le reste du territoire :

$$L = P \times 0,86 \text{ ou } 0,83 \times (0,7 + 19/S)$$

où

P est le loyer plafond national en zone C, soit (avec les loyers de 2018) 8,75€/m<sup>2</sup>,

S est la surface habitable fiscale du logement,

0,76, 0,73, 0,86 et 0,83 sont les coefficients de pondération validés par la commission.

Exemple pour un logement de 40m<sup>2</sup> sur la commune de Figeac en loyer intermédiaire :

$$\text{Loyer} = 8,75 \times 0,76 \times (0,7 + 19/40)$$

**Soit un loyer au m<sup>2</sup> de : 7,81€/m<sup>2</sup>**

Pour le département de l'Aveyron le Programme d'Action Territorial n'a pas les mêmes règles, la grille du calcul des loyers est différente.

	Zone 1 (Millau Grand Cause)			Zone 2 péri-urbain et secteur tendu			Zone 3 Rural		
	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
Cat 1 jusqu'à 40m <sup>2</sup>	8,67 €	6,95 €	5,40 €	8,07 €	6,95 €	5,40 €	non appliqué	6,95 €	5,40 €
Cat 2 de 40m <sup>2</sup> à 80m <sup>2</sup>	non appliqué	6,95 €	5,40 €	non appliqué	6,95 €	5,40 €	non appliqué	6,05 €	5,40 €
Cat 3 de 80m <sup>2</sup> limité à 120m <sup>2</sup>	non appliqué	6,62 €	5,40 €	non appliqué	5,60 €	5,40 €	non appliqué	5,50 €	5,40 €

SOURCE : PAT, ANAH AVEYRON 2018

Le calcul des loyers dépend à la fois de la localisation du logement, mais aussi de sa taille.

Exemple pour un logement de 40m<sup>2</sup> sur la commune de Capdenac-Gare (situé en zone 2) en loyer intermédiaire :

**Soit un loyer au m<sup>2</sup> de : 8,07€/m<sup>2</sup>**

On trouve ainsi des différences sur ces deux villes avec des loyers conventionnés ANAH plus élevés sur la commune de Capdenac-Gare que sur la commune de Figeac.

Or, c'est sur Figeac que la demande de logements sociaux est la plus importante, et sur Figeac que les loyers libres sont sensiblement plus élevés.

Le développement du locatif privé à loyer maîtrisé est ainsi un vecteur aussi pertinent que le développement du parc social public pour créer une offre locative à loyer modéré sur le Grand Figeac. Aussi, ce développement peut permettre de reconquérir des logements vacants ou vétustes, et donc de ne pas consommer de foncier supplémentaire.

### Niveau de confort des logements locatifs privés de plus de 15 ans en 2015

	Sans confort		Confort partiel		Tout confort	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CC Grand Figeac	150	4%	923	22%	3165	75%
Département du Lot	616	4%	4256	25%	12382	72%

SOURCE : FILOCOM D'APRÈS DGFIP

Sur les 4 238 logements locatifs du parc privé, 150 logements « sans confort » ont été recensés en 2015 sur le territoire, soit 4%.

Au-delà des logements inconfortables, des travaux d'amélioration sont souvent nécessaires. En outre, la priorité actuelle de l'Etat est de résoudre les problèmes de précarité énergétique en apportant des améliorations sur l'isolation, le mode de chauffage ou la ventilation des logements.

### 3.5.5 LE RÉSIDENTIEL, GISEMENT EN ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

C'est le secteur le plus consommateur d'énergie finale du territoire (35%), et le 2<sup>ème</sup> émetteur de CO2 énergétique (après les transports).

#### → Résultats énergie/climat/€

		Gaz	Elec.	PP	Bois	TOTAL
Energie primaire	GWh	76,5	295,7	68,9	95,0	536,1
Energie finale	GWh	76,5	114,6	68,9	95,0	355,0
Dépenses	k€	5702	19461	7209	3744	36115
CO2 énergétique	kteqCO2	17,9	13,8	20,2	1,2	53,1

Observations :

- Pertes de 34% entre énergie primaire et finale (cf. convention électricité : 2.58 kWh primaire = 1 kWh final) ;
- Le bois est le 2nd combustible, après l'électricité, en consommation d'énergie finale, avec un parc d'appareil de combustion bois à améliorer (performance énergétique, qualité de l'air) ;
- L'électricité génère des dépenses importantes (54%), surtout quand elle est utilisée comme chauffage ;
- Les énergies fossiles (gaz et produits pétroliers) sont logiquement les 2 secteurs les plus émetteurs de GES.

#### → L'enjeu des 11% de logements vacants est très important (soit 3 000 logements, soit 15% des RP)

- C'est un secteur en progression constante qu'il conviendra de traiter via des politiques publiques adaptées (ANAH) ;
- La proportion communale de logements vacants est plus importante au nord du territoire ;
- Ils sont bien souvent situés dans les centres-bourgs des villes et villages, et témoignent de leur désertion aux profits de zones périphériques ;
- Ils possèdent bien souvent un caractère patrimonial certain, compte

tenu de leurs dates de constructions (66% avant 1949, 20% entre 1949 et 1975) ;

- Une fois réhabilités, ils peuvent assumer l'hébergement des nouvelles populations, redynamiser les centres-bourg, et ainsi éviter la construction de nouveaux logements (pavillons neufs en périphérie des villes et villages).
- Ces 3 000 logements représentent le double des nouveaux logements construits sur la période 2007- 2011. En conséquence, les réhabiliter ferait gagner 8 années de construction neuve et d'artificialisation des sols !

#### → Les résidences secondaires (18% des logements) sont également importantes

La proportion communale de ces logements est plus importante au sud-ouest du territoire. Ces logements sont bien souvent utilisés en période estivale et n'appellent donc pas de consommation énergétique liées au chauffage. L'impact sur les consommations du territoire est donc limité.

#### FOCUS sur les raisons de la vacance des logements

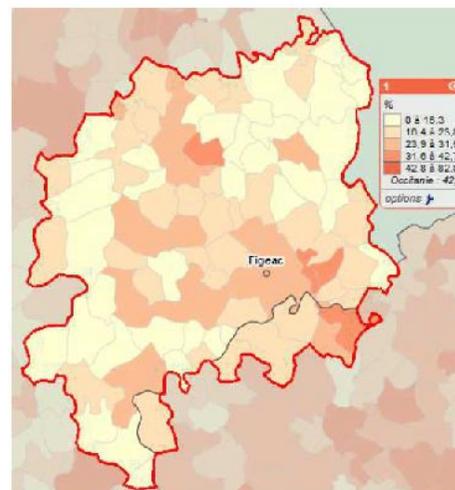
- Le coût important des travaux qui empêche le propriétaire de restaurer son logement (35 %) : coût de réhabilitation supérieur au coût que représente la construction neuve.
- Les problèmes de successions qui gèlent un patrimoine souvent localisé en centre-bourg (20 %) : dégradation rapide de ces biens.
- Manque de volonté du propriétaire qui peut notamment s'expliquer par un manque de conseil et d'aide à la décision.
- Occupation partielle d'un immeuble qui empêche d'entreprendre des travaux sur le reste du bâtiment.
- D'autres causes expliquent la vacance : localisation du bien, nuisances, pollution, enclavement, absence de stationnement, luminosité, etc.

→ **Les résidences principales : mode de chauffage**

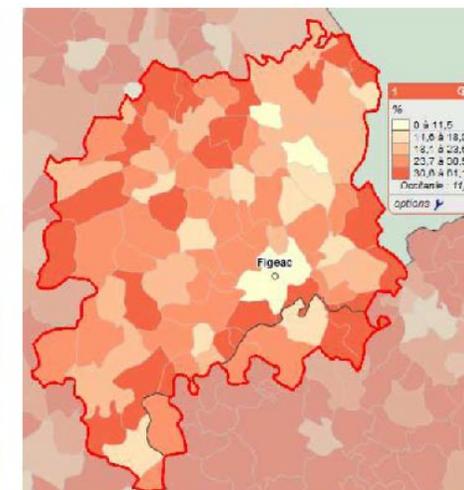
- **Le bois énergie est le premier mode de chauffage** et équipe 28% des résidences principales en mode principal de chauffage. Les autres logements peuvent eux aussi comporter des appareils au bois (appoint / confort / plaisir) ;
- L'électricité et le fioul suivent avec 24% chacun ;
- Le gaz naturel (réseau) présente 19% des résidences, malgré le fait qu'il soit très localisé (le gaz ne dessert que 4 communes sur 92 Capdenac, Figeac, Lissac-et-Mouret) ;
- Les 4 réseaux de chaleur du SYDED semblent être mal comptabilisés (54 logements seulement).

On constate que les énergies stockables et l'électricité dominent le bilan, le territoire étant très peu équipé en réseau de gaz naturel.

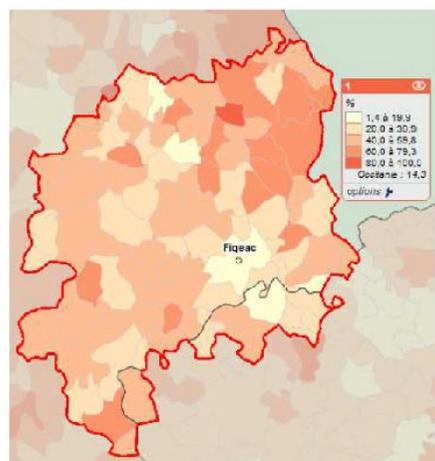
**La répartition territoriale des modes principaux de chauffage est illustrée ci-après** (les échelles de distribution des données ne sont pas identiques, et sont auto-adaptées selon les quantités considérées).



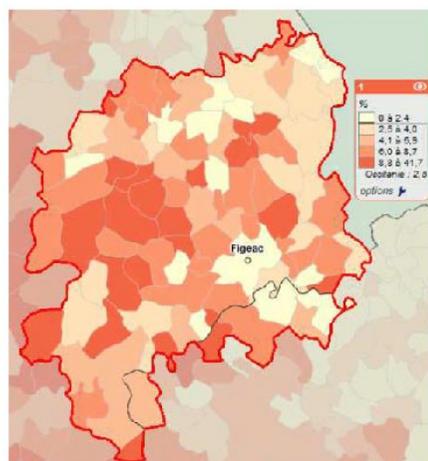
**Electricité**  
4 763 logements / 24% (Occ 43%)



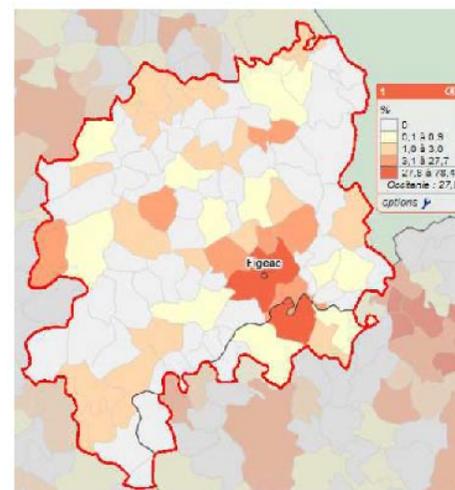
**Fioul**  
4 746 logements / 24% (Occ 12%)



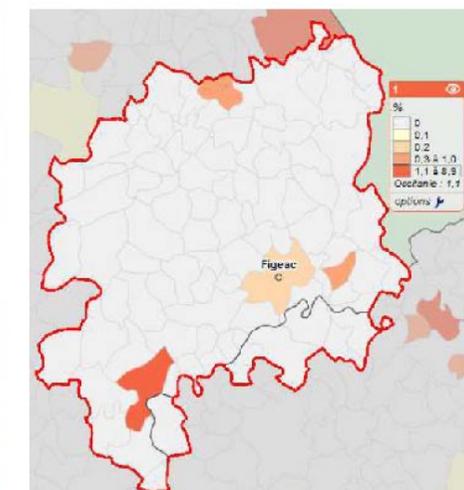
**Autre système de chauffage (bois)**  
5 555 logements / 28% (Occ 14%)



**Gaz bouteille/citerne**  
939 logements / 5% (Occ 2%)



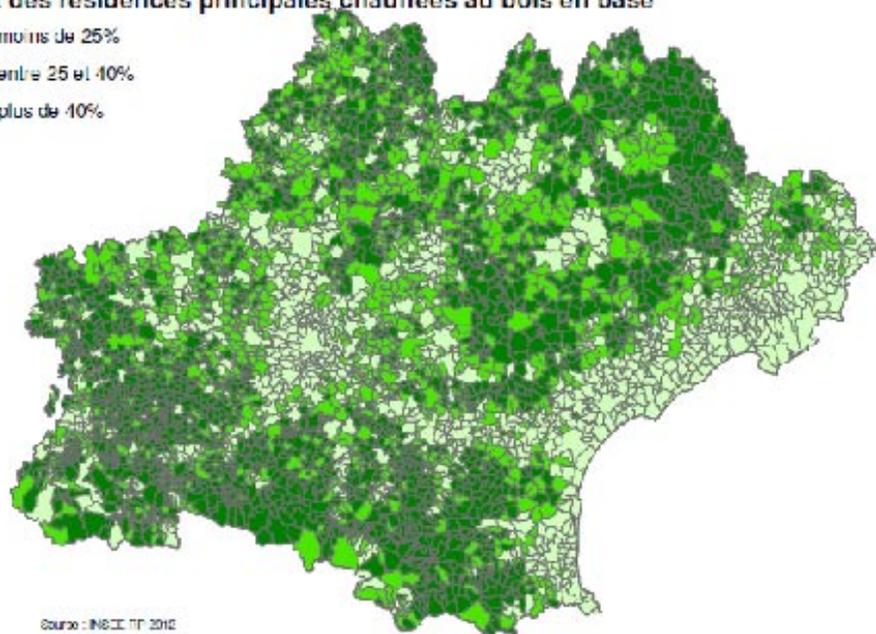
**Gaz naturel (réseau sur 4 communes seulement : erreurs de renseignement lors des enquêtes)**  
3 882 logements / 19% (Occ 28%)



**Réseau urbain**  
4 746 logements / 24% (Occ 12%)

### Part des résidences principales chauffées au bois en base

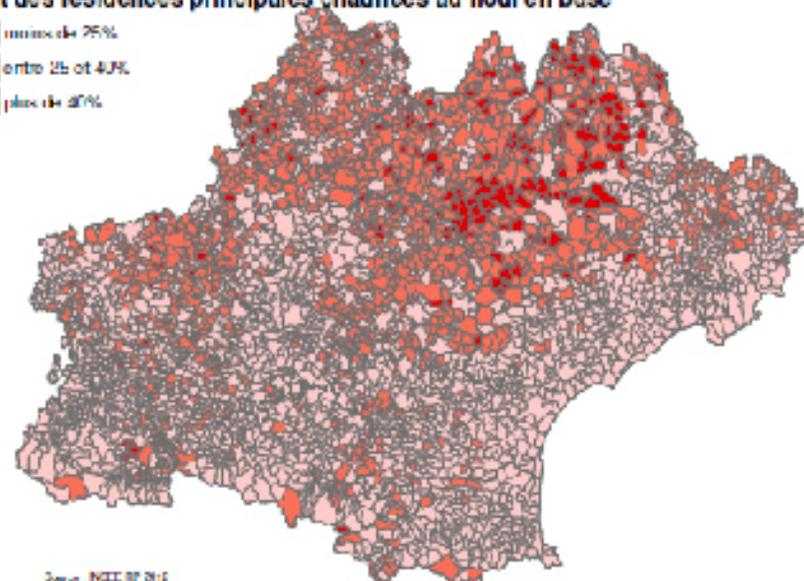
- moins de 25%
- entre 25 et 40%
- plus de 40%



Source : INSEE RP 2010

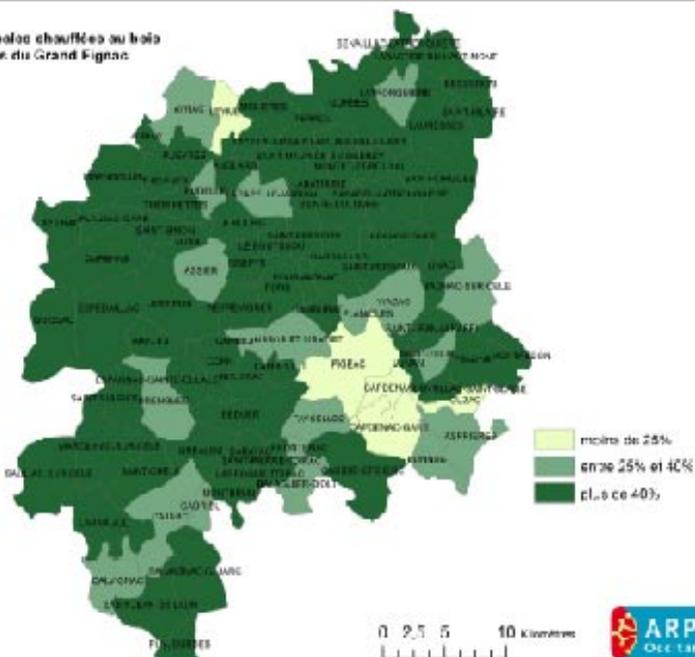
### Part des résidences principales chauffées au fioul en base

- moins de 25%
- entre 25 et 40%
- plus de 40%



Source : INSEE RP 2010

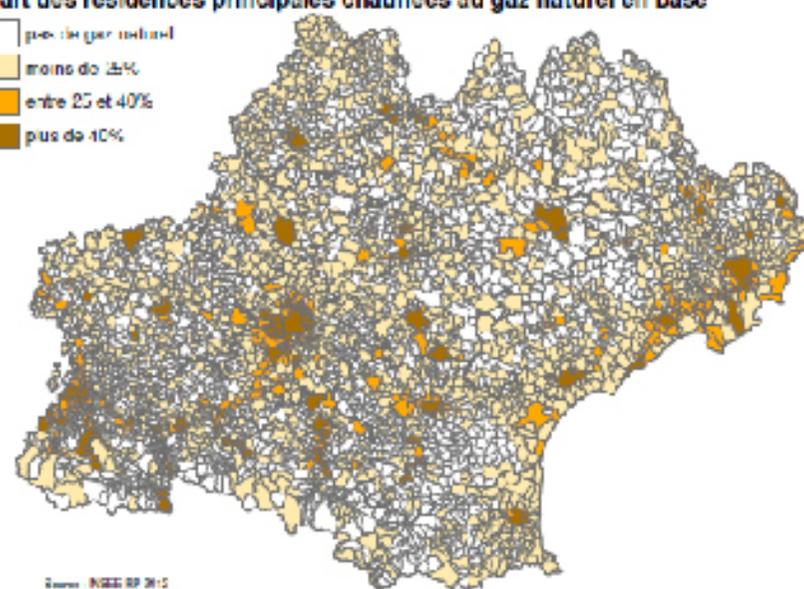
### Part des résidences principales chauffées au bois Communauté de communes du Grand-Figeac



