



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU TARN

Direction départementale des territoires
Service connaissance des territoires et urbanisme
Pôle urbanisme / Bureau doctrine urbanisme
19, rue de Ciron
81013 ALBI cedex 09
téléphone : 0.581.275.910
télécopie : 0.581.275.006
e-mail : stephane.bonnaud@tarn.gouv.fr

Révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) d'Autan et de Cocagne

Porter à connaissance et enjeux identifiés

3 – Données socio-économiques

SOMMAIRE

1 - Espace, territoire et gouvernance	4
1.1 - Occupation du sol.....	4
1.2 - Densité.....	5
1.3 - Aires urbaines.....	6
1.4 - Gouvernance et bassins de vie.....	8
2 - Habiter le territoire	9
2.1 - Évolution démographique.....	9
2.2 - Les migrations résidentielles.....	13
2.3 - Structure de la population.....	16
2.4 - Les ménages.....	18
2.5 - Le parc de logements.....	20
2.5.1 - Structure du parc de logements.....	20
2.5.2 - Le parc de résidences principales.....	22
2.5.3 - Le parc locatif social.....	23
2.6 - Dynamique des marchés immobiliers.....	27
2.6.1 - Le marché locatif privé.....	27
2.6.2 - Le marché de l'ancien.....	28
2.6.3 - La construction neuve.....	31
2.7 - Précarité et disparité.....	34
2.7.1 - Les revenus des ménages.....	34
2.7.2 - Le parc de logement fragile.....	36
3 - Travailler sur et en dehors du territoire	37
3.1 - Se rendre à son travail : les mobilités domicile-travail.....	37
3.1.1 - Les pôles d'emplois locaux.....	38
3.2 - Activités et catégories socio-professionnelles.....	41
3.3 - L'activité agricole.....	42
3.3.1 - L'espace agricole.....	42
3.3.2 - Les agriculteurs et leur exploitation.....	42
3.3.3 - Les productions et leurs valorisations.....	44
3.3.4 - La forêt.....	47
3.4 - Les filières économiques.....	49
3.5 - Estimations de la production.....	53
4 - Consommer (sur) le territoire	54
4.1 - Approche du cycle des revenus.....	54
4.1.1 - Bouger sur le territoire : les services publics de transport en commun.....	54
4.2 - L'offre d'équipements et de services.....	56
4.3 - Se soigner sur le territoire : l'offre de santé.....	58
4.4 - Accueillir aux âges extrêmes de la vie.....	61

4.5 - Consommer du foncier résidentiel et économique.....	63
4.6 - Impact environnemental.....	67
4.6.1 - Consommations énergétiques.....	67
4.6.2 - Émissions de gaz à effet de serre.....	68
5 - Perspectives : Territoires 2040.....	69
5.1 - Scénarios possibles d'évolution pour l'espace rural.....	69
5.1.1 - Le repli communautaire.....	69
5.1.2 - La plate-forme productive.....	66
5.1.3 - Absorption.....	70
5.1.4 - Système entreprenant.....	70
5.1.5 - Avant-scène des villes.....	71
5.2 - Scénarios possibles d'évolution pour l'espace péri-urbain.....	72
5.2.1 - Le corridor.....	72
5.2.2 - La nébuleuse.....	72
5.2.3 - Le rivage.....	73
5.2.4 - La synapse.....	73
5.2.5 - La réserve.....	74
5.3 - Scénarios possibles pour les agglomérations de taille moyenne.....	75
5.3.1 - Les communautés.....	75
5.3.2 - Les laboratoires verts.....	75
5.3.3 - Les spécialisées.....	76
5.3.4 - Les satellites.....	76

1 - Espace, territoire et gouvernance

1.1 - Occupation du sol

La Haute vallée du Thoré et le Mazamétain s'inscrivent dans un relief composé de trois entités géophysiques globalement orientées ouest-est (Figure 1). Les communes les plus au sud épousent le versant nord de la Montagne Noire qui s'élève, en moins de 4 kilomètres, de 300 m d'altitude à 1 000 m sur sa ligne de crête. L'exposition nord et la pente en font le domaine de la forêt. Au centre, la rivière Thoré a creusé une vallée qui s'élargit progressivement à partir de Lacabarède. À l'est de Labastide-Rouairoux, le col de la Fenille assure la ligne de séparation des eaux entre les bassins aquitain et méditerranéen. La vallée concentre l'habitat, les activités industrielles et les cultures agricoles. Le versant nord de la vallée, moins abrupt, se confond avec les derniers sursauts du Massif central. Si la forêt occupe les versants les plus raides des vallées qui festonnent le relief selon un axe nord-sud, des trouées apparaissent toutefois sur le plateau, vestige d'un défrichement ancien, aujourd'hui consacrées à l'élevage.

À partir du Castrais, la vallée du Thoré s'ouvre sur un paysage collinaire qui annonce le Bassin aquitain avec des coteaux mollassiques et des fonds de vallons plus favorables aux cultures de plain champ. La forêt laisse place à des bois morcelés présents sur les pentes les plus abruptes.

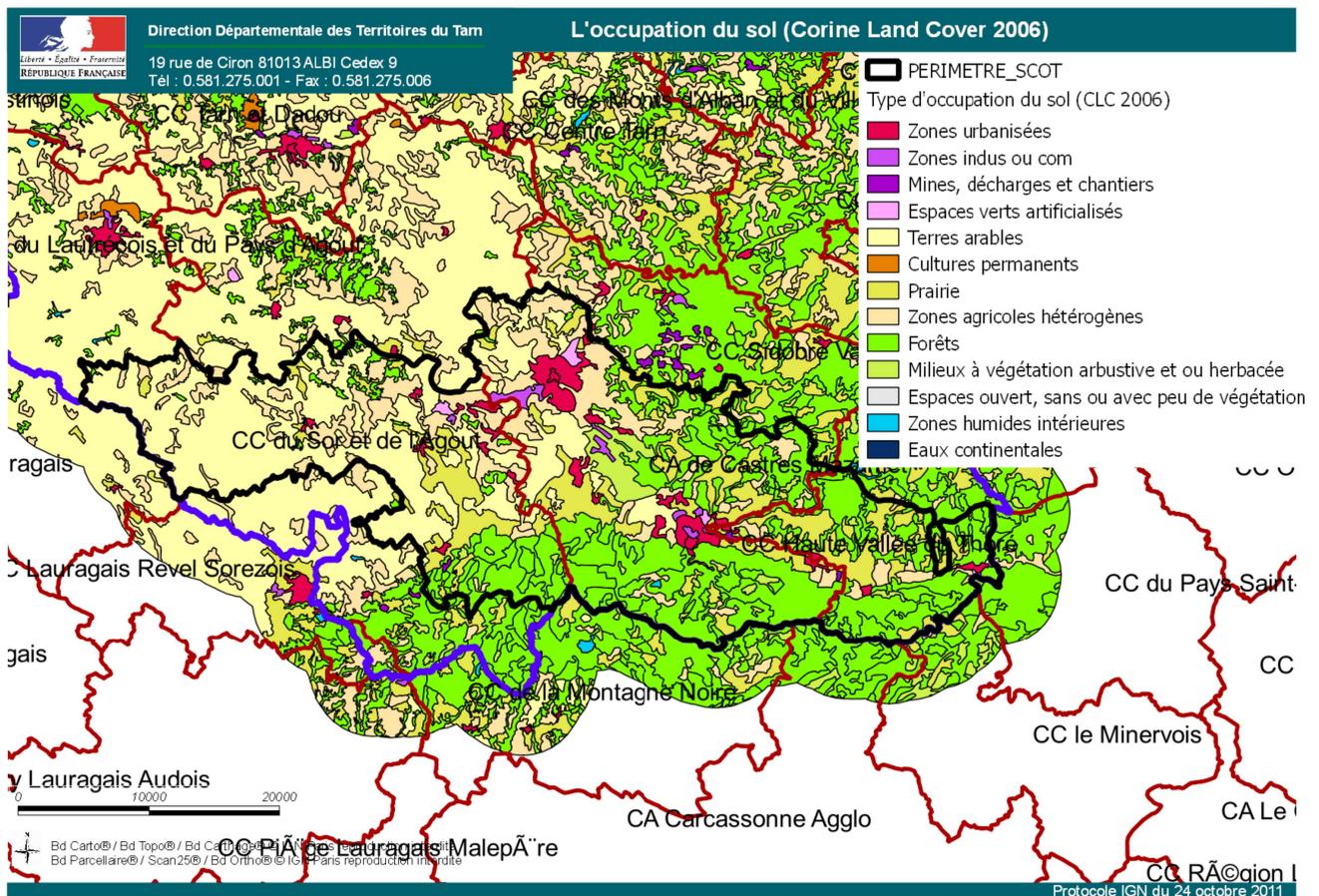


Figure 1: L'occupation du sol (source CLC 2006)

1.3 - Aires urbaines

Le territoire rassemble quasiment tout le panel du zonage en aires urbaines (Figure 3) :

- la grande aire urbaine de Castres et sa couronne péri-urbaine ;
- l'aire de taille moyenne de Mazamet et sa périphérie ;
- des communes multi-polarisées par les aires du territoire et/ou par l'agglomération toulousaine à l'ouest ;
- des communes isolées en fond de vallée du Thoré.

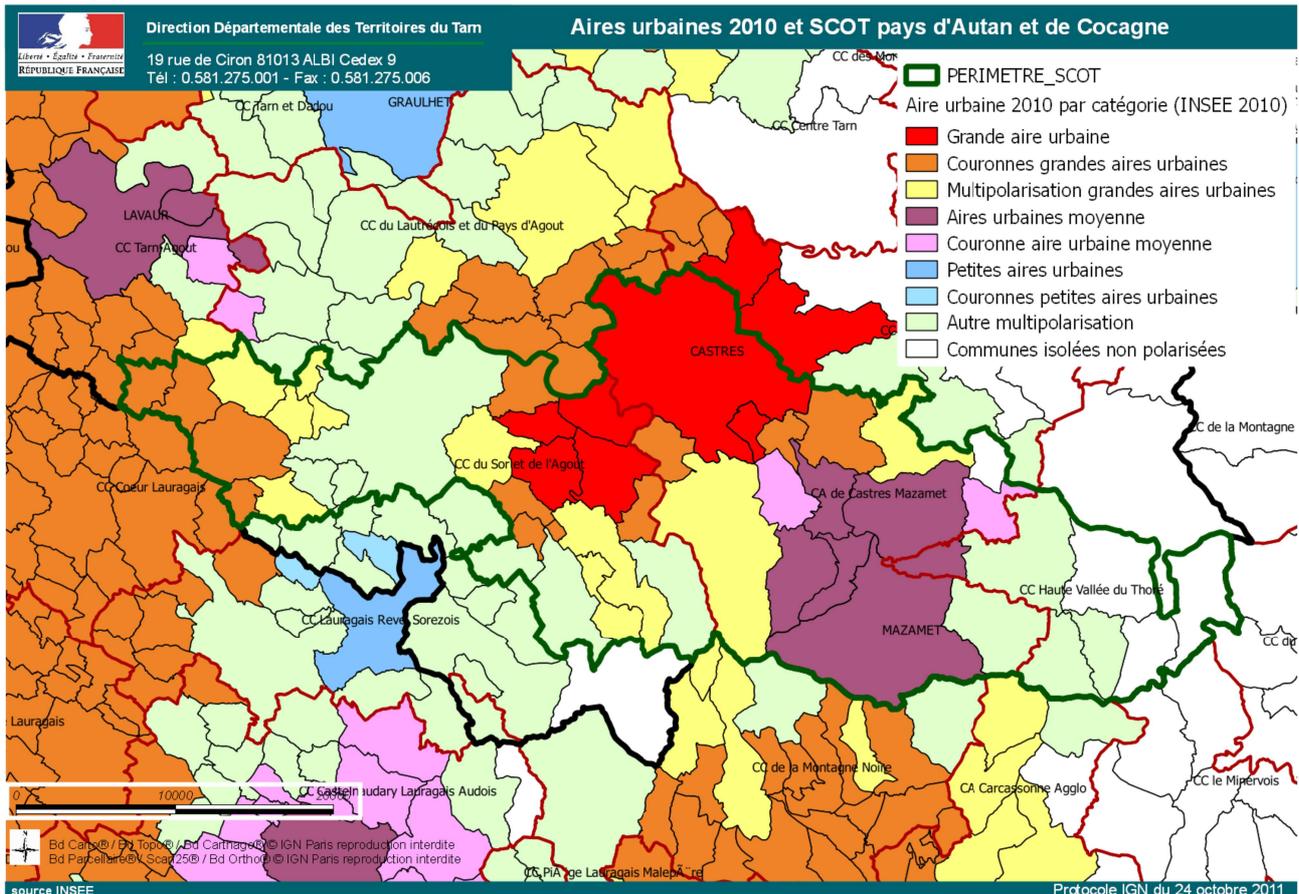


Figure 3: Aires urbaines 2010 (source INSEE)

	Population			Taux d'évolution annuel 2006-2011		
	1999	2006	2011	Global	Solde naturel	Solde migratoire
Toulouse	1 021 374	1 169 865	1 250 251	+1,34%	+0,66%	+0,68%
Albi	87 034	94 119	97 198	+0,65%	+0,03%	+0,62%
Castres	65 773	66 960	67 615	+0,19%	+0,26%	-0,06%
Mazamet	26 216	25 957	25 681	-0,21%	-0,28%	+0,07%
Carmaux	17 324	17 460	17 282	-0,20%	-0,43%	+0,23%
Gaillac	13 506	15 336	16 902	+1,96%	+0,05%	+1,91%
Graulhet	13 242	12 675	12 498	-0,28%	+0,25%	-0,53%
Lavaur	10 028	11 784	12 410	+1,04%	+0,22%	+0,82%
Lacaune	3 403	3 309	3 009	-1,88%	-0,58%	-1,30%

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

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

1.4 - Gouvernance et bassins de vie

Ce territoire est couvert par six bassins de vie qui, tous, débordent du strict périmètre du SCoT : Saint-Pons, Mazamet, Castres, Labruguière, Puylaurens et Revel (Figure 4).