Source : INSEE RP 2010

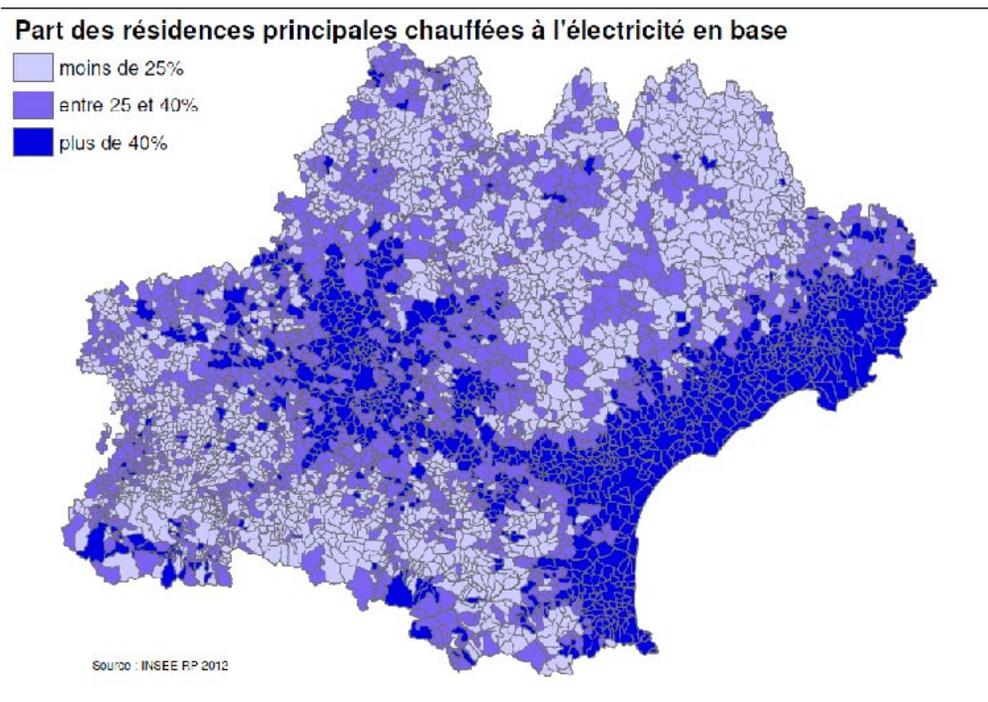
### Part des résidences principales chauffées au gaz naturel en base

- moins de 25%
- entre 25 et 40%
- plus de 40%



Source : INSEE RP 2010

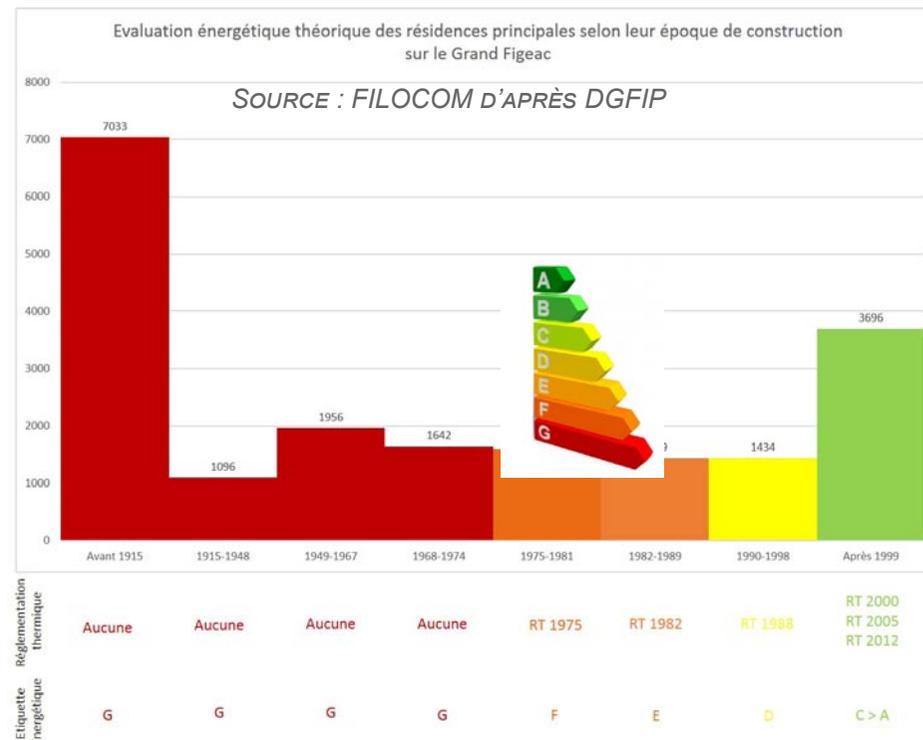
Les données INSEE relatives ici de la déclaration des utilisateurs, des confusions sont souvent observées entre gaz naturel issu du réseau et gaz stockable type propane / butane consommables en bouteille ou citerne



### → Périodes de construction

La représentation suivante met en relation les réglementations thermiques en vigueur (souvent appliquées après un certain délai « d'appropriation ») et le parc de résidences principales en fonction de leur période de construction. Elle permet d'obtenir une image théorique de la consommation énergétique actuelle du parc de résidences principales sur le territoire.

Le parc construit entre 1975 et 1990 (soit 15% des résidences principales du territoire en 2015) est très hétérogène puisque différentes réglementations thermiques se sont succédées sur cette période. 74% des résidences principales ont été construites avant 1990 dont la majeure partie avant 1948. Ces logements sont généralement moins consommateurs d'énergie que ceux construits avant 1975, mais peuvent être améliorés sur le plan énergétique, même si le retour financier sera moins important que sur le parc plus ancien.



Enfin, depuis 1990, et plus encore depuis 2000 et 2005, les logements sont de plus en plus économes, quand bien même des améliorations sont encore possibles. Depuis le 1er janvier 2013, les nouvelles constructions de logements doivent respecter la RT 2012, qui exige une consommation énergétique inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup> (étiquette énergie A). Dans le futur, l'objectif sera la construction de logements à énergie positive (logements produisant plus d'énergie qu'ils n'en consomment).

En matière d'équipement de chauffage, les logements plus ou moins anciens jouent à égalité avec les logements neufs : sauf cas particuliers, ils peuvent bénéficier de pompes à chaleur, de panneaux solaires... Généralement, c'est sur l'isolation que les problèmes techniques sont les plus complexes. Ainsi, l'isolation des murs est une question épineuse sur un logement occupé : les occupants hésitent à réduire leurs pièces, à ôter les revêtements existants (tapisseries, peintures, etc.) pour isoler par l'intérieur, et l'isolation par l'extérieur reste très coûteuse.

### 3.5.6 RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT EXISTANT

Les économies d'énergie et plus globalement le développement durable sont devenus des impératifs dans l'opinion publique, mais aussi dans la législation nationale, notamment dans le cadre du Grenelle de l'Environnement (de 2007 à 2012).

Le chantier national est important, en effet, même si les logements récents sont isolés grâce aux réglementations successives, la plupart des logements existants ont des failles au niveau de l'isolation mais aussi de la ventilation, de la régulation, du chauffage et de la production de chaleur.

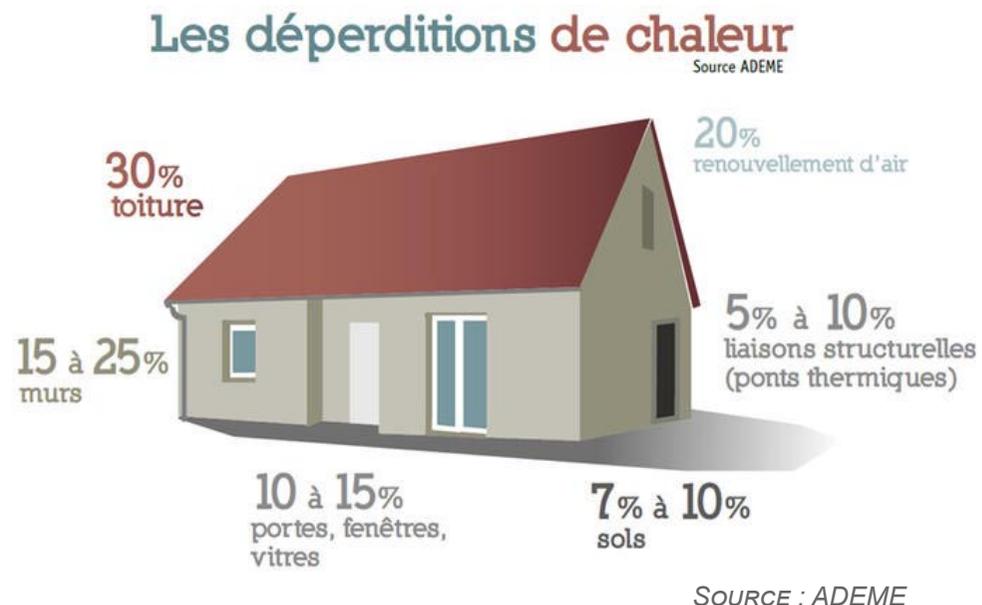
Afin d'inciter les particuliers à améliorer leur logement et à économiser l'énergie, différents dispositifs, en complément de l'ANAH existent.

Pour mieux comprendre les enjeux en termes d'économie d'énergie, il faut rappeler les principaux postes générant des déperditions thermiques dans les logements existants.

Dans un logement la consommation énergétique varie selon :

- l'état de l'isolation du toit et des murs (les deux principales sources de déperdition de la chaleur) ;
- l'état des menuiseries, dont l'influence varie selon la surface vitrée ;
- l'état de l'installations de chauffage et du système de production d'eau chaude, et l'énergie utilisée ;
- la ventilation du logement.

L'évolution des réglementations thermiques a permis de produire des logements de mieux en mieux isolés et consommant de fait de moins en moins d'énergie. Le parc de logements actuel est donc constitué de logements économes mais également de nombreux logements plus ou



Le parc de logement représentant l'enjeu majeur de l'amélioration de la performance énergétique est celui construit avant 1975, car aucune réglementation thermique n'existait lors de sa construction.

→ **Les dispositifs d'aide à l'amélioration énergétique des résidences principales**



**Le Crédit d'Impôts pour le Transition Énergétique (CITE)**

Le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) remplace depuis le 1er septembre 2014 le Crédit d'impôt Développement Durable (CIDD). Il s'agit d'un dispositif fiscal qui vise à aider les ménages (propriétaire, locataire ou logé à titre gratuit) qui réalisent des travaux de rénovation énergétique dans leur résidence principale.

Les bénéficiaires du CITE peuvent déduire de leur impôt sur le revenu 30 % du montant TTC des dépenses pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement. Il n'y a plus besoin de faire un bouquet de travaux, il s'applique dès les premiers travaux, il est mobilisable quel que soit les revenus du ménage, la nature et l'ampleur des travaux. Le montant des travaux est plafonné à 8 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et 16 000€ pour un couple soumis à une imposition commune et cette somme est majorée de 400 € par personne à charge.

Nature des dépenses éligibles	Matériaux et équipements
Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées	Fenêtre ou porte (limité à 15% de crédit d'impôt maximum 100€/menuiseries)
	Fenêtre de toiture
Matériaux et pose d'isolation thermique des parois opaques	Isolation des planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert
	Isolation des murs extérieurs en façade ou en pignon
	Isolation des toitures
	Isolation des combles
Appareil de régulation de chauffage	
Équipement de raccordement à un réseau de chaleur	
Chaudière THPE et chaudière à micro-congéneration gaz	
Chauffe eau solaire ou thermodynamique	
Capteur solaire	efficacité énergétique ≥ 126 % pour les PAC basse température
Pompe à chaleur	efficacité énergétique ≥ 111 % pour les PAC moyenne ou haute température
	Les coûts de main d'œuvre pour la pose de l'échangeur de chaleur souterrain sont pris en compte. Pour les ménages aux revenus modestes, les coûts de main d'œuvre pour la pose de la PAC air/eau sont pris en compte.
Poêles	Rendement énergétique ≥ 70 %
	Concentration moyenne de monoxyde de carbone ≤ à 0,3 %
	Indice de performance environnementale ≤ 1 Émissions de particules ≤ à 90 mg/Nm3
Borne de recharge de véhicules électriques	Pour la prise : respect de la norme IEC62196-2 et de la directive 2014/94/UE
	Main d'œuvre non prise en compte
Dépense d'une cuve à fioul	Dépense éligible uniquement pour les ménages modestes. (50% de crédit d'impôt)

SOURCE :



## L'éco-Prêt à Taux Zéro

Depuis 2009, la loi de finance a instauré un prêt à taux zéro pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens utilisés comme résidence principale.

Ce prêt s'adresse à tout propriétaire d'un logement antérieur à 1990, occupant ou bailleur, sans condition de ressource, effectuant un bouquet de travaux éligibles. Il est plafonné à 30 000€ pour une durée de remboursement fixée à 10 ans qui peut être étendue à 15 ans pour certains travaux.

L'éco-PTZ évolue en 2019 :

L'article 184 de la loi de finances pour 2019 proroge l'éco-prêt à taux zéro jusqu'en 2021, et modifie ses conditions d'application en deux étapes :

- **dès le 1er mars 2019** : suppression de la condition de bouquet de travaux
- **au 1er juillet 2019** :
  - extension à tous les logements achevés depuis plus de deux ans,
  - extension aux travaux d'isolation des planchers bas,
  - uniformisation de la durée d'emprunt à quinze ans pour tous les éco-prêts,
  - cumul entre un premier éco-PTZ et un éco-prêt complémentaire dans un délai porté à cinq ans.

A ce jour pour pouvoir prétendre au prêt, le propriétaire doit :

Soit s'engager à réaliser un bouquet de travaux, lesquels seront réalisés par des professionnels qualifiés « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE) ;

- Isolation thermique de la totalité de la toiture ;
- Isolation thermique d'au moins la moitié de la surface des murs donnant sur l'extérieur ;
- Isolation thermique d'au moins la moitié des parois vitrées et remplacement des portes donnant sur l'extérieur ;
- Installation, régulation ou remplacement de système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants ;
- Installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- Installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;

Soit améliorer la performance énergétique globale de son logement;

- 150kWh/m<sup>2</sup>/an si le bâtiment représente une consommation conventionnelle d'énergie primaire avant les travaux supérieure ou égale à 180kWh/m<sup>2</sup>/an. ;
- 80kWh/m<sup>2</sup>/an si le bâtiment présente une consommation conventionnelle d'énergie primaire avant les travaux inférieure à 180kWh/m<sup>2</sup>/an. ;

Soit réhabiliter un système d'assainissement individuel.

SOURCE :



## Le Programme « Habiter Mieux »

Dans le cadre du grand emprunt « Investissement d'avenir » l'état a lancé le programme « Habiter Mieux » destiné aux propriétaires occupants, sous condition de revenus, souhaitant réaliser des travaux d'économie d'énergie. Le programme est géré par l'Agence Nationale de l'Habitat. (ANAH)

Le programme se découpe en deux parties, tout d'abord le programme « Habiter mieux sérénité ». Pour en bénéficier le propriétaire doit :

- Etre éligible aux aides de l'ANAH (condition de ressources, logement de plus de 15 ans,..)
- Réaliser des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25%.

Dans ce cadre le montant de l'aide « Sérénité » correspond à :

- une aide de l'ANAH, de 35 à 50% du montant des travaux HT, plafonnée à 20 000€HT ;
- une prime solidarité écologique représentant 10% du coût HT des travaux, plafonnés soit à 16 000€ soit à 20 000€HT ;
- une aide complémentaire des collectivités locales.

Ensuite le programme « Habiter Mieux Agilité ». Pour en bénéficier le propriétaire doit :

- Etre éligible aux aides de l'ANAH (condition de ressources, logement de plus de 15 ans,..) ;
- Réaliser au choix un des trois types de travaux : changement de chaudière ou de mode de chauffage OU isolation des murs OU isolation des combles aménagés ou aménageables ;
- Les travaux doivent être réalisés obligatoirement par un artisan RGE (reconnu garant de l'environnement).

Dans ce cadre le montant de l'aide « Agilité » correspond à :

- une aide de l'ANAH, de 35 à 50%, du montant des travaux HT plafonné à 20 000€HT.

## L'éco-chèque Région



L'éco-chèque logement s'adresse aux particuliers qu'ils soient propriétaires occupants ou bailleurs d'un logement situé dans la région, qui réalisent des travaux visant une économie d'énergie d'au moins 25%.

C'est une aide de 1000€ à 1500€ et elle est cumulable avec d'autres aides liées aux économies d'énergie.

### 3.5.7 L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL ET LE SPANC

La directive Européenne du 21 mai 1991 relative aux eaux résiduelles urbaines a fixé des enjeux en matière environnementale ; elle a pour but de protéger les milieux aquatiques contre une détérioration due aux rejets de ces eaux.

La loi sur l'eau de 1992 est la transcription de ce texte en législation française. Elle oblige les collectivités locales à mettre en place un service chargé de contrôler les installations d'assainissement non collectif.

Depuis 2006, une charte départementale de l'assainissement non collectif a été mis en oeuvre sur le département du Lot afin d'assurer une indispensable cohérence en matière de contrôle, d'entretien, de réalisation et de réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectif.

Le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) de l'intercommunalité intervient de manière générale sur des installations recevant une charge brute de pollution allant de 0 à 12kg/j de DBO.

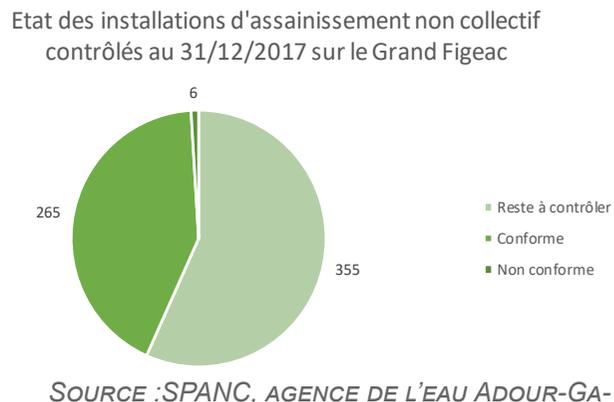
Sur les 271 installations contrôlées au 31/12/2017, 265 (soit 98%) ont été déclarées conformes. Aussi la mise aux normes et le bon entretien des dispositifs individuels contribuent à améliorer la qualité des rejets dans le milieu naturel, et ainsi préserver la santé publique et l'environnement. Mais il reste encore des installations à contrôler.

L'agence de l'eau et la Communauté de Communes proposent des aides pour soutenir les propriétaires dans la mise aux normes de leurs installations.

Depuis 2014, 209 installations ont été subventionnées par l'AEAG, 874 623€ de subvention ont été attribuées pour 1 570 339€ de travaux réalisés.

A la création du Grand Figeac le 01/01/2014, les SPANC Causse Ségala Limargue, Figeac et PNR ont fusionné, mais ont gardé deux modes de gestion en régie par communauté gérés par le PNR pour les autres communes.

Au 1er janvier 2017 le SPANC est géré entièrement en régie.



### 3.5.8 L'ACCÈS AU GAZ NATUREL

Le gaz naturel est une énergie plus satisfaisante vis-à-vis de l'environnement que le fioul par exemple. Cette ressource, qui auparavant était une des moins onéreuses pour le particulier, l'est de moins en moins. En effet, cette ressource tout comme l'électricité sont soumises depuis quelques années à des fluctuations importantes, avec une forte augmentation entre 2013 et 2016 +26%, pour finalement baisser aujourd'hui à -1,2%.

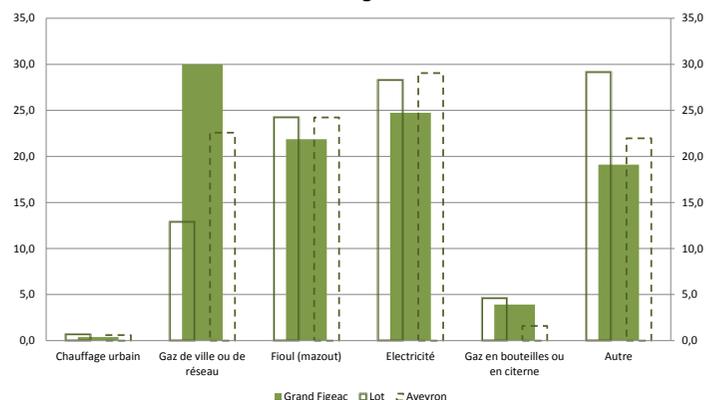
	Prix moyen de 100 kWh TTC		Évolution moyenne annuelle entre 2013 et 2018	Emission de CO2
	2013	2018		
Gaz naturel	7	7	-1,2%	273
Propane	15	13	-2,4%	382
Electricité	14	15	1,2%	253
Fioul	10	9	-1,6%	450
Bois	6	6	-0,4%	600

Sur le territoire du Grand Figeac, le combustible le plus répandu est le gaz de ville ou de réseau (30% des ménages l'utilisent en énergie principale). Il est utilisé à une échelle beaucoup plus importante qu'à l'échelle du département du Lot (12,9%) et de l'Aveyron (22,6%). C'est ensuite l'électricité qui est utilisée mais à moins grande importance que sur le département du Lot (28,3%) et de l'Aveyron (29%).

Contrairement à l'électricité qui est distribuée par l'organisme FDEL (fédération d'énergie du Lot, le Gaz lui ne connaît pas de distributeur particulier. C'est GRDF qui assure la distribution.

SOURCE : MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNER-

Combustible principal des résidences principales en 2015 sur le Grand Figeac en %



SOURCE : INSEE, RECENSEMENT

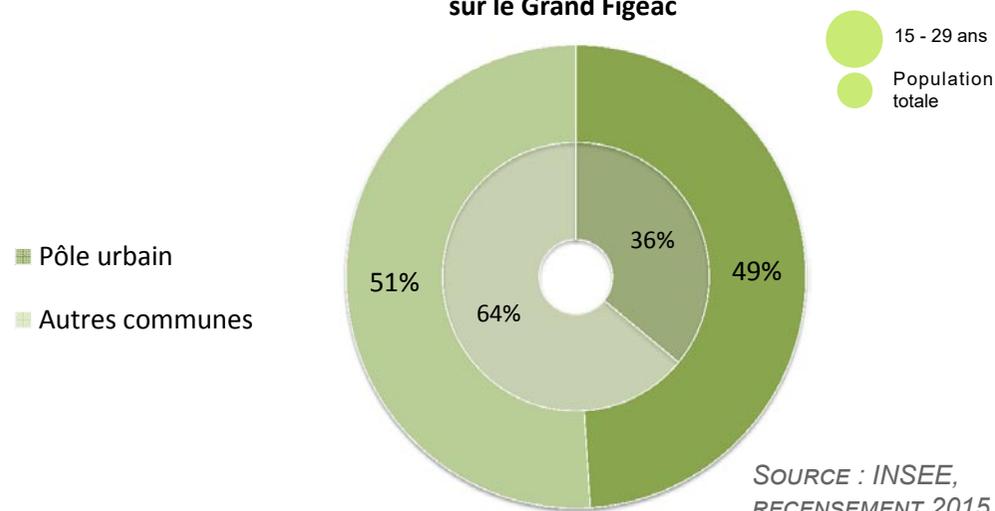
### 3.6 - Le logement des jeunes

La présence des jeunes de moins de 30 ans reflète le dynamisme du territoire, et notamment sa vitalité démographique. En effet, cette tranche d'âge correspond aux étudiants, aux jeunes travailleurs mais aussi aux jeunes ménages qui commencent à fonder une famille.

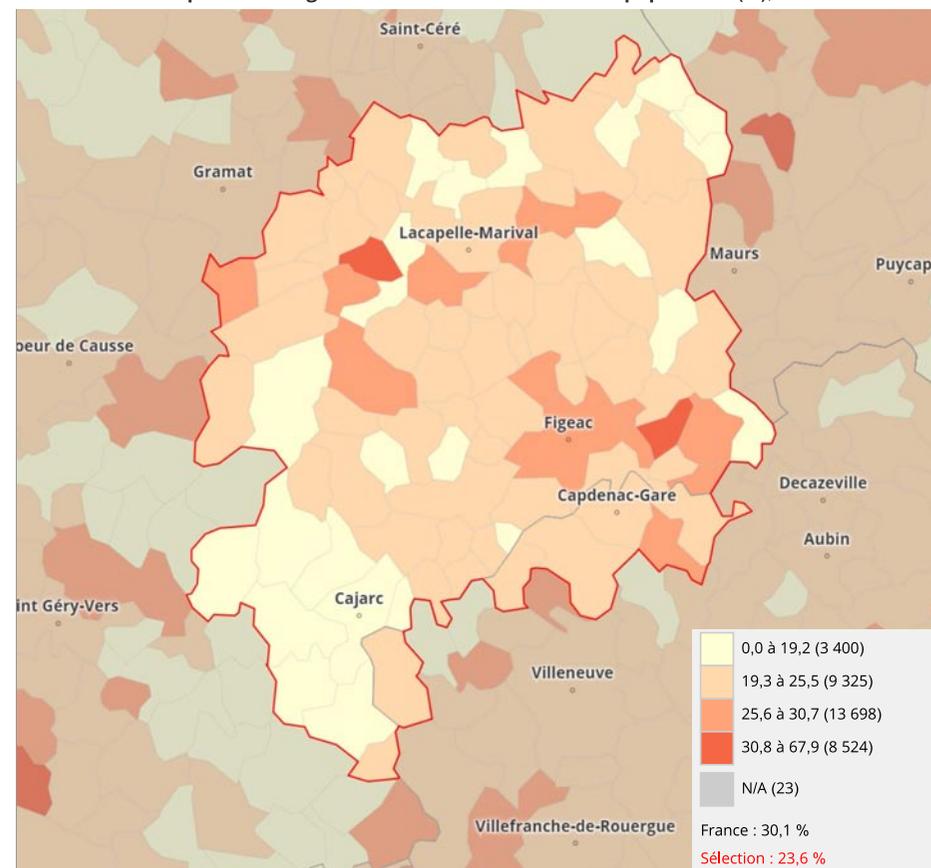
Le Grand Figeac devient un territoire de plus en plus attractif pour les jeunes, en effet les 15-29 ont connu une progression de +3% en seulement 5 ans (entre 2011 et 2016). En 2016, il devient le pôle de référence pour les jeunes lotois. Cette fonction stratégique prend appui sur son offre de services, ses différentes filières de formation, son niveau d'emplois et son marché du logement. Dans un département vieillissant, le territoire du Grand Figeac constitue bien le territoire d'accueil privilégié des jeunes lotois : il attire 27% de la classe d'âge des 15-29 ans (contre 25% de l'ensemble de la population du département). Les 5 888 jeunes qui habitent l'agglomération, représentent 13.5% de sa population en 2016.

S'agissant de la répartition spatiale, le pôle urbain capte la grande majorité (51%) des jeunes du territoire communautaire. La population jeune est moins présente sur les parties rurales du territoire.

Répartition géographique des 15-29 ans sur le Grand Figeac



Part des personnes âgées de moins de 25 ans dans la population (%), 2016

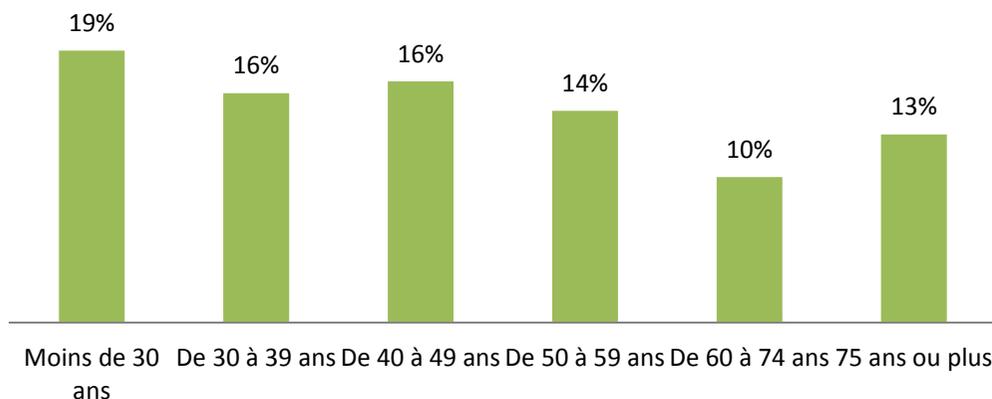


© IGN - Insee 2019

**La jeunesse se doit d'être un moteur de la vitalité des centres bourgs et de la dynamique du Grand Figeac, il est donc nécessaire de se saisir de la question du logement des jeunes. Sans être la seule condition, c'est l'une des clés.**

La précarité des ressources mais aussi leur instabilité représentent le premier cadre de contraintes que rencontrent les jeunes pour se loger. Sur le Grand Figeac les « moins de 30 ans » accusent leur fragilité financière. En effet, un quart d'entre eux vivent en dessous du seuil de pauvreté en 2016.

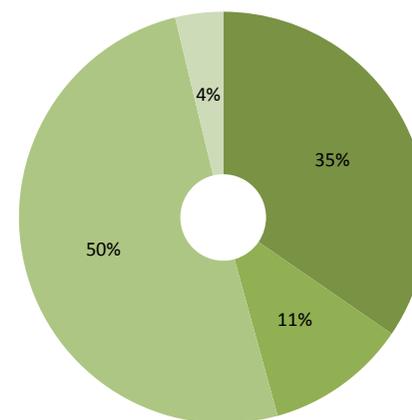
### Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2016



Chez les jeunes, le rôle du logement est décisif pour accompagner les parcours d'insertion et l'apprentissage de l'autonomie. De l'accès au logement dépend en particulier leur capacité à prendre leurs marques, à se familiariser avec le territoire, à pouvoir en explorer les potentialités et les contraintes. L'hétérogénéité des situations selon les profils et les expériences est ici à prendre en compte, entre les jeunes qui suivent une formation ou s'insèrent sans problème sur le marché du travail, les jeunes disqualifiés et durablement installés à l'écart du marché du travail et ceux qui ont des parcours précaires... Cette diversité de statuts associée à la jeunesse se retrouve dans le Grand Figeac.

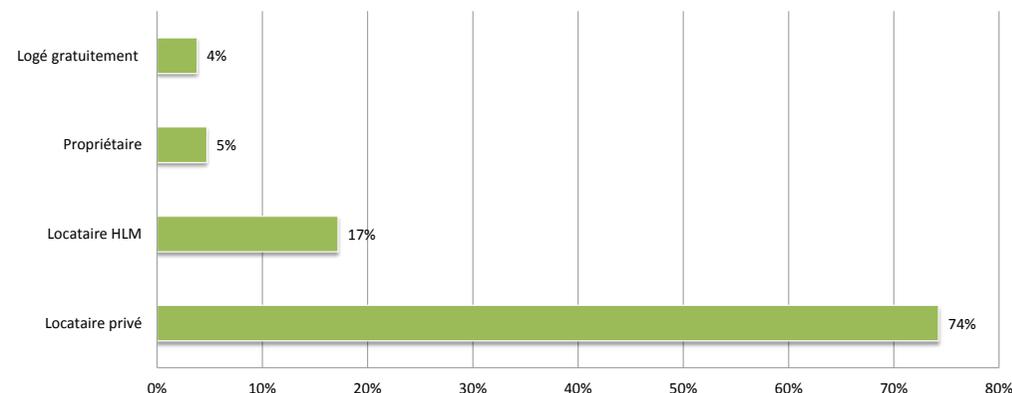
### Population des "15-24 ans" par type d'activité sur le Grand Figeac (2016)

■ Actifs ayant un emploi ■ Chômeurs ■ Elèves, étudiants, stagiaires ... ■ Autres



Les jeunes se logent préférentiellement dans le parc locatif privé (74%). Le parc locatif public HLM est lui aussi une opportunité, qu'ils mobilisent à hauteur de 17%.

### Répartition par statut d'occupation des moins de 25 ans en 2015



L'habitat du coeur de ville est stratégique pour répondre au logement des jeunes : il leur propose une diversité de solutions ; il leur permet de bénéficier de la proximité des centres de formations, autant que des services et des aménités urbaines. Mais il rime ,aussi avec des niveaux de prestations qui s'étalent sur une gamme variée (en termes de confort, de performance énergétique, de parties communes, de facilité à se garer...). Si le marché des petits logements se caractérise par une offre abondante et par des prix abordables au regard des besoins, cette situation ne garantit pas que les conditions d'accès des jeunes au logement permettront d'aboutir sur une solution adaptée à leur situation. Les freins sont en effet multiples :

- beaucoup de jeunes mobilisent des solutions en « circuit-court » (de particulier à particulier) pour limiter les frais intermédiaires et éviter de gonfler le coût d'accès à un logement,
- d'autres s'en tiennent à des informations qui ne sont pas suffisamment fiables ou complètes pour ce qui concerne les prestations logement ou les obligations réciproques,
- l'offre déqualifiée propose parfois une attractivité apparente : si le loyer est bas, les charges liées à l'usage des logements peuvent être élevées, en particulier dans les cas de passoires énergétiques, compromettant alors une installation durable ou pouvant aboutir à des risques de rupture chez les jeunes (départs anticipés en cours de bail, difficultés à acquitter les charges, conflits avec le propriétaire...)

***La mise en service d'une offre de petits logements neufs a des loyers toujours accessibles, permet à de nombreux jeunes de trouver une offre accessible. Mais elle a aussi eu pour impact de déclasser de larges fractions du parc : certains logements offrent des prestations problématiques au regard des charges et des prestations proposées. L'enjeu est de rendre l'accès au logement davantage lisible et sécurisé.***

À l'initiative de la commune de Figeac et avec un fort appui de la Région Occitanie, la Résidence habitat jeunes «Les Soleilhos» a ouvert en août 2014 sur la commune de Figeac.

Avec 95 % d'occupation (les 5 % restants impartis au laps de temps nécessaire entre deux occupations), la résidence est au maximum de sa capacité d'accueil. Les jeunes de 18 à 25-30 ans, selon les places disponibles, se voient proposer 51 logements (chambres, T1, T1 bis, T2).

Les professionnels du FJT estiment qu'il s'agit d'un équipement optimisé, et non saturé, se basant sur une liste d'attente (évolutive) très modeste.

Le logement des jeunes n'est pas la seule vocation de ce concept. Les publics des Résidences habitats jeunes se caractérisant par leurs mixités socioculturelle, géographique, professionnelle ou scolaire (apprentis, intérimaires, étudiants, salariés, engagés dans le service civique, jeunes en insertion...) trouvent au sein de cette structure une écoute permanente, une orientation et un réel travail d'accompagnement.

Les attentes propres à cette tranche d'âge mais aussi l'hétérogénéité des situations impactent la capacité à se loger. La précarité des ressources mais aussi leur instabilité représentent des difficultés pour se loger facilement.

Par ailleurs, l'OPHLM Lot Habitat s'est porté acquéreur de deux immeubles inachevés «le patio du Célé», avenue Bouyssou. C'est ainsi que vont être construits 14 logements familiaux et 10 logements pour le Foyer des jeunes travailleurs. Ces 10 logements proposeront des surfaces plus généreuses (permettant l'accueil de familles ou encore de la collocation).

Enfin, l'OPHLM Lot Habitat loue 135 logements étudiants proches de l'IUT de Figeac :

- Résidence Universitaire «Les Miattes Sud», 85 logements universitaires proche du centre ville
- Résidence Universitaire «Nayrac», 5 logements universitaires proches de l'I.U.T.



RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES DE FIGEAC, SOURCE : LOT HA-



FJT DE FIGEAC, SOURCE : [HTTP://RHJLESSOLEILHOS.ANRAS.FR](http://rhjlessoleilhos.anras.fr)

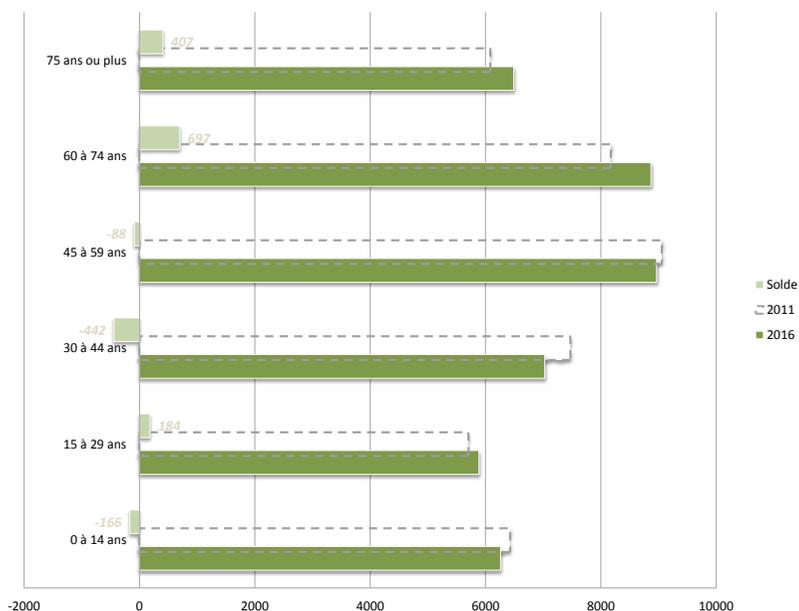
## 3.7 - Le logement des personnes âgées ou handicapées

### 3.7.1 LES STRUCTURES D'ACCUEIL DES PERSONNES ÂGÉES OU HANDICAPÉES

En 2016, 35,3% de la population du territoire intercommunal (soit 15 358 personnes) a plus de 60 ans dont 14,9% a plus de 75 ans. Cette situation doit être replacée dans le contexte de Départements (Aveyron - Lot) marqués également par le vieillissement : 33,7% de 60 ans et plus pour l'Aveyron et 36,4% pour le Lot.