Définition	<ul style="list-style-type: none"> • Le découpage de la France « en bassins de vie » a été réalisé pour faciliter la compréhension de la structuration du territoire de la France métropolitaine. Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en 6 grands domaines : <ul style="list-style-type: none"> x services aux particuliers, x commerce, x enseignement, x santé, x sports, loisirs et culture, x transports.
-------------------	--

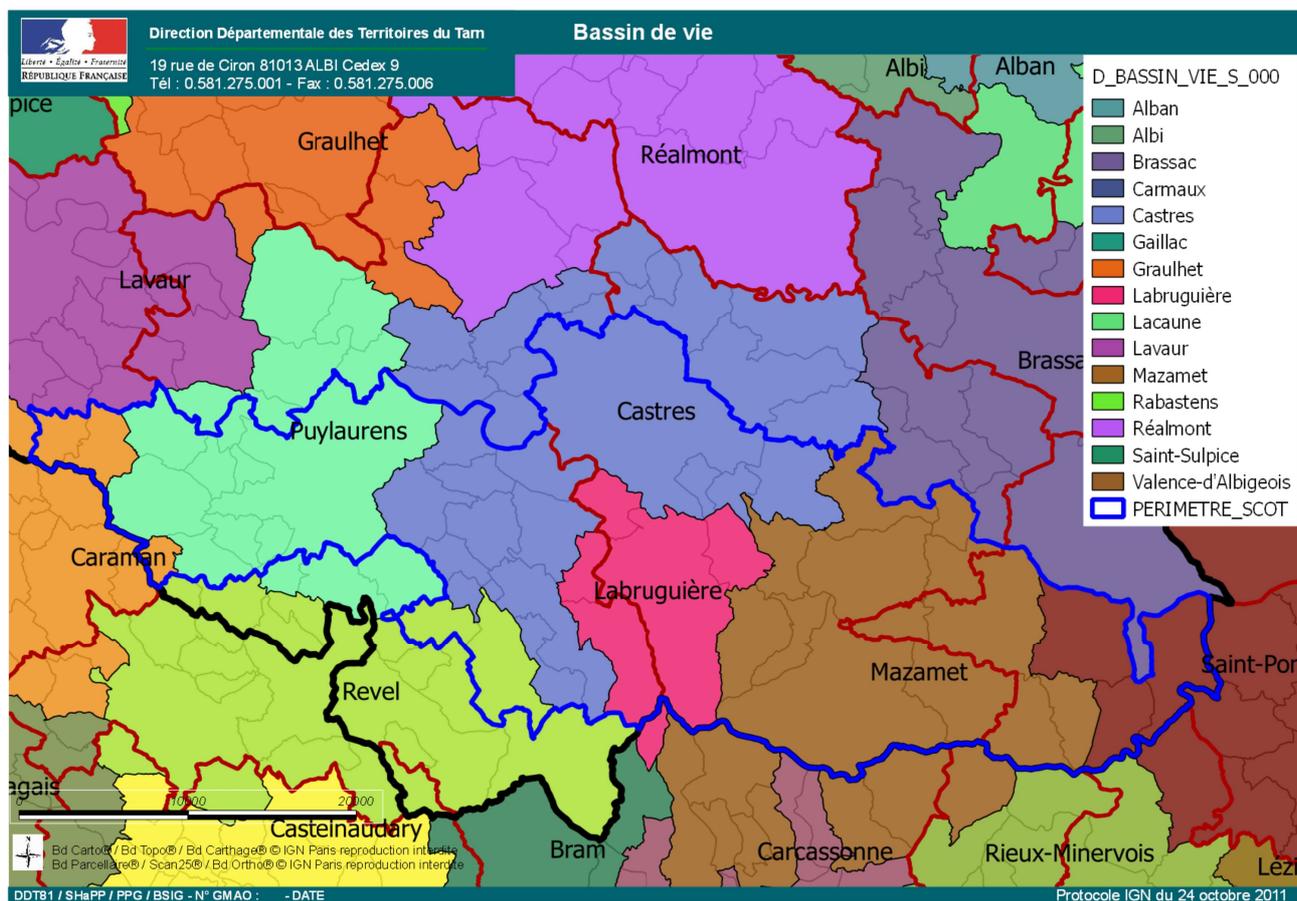
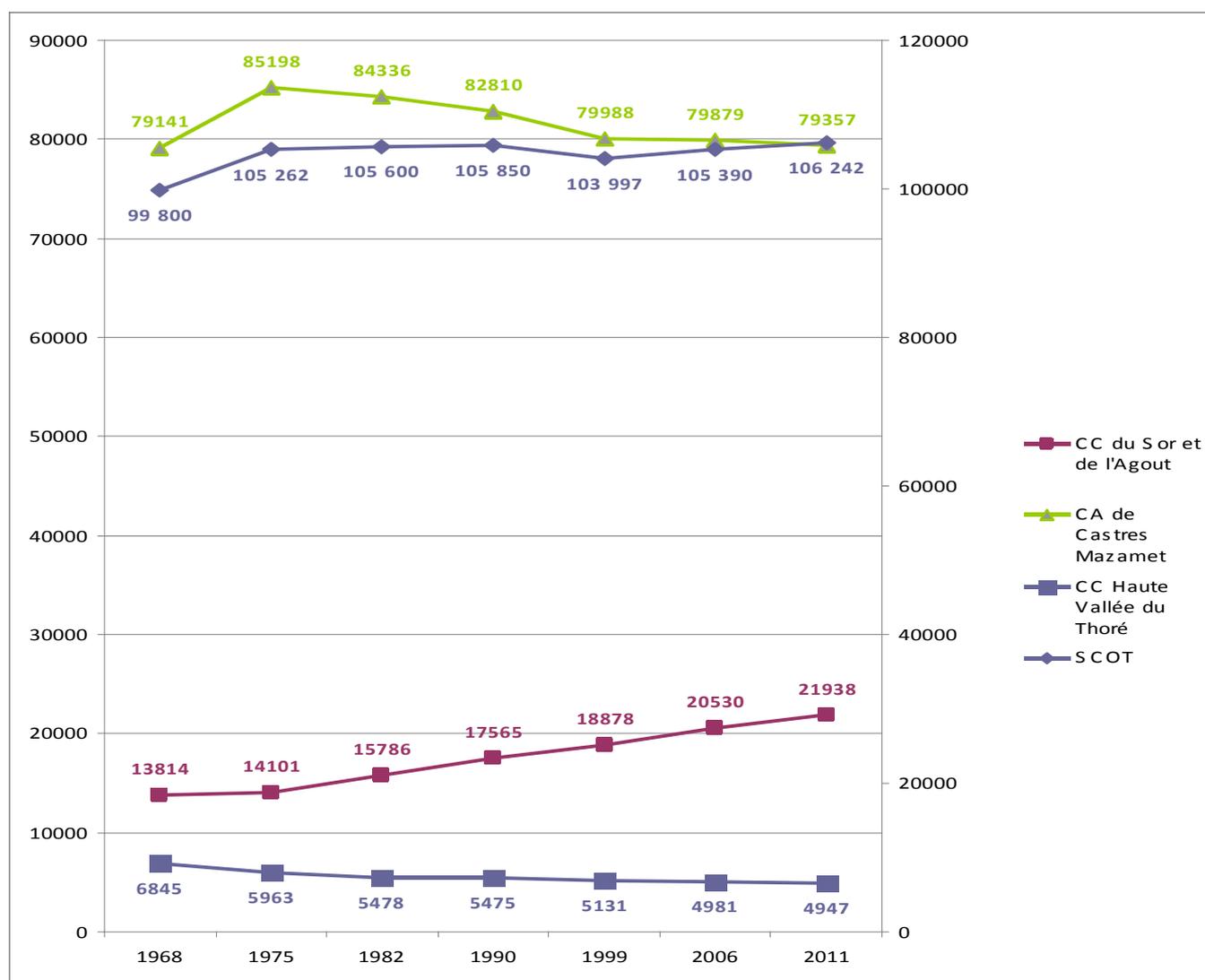


Figure 4: Gouvernance et bassins de vie en 2014 (source DDT 81 et INSEE)

2 - Habiter le territoire

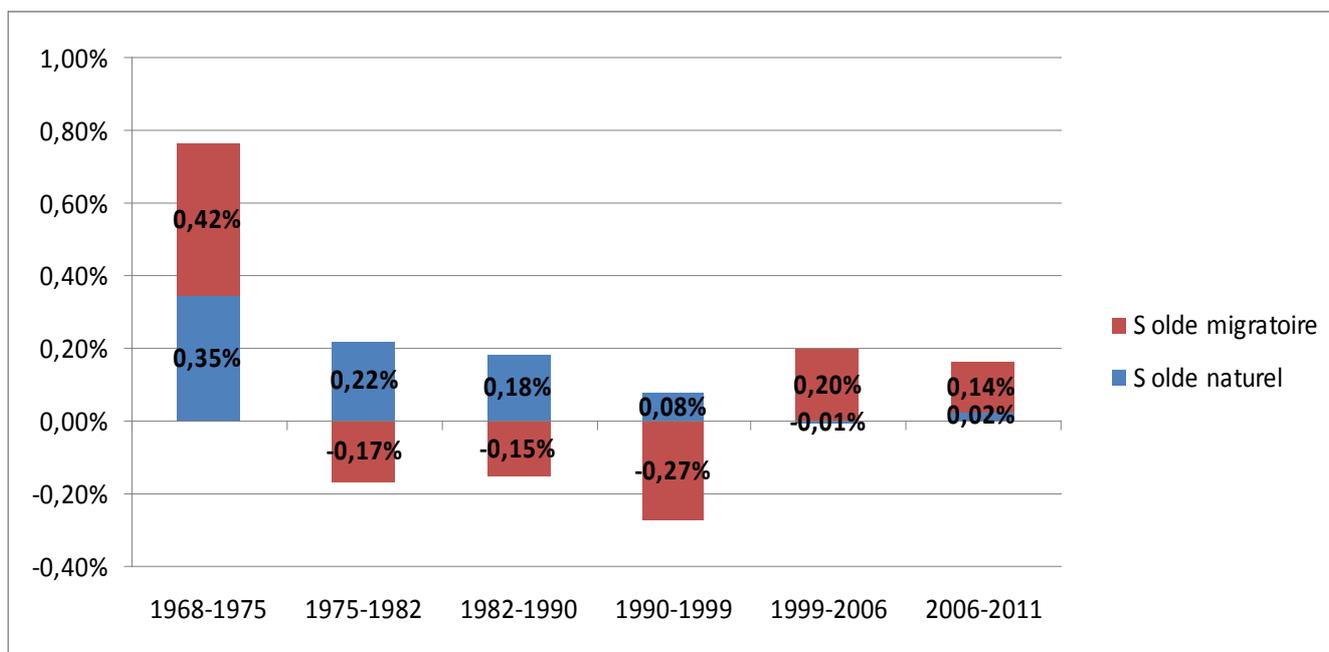
2.1 - Évolution démographique

Après avoir connu une légère décroissance démographique durant une dizaine d'années, le territoire retrouve, depuis le début des années 2010, son niveau de population du début des années 90 (Graphique 1). Mais cette évolution récente masque des disparités spatiales. Alors que la communauté d'agglomération de Castres-Mazamet et la communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré sont en décroissance (Graphique 1), la communauté de communes du Sor et de l'Agout affiche une évolution démographique de plus de 1 %. Les communes de Cambounet-sur-Sor, Lescout, Saïx et Viviers-les-Montagnes représentent à elles-seules 30 % de la population et présentent un taux de croissance de plus de 2 %. Cette tendance illustre le phénomène de péri-urbanisation de l'agglomération castraise à l'œuvre depuis une dizaine d'années.



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

Jusqu'au milieu des années 1970, le territoire présente un solde migratoire et naturel positifs principalement au bénéfice de l'agglomération castraise (Graphique 2). De 1975 à 1990, la perte d'attractivité de l'agglomération est compensée par un solde naturel positif sur l'ensemble du SCoT. Le vieillissement de la population de plus en plus prononcé et un solde migratoire de plus en plus déficitaire expliquent la chute de la population totale pendant les années 90. L'attrait toujours croissant pour la communauté du Sor et de l'Agout finit par inverser, à compter des années 2000, le processus migratoire négatif subi depuis plus de vingt ans.



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

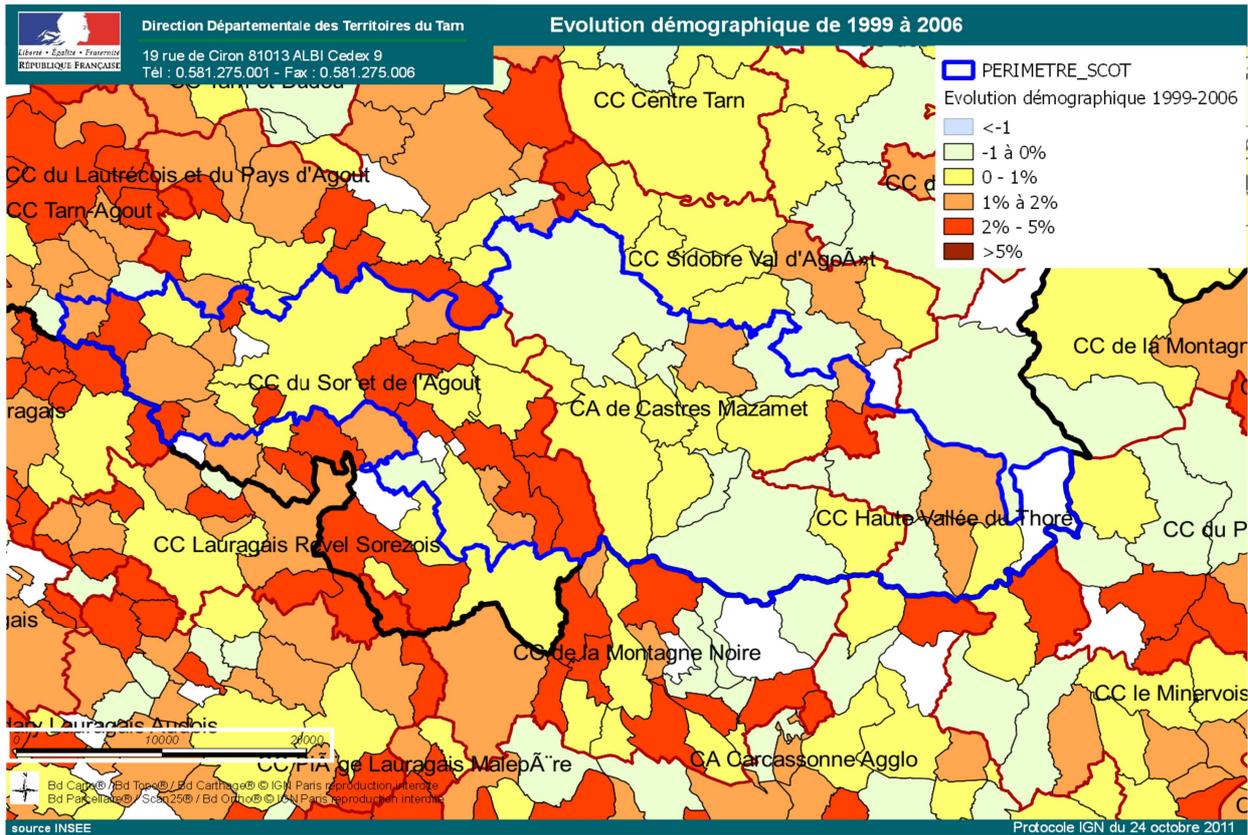


Figure 5: Évolution démographique entre 1999 et 2006 (source INSEE)

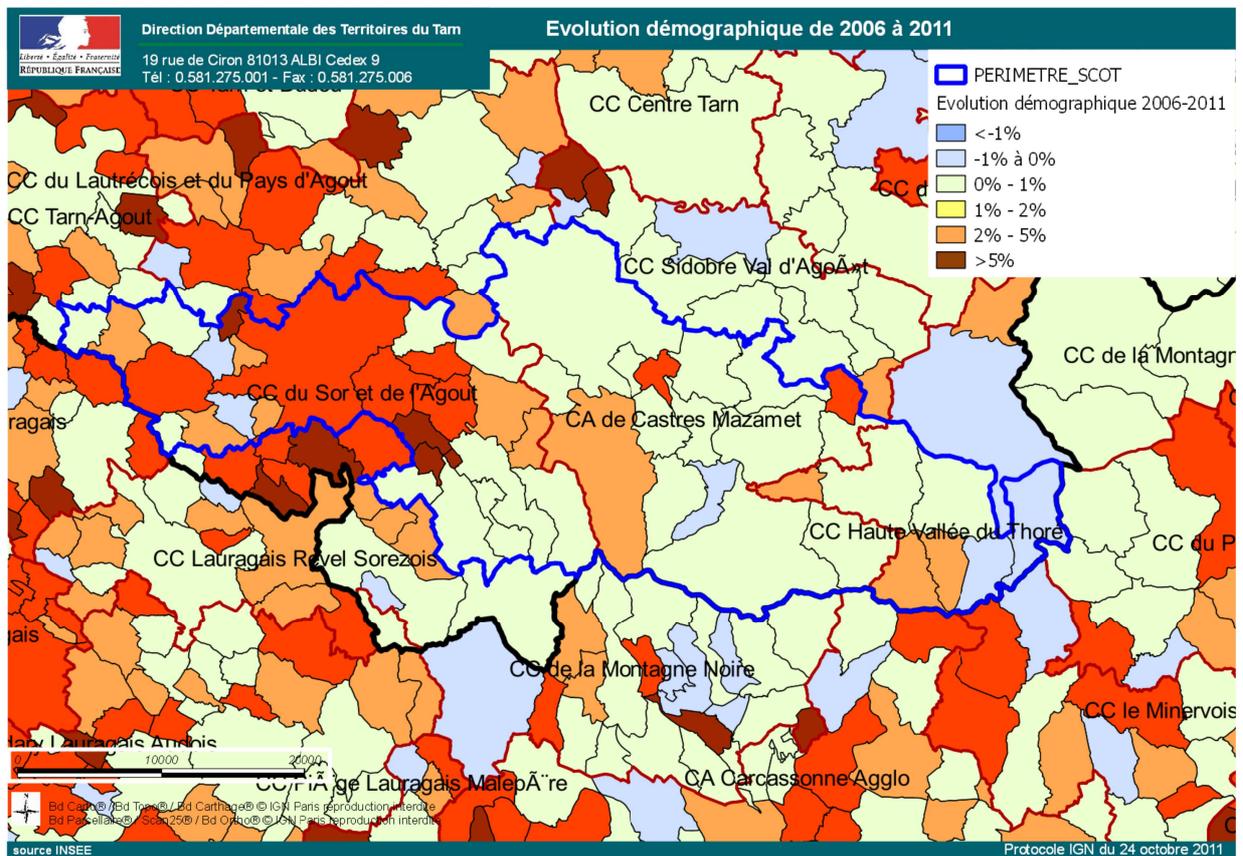


Figure 6: Évolution démographique entre 2006 et 2011 (source INSEE)

Le territoire présente toutefois une forte disparité interne quant à sa situation démographique (Figure 5 et Figure 6). Les communes les plus à l'est paient un relatif éloignement par rapport à l'agglomération castraise en ne bénéficiant pas d'une attractivité résidentielle de type péri-urbaine.

Plus généralement, le territoire s'inscrit dans un espace vieillissant où la quasi absence de dynamique d'un solde naturel positif pèse sur l'évolution démographique (Figure 7). Labastide-Rouairoux a ainsi perdu la moitié de sa population en quarante ans, cumulant un fort vieillissement et un déficit migratoire structurel depuis la fin des activités textiles traditionnelles.

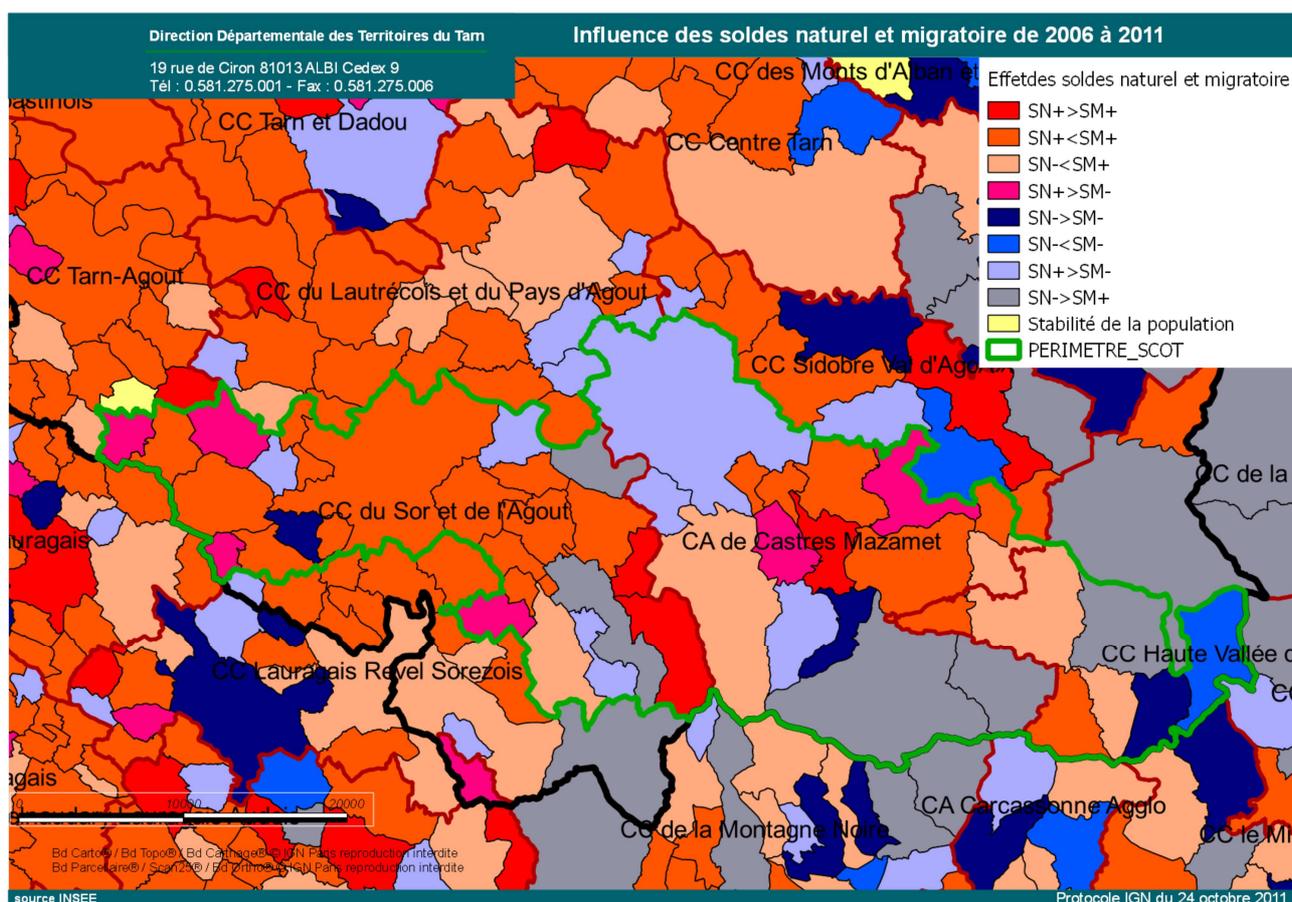


Figure 7: Typologie de l'évolution démographique entre 2006 et 2011 (source INSEE)

SN = solde naturel (différence entre les naissances et les décès sur une période considérée)

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

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

2.2 - Les migrations résidentielles

Environ 11 % de la population âgée de 5 ans et plus en 2008 ne résidait pas sur le territoire du SCoT cinq ans auparavant et les entrants étaient près de 1,3 fois plus nombreux que les sortants, confirmant le regain d'attractivité migratoire depuis le début des années 2000.

Les principaux flux de migrations résidentielles s'observent au sein même du territoire du SCoT (20 % des migrations) puis au départ de la communauté urbaine de Toulouse (10 % des migrations entrantes) pour la communauté de communes du Sor et de l'Agout et l'agglomération de Castres-Mazamet (Figure 8).

En interne au SCoT, les échanges résidentiels sont relativement équilibrés entre la communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré et l'agglomération castraise qui, en revanche, connaît une perte d'attractivité en faveur de la communauté de communes du Sor et de l'Agout avec 1,8 fois plus de sortants que d'entrants.