Avec l'arrivée à l'âge de la retraite des générations issues du baby boom, le nombre et le poids des personnes âgées ne vont cesser de progresser au sein de la pyramide des âges. Mais au-delà du nombre, c'est la diversité des situations qu'il faut prendre en compte pour mieux appréhender les besoins, ceux-ci étant principalement impactés par l'âge, le niveau de dépendance et les revenus.

Pyramide des âges (2011 et 2016)



Globalement, la population qui a le plus augmenté depuis 2011 est celle des plus de 60 ans (+1 104 hab, + 7,75%). Ce sont donc les seniors qui dynamisent la croissance démographique du Grand Figeac, cette dynamique est liée à deux processus : le premier est général, découlant de l'allongement de la durée de vie ; le second est davantage singulier, renvoyant à l'attractivité particulière qu'exerce le Lot à l'égard des personnes âgées.

La présence des retraités orientera le niveau et la nature des besoins en logement ; elle pèsera aussi sur la recomposition de la structure de l'offre au fur et à mesure que les seniors seront amenés à libérer les logements qu'ils occupent.

Leur poids significatif est aussi à considérer d'un point de vue économique : aujourd'hui, 37,5% des revenus des ménages du Grand Figeac proviennent des retraites et pensions (FILOSOFI 2015). Sous cet angle, l'importance des seniors représente une composante porteuse et d'opportunités pour dynamiser l'activité économique locale autour de la silver économie (ensemble des produits et services destinés à permettre d'améliorer l'espérance de vie sans incapacité ou d'aider au quotidien les personnes âgées dépendantes et leurs aidants naturels).

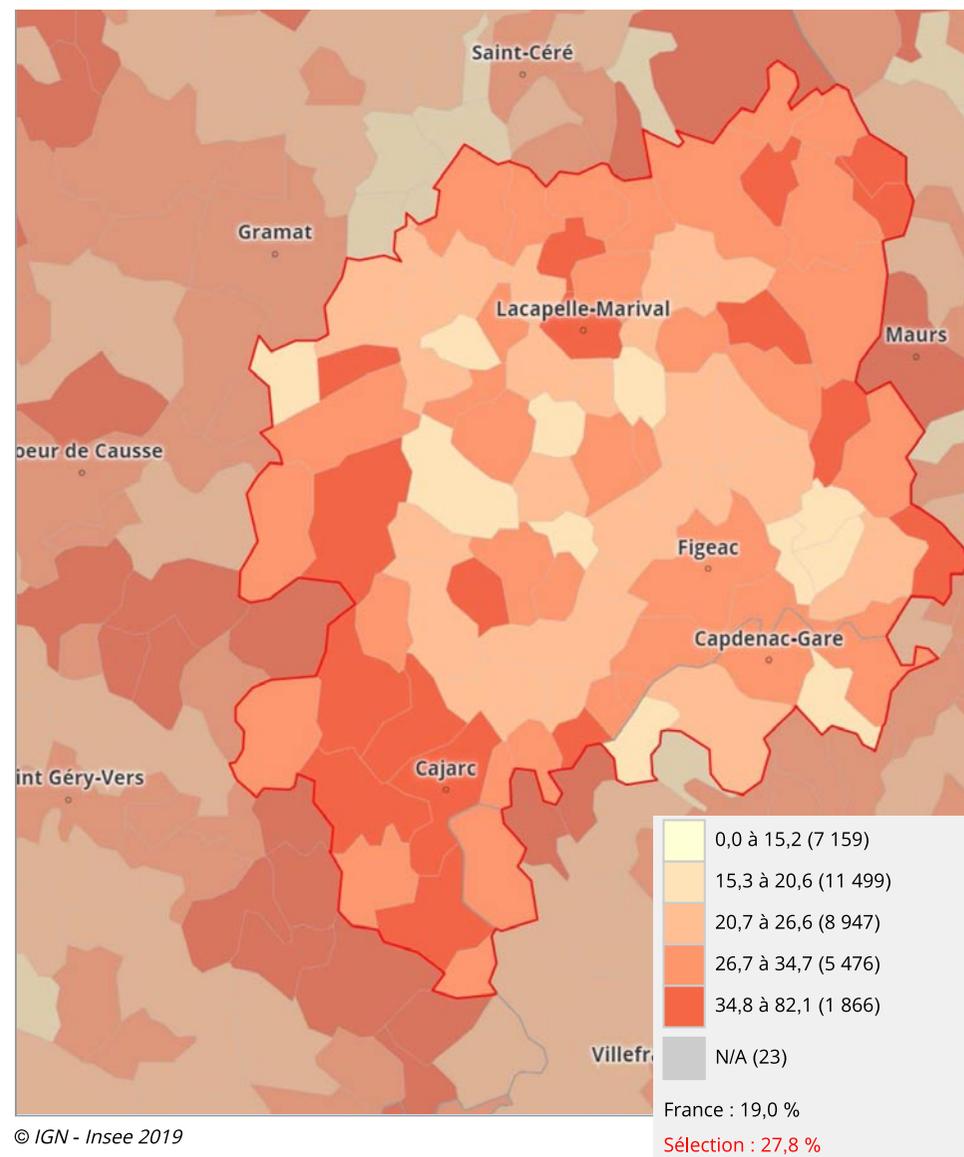
La présence des personnes âgées s'affirme dans l'ensemble des communes. Certaines polarités présentent des taux proche de 45% de plus de 60 ans. Les composantes rurales, plus éloignées du pôle central, sont davantage concernées, à la fois parce que leur population vieillit et que le renouvellement démographique s'opère sous la venue de seniors qui s'installent sur ces territoires ou font le choix d'occuper leur résidence secondaire à l'année.

Le pôle urbain est le territoire d'accueil privilégié des personnes âgées de plus de 60 ans, puisque 35% d'entre eux y vivent. Cette attractivité s'amplifie avec l'avancée en âge : 38% des habitants du territoire, qui ont plus de 75 ans, résident le pôle urbain et ses commerces et services.

Population âgée de plus de 60 ans (2016, Insee)	Nombre	Répartition des plus de 60 ans sur le territoire en %	Poids
<b>BV Figeac</b>	<b>11003</b>	<b>72%</b>	<b>34%</b>
<b>Pole Urbain + Cambes</b>	<b>5409</b>	<b>35%</b>	<b>34%</b>
<b>Figeac (polarité supérieure)</b>	<b>3270</b>	<b>21%</b>	<b>33%</b>
Capdecnac Gare (Polarité intermédiaire)	1643	11%	36%
Capdenac (Polarité de proximité)	388	3%	35%
Cambes (Pole économique majeur)	108	1%	30%
Assier (Polarité de proximité)	243	2%	37%
Livernon (Polarité de proximité)	184	1%	27%
Bagnac-Sur-Célé (Polarité intermédiaire)	535	3%	36%
Marcihac-Sur-Célé (Polarité de proximité)	92	1%	47%
<b>BV Lacapelle-Marival</b>	<b>2005</b>	<b>13%</b>	<b>37%</b>
Lacapelle-Marival (Polarité intermédiaire)	568	4%	44%
Leyme (Polarité de proximité)	336	2%	36%
Aynac (Polarité de proximité)	219	1%	39%
<b>BV Cajarc</b>	<b>1134</b>	<b>7%</b>	<b>46%</b>
Cajarc (Polarité intermédiaire)	521	3%	46%
<b>BV Latronquièrre</b>	<b>842</b>	<b>5%</b>	<b>40%</b>
Latronquièrre (Polarité de proximité)	205	1%	45%
<b>BV Grammat</b>	<b>374</b>	<b>2%</b>	<b>33%</b>
<b>Grand Figeac</b>	<b>15358</b>	<b>100%</b>	<b>35%</b>

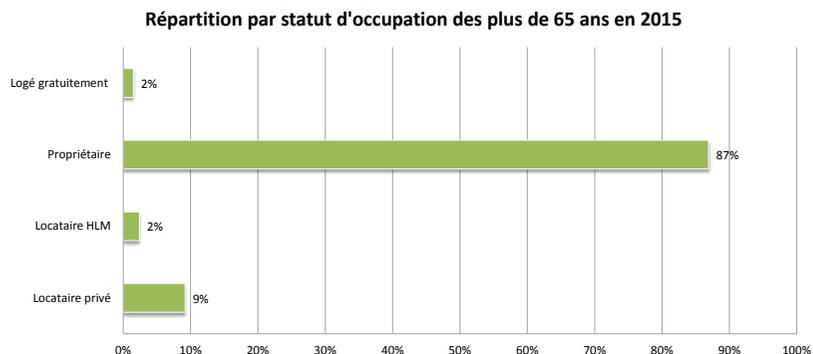
**La requalification des centres bourgs peuvent donc passer par l'accueil des personnes âgées. Il est ainsi nécessaire de se positionner sur les conditions nécessaires à leur venue ou leur maintien, telles que l'amélioration du cadre de vie ou de l'habitat, dans le pôle urbain (adaptation du logement à la perte d'autonomie, accessibilité aux opportunités de la ville, consolidation des services d'aides et des activités de participation à la vie sociale, soutien développement de nouveaux produits innovants, de type habitat participatif, habitat intergénérationnel...).**

Part des personnes âgées de 65 ans ou plus (%), 2016



© IGN - Insee 2019

Concernant l'habitat, la population retraitée reste attachée à son logement et souhaite rester à domicile le plus longtemps possible. Ces relations particulièrement fortes qui lient les propriétaires au logement qui leur appartient, sont à prendre en compte dans le Grand Figeac : le statut de propriétaire domine chez les personnes âgées, avec 87% de propriétaires parmi les ménages âgés de 65 ans et plus.



Toutefois, au regard du vieillissement de la population et de la hausse de la dépendance liée à l'allongement de l'espérance de vie, une nécessaire adaptation des conditions d'habitat, et in fine de l'offre de logement, tant en neuf que dans l'existant, s'impose. En fonction de l'âge, de l'état de santé, du lieu de vie et de la solvabilité des ménages, les besoins en logements diffèrent. Trois grands temps dans le vieillissement sont identifiés :

- Les « jeunes seniors » (les 60-74 ans) : en 2015, ils sont 8 953, selon l'INSEE, à vivre sur le Grand Figeac et représentent 20 % de la population. Encore en activité ou en retraite, ces personnes sont dans une période de vie autonome et active (associations, familles, loisirs...), et restent relativement mobiles. Souvent propriétaires de leur logement depuis longtemps, secundo ou tertio accédant, les jeunes seniors bénéficient d'un pouvoir d'achat confortable. Ils sont dans un parcours résidentiel différent (locataires, hébergés...) et ont des attentes et des besoins particuliers en matière de services, d'aide et d'accompagnement.

- Les « seniors » (les 75 ans et plus) : en 2015, ils sont 6 430 à vivre sur le Grand Figeac et représentent 15 % de la population. C'est dans cette tranche d'âge que peuvent apparaître les premiers symptômes de perte d'autonomie avec de plus en plus de difficultés pour se déplacer, se soigner et s'occuper des tâches quotidiennes, et d'une relative fragilisation des liens sociaux. Les réponses aux besoins en matière d'habitat sont graduées. La première étape de leurs besoins s'oriente principalement dans l'amélioration et l'adaptation du logement et de l'environnement ou une demande de logement plus adapté, dans le parc locatif privé ou public. Ils peuvent également opter pour des solutions intergénérationnelles, bien qu'encore peu développées ; suivies de près par une demande d'intégration dans une maison de retraite publique ou privée, pour les ménages au pouvoir d'achat plus élevé.

Dans les années à venir, le vieillissement va générer des besoins importants, tant en services à la personne qu'en actions liées à l'habitat. Or, de manière générale, le parc de logements ordinaires est peu adapté aux problématiques du vieillissement. Une partie du parc est même inadaptée (habitat individuel à étage, habitat collectif sans ascenseur...) et rend le maintien à domicile particulièrement difficile.

Dans ce contexte, la question de l'adaptation du parc de logements existant et neuf est un enjeu majeur auquel devront répondre les pouvoirs publics, dans un contexte de contraintes financières fortes pour une grande partie des ménages. Pour favoriser leur venue ou leur maintien, plusieurs conditions sont à explorer dans une démarche d'ensemble, en combinant les différents leviers en mesure de conforter la qualité de vie et d'habiter proposée aux seniors (adaptation du logement à la perte d'autonomie, accessibilité aux opportunités de la ville, consolidation des services d'aides et des activités de participation à la vie sociale, soutien développement de nouveaux produits innovants, de type habitat participatif, habitat intergénérationnel, ...).

Sur le département les services prestataires d'aide à domicile sont au nombre de 5, un seul est présent sur le territoire intercommunal, sur la commune de Figeac.

Concernant les centres d'accueil de jours médicalisés autonomes, sur le département, ils sont au nombre de 3 et la Communauté de Communes en accueille un sur la commune de Figeac (12 places)

Pour les établissements d'hébergement et services d'accompagnement pour adultes handicapés, il y en a 18 sur le Département, ils sont découpés en plusieurs structures :

- Foyer d'hébergement pour travailleurs handicapés (1 sur Figeac)
- Foyer de vie (2 sur Figeac, 1 sur Leyme)
- Service d'accueil temporaire (1 sur Figeac)
- Service d'accompagnement à la vie sociale et services d'accompagnement médico-sociaux pour adultes handicapés (1 sur Figeac et 1 sur Leyme).
- ESAT (1 sur Capdenac Gare)

Figeac dispose également d'un Institut Thérapeutique, Educatif et Pédagogique (ITEP) de 30 places en hébergement complet internat. Il a pour mission d'accueillir des enfants, adolescents ou jeunes adultes qui présentent des difficultés psychologiques s'exprimant par des troubles du comportement perturbant gravement leur socialisation et leur accès à la scolarité et à l'apprentissage.

Le département du Lot compte 55 établissements d'hébergement pour personnes âgées répartis en 4 catégories :

- Les résidences autonomie
- EHPAD public
- EHPAD privé
- EHPAD non conventionnés

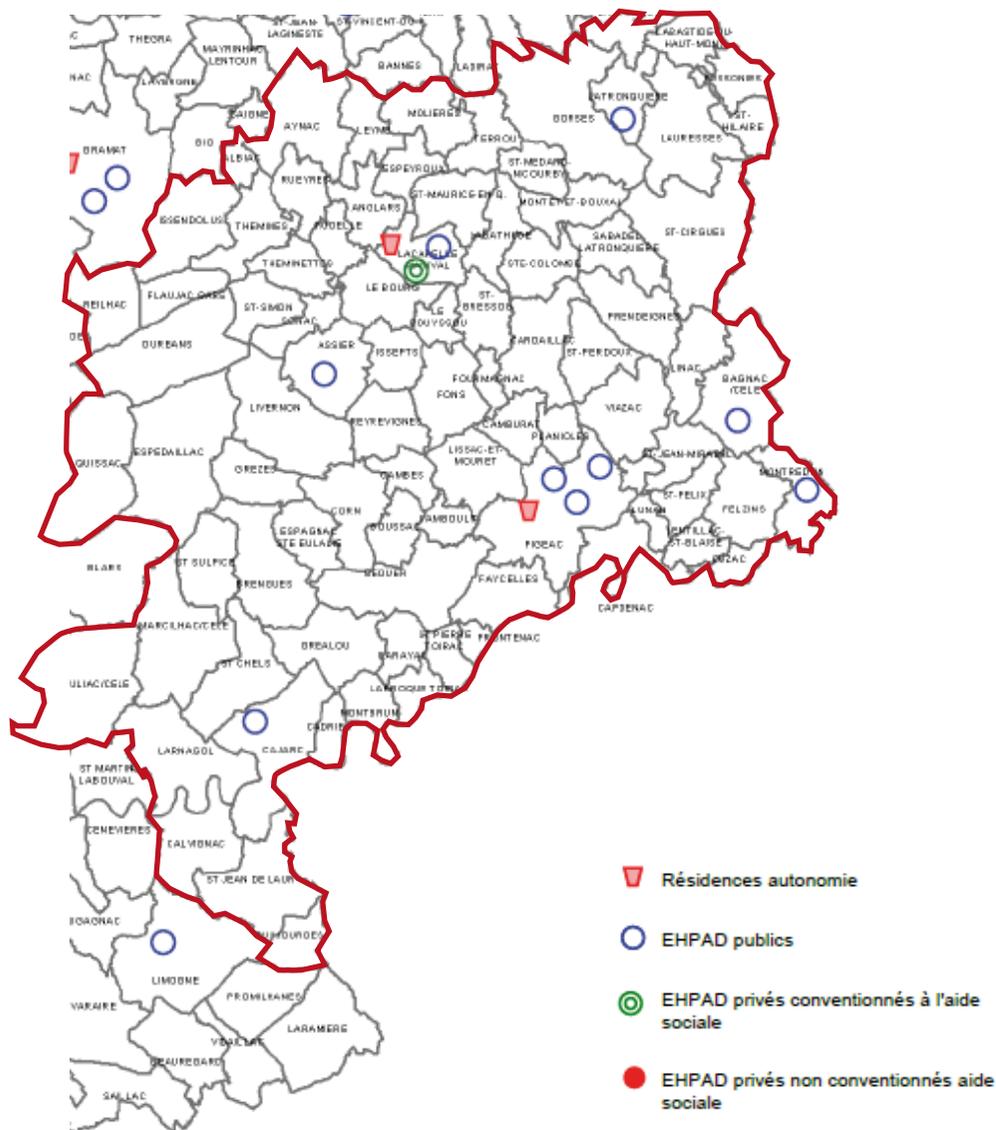
La Communauté de Communes du Grand Figeac en compte 17 répartis sur 10 communes.

#### Les structures d'accueil pour les personnes âgées sur le Grand Figeac

Commune	Résidence	Type	Nb de lit
Asprières	Pays Capdenacois - Site Bel Air	EHPAD	65
Assier	Les Pradels	EHPAD	42
Bagnac-sur-Célé	Val du Célé	EHPAD	58
Cajarc	La Cascade	EHPAD	33
Capdenac Gare	Clos des Jonquilles	EHPAD	12
	Pays Capdenacois - Site Gai Logis	EHPAD	70
	La Croix bleue	EHPAD	44
Cazals	La maison de Mélanie	EHPAD	87
Figeac	Résidence Bataillé	Résidence Autonomie	40
	Résidence Bataillé	EHPAD	42
	Résidence Ortabadial	EHPAD	73
	Montviguier	EHPAD	90
Lacapelle-Marival	Le Galau	Résidence Autonomie	20
	Le Miséricorde	EHPAD	70
	Le Moutier de Notre Dame	EHPAD	78
Latronquière	Les Ségelines	EHPAD	36
Montredon	L'étoile du Soir	EHPAD	64

***En vue de développer des solutions intermédiaires entre le domicile et l'hébergement spécialisé, les possibilités de promotion de formules d'« habitat inclusif » sont à explorer. L'habitat inclusif est « destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes ». L'habitat inclusif est assorti d'un projet de vie sociale et partagé.***

## Localisation des structures d'accueil sur le Département



SOURCE : DÉPARTEMENT DU

Certains projet privés voient le jour également, comme sur la commune de Livernon avec le projet de la «Maison des Aînés» avec pour objectifs de mettre l'accent sur l'adaptation des logements et des espaces publics aux locataires âgés , à leurs besoins spécifiques et au confort d'usage qui leur soit le plus adapté ,dans un esprit solidaire d'entraide commune. Mais également l'importance des espaces collectifs, particulièrement leur centralité et l'ouverture visuelle offerte par la disposition des bâtiments qui peut permettre une observation bienveillante des locataires entre eux. Ou encore l'adaptation des espaces communs ,que ce soit la cour d'entrée ,les voies de circulation des véhicules ,ou les voies piétonnes ,aux différentes formes de handicaps ou de difficultés physiques et les dispositions permettant de retarder la dépendance (espaces de déambulation, espace pour un potager partagé).

### ***3.7.2 L'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENT EXISTANTS***

---

Avec le vieillissement de la population, les enjeux liés à la perte de l'autonomie sont de plus en plus importants. Dans ce contexte il s'avère nécessaire d'adapter les logements existants aux handicaps de l'âge et de la vie.

La Maison départementale pour les personnes Handicapées (MDPH) est un lieu d'information et de coordination de certaines démarches pour les personnes handicapées. Elle a mis en place en 2011 un schéma départemental en faveur des personnes en situation de handicap pour répondre aux différentes problématiques :

- Manques actuels en terme de structures ;
- Difficultés qui peuvent être anticipées au regard de l'émergence des nouveaux publics ;
- Demandes explicites et implicites des personnes et de leurs aidants qui souhaitent une offre qui s'adapte à leurs besoins et à chacune des périodes de leur existence.

La MDPH aide les personnes à adapter leur logement. Au delà des interventions classiques de l'ANAH, elle propose de financer des aides matérielles et techniques.

Parallèlement aux travaux d'adaptation opérés dans le parc privé, les initiatives publiques en vue de développer l'offre en logements adaptés au maintien à domicile se multiplient.

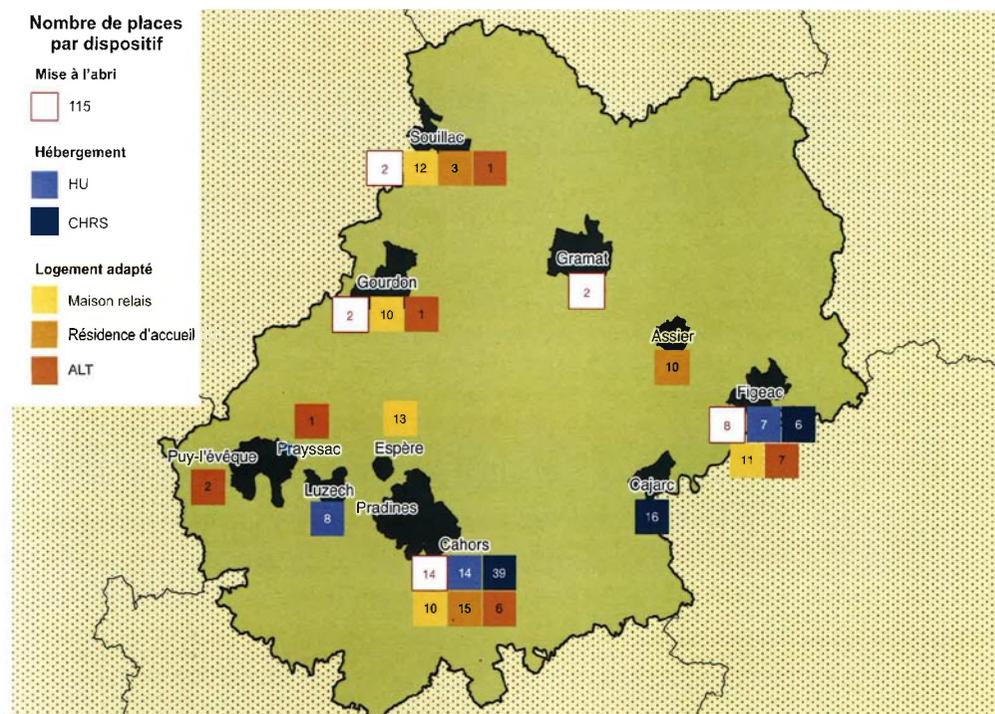
## 3.8 - Le logement des personnes défavorisées

La politique d'hébergement et de logement en faveur des personnes défavorisées se développe sur trois axes principaux :

- L'offre et l'accès de logement et d'hébergement
- La lutte contre l'habitat indigne
- Le traitement des impayés et la prévention des expulsion

### 3.8.1. L'ACCUEIL ET L'HÉBERGEMENT D'URGENCE

<b>Urgence</b>	<b>Lot</b>	<b>Figeac</b>	<b>Autres</b>
<b>Total</b>	57 places	12 places	
<b>Urg. Mise à l'abris</b>	28 places	5 places (possibilité d'arriver à 10 places)	
<b>HU (Hébergement d'urgence)</b>	29 places	3 places (CCAS) 4 places (CEIS)	
<b>Insertion</b>	<b>Lot</b>	<b>Figeac</b>	<b>Autres</b>
<b>Total</b>	63 places	13 places	16 places
<b>CHRS</b>	45 places	6 places (CEIS)	16 places (Cajarc, CEIS)
<b>ALT</b>	18 places	7 places	
<b>Logement adapté</b>	<b>Lot</b>	<b>Figeac</b>	<b>Autres</b>
<b>Total</b>	84 places	11 places	10 places
<b>Maisons relais</b>	56 places	11 places (CEIS)	
<b>Résidence Accueil</b>	28 places		10 places (Assier)



Le Comité d'Etudes et d'Informations pour l'Insertion Sociale (CEIS) implanté dans le Lot oeuvre depuis 1973. Son objet est de travailler en faveur des personnes présentant des difficultés d'insertion et de contribuer à la reconquête de l'autonomie sociale

Les demandes d'hébergement pour les centres sont adressées au Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) du Lot. Le CEIS gère plusieurs hébergement d'accueil sur la Communauté de Communes du Grand Figeac :

- Les Appartements de Coordination Thérapeutique accueillent des personnes atteintes de pathologies chroniques sévères, nécessitant

des soins, en situation de fragilité psychologique et sociale, et dont le parcours de vie est souvent marqué par la précarité. Le projet des ACT est de permettre à des personnes en grandes difficultés sociales (précarité, isolement, errance...) et atteintes de pathologies chroniques et sévères, de bénéficier d'un hébergement stable et d'un accompagnement social et médical, éventuellement psychologique, en vue de leur permettre une amélioration de leur santé, et un accès à terme à l'autonomie. Il y en a un sur la commune de Cajarc.

- Le Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asiles dispose de 120 places pour héberger les demandeurs en cours de procédure, sur décision de l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration (OFII). L'hébergement est proposé en appartements à Figeac. Le séjour permet le suivi administratif de la demande d'asile auprès de l'Office Français de Protection des Réfugiés et Apatrides (OFPRO), et le cas échéant de la Cour Nationale du Droit d'Asile (CNDA). Un suivi social est assuré tout au long du séjour (accès aux soins, scolarisation des enfants...). Il est proposé des actions pour faciliter l'adaptation dans la vie locale par des activités collectives ou des accompagnements extérieurs : découverte de l'environnement, de la société française, apprentissage de la langue.
- L'hébergement d'Urgence de Transition propose 4 places à Cahors et 4 places à Figeac. Les personnes en attente d'une orientation vers une structure d'hébergement, un logement adapté ou un logement autonome peuvent être hébergées. Toute orientation se fait après la validation d'une orientation par le SIAO en lien avec une évaluation de la situation sociale. Un accompagnement global est assuré par une équipe éducative pour les besoins primaires, l'accès aux droits sociaux. Ce dispositif peut également permettre de recevoir, si nécessaire les personnes en urgence en attente de passage de leur demande d'hébergement en Commission Départementale

d'Orientation.

- Les Lits Halte Soins Santé accueillent des hommes et des femmes majeurs sans domicile dont l'état de santé ne justifie pas ou plus un maintien en milieu hospitalier mais dont la pathologie ou l'état général, somatique et/ou psychique, nécessite des soins et un accompagnement social. L'établissement situé sur la commune de Cajarc dispose de 4 lits et bénéficie de la mutualisation des moyens du CHRS pour le service de restauration, la surveillance de nuit, l'accompagnement social.
- La maison Relais propose des logements adaptés à des personnes isolées, majeures, fragilisées. L'accueil semi-collectif est valorisé pour favoriser la rupture avec la solitude et l'isolement. Ce dispositif s'inscrit dans une logique d'habitat durable en valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social. Le dispositif de logement situé à Figeac dispose de 11 studios meublés dont un est aménagé pour des personnes à mobilité réduite. Les studios sont sur deux niveaux, un espace collectif est à la disposition des locataires en rez-de-jardin pour préparer et prendre des repas en commun une fois par semaine. Une buanderie est à la disposition des locataires pour l'entretien du linge.

L'association travaille en partenariat avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire intercommunal. Il y a en outre plusieurs projets en cours sur le département portés par cette association.

En complément de ces hébergements, le réseau des assistantes sociales et du CIAS (Centre Intercommunal d'Action Sociale) peuvent répondre aux problèmes qu'ils pourraient être amenés à identifier :

- L'Hébergement Spécifique Jeunes (HUS) propose 6 place à Figeac

pour les jeunes majeurs de 18 à 25 ans sans enfant à charge et plus particulièrement les jeunes en errance (avec ou sans chien), les jeunes souffrant de décohabitation familiale souvent non souhaitée pour lesquelles les réponses existantes ne paraissent pas pleinement adaptées. L'objectif est la mise à l'abri immédiate et assurer l'accès à une alimentation régulière. L'hébergement d'urgence spécifique permet aux jeunes de se poser et de se stabiliser.

- En relais avec l'accueil de jour géré par le Secours Catholique à Figeac, l'accueil mis en place est un espace de convivialité avec la possibilité de restauration ouvert toute l'année, 3 fois par semaine. Toute personne en grande difficulté sociale étant le plus souvent des sans abri, issue ou pas de l'Accueil de Nuit de Figeac, en logement précaire, ou d'insertion, ou hébergée à l'Accueil de Nuit bénéficiaires ou non du Secours Catholique. En moyenne entre Janvier et Juillet 2017, 8 jours repas dans le mois pour environ 58 usagers par mois. Notons, une baisse de 169 personnes accueillies lors des repas sur la même période de référence qu'en 2016.
- Depuis de nombreuses années, la Mairie de Figeac met à disposition du CCAS un local (7 box individuels pour hommes à l'étage, une chambre collective, deux salles de bain, un accès extérieur adapté aux personnes à mobilité réduite) permettant la mise en oeuvre du dispositif d'hébergement d'urgence et de la mise à l'abri. L'accueil de nuit a été entièrement rénovée en 2008 et a vu sa capacité d'accueil passée de 4 places à 8 places avec la possibilité d'accueil des femmes mais aussi des personnes à mobilités réduites. Il assure un accueil inconditionnel d'hommes et de femmes majeurs en errance, de passage ou pas, sur le Figeacois ; mais il permet également l'accueil de couple et de personnes à mobilités réduites. Le contact quotidien avec le 115 a lieu afin d'assurer le suivi des places sur le département.

- La mise en place d'un lieu d'Accueil et d'insertion : «Le Trait d'union» ouvert en 2017. Il vient en complément de l'accueil de nuit. Il permet principalement de répondre aux besoins des usagers dans une demande d'un temps d'accueil les après-midis. Ceci permettant par exemple de rompre l'isolement dans un lieu de sociabilité et d'échange. 69 personnes hébergées à l'Accueil de nuit ont été accueillies au Trait d'Union en 2017.

En complément de ces hébergements, de nombreuses actions sont menées tout au long de l'année : «Actions de Noël», «Repas des aînés», aide alimentaire d'urgence, épicerie sociale et solidaire, ...

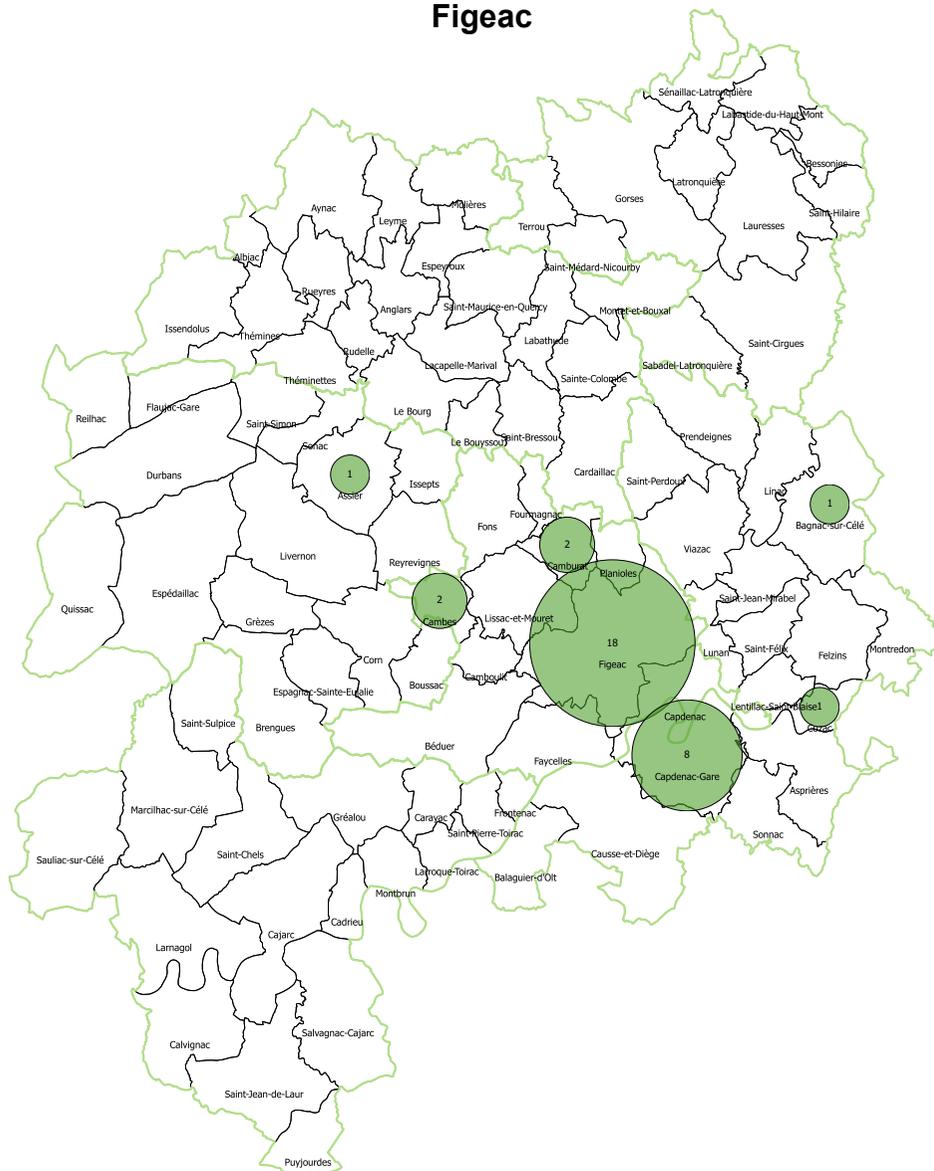
Les hébergements existants sur le territoire sont occupés à l'année. Il est également à noter, un manque de logement adapté et diversifié aux différents besoins rencontrés. De plus, un besoin en personnel supplémentaire se fait sentir sur le territoire.

### **3.8.2 LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS TRÈS SOCIAUX**

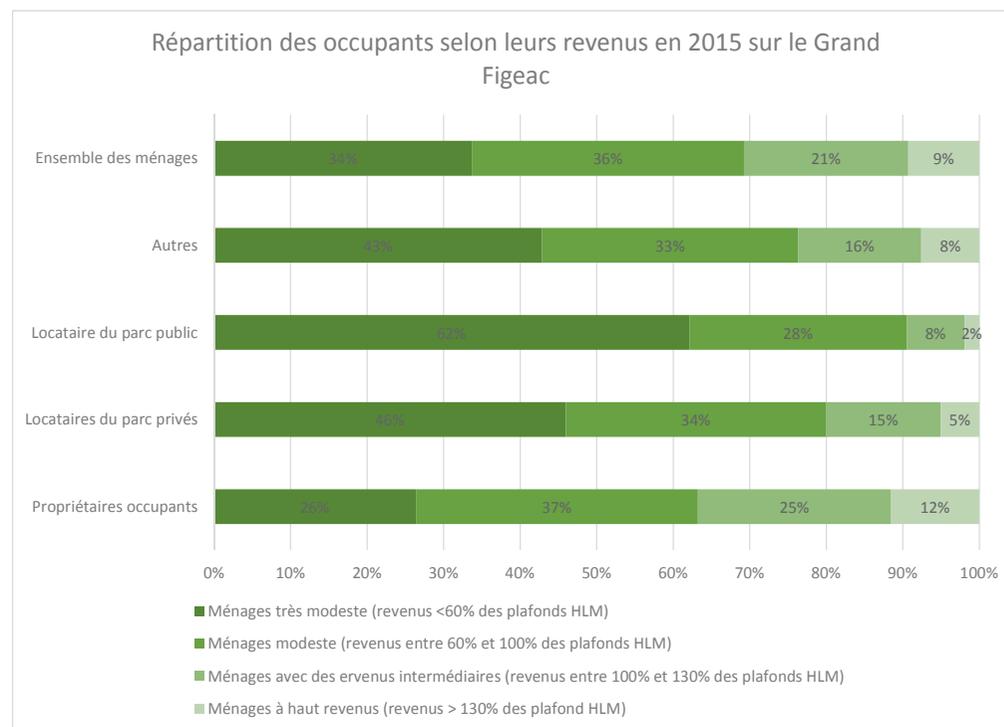
En 2015, le parc locatif « très social » des bailleurs publics compte 33 logements sur le Grand Figeac, soit 2,9% du parc total de locatifs publics. Il s'agit de logements financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Les logements « très sociaux » sont répartis sur 7 communes de l'intercommunalité. Compte tenu des revenus des locataires mis en place dans ces logements et du manque fréquent d'autonomie en termes de transport, les logements « très sociaux » sont construits de préférence dans les communes présentant les meilleurs niveaux d'équipements et de services. Ainsi, 18 logements locatifs « très sociaux » soit 54%, sont situés sur Figeac. Ce parc est très faible en égard au potentiel de personnes pouvant entrer dans ce type de logements compte tenu de la faiblesse de leurs revenus.

## Répartition du parc locatif très social public en 2015 sur le Grand Figeac



SOURCE : DREAL, RPLS



SOURCE : FILOCOM, D'APRÈS DGFIP

En 2015, 91% des locataires ayant aménagé dans le parc public du Grand Figeac et 80% des locataires ayant aménagé dans le parc privé avaient des revenus inférieurs ou égaux au plafond HLM (PLUS). Parmi cette population, 62% des locataires du parc public et 46% des locataires du parc privé avaient des ressources inférieures aux plafonds PLAI (très social).