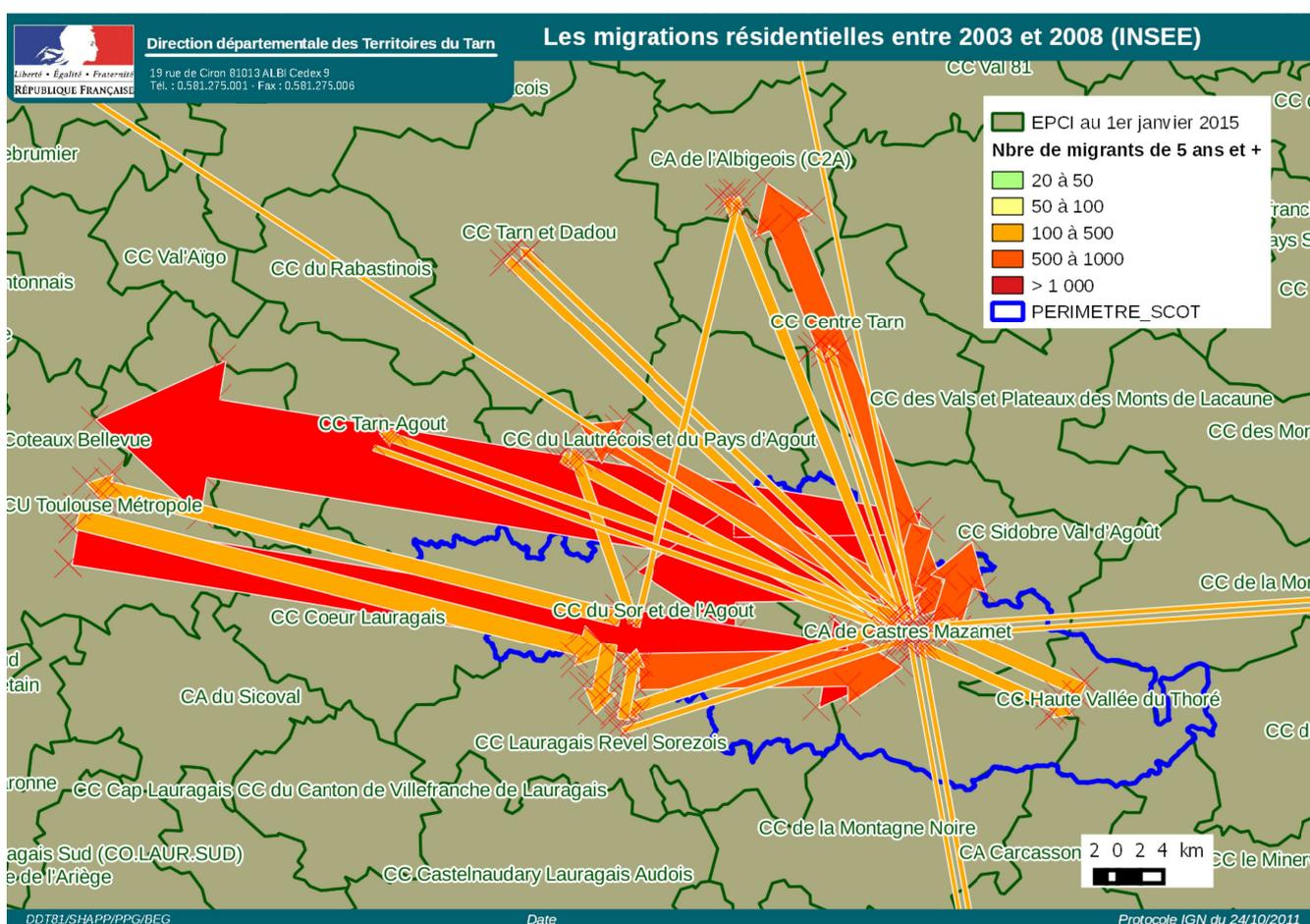
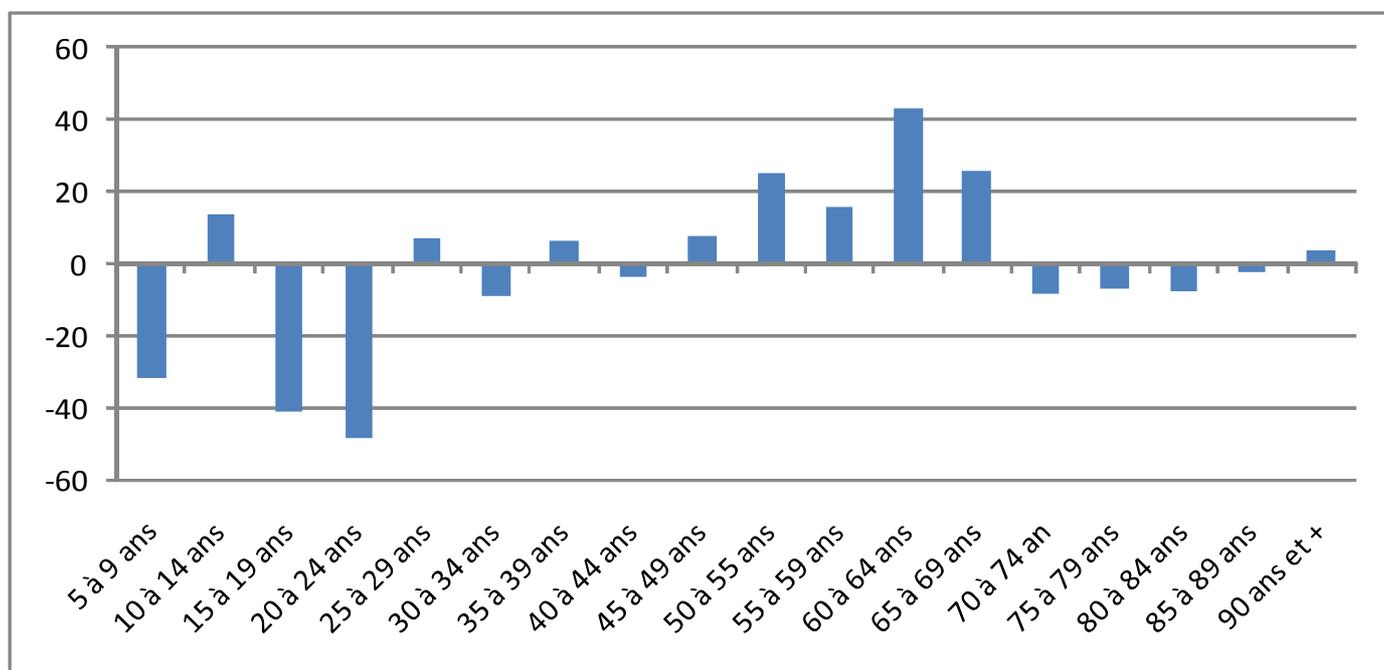


Figure 8: Principaux flux de migrations résidentielles au départ et à l'arrivée de l'EPCI (source INSEE)

Définition

On appelle **migrations résidentielles** les changements de lieu de résidence. Dans le passé, la résidence antérieure était celle au 1^{er} janvier de l'année du précédent recensement ; les deux dernières périodes inter-censitaires, 1982-1990 et 1990-1999, étaient respectivement de 8 ans et de 9 ans. Désormais, la résidence antérieure est celle au 1^{er} janvier cinq ans auparavant. Cela a plusieurs conséquences. La période observée est plus courte donc elle permet de « coller » de plus près aux migrations. En effet, le recensement ne saisit pas les migrations intermédiaires. En particulier, une personne qui habite la même commune aux deux dates peut très bien avoir changé de commune de résidence entre-temps. La probabilité d'un tel événement ou d'enchaîner plusieurs migrations est plus forte sur une période de huit ou neuf ans que sur une période de cinq ans. On peut penser aussi que, la question faisant référence à une situation moins ancienne, la déclaration est plus fiable. La durée de la période considérée changeant, les flux de migrants, entrants ou sortants, ne sont pas directement comparables avec ceux de la période 1990-1999. En effet, les flux mesurés ne sont pas proportionnels à la durée de la période car les migrations intermédiaires sont plus nombreuses si la période est plus longue. En revanche, les soldes migratoires (arrivées moins départs) sont, eux, proportionnels à la durée de la période (les arrivées et les départs intermédiaires s'annulent) et peuvent être comparés aisément en calculant des soldes annuels. Suite à une modification dans le questionnaire, les dernières données disponibles à ce jour concernent la période 2003-2008.

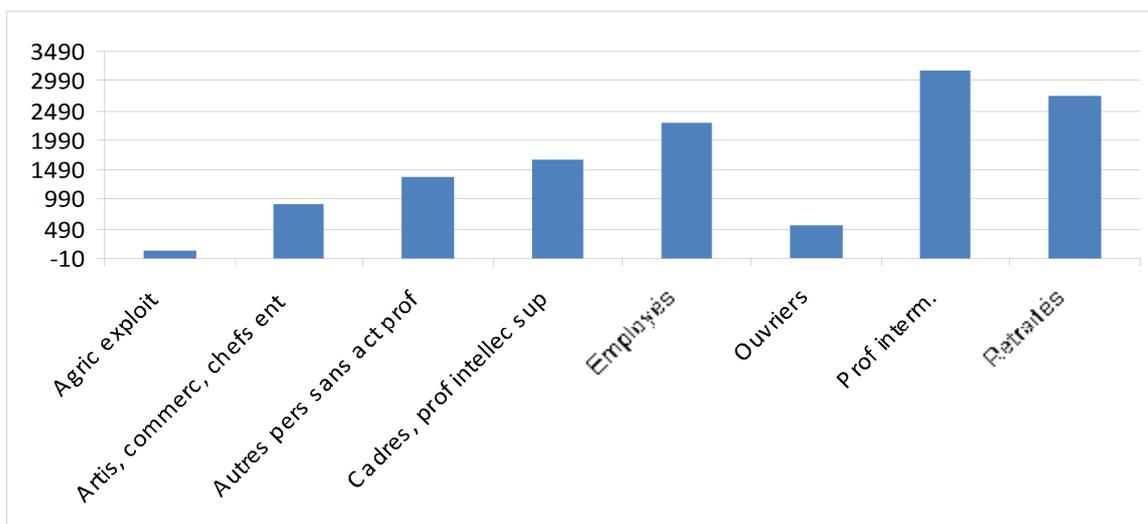


Graphique 3: Solde par tranche d'âge des migrations entrantes et sortantes (source INSEE)

Les migrations par âge (Graphique 3) montrent que le territoire est déficitaire dans ses échanges résidentiels sur les 15 à 24 ans (départ pour les études supérieures ou vers les pôles d'emplois). Ensuite, il est globalement équilibré mais sur de faibles volumes pour les ménages

actifs allant de 25 à 55 ans. L'attractivité résidentielle se fait donc essentiellement sur des ménages actifs en fin de parcours professionnel ou en début de retraite. Dès lors, ils amènent peu d'enfants en bas âge et accentuent le vieillissement.

En conséquence, le flux de migrations résidentielles est excédentaire au niveau des retraités (Graphique 4) mais concerne de façon globale toutes les catégories socio-professionnelles excepté les exploitants agricoles (mais de faibles volumes en jeu non significatifs) et les ouvriers.



Graphique 4: Solde par CSP 8 postes des migrations entrantes et sortantes (source INSEE)

2.3 - Structure de la population

L'indice de vieillissement¹ est légèrement plus élevé que la moyenne départementale (Tableau 2). Le nombre des plus de 65 ans et celui des moins de 20 ans s'équilibre à l'échelle du SCoT. Cette situation n'est toutefois pas uniforme sur l'ensemble du territoire (Figure 9). L'indice de vieillissement s'élève fortement vers l'est, il est plus de 1,5 fois supérieur à la moyenne départementale : à Lacabarède, il atteint 182. À l'inverse, sur la communauté de communes du Sor et de l'Agout, il est seulement de 78.

	Indice de vieillissement en 2011	Poids des 85 ans et + en 2011	Indice de vieillissement attendu
SCoT	102	4,00%	225
Tarn	98	3,70%	237

Tableau 2: Indicateurs de vieillissement (source INSEE)

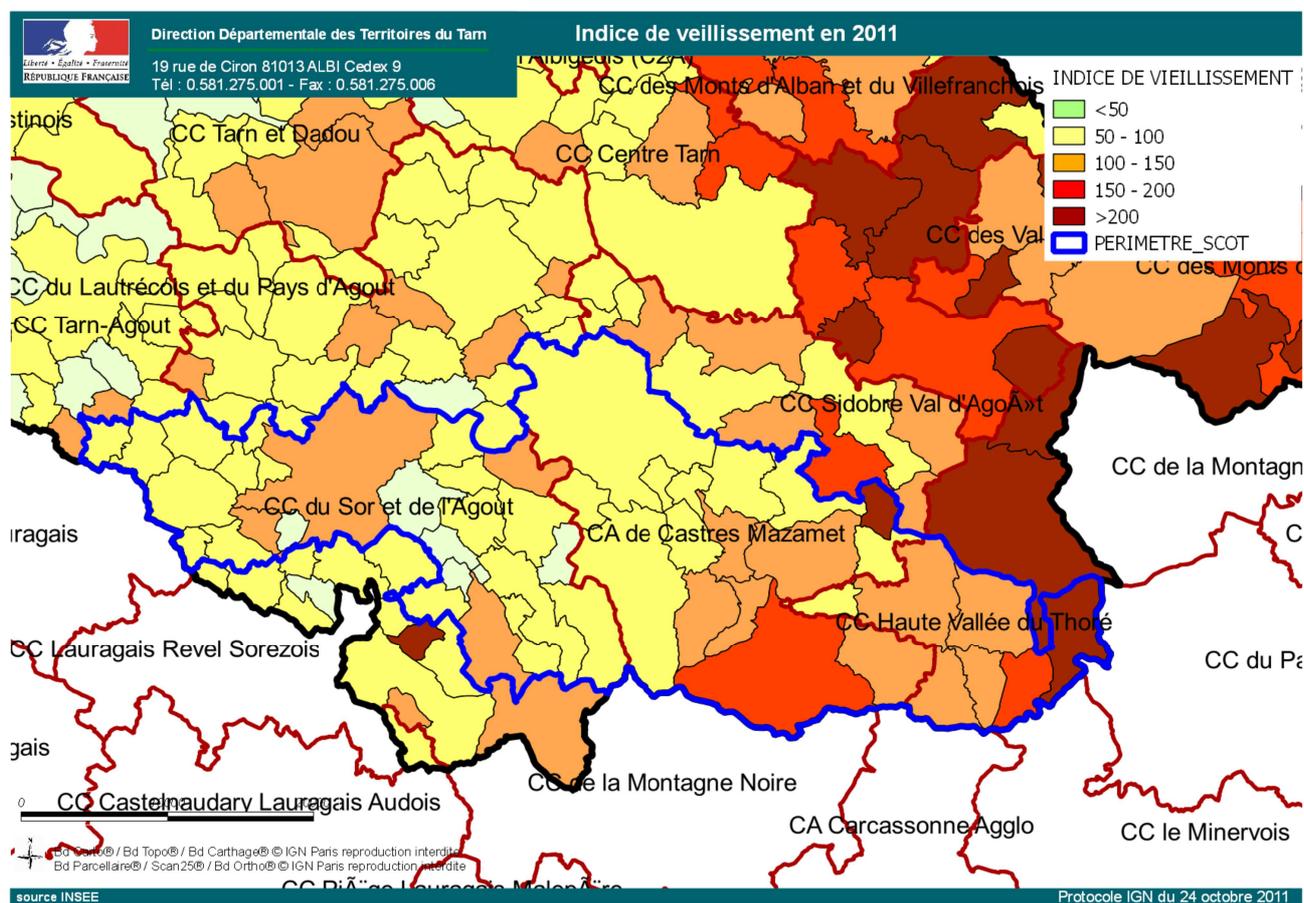
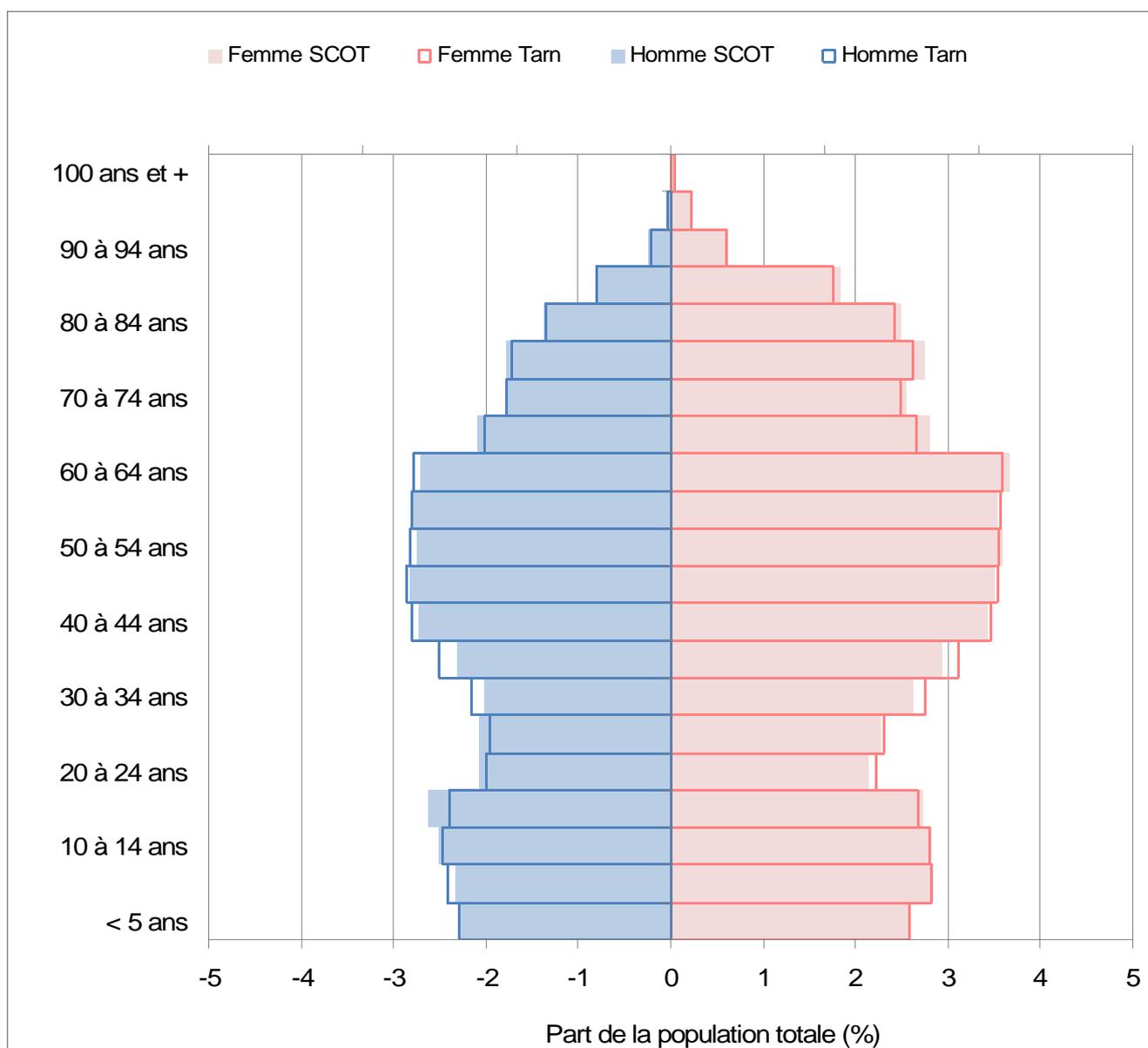