### 3.8.3 LE LOGEMENT INDIGNE

« La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Cette notion recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, locaux ou le plomb est accessible (saturnisme), immeuble menaçant ruine, hôtels meublés dangereux, habitat précaires, et dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets. » (Source : Ministère de l'Ecologie).

Le Programme d'Intérêt Général du Grand Figeac, prend en compte la problématique du logement indigne. Ce dispositif va permettre d'optimiser le repérage et le traitement des situations avérées d'habitat indigne ou dégradé, en incitant le maximum de propriétaires à effectuer les travaux d'amélioration nécessaires pour que les logements concernés offrent les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène ou encore d'économie de charges.

Dans le cadre de ce programme ce sont 10 logements qui ont été accompagnés entre 2016 (début du programme) et 2017.

#### Le parc Potentiellement indigne (PPPI)

La notion de Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) repose sur le croisement de la catégorie cadastrale des logements, déterminée par les services fiscaux (cat. 6 : logements ordinaires et cat. 7 et 8 : les plus dégradés) avec le niveau de revenu des occupants. Cette approche postule que la probabilité qu'un logement soit de mauvaise qualité est plus élevée dès lors que le ménage qui l'occupe présente des revenus inférieurs à un certain seuil, en l'occurrence le seuil de pauvreté.

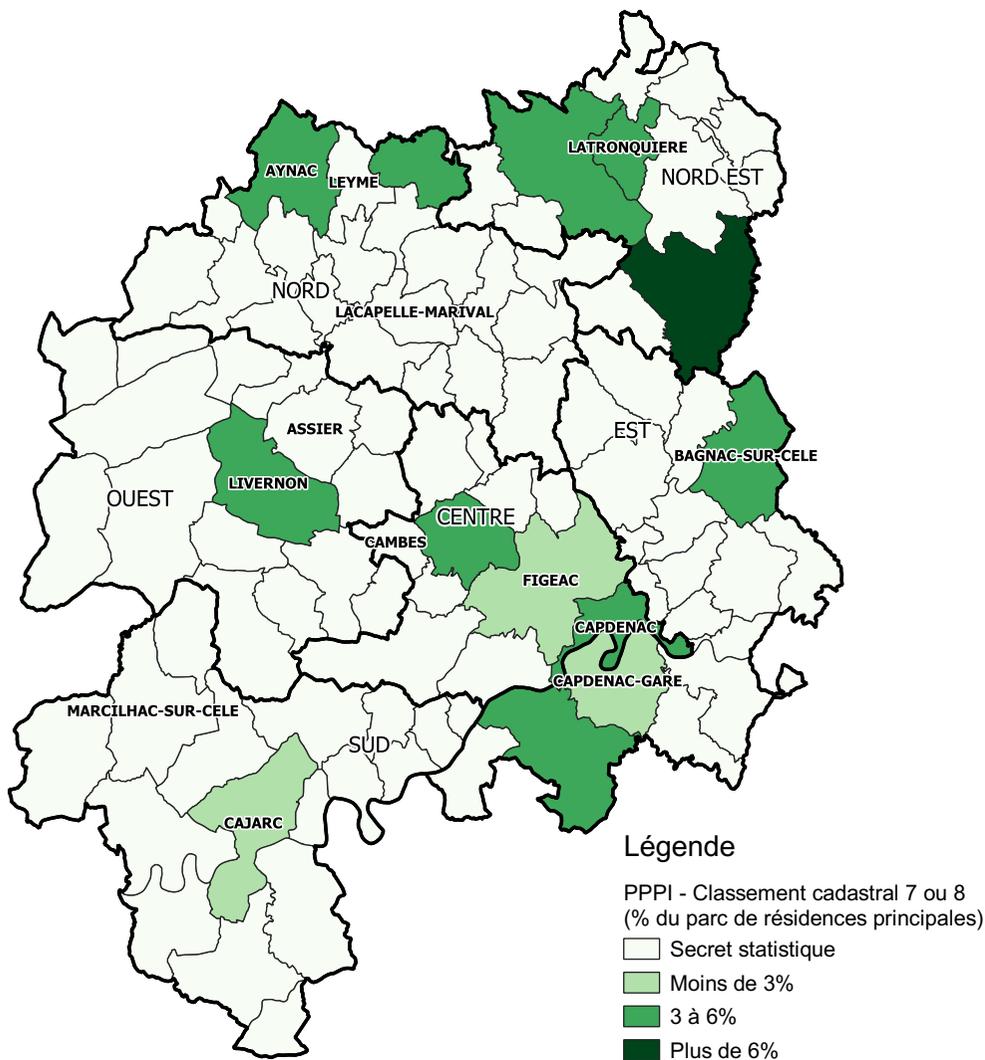
Ainsi, le PPPI se compose des résidences principales privées de catégorie 6 occupées par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté et des résidences principales privées de catégories 7 et 8 occupées par des ménages au revenu inférieur à 150% du seuil de pauvreté. Il s'agit là d'une nouvelle définition adoptée à l'occasion de l'élaboration de la version 2010 du PPPI.

Parc Privé Potentiellement Indigne		
	PPPI de catégorie 6 "ordinaire"	PPPI de catégorie 7 "médiocre" et catégorie 8 "très médiocre"
Etat du logement	Résidences principales privés occupés de catégorie 6 : "qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région mais durabilité moyenne, condition d'habitabilité normale, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens"	Résidences principales privés occupés de catégorie cadastrale 7 ou 8 : "qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène" OU "aspect délabré, ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité"
Revenus du ménage	Dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté	Dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

SOURCE : ANAH

Ce croisement statistique n'a pas vocation à identifier précisément la localisation des logements indignes mais à évaluer l'existence possible de logements indignes sur un secteur (communauté de communes, communes). C'est pourquoi ces chiffres sont à traiter avec prudence : la réalité est souvent surévaluée notamment, par ce que le classement cadastral n'est pas forcément mis à jour.

## Résidences principales classement cadastral 7 ou 8 (état d'entretien médiocre ou mauvais).



SOURCE : FILOCOM 2011

Sur la commune de Figeac, plus de 870 logements du parc privé sont estimés à risques en matière d'habitat indigne, soit 7,0% de l'ensemble des logements de ce parc privé. Cette part est inférieure à la moyenne départementale et identique à la moyenne régionale (source : observatoire régional de la santé Midi-Pyrénées 2015).

En 2011, sur le territoire intercommunal des logements potentiellement indignes ont été identifiés. Le secret statistique (S) ne permet pas d'évaluer cette donnée de manière précise mais on constate tout de même sur la commune de Figeac plus de 600 logements identifiés. (Tableau ci-après).

	PPI - B	PPI - B3
Secteur Nord	281	S
Secteur Ouest	124	S
Secteur Sud	93	S
Secteur Centre	785	94
Secteur Est	437	37
Secteur Nord Est	124	S
BV Cajarc	102	S
BV Lacapelle-Marival	216	26
BV Figeac	1355	105
BV Latronquière	156	S
BV Grammat	15	S

SOURCE : SOURCE : MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET

Les chiffres précédents sont à nuancer, en effet, la catégorie PPI-B3 est la plus représentative des problématique d'habitat indigne contrairement à la catégorie 6 (PPI-B).

Légende :

PPI- B : Parc privé potentiellement indigne (résidences principales privées potentiellement indignes) catégorie 6 occupées par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom + RPP catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = à 150% du seuil de pauvreté Filocom.

PPI- B3 : PPPI noyau dur = RPP de catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom.

*Les données sont extraites du fichier des logements par commune (Filocom). Elles sont présentées sous forme de tableaux et bases statistiques, et de cartes départementales. Elles permettent de repérer à fine échelle, c'est-à-dire jusqu'à la section cadastrale, le parc privé potentiellement indigne de son territoire. Cet outil permet de caractériser ce parc à risque par la taille et le type de logements concernés, le type de ménages qui y habitent..., et de décider des modalités d'intervention pour lutter contre ce phénomène.*

En outre, 85 signalements de logements indignes ont été comptabilisés sur le Grand Figeac : 61 depuis 2008 sur les communes lotoises dont 32 sur Figeac et depuis 2013 (date de création du PDLHI 12) 24 sur les communes aveyronnaises dont 20 sur Capdenac-Gare.

Les statistiques du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ne reflètent toutefois pas la réalité des situations entre les signalements traités sans être centralisés et les situations des ménages dans l'incapacité d'évaluer l'état de leur logement ne sollicitant ni aide ni accompagnement. C'est en particulier le cas des personnes âgées seules et isolées, un profil fréquent en milieu rural particulièrement difficile à repérer. Par ailleurs, le contexte de marché peu tendu permet aux locataires de se reloger facilement sans attendre d'hypothétiques travaux d'amélioration. Le traitement et le traçage des logements indignes reste problématique, en raison du risque de remise sur le marché en l'état.

Concernant le signalement des logements insalubres ou indigne, les ADIL ont mis en place un guide sur le signalement téléchargeable en ligne.

Pour le département du Lot une fiche de liaisons est également disponible si un propriétaire ou un locataire souhaite faire état de son logement. Cette fiche de liaison peut également être complétée par des travailleurs sociaux, et elle est transmise avec l'accord des propriétaire occupants ou locataires vers le Pôle Départemental de la Lutte contre l'Habitat Indigne.

Pour le département de l'Aveyron une grille de diagnostic est également téléchargeable en ligne.

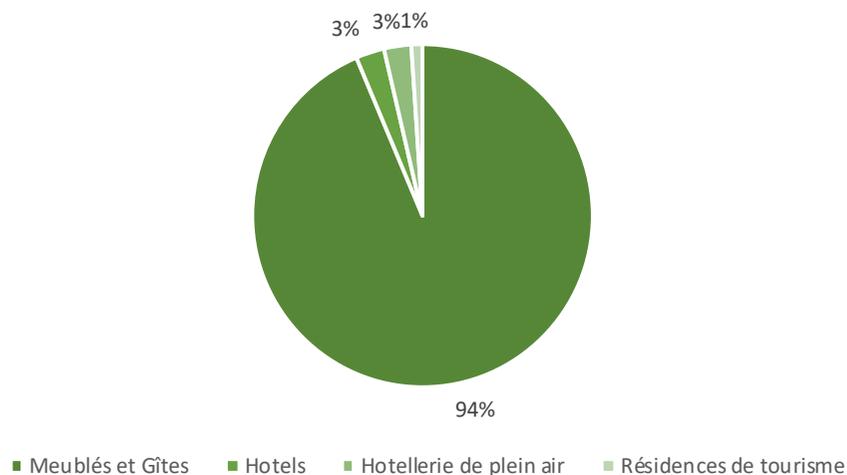
### **Un risque radon plus élevé dans certaines zones du Grand Figeac**

Le Lot n'apparaît pas comme un département à risque radon où il est prévu certaines obligations pour les lieux ouverts aux publics afin de procéder à des mesures correctives pour abaisser le niveau d'exposition. Cependant certaines communes du Grand Figeac font partie des communes dont au moins une partie de la surface présente un potentiel radon moyen ou élevé.

### 3.9 - Les hébergements touristiques et saisonniers

L'année 2017 a enregistré quelques 504 000 visiteurs, pour 2,1 millions de nuitées, générant 92 M€ de retombées économiques sur le Grand Figeac. Cela équivaut selon les responsables de l'office à 470 équivalents emplois temps plein générés par cette fréquentation. Selon l'office du tourisme le territoire intercommunal totalise 2,1 M de nuitées quand le Lot en compte 21 millions. L'intercommunalité représente 10 % des nuitées du département.

Répartition du type d'hébergement en 2019 sur le Grand Figeac



SOURCE : OFFICE DU TOURISME DU GRAND

L'offre d'hébergements touristiques marchands porte à 94% sur les gîtes et maisons d'hôte, puis à moins de 7% pour le reste des offres de logements.

Les hébergements touristiques sur le Grand Figeac en 2019

	Meublés et Gîtes	Hôtels	Hotellerie de plein air	Résidences de tourisme
Secteur Nord	142	3	3	2
Secteur Ouest	127	2	5	0
Secteur Sud	230	3	7	2
Secteur Centre	144	10	2	1
Secteur Est	108	3	4	2
Secteur Nord Est	45	2	1	2
BV Cajarc	113	3	2	1
BV Lacapelle-Marival	81	3	3	2
BV Figeac	504	15	16	4
BV Latronquière	59	2	1	2
BV Gramat	39	0	0	0
<b>Total</b>	<b>796</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>9</b>

SOURCE : GRAND FIGEAC

Ce sont les secteurs des bassins de vie (définis par le SCoT) de Figeac et de Cajarc qui recensent le plus grand nombre d'offres d'hébergements touristiques sur le territoire intercommunal.

Le marché du tourisme atteint une phase de maturité depuis presque 10 ans. L'offre étant supérieure à la demande, la concurrence s'est aiguisée. Le Pays bénéficie d'un potentiel touristique important en raison de la richesse de ses paysages, de ses milieux naturels remarquables et de son patrimoine architectural.

Le 12 décembre 2017, Françoise Nyssen, ministre de la Culture, sur proposition du Conseil national des Villes et Pays d'art et d'histoire, a labellisé le Grand-Figeac en Pays d'art et d'histoire « Grand-Figeac, Vallées du Lot et du Célé ». Le Conseil national a souligné la valeur exemplaire des politiques architecturales et patrimoniales déjà mises en œuvre dans le centre ancien de Figeac depuis sa labellisation en Ville d'art et d'histoire en 1990.

Ce que met en avant le projet

Le Grand-Figeac a pour particularité d'être un vaste territoire rural comprenant 92 communes sur une superficie de 1 270 km<sup>2</sup>. L'enjeu de ce Pays d'art et d'histoire est de répondre à une politique de mise en valeur structurée et efficace afin d'éviter une dilution de ses actions. Pour ce faire, il est prévu de :

- mener une politique d'animation et de mise en valeur de sites moteurs : Assier, Marcilhac-sur-Célé, Cajarc, Lacapelle-Marival, Figeac, Capdenac-Gare, Capdenac-le-Haut, Cardaillac, Espagnac-Sainte-Eulalie.
- mettre en avant sur l'ensemble du territoire des thématiques patrimoniales communes : le patrimoine préhistorique, le patrimoine médiéval, le patrimoine industriel, le patrimoine des chemins de St Jacques de Compostelle, le patrimoine paysager et naturel, le patrimoine immatériel, le patrimoine historique et l'architecture contemporaine.

Le but est de permettre la découverte du territoire à partir des sites moteurs et des thématiques patrimoniales à travers l'itinérance en s'appuyant sur des outils d'interprétation, une programmation d'animations, la coordination d'événements et du réseau d'acteurs patrimoniaux. Enfin, le nouveau Pays d'art et d'histoire hérite de l'expertise de la Ville de Figeac en matière d'animation, médiation, conseil et encouragement à la préservation du patrimoine bâti et paysager, éléments également pris en compte dans le projet.

Un programme d'action « Pays d'art et d'histoire » va être mis en place à partir de l'année 2018 sur le Grand-Figeac. Ces actions vont s'appuyer sur un programme d'événements à l'exemple d'une exposition temporaire sur la labellisation du Grand-Figeac en Pays d'art et d'histoire, de visites guidées, ou encore d'ateliers jeunes publics.

Afin de promouvoir l'itinérance sur le territoire, un programme d'investissement va être conduit en faveur d'outils d'interprétation du patrimoine reposant notamment sur des outils numériques.

Entouré de sites majeurs (Cordes, Rocamadour, Saint-Cirq Lapopie, Conques) et situé à proximité du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy, le territoire peut profiter de cet environnement et amplifier ses activités touristiques autour de plusieurs axes :

- un axe tourisme culturel dont les prestations tendent à se développer bien que les équipements soient essentiellement centrés sur Figeac (Figeac : Ville d'Art et d'Histoire)
- un tourisme rural décliné autour du patrimoine et de l'environnement naturel avec les vallées du Lot et du Célé ;
- ainsi qu'un tourisme fluvial dont les enjeux s'organisent autour du projet de navigabilité du Lot et enfin un tourisme urbain avec les musées, galeries, centres anciens.

Le Pays compte environ 20 000 lits touristiques (soit 15% de la capacité départementale) dont 5502 hébergements marchands. A l'échelle des communes, Figeac, avec une Capacité d'Accueil Touristique (CAT) supérieure à 2000 lits fait partie des communes lotoises les plus importantes en termes d'hébergements touristiques. La commune de Cajarc présente également une forte CAT (entre 1000 et 2000 lits).

Le SCoT définit cette capacité touristique comme un enjeu important à valoriser. « Faire du territoire une destination de tourisme durable suppose de connaître les flux et d'organiser l'accueil des visiteurs afin de maîtriser la pression sur les sites historiques, les milieux naturels et les paysages, et de veiller à ce que les aménagements n'altèrent pas la spécificité des patrimoines qui fondent l'attractivité des sites. »

## Pour le département du Lot

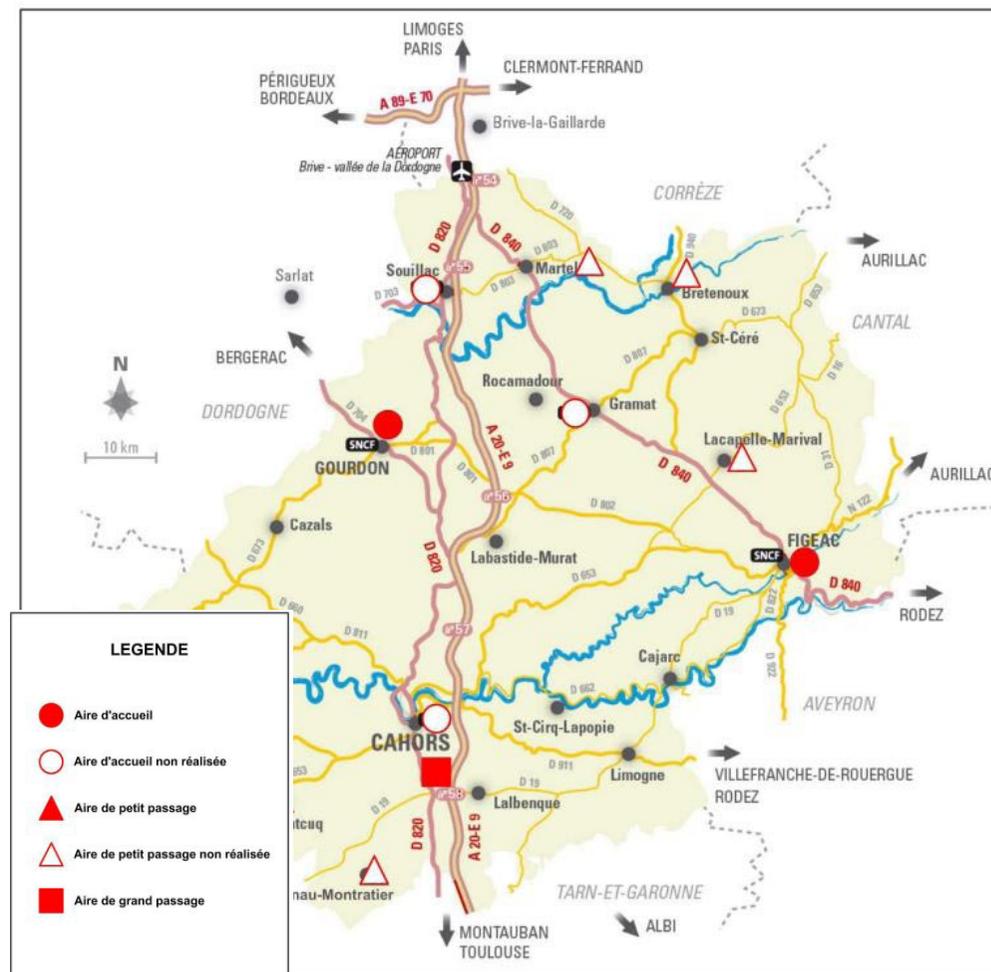
En vertu de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des Gens du Voyage, un schéma doit déterminer dans chaque département les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées. Les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental, qui précise en outre la destination des aires permanentes d'accueil et leur capacité. Il définit, par ailleurs, la nature des actions à caractère social destinées aux Gens du Voyage qui les fréquentent.

Des familles sédentaires mal logées sont encore signalées ou repérées sur une trentaine de communes du département. La plupart des installations concernent des terrains privés qui sont la propriété des familles, et n'engendrent pas toutes des difficultés. Cependant, des situations isolées concernent des familles en occupation sans droit ni titre, ou locataires de terrains privés.

On peut constater, d'après les données du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, que la plupart de ces ménages sédentarisés dans des conditions non réglementaires ou offrant une qualité de vie insatisfaisante résident sur et autour des communes de Cahors, Puy-l'Evêque et Figeac, mais aussi à la limite Nord du département. Ces informations datent de 2014, et sont donc à modérer.

Le constat fait en 2014, est le suivant : La couverture du territoire départemental en aires d'accueil est à ce jour insuffisante au regard des passages recensés. En outre, sur les aires existantes, les pratiques divergentes nécessiteraient d'être harmonisées dans un souci de cohérence territoriale, mais également parfois améliorées en s'inspirant des expériences locales les plus abouties.

La commune de Figeac dispose d'une aire d'accueil.



SOURCE : SCHEMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE DÉPARTEMENT DU LOT, 2014

## Pour le département de l'Aveyron

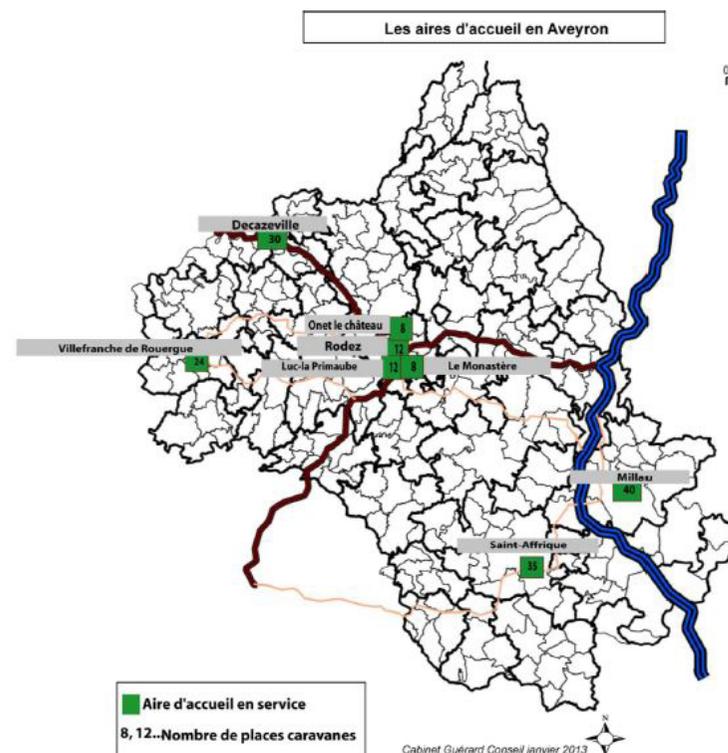
Le schéma 2003-2012 fait état d'un bilan encourageant notamment en matière d'accueil. Toutes les aires d'accueil (8) inscrites au précédent schéma ont été réalisées et sont en service. Le diagnostic fait néanmoins état de disparités dans l'aménagement et la gestion des équipements qui influent sur l'accompagnement social et socio économique des gens du voyage. Ainsi, les travaux de révision du schéma ont montré l'intérêt de renforcer les équipements par une salle collective et par la présence d'une personne référente, chargée de l'interface entre les gens du voyage et les représentants des institutions ou des associations.

- Une salle collective : elle permet de mettre en place tout au long de l'année des animations pour les familles (aide aux devoirs pour les enfants...)
- Un référent (qui peut être le gestionnaire présent avec des missions élargies), facilite la mise en place de projets auprès de ces familles et la connaissance partagée des familles. Par sa présence sur l'aire, sa connaissance des familles, il sert d'interface entre les personnes extérieures (association, médecin, assistante sociale...) et les gens du voyage.

Actuellement, l'accompagnement social et socio économique des gens du voyage fait l'objet d'initiatives locales efficaces notamment dans l'ouest du département. Les aires de grands passages constituent un dossier difficile mais qui progresse avec une aire provisoire créée sur le territoire du Grand Rodez qui remplit sa fonction et semble apporter satisfaction, avec un projet d'aménagement sur la commune de Millau qui pourrait aboutir avant l'été 2013 et enfin, avec une recherche foncière sur l'arrondissement de Villefranche-de-Rouergue, engagée sous l'égide de la sous-préfecture pour rechercher une alternative pérenne à l'utilisation par défaut du foirail de Villefranche-de-Rouergue. La question de la sédentarisation des familles sur les aires semble devenir de plus

en plus prégnante. Elle détourne l'usage des aires et méritera sans doute une attention particulière dans les années à venir.

169 places de caravanes sont disponibles sur le département pour 8 aires d'accueil. Il y aurait 45 familles sédentarisées ou semi sédentarisées sur les aires d'accueil. Il y aurait environ entre 260 et 270 familles sur l'ensemble des aires d'accueil du département (itinérants, semi sédentaires, sédentaires).



SOURCE : SCHEMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE DÉPARTEMENT DE L'AVEYRON, 2013

Des familles sédentaires mal logées sont encore signalées ou repérées sur une trentaine de communes du département. La plupart des installations concernent des terrains privés qui sont la propriété des familles, et n'engendrent pas toutes des difficultés. Cependant, des situations isolées concernent des familles en occupation sans droit ni titre, ou locataires de terrains privés. On peut constater, sur la carte, que la plupart de ces ménages sédentarisés dans des conditions non réglementaires ou offrant une qualité de vie insatisfaisante résident sur et autour notamment de la commune de Figeac.

D'après le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, dans le département du Lot, les situations de sédentarisation sont plus nombreuses que celles des familles en itinérance effective. L'importance de l'enjeu impose des démarches de diagnostic territorialisées pour apporter des réponses pertinentes aux besoins qui s'inscrivent dans des usages, des échelles et des logiques, très différents suivant les territoires.

Si le Département, l'Etat et les communes, disposent des outils nécessaires pour élaborer des réponses à ces besoins, c'est dans leur mobilisation qu'une approche opérationnelle ciblée doit être envisagée.

Des efforts ont été faits pour renouveler et diversifier les réponses. Il faudra apporter des réponses quant aux modalités de gestion et d'entretien mais aussi d'accompagnement social permettant une certaine pérennité des installations.

# Synthèse : Logement

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une prépondérance des résidences principales : 72% soit 19 963 logements</li> <li>• En augmentation, un niveau de prix abordable des loyers</li> <li>• Le développement des résidences secondaires contribue à la restauration et à la sauvegarde du patrimoine</li> <li>• L'accession à la propriété est relativement abordable sur le territoire du Grand Figeac</li> <li>• Une offre locative sociale accessible au regard de la demande (taux de satisfaction : 52,6%)</li> <li>• Une offre locative sociale concentrée sur les polarités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc de logements vacants en augmentation, des polarités marquées (Capdenac-Gare, Lacapelle-Marival et Latronquière)</li> <li>• Un développement du secondaire qui perturbe le fonctionnement des marchés immobiliers</li> <li>• L'ouverture de terrain à bâtir majoritairement privilégiée pour l'accueil de population</li> <li>• Le resserrement des prix alimente la concurrence et aiguisé la compétition entre les communes</li> <li>• Un parc locatif assez peu développé, à l'exception de Figeac et de Capdenac-Gare</li> <li>• Une carence en petits logements locatifs publics / privés (T1-T2)</li> <li>• Un parc locatif privé vieillissant, présentant un déficit de qualité</li> <li>• Une offre faible en logements meublés - courte durée</li> <li>• Des besoins grandissants d'adaptation des logements avec une forte représentation des personnes de plus de 60 ans</li> <li>• Une offre en hébergements pour personnes âgées relativement faible sur le territoire</li> <li>• Un parc potentiellement indigne disséminé mais avec une part importante sur le bassin de vie de Figeac</li> </ul>

# PARTIE 4

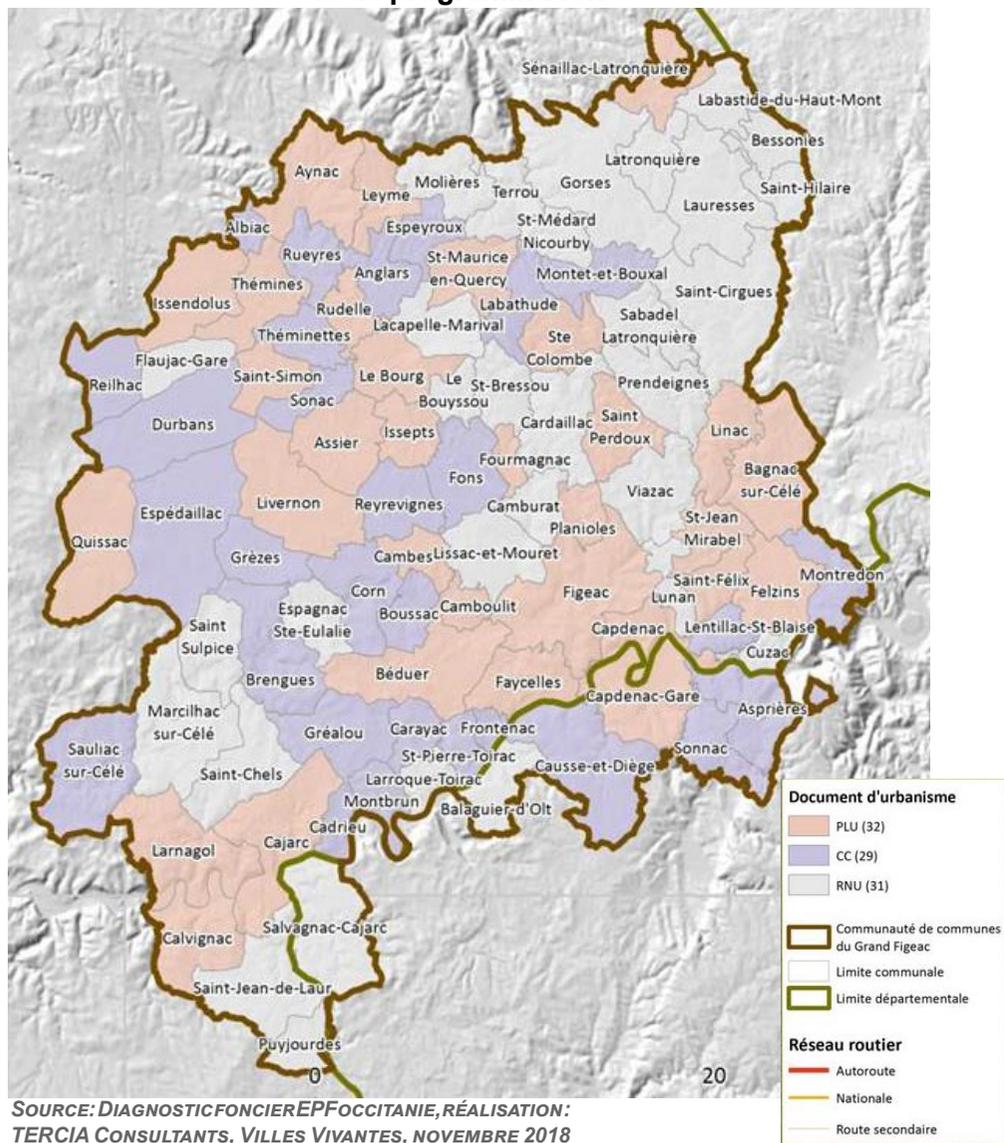
## LE FONCIER

- 4.1 – Les politiques foncières
- 4.2 – La consommation foncière
- 4.3 – La Dynamique du logement



## 4.1 - Les politiques foncières

### Etat des lieux des documents de planification et de programmation



En 2018, 32 communes ont élaboré un plan local d'urbanisme, 29 communes disposent d'une carte communale et 31 communes sont couvertes par un règlement national d'urbanisme (RNU).

Sur les communes en RNU, on note la présence de 3 polarités de la Communauté de Communes : Lacapelle-Marival, Latronquière, Marcihac-sur-Célé.

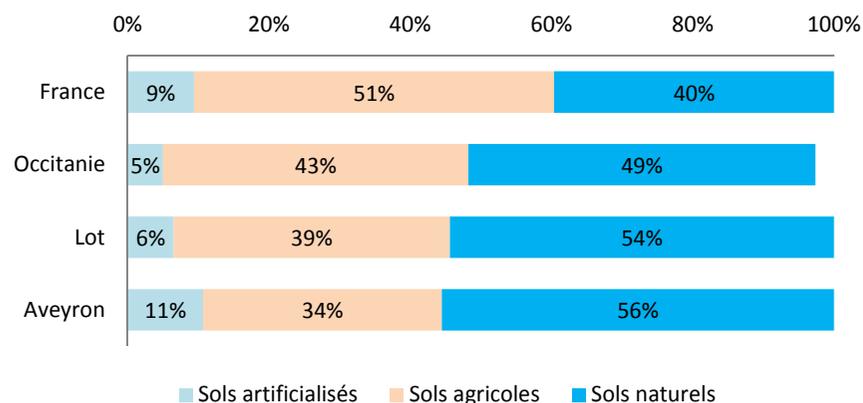
L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Grand-Figeac a été officiellement lancée le 31 janvier 2019 à l'occasion de la Conférence Intercommunale des Maires. Il s'agit d'une procédure de longue haleine qui s'étendra sur plusieurs années et qui associera l'ensemble des Communes à chaque grande étape. La démarche a été lancée conjointement au PLH sur le territoire du Grand Figeac.

Le SCOT du Pays de Figeac approuvé en décembre 2016 couvre 91 communes de l'ECI (sur 92). Seule la commune de Balaguier-d'Olt n'en fait pas partie. Ce document présente la politique territoriale pour la période 2016-2034.

## 4.2 La consommation foncière

La loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) a renforcé l'objectif de lutte contre l'étalement urbain à travers la maîtrise de la consommation foncière et le renouvellement urbain. En effet, portée par le dynamisme économique des Métropoles toulousaine et Montpellieraine et l'attractivité résidentielle du littoral méditerranéen, la région Occitanie a la croissance démographique la plus élevée de France métropolitaine. En conséquence, sa tache urbaine est en forte progression, (14.5%) entre 2005 et 2015. Il est cependant à noter que cette progression se déroule de manière très hétérogène selon les territoires.

Occupation des sols en 2015



SOURCE:STATS.AGRICULTURE.GOUV.FR

Evolution de la tache foncière entre 2005 et 2015 en Occitanie

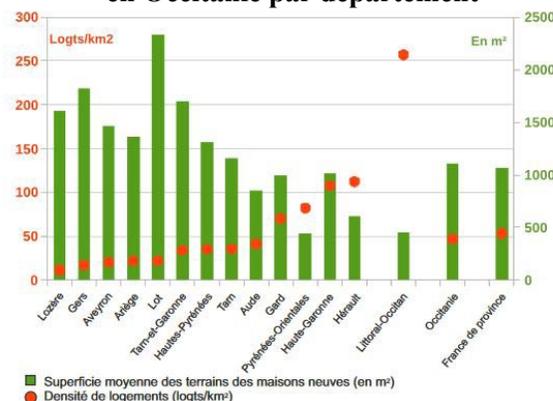
	Taux d'urbanisation en 2015	Densité de logements sur la surface urbanisée en 2015 (lgts/ha)	Evolution surface urbaine 2005-2015
Occitanie	4,2%	11,7	14,5%
Lot	3,2%	7,3	14,4%
Aveyron	2,4%	9	13,1%

SOURCE:LA CONSOMMATION D'ESPACE EN OCCITANIE;WWW.OCCITANIE-DEVELOPPEMENT-DURABLE.GOUV.FR;

Le Lot avec une évolution de la surface urbaine similaire à celle de la région, présente une densité de logements à l'hectare nettement inférieure. Il est à noter que la région Occitanie avec 1110m<sup>2</sup> présente des surfaces de terrains similaires pour la construction qu'au niveau national (1070 m<sup>2</sup> en France).

Dans ce contexte le département du Lot se distingue avec une surface moyenne de terrain à bâtir supérieure à 2200m<sup>2</sup>, loin devant les autres départements de la région. La densité est aussi plus faible en conséquence dans le Département du Lot.