Figure 9: L'indice de vieillissement en 2011 (source INSEE)

Le poids des plus de 85 ans est à l'image de la moyenne départementale, avec à peine un taux supérieur de 0,3 %. Mais il est hétérogène sur ce territoire. En effet, le poids du vieillissement pour la communauté de communes du Sor et de l'Agout est de 3,23 % et celui de la Haute Vallée du Thoré est de 5,15 %.

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

La structure globale de la pyramide des âges du territoire, quasi identique à celle du département, confirme le poids du vieillissement actuel et son augmentation dans les années à venir (Graphique 5). La relative jeunesse des communes de l'ouest contrebalance la pression plus intense du vieillissement des communes de l'est.



Graphique 5: Pyramide des âges en 2011 (source INSEE)

2.4 - Les ménages

Le rythme de baisse de la taille moyenne des ménages (desserrement) par an est légèrement plus élevé que sur l'ensemble du département (Tableau 3). Cette évolution est plus forte sur la communauté d'agglomération de Castres-Mazamet (Figure 10).

	Taille moyenne des ménages			Évolution/an
	1999	2006	2011	2006-2011
SCoT	2,41	2,27	2,20	-0,58%
Tarn	2,39	2,27	2,21	-0,49%

Tableau 3: Évolution de la taille moyenne des ménages (source INSEE)

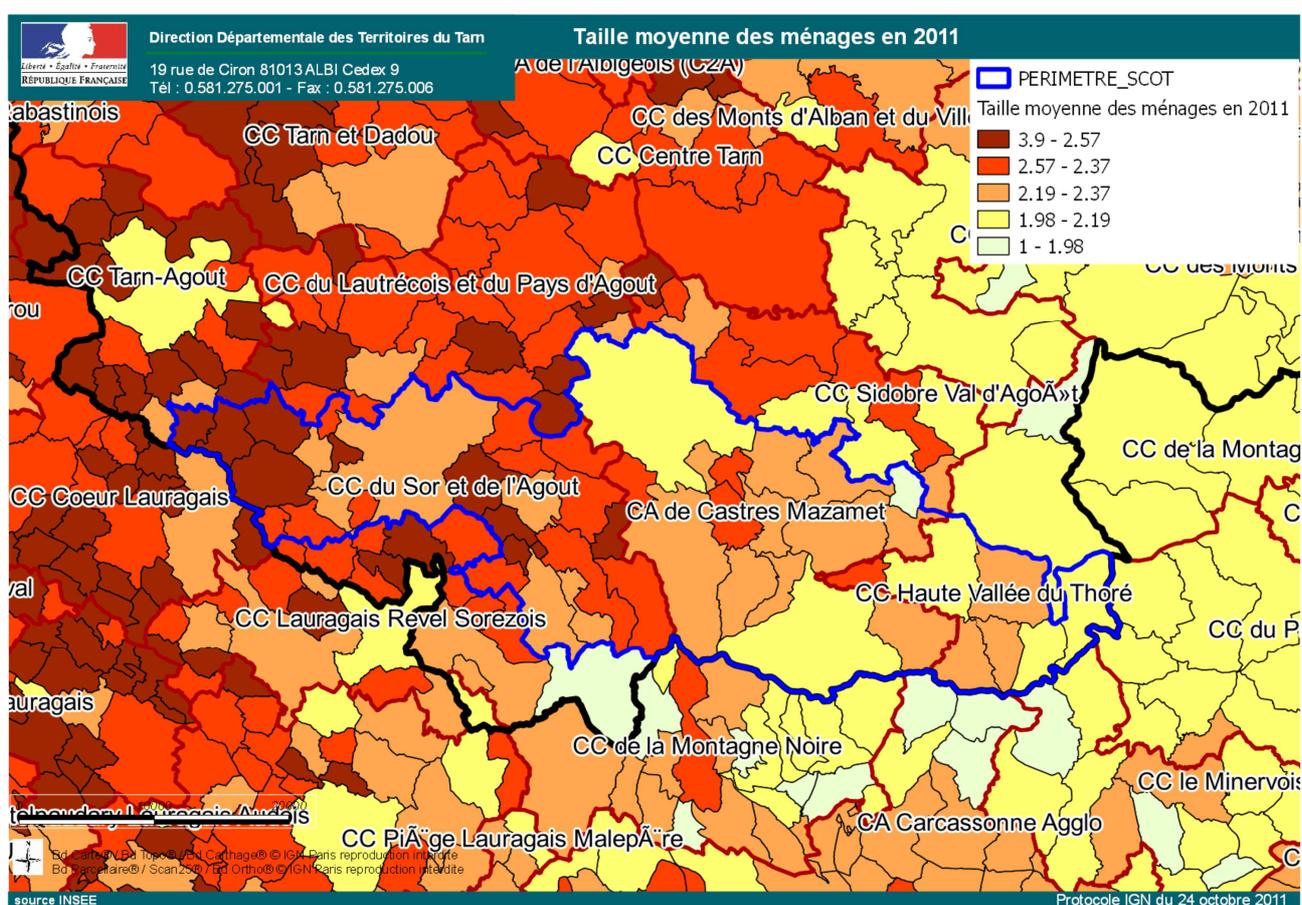


Figure 10: Taille moyenne des ménages en 2011 (source INSEE)

Le poids des ménages isolés sur le territoire est toutefois conforme au taux départemental (Tableau 4). Mais des disparités apparaissent à l'échelle des EPCI. Si la communauté d'agglomération et la Haute Vallée du Thoré se retrouve assez proche dans les taux de représentation de la composition des ménages, la communauté de communes du Sor et de l'Agout affiche un taux moindre pour les ménages isolés et plus fort pour les ménages composés d'un couple avec enfants (Figure 11), grâce à l'attractivité résidentielle et le phénomène de péri-urbanisation de la commune de Castres.

	Ménages isolés		Couples sans enfants		Couples avec enfant(s)		Famille monoparentale		Autres sans famille	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011
CCSA	21,8%	23,3%	33,1%	33,3%	36,0%	33,8%	6,7%	7,4%	2,4%	2,2 %
CACM	32,9%	35,0%	30,6%	31,0%	25,4%	22,9%	8,8%	8,8%	2,2%	2,2 %
CCHVT	29,3%	30,5%	35,4%	36,4%	25,8%	25,2%	5,7%	5,4%	3,9%	2,5 %
SCoT	30,8%	32,6%	31,3%	31,7%	27,3%	25,0%	8,3%	8,4%	2,3%	2,2%
Tarn	30,5%	32,3%	31,9%	31,8%	27,3%	25,6%	7,7%	8,1%	2,7%	2,3%

Tableau 4: Évolution de la typologie des ménages (source INSEE)

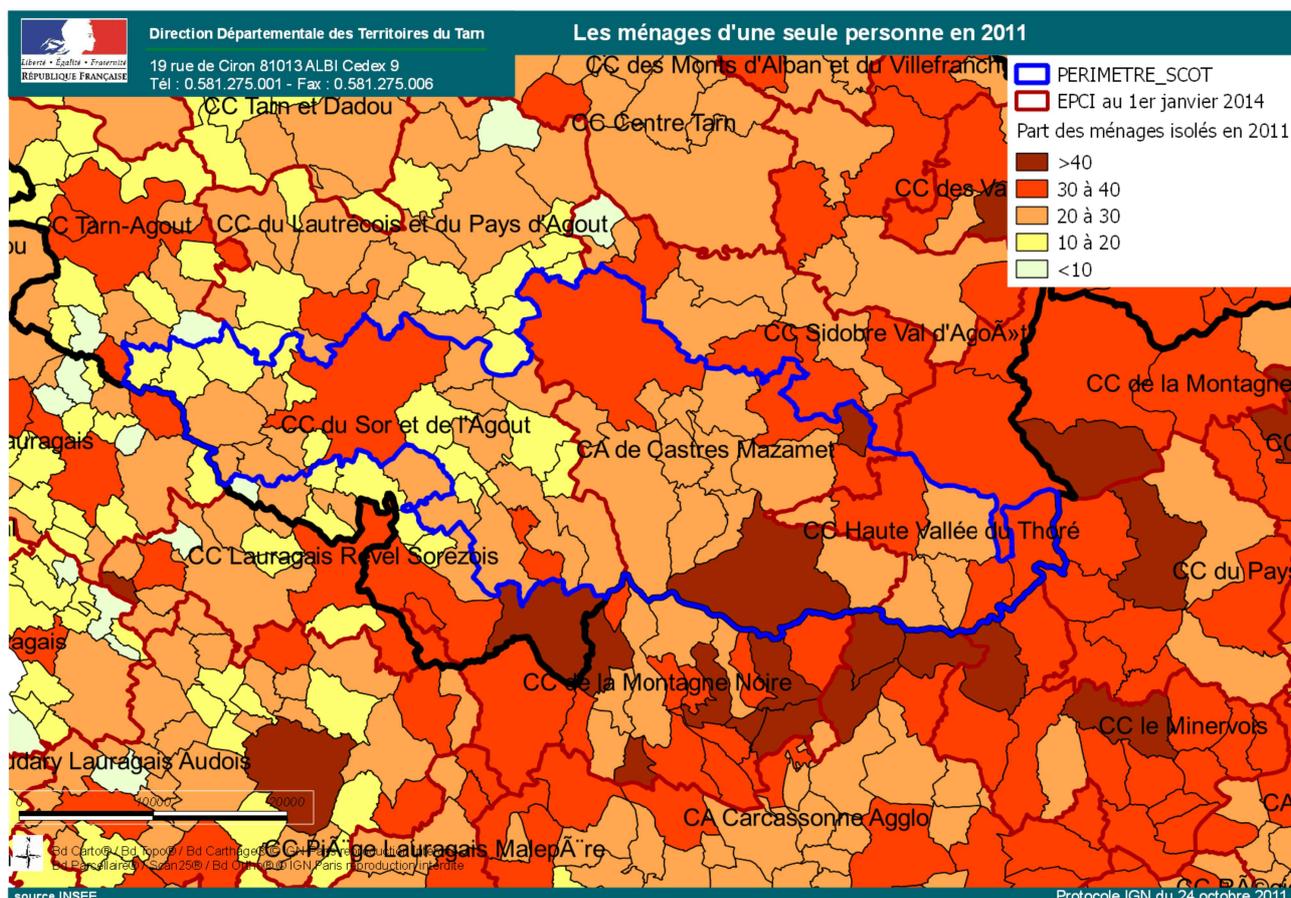


Figure 11: Les ménages d'une seule personne en 2011 (source INSEE)

2.5 - Le parc de logements

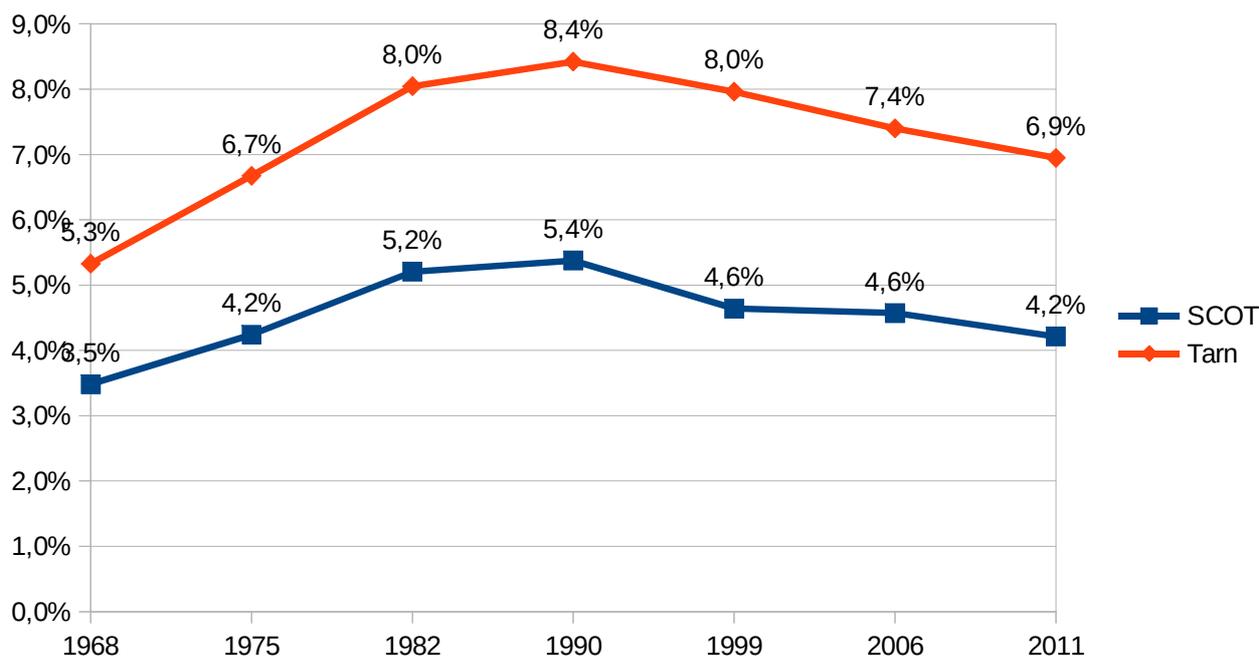
2.5.1 - Structure du parc de logements

Le territoire est marqué par de fortes disparités spatiales dans la répartition des résidences secondaires (Tableau 5). Si la part de celles-ci à l'échelle du SCoT est 1,75 fois inférieure à la moyenne départementale, elle atteint les 16 % sur la communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré. Ce taux est le reflet d'une faible attractivité résidentielle et d'une vacance masquée, sans doute très importante, qui s'ajoute de surcroît à celle identifiée (12,1 % de logements inoccupés contre 9 % à l'échelle du département). Au sein des autres EPCI, le poids des résidences secondaires est inférieur au taux départemental.

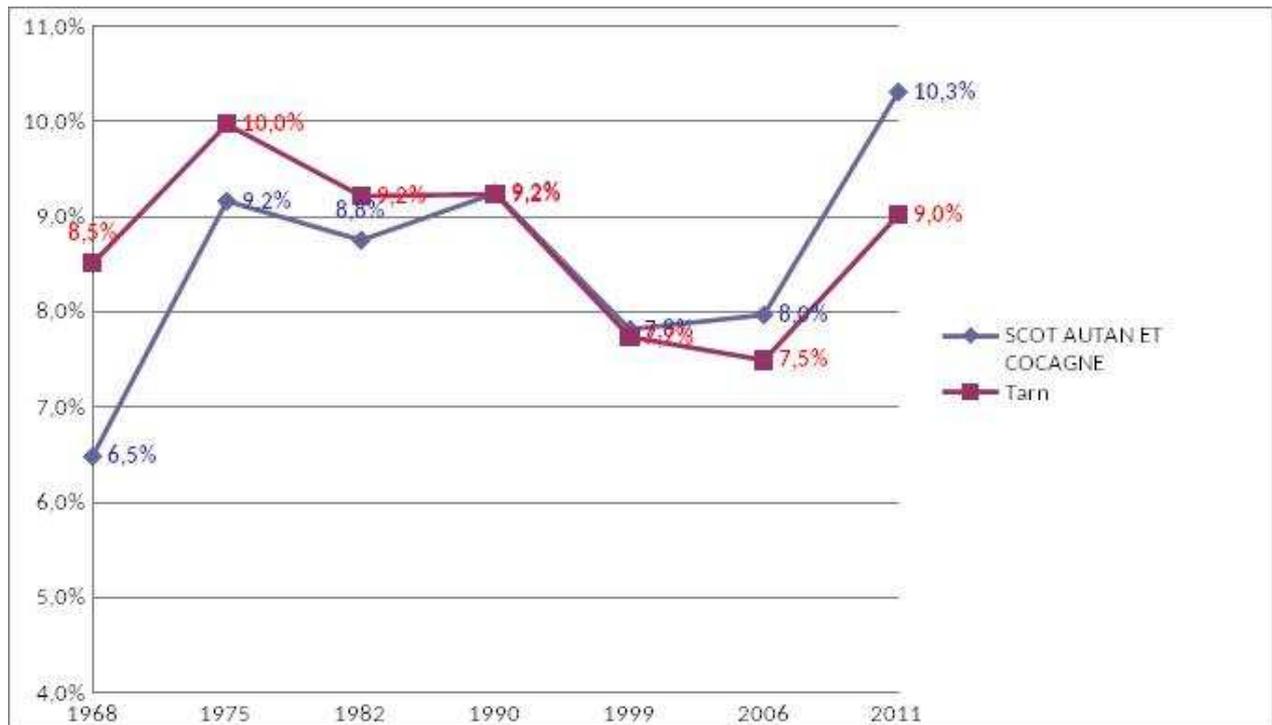
	Nombre en 2011			Part au sein du parc de logements		
	Rés. Principales	Rés. Secondaires	Logts vacants	Rés. Principales	Rés. Secondaires	Logts vacants
CC Sor et Agout	8 742	537	804	86,7%	5,3%	8,0%
CA Castres-Mazamet	35 836	1 247	4 463	86,3 %	3,0 %	10,7 %
CC Haute vallée du Thoré	2 252	524	381	71,3%	16,6%	12,1%
SCoT	46 829	2 308	5 648	85,50%	4,20%	10,30%
<i>Tarn</i>	<i>166 267</i>	<i>14 634</i>	<i>17 839</i>	<i>83,7%</i>	<i>7,4%</i>	<i>9,0%</i>

Tableau 5: Le parc de logements en 2011 (source INSEE)

Depuis les années 90, le nombre de résidences secondaires (Graphique 6) à l'échelle du SCoT diminue et, à contrario, le poids des logements vacants ne cesse d'augmenter depuis ces dix dernières années (Graphique 7 et Figure 13). Le poids des résidences secondaires (Figure 12) au sein de la vallée du Thoré cache pour partie une vacance masquée. Le taux de vacance est légèrement supérieur à la moyenne départementale (Tableau 5) du fait du poids des logements inoccupés sur le Castrais et sur la vallée du Thoré (pas d'attractivité sur le marché de l'ancien).



Graphique 6: Évolution du taux de résidences secondaires (source INSEE)



Graphique 7: Évolution du taux de vacance (source INSEE)

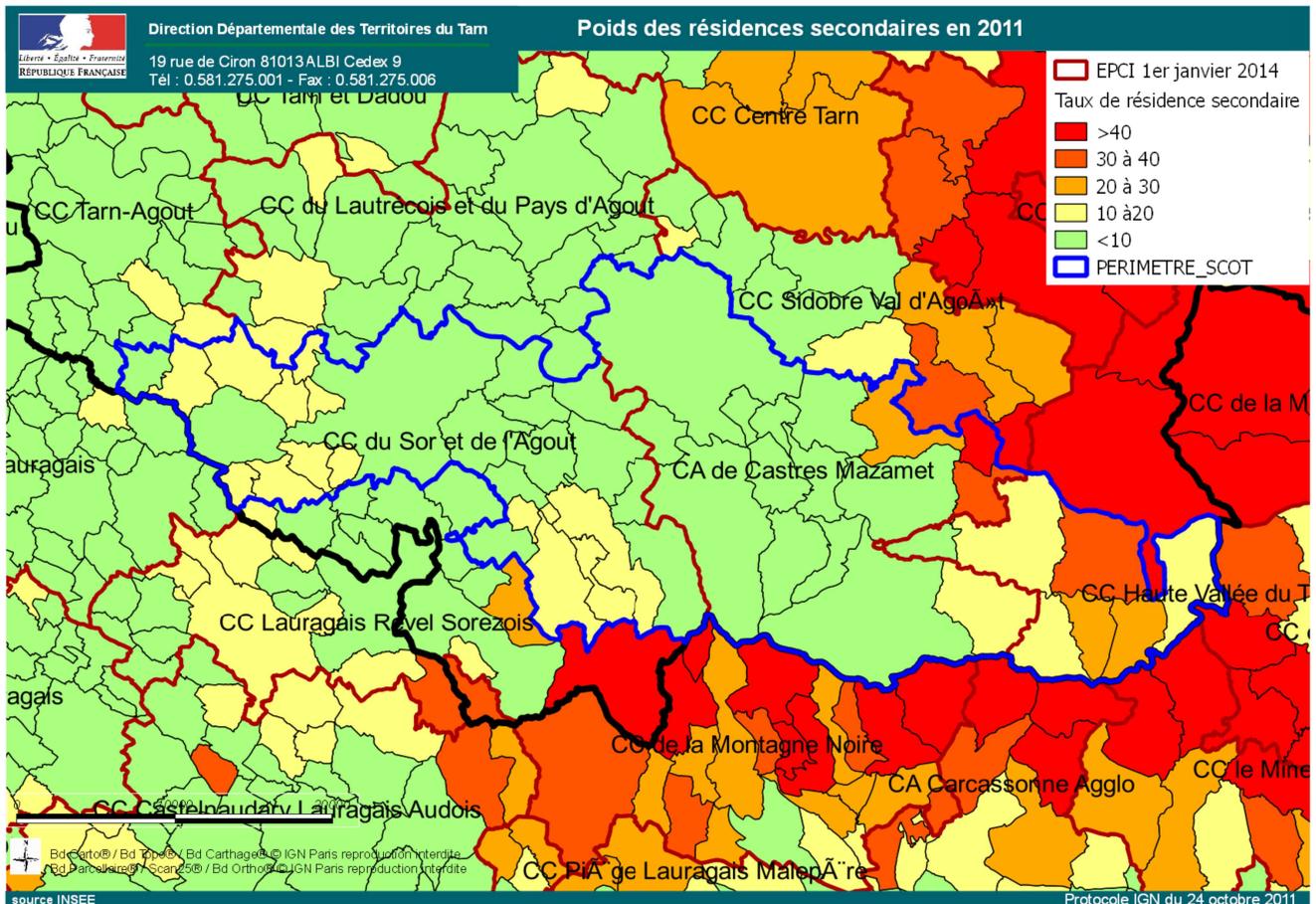


Figure 12: Poids des résidences secondaires en 2011 (source INSEE)

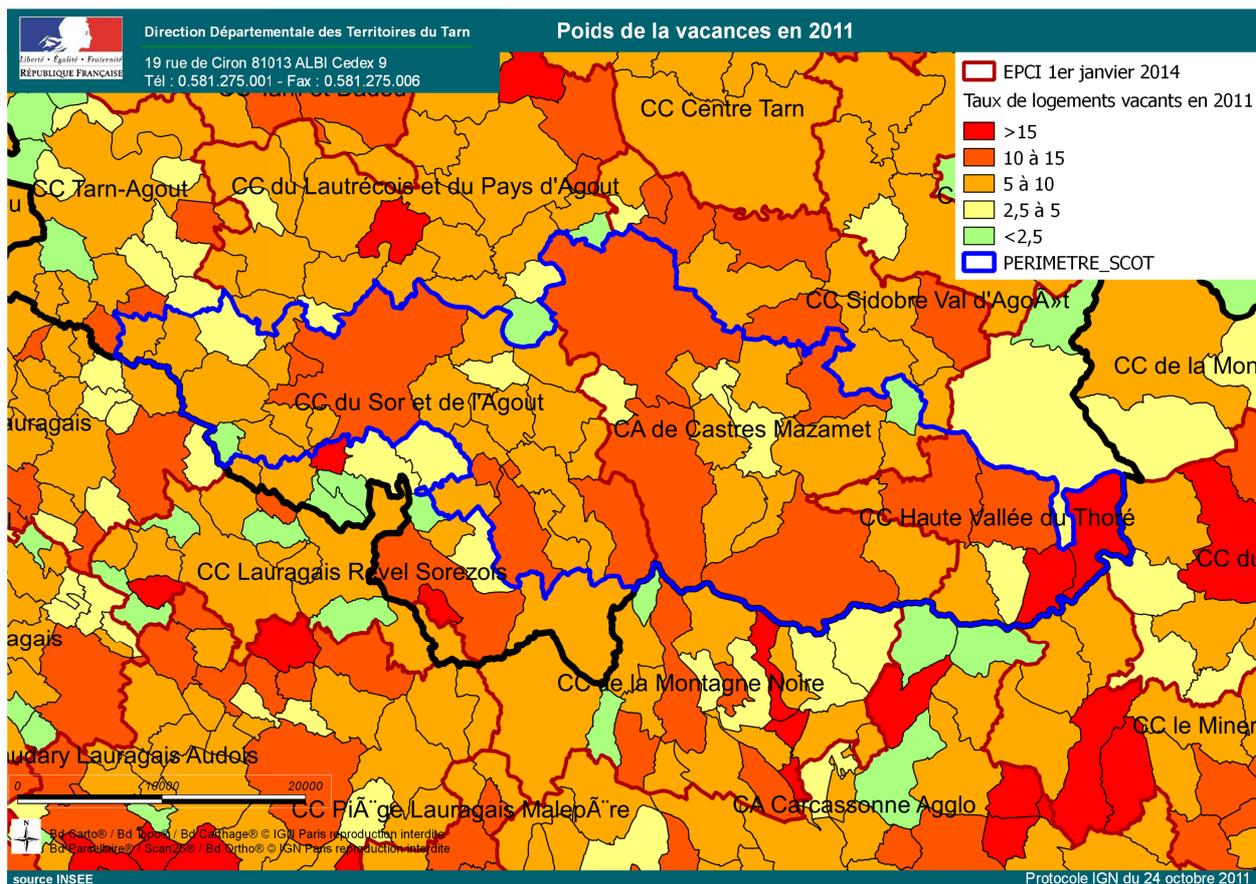


Figure 13: Le poids de la vacance en 2011 (source INSEE)

2.5.2 - Le parc de résidences principales

Le parc de résidences principales est largement dominé par les propriétaires occupants qui représentent plus des 2/3 des résidences. Par ailleurs, le parc locatif privé est en légère augmentation et arrive au même niveau que celui du département (Tableau 6).