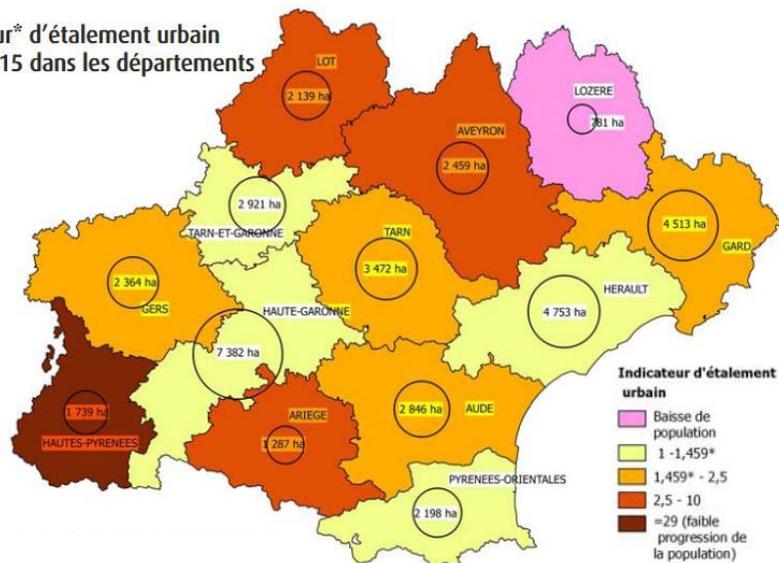
Densité de logements et superficie des terrains à bâtir en Occitanie par département



SOURCE:LA CONSOMMATION D'ESPACE EN OCCITANIE;WWW.OCCITANIE-DEVELOPPEMENT-DURABLE.GOUV.FR

### Indicateur d'étalement urbain entre 2005 et 2015 dans les départements d'Occitanie

Carte 4. Indicateur\* d'étalement urbain entre 2005 et 2015 dans les départements d'Occitanie



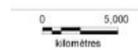
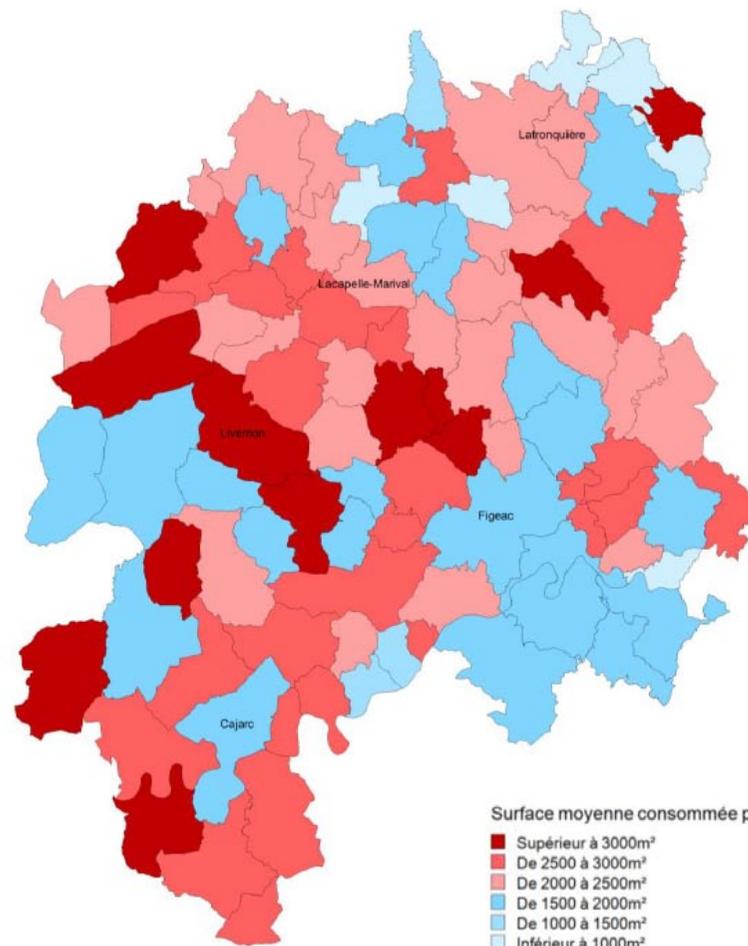
SOURCE: LA CONSOMMATION D'ESPACE EN OCCITANIE; WWW.OCCITANIE-DEVELOPPEMENT-DURABLE.GOUV.FR; DGFIP-DREAL

De ce fait, le département du Lot présente un étalement urbain important, légèrement en deçà des Hautes Pyrénées et au même niveau que les Départements de l'Aveyron et de l'Ariège sur la période 2005 à 2015.

Entre 2000 et 2010, sur le Grand Figeac, l'habitat représente la majorité des espaces artificialisés. La production d'un habitat individuel sur des tailles de parcelles importantes en superficie représente la presque totalité des espaces consommés par l'habitat. En moyenne, pour chaque logement individuel construit entre 2000 et 2010, ce sont 2 300 m<sup>2</sup> qui ont été consommés.

L'habitat collectif ne représente que moins de 10ha d'espaces artificialisés.

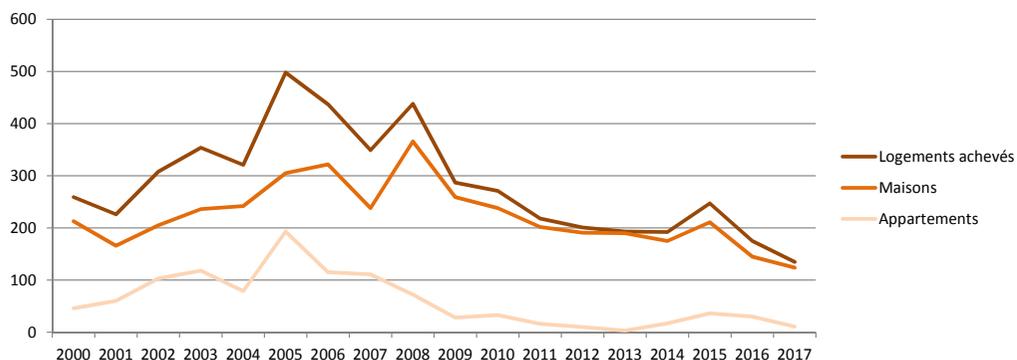
### Analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels sur le territoire du SCoT du Pays de Figeac (entre 1999 et 2009 - département 46 et entre 2003 et 2008 département 12)



SOURCE: SCoT DU PAYS DE FIGEAC, RÉALISATION CITADIA; IGN

## 4.3 La Dynamique du logement

### Production de logements sur la période 2010-2017 au sein de la Communauté de Communes du Grand Figeac



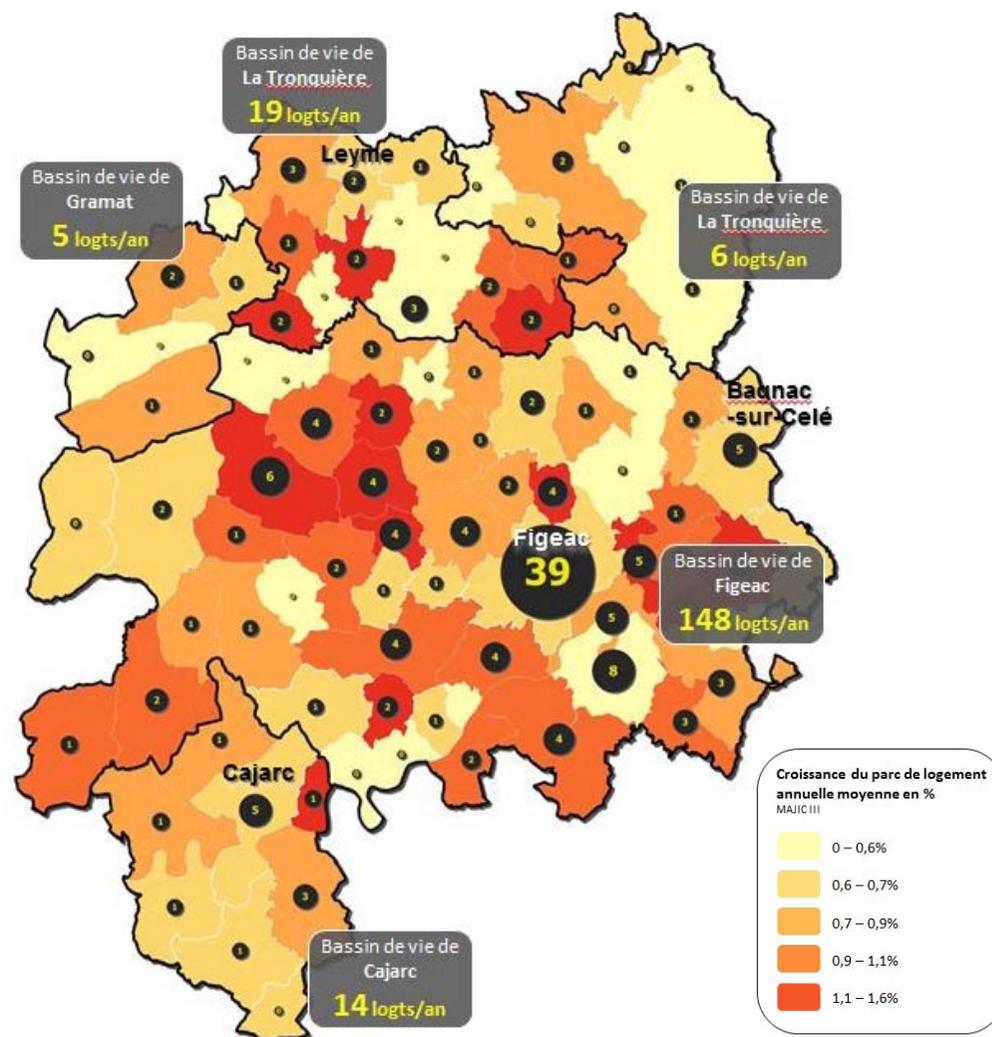
SOURCE: BASE MAJIC III

Depuis 2009, la production de logement a diminué sur le Grand Figeac après une tendance à la hausse entre 2000 et 2008.

Le nombre d'appartements a connu sa production maximum en 2005 avec 193 logements avant de chuter et d'atteindre 3 logements en 2013.

Sur la période 2012-2017, 190 logements ont été achevés chaque année en moyenne, avec cependant une baisse accentuée en 2016 et 2017. Le bassin de vie de Figeac concentre les communes avec le plus de croissance du parc de logements avec des moyennes de 1.1 à 1.6%, principalement sur les secteurs Ouest et Nord.

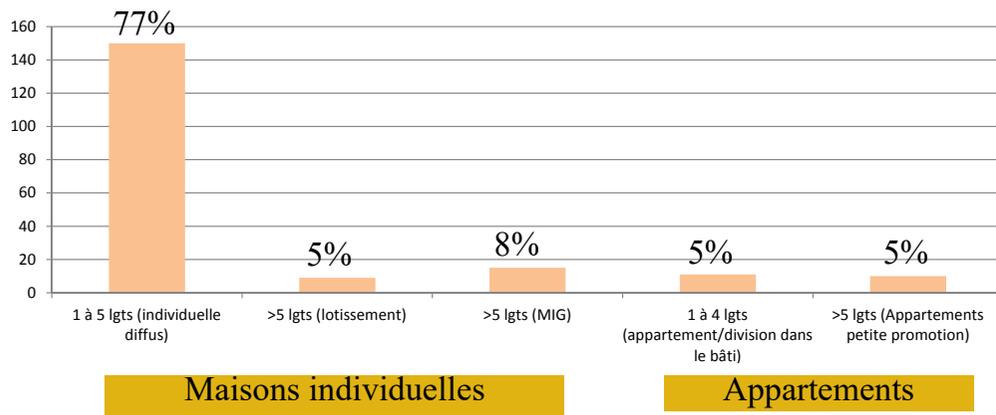
### Répartition de la production de logement sur la période 2012-2017 au sein de la Communautés de Communes du Grand Figeac



SOURCE: DIAGNOSTIC FONCIER EPFOCCITANIE, RÉALISATION: TERCIA CONSULTANTS, VILLES VIVANTES, NOVEMBRE 2018 ; MAJIC III

## Répartition des filières de production sur la période 2011-2016 au sein de la Communautés de Communes du Grand Figéac

### Les filières de productions sur la période 2012-2017 au sein de la Communauté de Communes du Grand Figéac

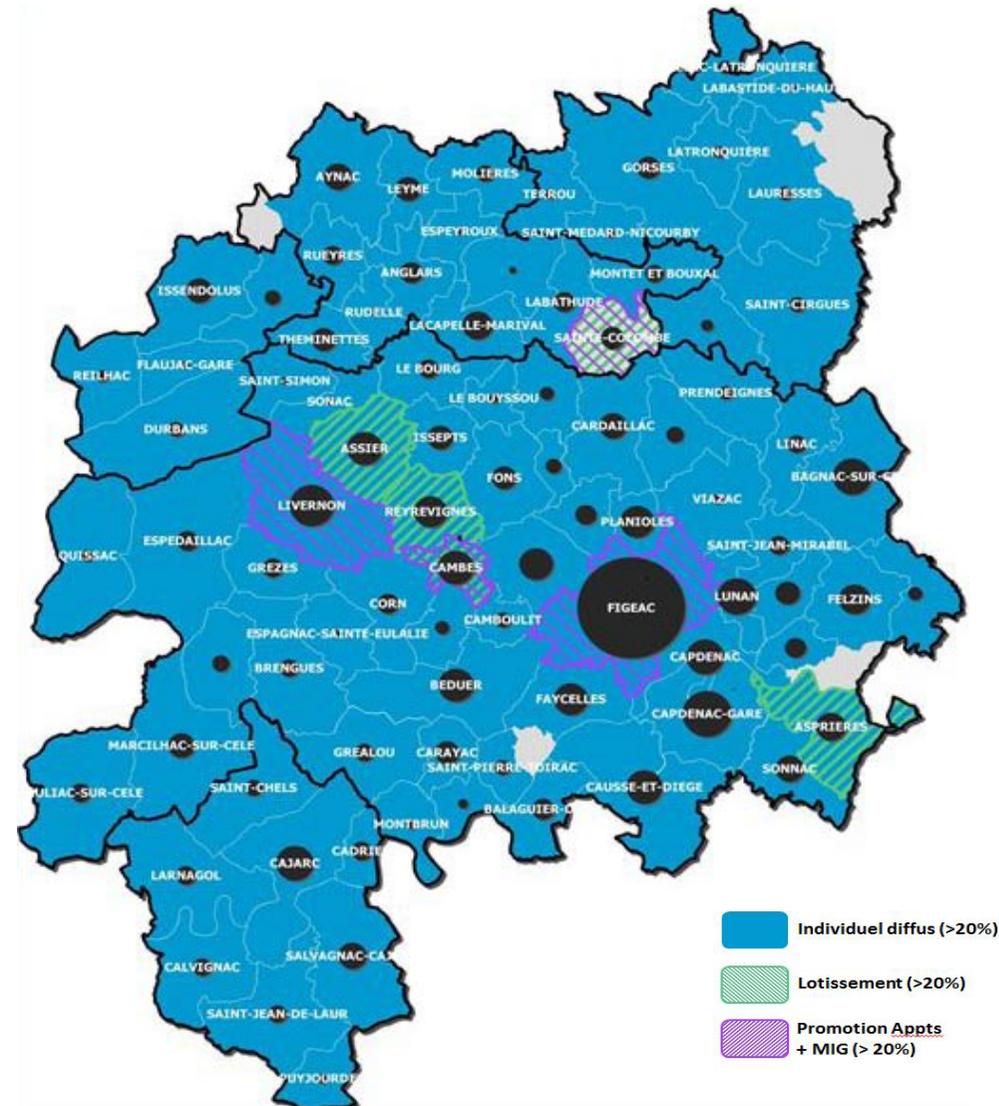


SOURCE: BASE MAJIC III

Sur la période 2012- 2017 on note une proportion importante de construction individuelle dans le diffus (77%) ainsi qu'une surreprésentation de maisons individuelles (90%) comparé aux appartements (10%).

68% de la production de logements entre 2012 et 2017 sont issus de l'accession à la propriété, tandis que 11 % de la production proviennent de logements HLM ou de lotissements communaux.

On note sur le territoire de la collectivité que les filières ne suivent pas l'organisation territoriale. Cet effet peut être lié à des opportunités ponctuelles.



SOURCE: DIAGNOSTIC FONCIER EPFOCCITANIE, RÉALISATION: TERCIA CONSULTANTS, VILLES VIVANTES, NOVEMBRE 2018 ; MAJIC III

## Prix et surface terrain au sein de la Communautés de Communes du Grand Figeac

	Individuel diffus	Lotissement	Appartements/division dans le bâti	Appartements petites promotions
Prix médian des terrains	29 000 €	14 000 €	85 000 €	80 000 €
Surface médiane des terrain	2000m <sup>2</sup>	1200m <sup>2</sup>	52m <sup>2</sup>	65m <sup>2</sup>

SOURCE: DVF-MAJIC III 2012-

Le prix du foncier sur l'ensemble du territoire est variable selon plusieurs critères (situation, superficie etc...). Le prix moyen établi donne une idée sur une fourchette de valeurs.

Figeac se démarque du reste du territoire avec un prix moyen de 25€ à 50€ pour un terrain de 500 à 700 m<sup>2</sup>. Les communes périphériques sont au même niveau de prix et proposent des terrains d'une superficie moyenne de 1500 m<sup>2</sup> pour 25 à 27 €/m<sup>2</sup>.

Les pôles ruraux et les bourgs ruraux les plus attractifs ont une valeur moyenne entre 10 et 15 euros pour une surface d'environ 2000m<sup>2</sup> voire plus. Les communes en rural diffus proposent un prix entre 5 et 10 euros pour la même superficie.

Aucune filière de production créatrice de petits logements et de locatifs n'est réellement en place sur le territoire. Cette situation présente une difficulté majeure pour répondre aux besoins des habitants. Les plus âgés, ayant besoin d'un petit logement et pas la possibilité de faire bâtir, les nouveaux arrivants, qui cherchent à louer un logement pour une première installation.

## Synthèse: Le foncier

<b>ATOUTS</b>	<b>FAIBLESSES</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un foncier à bâtir très accessible (à nuancer en fonction des secteurs et selon le niveau de viabilisation)</li><li>• Des surfaces importantes sauf sur Figeac</li><li>• Une accession à la propriété facilitée par le coût du foncier abordable</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une artificialisation des terres par logement importante dans le Lot</li><li>• Un marché du foncier en net recul</li><li>• Un développement de l'offre de logements non maîtrisé, très peu d'opération d'ensemble sur le territoire</li></ul>





# Conclusion



***La communauté de communes du Grand Figeac apparaît comme un territoire dynamique à plus d'un titre :***

- ***Une démographie positive ;***
- ***Une croissance de l'emploi et du secteur économique avec en corollaire, un faible taux de chômage ;***
- ***Un patrimoine architectural, historique et naturel de qualité, source d'attractivité ;***
- ***Une accession à la propriété très répandue et facilitée par des coûts de foncier et d'immobilier abordables en règle générale.***

***Le diagnostic du territoire a mis en évidence certains points de faiblesse :***

- ***Un vieillissement de la population qui risque de s'accroître ;***
- ***Des disparités territoriales en termes d'activités, de services, de logements... ;***
- ***Un rythme de construction en baisse depuis 2013 ;***
- ***Une vacance de logements structurelle (de plus de 2 ans) qui se développe notamment dans les secteurs Nord et Nord-Est ;***
- ***Une offre de logements locatifs publics présente essentiellement sur la commune de Figeac, et qui ne satisfait pas toutes les demandes ;***
- ***Des publics aux besoins spécifiques identifiés (jeunes, personnes âgées...) ;***
- ***Une offre de logements réduite dans les centres bourgs ;***
- ***Un parc de logements à l'ancienneté avérée ;***
- ***Une consommation foncière trop importante en regard du nombre de logements produits. Le faible coût du foncier ne permet pas la production de logements sous forme de lotissement.***

***De cette analyse, il ressort des enjeux essentiels pour le territoire du Grand Figeac.***

***Ce sont ces enjeux qui guideront les orientations et le programme d'actions du PLH.***