	Propriétaires occupants		Locataires du parc privé		Locataires HLM		Autres	
	2003	2013	2003	2013	2003	2013	2003	2013
SCoT	66,0%	66,9%	20,9%	23,2%	10,3%	8,1%	2,8%	0,4%
<i>Tarn</i>	66,2%	66,8%	22,2%	23,2%	7,8%	7,1%	3,9%	2,9%

Tableau 6: Le parc de résidences principales par statut d'occupation (source FILOCOM)

Près de 50 % des résidences principales sont de taille moyenne (T4-T5). Le développement résidentiel du territoire a entraîné la progression, tant en part qu'en volume, du modèle pavillonnaire de type 4-5 au cours des années 2000 (Tableau 7).

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces		6 pièces et +	
	2003	2013	2003	2013	2003	2013	2003	2013	2003	2013	2003	2013
SCoT	4,3%	3,7%	9,6%	9,0%	19,0%	18,5%	31,1%	32,5%	25,8%	25,8%	10,2%	10,4%
<i>Tarn</i>	4,5%	4,1%	9,3%	9,1%	20,0%	19,1%	32,2%	33,5%	23,4%	23,3%	10,6%	10,8%

Tableau 7: Le parc de résidences principales par nombre de pièces (source FILOCOM)

L'ancienneté du parc est le reflet des dynamiques socio-démographiques qu'a connu le territoire depuis un siècle. Près d'un tiers des logements ont été construits avant 1915 et un quart entre 1915 et la fin des années 1960 avec l'essor de l'habitat ouvrier du textile et les laboratoires Pierre Fabre (Tableau 8). Mais la faible attractivité résidentielle limite la création d'habitat neuf : seulement 10 % des résidences principales ont moins de 25 ans contre plus de 25 % à l'échelle départementale.

	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1998	Après 1999
SCoT	29,3%	6,3%	18,3%	13,8%	12,4%	9,8%	6,5%	3,5%
<i>Tarn</i>	28,1%	5,4%	12,1%	10,0%	10,4%	8,7%	7,3%	18,1%

Tableau 8: Date d'achèvement des résidences principales en 2013 (source FILOCOM)

2.5.3 - Le parc locatif social

Le parc HLM

Le territoire compte un peu plus de 5 000 logements HLM en 2013 (Tableau 9 et Figure 14). Ce parc, qui représente désormais environ 10,9 % des résidences principales, est l'héritage de l'essor industriel qu'a connu le territoire jusqu'à la fin des années 1970. Le taux de vacance est en diminution mais reste au-dessus de la moyenne départementale.

	Nbre logts HLM	Collectif	Individuel	En ZUS	Taux de vacance		Taux de mobilité	
					2012	2013	2012	2013
SCOT	5084	91,1 %	8,9%	33,1%	12,0%	10,0%	12,8 %	13,33 %
<i>Tarn</i>	14800	83,1%	16,9%	27,7%	7,1%	6,4%	13,6%	12,7%

Tableau 9: Chiffres-clés du parc HLM en 2013 (source RPLS)

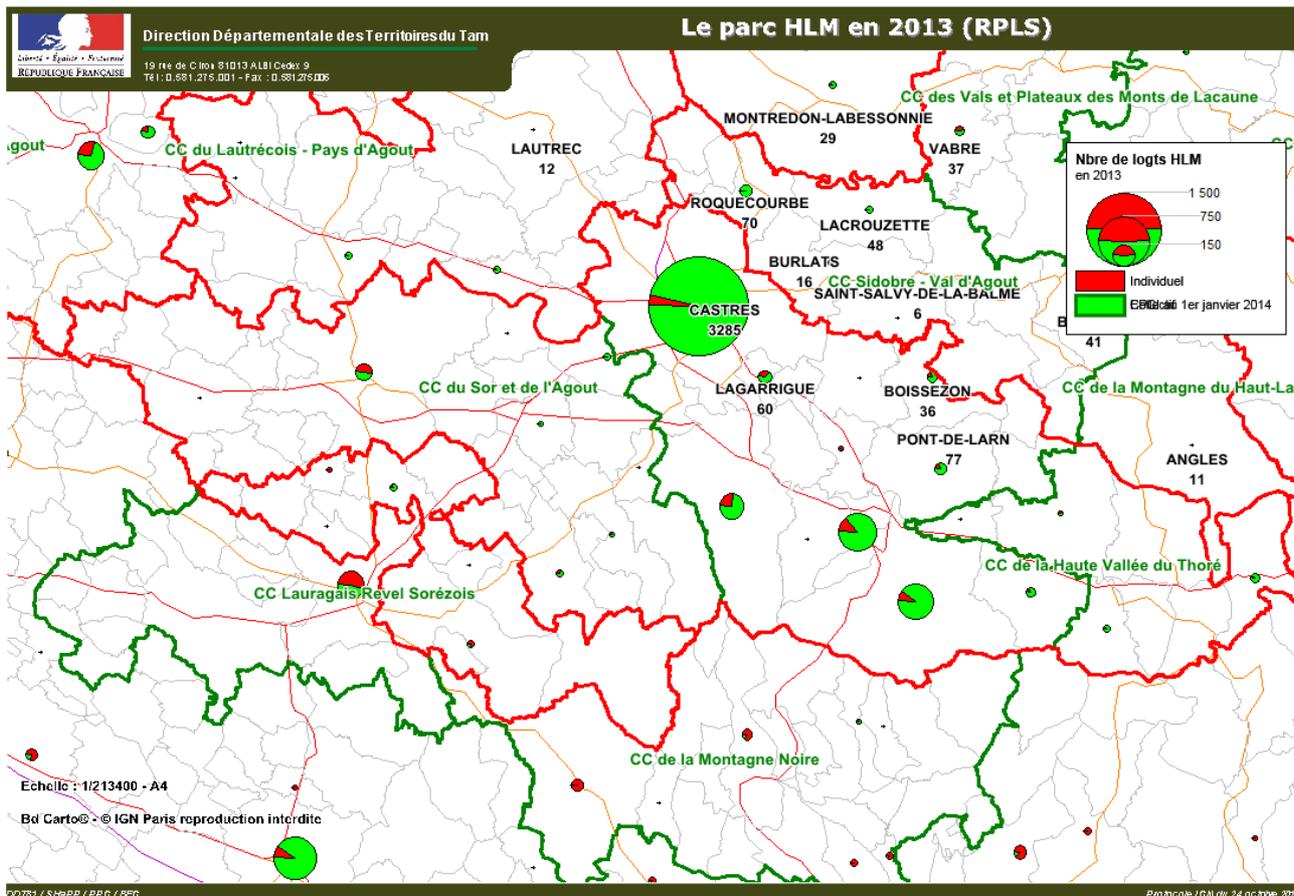


Figure 14: Le parc HLM en 2013 (source RPLS)

Les logements de taille moyenne, marqueurs de la construction HLM des Trente Glorieuses, représentent les deux-tiers du parc HLM (Tableau 10).

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièc. et +
SCoT	4,6%	17,9%	33,5%	33,5%	9,7%	0,8%
Tarn	4,3%	14,4%	36,2%	34,6%	9,8%	0,7%

Tableau 10: Le parc HLM par nombre de pièces (source RPLS)

Comme pour l'ensemble des résidences principales, l'ancienneté du parc HLM est le reflet de la dynamique socio-économique du territoire (Tableau 11). Presque 50 % des logements ont plus de 40 ans et un peu plus de 500 nouveaux logements ont été construits depuis les années 1990.

	Avant 1950	1950 à 1969	1970 à 1989	1990 à 1999	2000 à 2009	Depuis 2010
SCoT	3,4%	46,4%	39,5%	2,5%	5,3%	2,9%
Tarn	7,5%	35,9%	38,1%	5,3%	8,4%	4,9%

Tableau 11: Le parc HLM par date de construction (source RPLS)

Plus de la moitié du parc HLM est de classe DPE (diagnostic de performance énergétique) D et 19,3 % en classe C (Tableau 12). Ces taux, au dessus du niveau départemental, illustrent les efforts de réhabilitation énergétique engagés sur le territoire comme l'opération sur le quartier de Lameilhé à Castres.

	Classe A	Classe B	Classe C	Classe D	Classe E	Classe F	Classe G
SCOT	0 %	1,1 %	19,3 %	56,2 %	16,7 %	4,6 %	2,2 %
<i>Tarn</i>	0,3%	2,2%	14,1%	46,3%	27,4%	7,4%	2,3%

Tableau 12: Le parc HLM par classe de consommation énergétique (source RPLS)

La demande locative sociale

Même si le stock de demandes au 31 décembre a légèrement baissé en 2014, il reste élevé par rapport à la taille du parc présent avec une demande pour 22,6 logements HLM contre une demande pour 3,8 logements à l'échelle départementale (Tableau 13).

	Au 31/12/2012	Au 31/12/2013	Au 31/12/2014 (dont mutation ²)	Évolution 2013/2014
SCoT	1151	1168	1147	=
<i>Tarn</i>	3 806	3 671	3 769 (1432)	2,7%
<i>Midi-Pyrénées</i>	48 758	49 902	52 251 (16 304)	4,7%

Tableau 13: Demandes HLM en attente (source Numéro Unique)

Le parc conventionné privé

Avec à peine plus de 500 logements en 2013, le parc conventionné privé est peu présent sur le territoire (Tableau 14 et Figure 15). Il est cependant volatile (près de trois quart de ces logements étaient potentiellement « déconventionnables » entre 2014 et 2016).

	Logts avec convention État	Logts avec convention ANAH	Logts avec convention totaux	Logts avec fin de convention dans les 3 ans	
SCOT	310	199	509	310	73%
<i>Tarn</i>	200	302	502	258	51%

Tableau 14: Le parc conventionné privé en 2013 (source ANAH)

2 Demandeurs déjà logés dans le parc HLM.

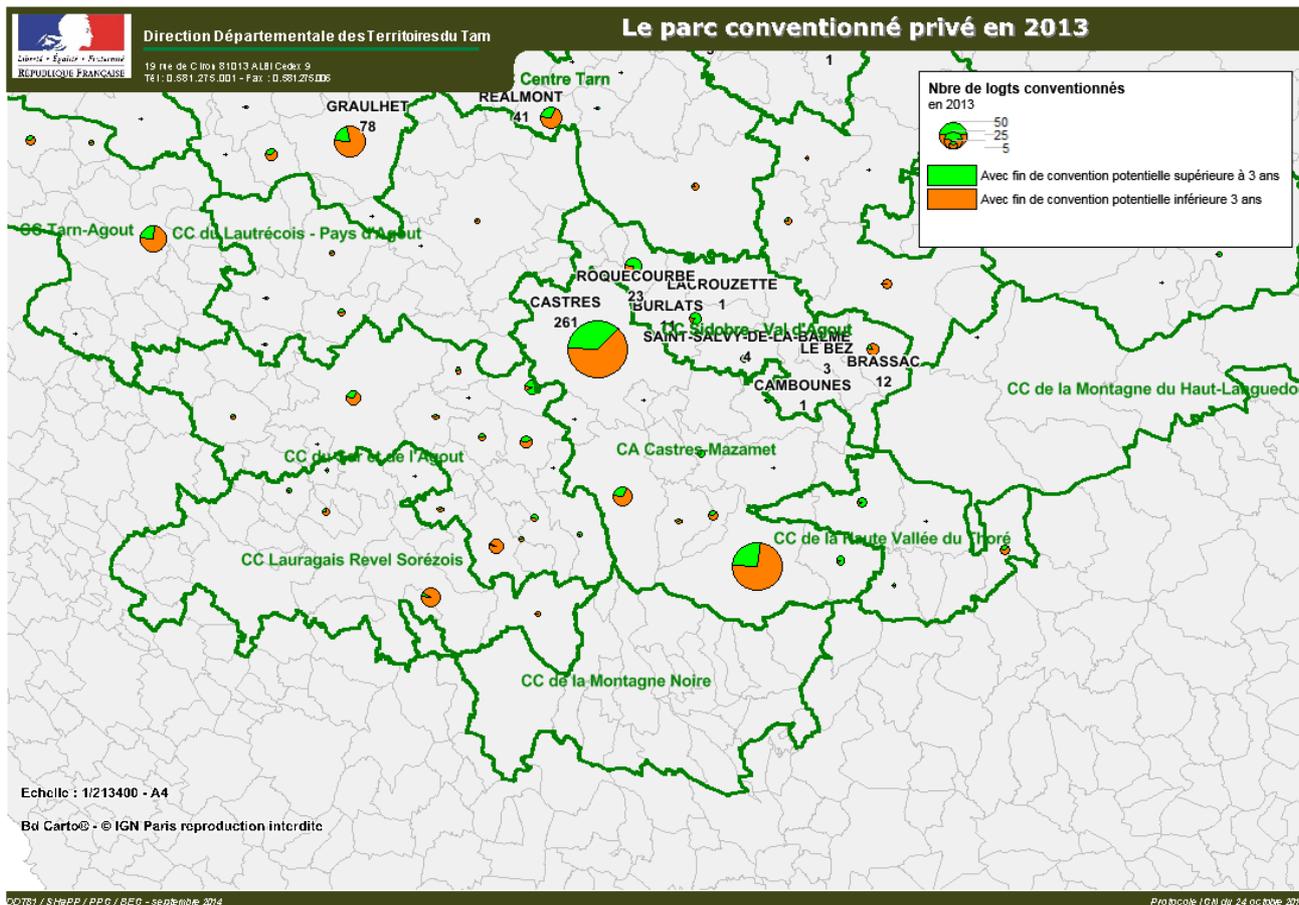


Figure 15: Le parc conventionné privé en 2013 (source ANAH)

2.6 - Dynamique des marchés immobiliers

2.6.1 - Le marché locatif privé

Le marché locatif privé s'est profondément transformé ces deux dernières décennies mais de manière différente en fonction de la pression des marchés locaux. En effet, sur la communauté de communes du Sor et de l'Agout, jusqu'à la fin des années 1990, le marché locatif rural avec une demande relativement limitée et une offre de faible qualité cherche à satisfaire des besoins locaux de décohabitation. Sur la Haute Vallée du Thoré, le marché locatif reste peu dynamique et tourné quasi-exclusivement vers la satisfaction des besoins locaux en décohabitation ou retour en centre-bourg de personnes âgées. La communauté d'agglomération de Castres-Mazamet présente, à la fin des années 1990, un marché relativement fluide mais un contexte socio-démographique relativement atone, avec un centre-ville en perte de population et donc une demande relativement limitée.

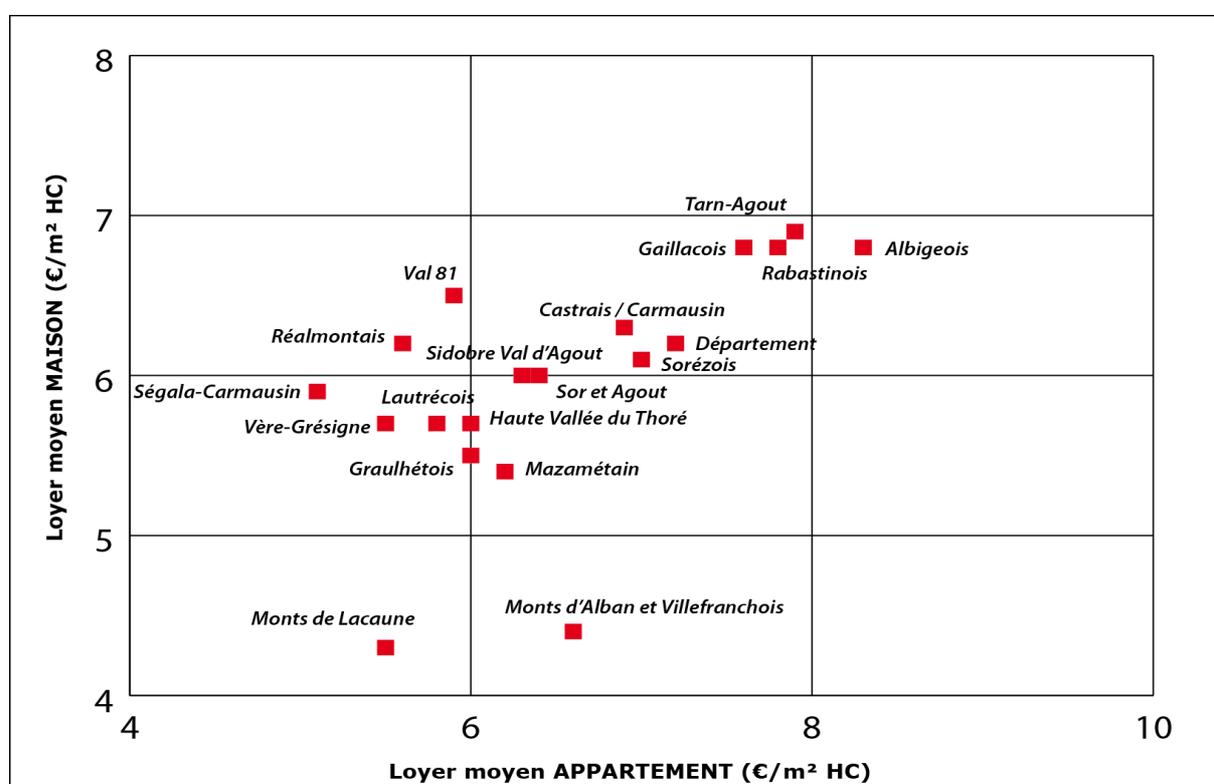
La typologie de ce marché locatif privé est le plus souvent des logements individuels. Sur la Haute Vallée du Thoré, il s'agit souvent de maisons de village ou maisons de ville sans sortie le long de l'axe principal de la vallée et donc soumises aux nuisances de circulation. Le confort de ce parc locatif privé reste médiocre, peu de logements ayant bénéficié d'une réhabilitation ou d'une mise aux normes ces dernières années (cf bilan de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat - OPAH - menée au milieu des années 2000). Beaucoup de propriétaires bailleurs sont des personnes à revenus modestes qui n'ont pas de ressources pour entreprendre de lourds travaux. Sur Sor et Agout, des maisons sans sortie, dans les rues étroites de centre-bourgs, avec peu de confort, côtoient des appartements aménagés au-dessus des anciens commerces. Dans les quartiers périphériques ou les communes rurales, des pavillons issus de la première vague de péri-urbanisation des années 70 sont progressivement mis en location après quelques travaux. S'y ajoute un processus de construction individuelle neuve à fin d'investissement locatif qui essaime des pavillons T4 le long des axes principaux quadrillant les axes principaux afin de capter la clientèle péri-urbaine.

L'évolution des loyers est à l'image du marché locatif privé de ce territoire. Sur Sor et Agout, après les années 1970, les loyers sont modérés avec la mise en location en l'état du patrimoine locatif privé afin de répondre aux budgets des ménages locaux. Progressivement, une demande extérieure s'impose venue principalement du Vaurais, du Revélois et de l'agglomération castraise. Ils commencent à fuir des marchés locatifs en tension dans une logique de "chaise musicale" qui commence à s'opérer entre territoires limitrophes. Cette nouvelle clientèle recherche des biens locatifs de qualité – l'individuel avec jardin étant privilégié. Dès lors, l'offre va s'améliorer progressivement pour s'adapter à cette demande. Durant la période précédant les années 2000, les loyers restent alors relativement modérés sur le segment des appartements avec un écart très significatif de l'ordre de 20 à 25 % par rapport à l'agglomération albigeoise. Le marché de l'individuel, lui, est plus tendu compte-tenu d'une demande plus forte (ménages de militaires, salariés Pierre Fabre...).

Au début des années 2000, sur Sor et Agout, les loyers augmentent fortement, la demande locale est de moins en moins présente face à des niveaux de loyers qui rejoignent sur certains segments ceux pratiqués au sein de l'agglomération albigeoise ou dans les territoires de l'axe A68. À partir des années 2001-2002, le Castrais se met à suivre une tendance identique à celle de l'agglomération albigeoise avec un à deux ans de décalage et surtout des niveaux de loyers de marché qui restent malgré tout 15 à 20 % moins élevés. Si ce bassin n'a pas échappé à la vague de logements défiscalisés, il n'en demeure pas moins que l'impact en volume a été beaucoup plus limité.

La crise marque un point particulier dans l'évolution des loyers. Les premières baisses interviennent et se prolongent à la faveur de la persistance de la crise. Les biens les plus anciens et les moins confortables ne trouvent plus nécessairement preneurs. Le début des années 2010 a été plutôt tourné vers une stabilisation attentiste du marché mais certains segments connaissent des reprises de la hausse résultant d'une forme de spéculation locale face au projet autoroutier Toulouse-Castres, notamment sur les communes les plus proches du cœur de l'agglomération castraise. Sur la bassin castrais, les hausses se poursuivent puis les loyers de marché stagnent en 2009 au cœur de la crise. En 2010, le marché castrais a connu une hausse modérée des loyers de marché pour les appartements alors que le locatif individuel reste stable, une situation qui perdure en 2011. Le repli est beaucoup moins marqué pour le locatif individuel : le loyer moyen est ainsi passé de 6,4 à 6,2 €/m².

Sur la Haute Vallée du Thoré, en 2013, les loyers de marché s'élevaient à 6,0 €/m² hors charges pour les appartements et 5,7 €/m² pour les maisons (Graphique 8). Mais ces moyennes sont à prendre avec précaution du fait du faible nombre de références disponibles.



Graphique 8: Les loyers de marché dans le Tarn en 2013 (source DDT 81)

2.6.2 - Le marché de l'ancien

Sur la Haute Vallée du Thoré

Le marché de l'ancien est traditionnellement peu tendu sur ce territoire et le boom immobilier des années 2000 n'a pas véritablement bouleversé cette dynamique.

Trois types de ménages ont formé la demande ces dernières années :

- des ménages venus du Castrais ou du Mazamétain, majoritairement à revenus modestes, qui viennent chercher sur l'ouest de ce territoire une porte d'entrée à l'accession à la

propriété. Ils portent leur recherche d'une part sur des maisons de village ou des pavillons anciens à rénover pour moins de 100 000 euros ou bien construisent un pavillon neuf ;

- des ménages venus de l'arrière-pays héraultais avec un budget d'acquisition légèrement supérieur. Leur arrivée progressive au cours des années 2000 sur ce marché est essentiellement la conséquence d'un jeu de "chaises musicales" à l'œuvre sur la plupart des marchés du littoral méditerranéen. Ce dernier, fortement attractif, a connu de fortes tensions depuis la fin des années 1990. Face à un proche littoral saturé et très onéreux, les ménages locaux se sont repliés progressivement dans l'arrière-pays le long des anciennes vallées industrielles du sud du Massif central. Les ménages de ces vallées, aux budgets d'acquisition plus modestes, ont dû alors se replier sur l'autre versant ;
- des ménages étrangers à fort pouvoir d'achat à la recherche de biens de caractère qui ont fui les marchés traditionnels saturés de ce type de clientèle (Provence, Périgord, etc) pour un « Midi moins le Quart » plus calme. Une partie cherche à acquérir une résidence principale, l'un des deux membres du ménage continuant à travailler en semaine sur une métropole. L'autre partie cherche plutôt une résidence secondaire qui deviendra principale à leur retraite. Mais avec la crise et les dévaluations de la livre notamment, ces ménages ont été moins présents ces dernières années.

Les biens de caractère de plus de 200 000 euros sont désormais rares sur ce territoire. Les maisons de village ou sans sortie s'affichent à moins de 100 000 euros mais au prix de travaux de remise aux normes. Les pavillons des années 1970-1980 sont proposés entre 110 000 et 130 000 euros selon l'état. Les prix s'élèvent au contact de l'agglomération mazamétaine mais restent inférieurs de 10 à 20 %, à biens équivalents, à ceux pratiqués sur le Castrais.

Sur Sor et Agout

Comme le marché locatif privé, le marché de l'ancien a subi une transformation notable. Jusqu'au début des années 2000, ce marché rural reste fluide, tourné avant tout vers une demande locale qui cherche à accéder à la propriété avec des budgets faibles à moyens. Progressivement, le territoire subit une pression péri-urbaine de plus en plus forte et devient un marché de report pour les ménages venus de l'agglomération castraise, du Revélois, du Vaurais et, accessoirement, de la métropole toulousaine pour la partie ouest du territoire. De plus, le Puylaurentais devient un secteur résidentiel privilégié de recherche pour les ménages actifs divisés professionnellement entre le Castrais et le Vaurais, voire le pôle toulousain. Même si l'infrastructure routière et ferroviaire limite l'accessibilité réelle du territoire, les aménités d'un cadre de vie rural (un « pays de Cocagne »), qui s'organise autour d'un bourg possédant les services de base, l'emportent dans le choix de ces ménages. Ceux-ci portent leur choix sur des maisons de village restaurées ou à restaurer et les villas de qualité construites au cours des années 1980 et 1990 avec les premiers effets de l'attractivité migratoire retrouvée. Les ménages les plus aisés recherchent plutôt des biens de caractère en pierre dans les villages alentours tout en restant à proximité des axes structurants en direction des pôles d'emploi (Castres, Revel, Lavaur, Toulouse). Ils se heurtent, sur ces produits, à un autre type de clientèle plus marginale sur ce territoire mais disposant de budgets encore plus élevés : celle recherchant des résidences secondaires, en provenance de la métropole toulousaine, de la région parisienne et accessoirement de l'étranger (aéroport de Carcassonne). L'arrivée simultanée de tous ces ménages accélère des mécanismes de tension et de spéculation. Les prix de l'ancien grimpent rapidement dès 2000-2001. Comme pour le locatif, cette hausse des prix trouve ses limites en 2007-2008. Une première flambée des prix du pétrole dans les premiers mois de 2008 amène beaucoup de ménages à repenser leurs choix résidentiels entre désir de ruralité et coûts d'accès aux services et à l'emploi. D'autre part, la crise immobilière et économique associée à la crise du crédit bancaire limite la demande et surtout leur budget moyen d'acquisition. Les prix

stagnent en 2008 et entament une baisse en 2009. Celle-ci se poursuit sur certains segments survalorisés ces dernières années mais elle est globalement stoppée pour les biens situés à proximité du projet de liaison autoroutière Castres-Toulouse dans un attentisme spéculatif.

Sur le Castrais

À la fin des années 1990, le marché de l'ancien est actif mais ne connaît pas encore de déséquilibre entre l'offre et la demande. Dans un bassin dont la population stagne, le renouvellement du parc permet de faire face au desserrement des ménages. L'acquisition dans l'ancien est souvent le fait de particuliers locaux qui font de l'investissement locatif, les prix du marché relativement bas rentabilisant alors plus rapidement l'opération. La demande pour une accession à la propriété augmente au début des années 2000 car l'ancien apparaît encore pour les jeunes ménages locaux comme la première étape du parcours résidentiel de propriétaire. Mais de plus en plus d'acquéreurs arrivent sur ce marché avec une première revente et des budgets plus élevés, notamment de jeunes retraités de retour au pays. De plus, une clientèle étrangère porte leur attention sur des biens de caractère qu'elle ne trouve plus sur les marchés traditionnels de Dordogne ou du Lot. Certains biens restent cependant encore difficiles à vendre comme les maisons de ville sans garage et sans jardin ou les appartements sans sortie ni parking. Les prix commencent à subir une forte hausse dès 2001 (de l'ordre de 10 à 15 %) mais ne rattraperont jamais ceux de l'agglomération albigeoise, les niveaux de départ étant largement inférieurs. Des maisons de ville se trouvent alors pour 100 000 € et des villas récentes sont encore affichées à 120 000 €. Ils culminent au premier semestre 2007 avec des maisons de ville (sans sortie) affichées à 140 000 € et un marché de villas récentes qui démarre à 180 000 €. Les quartiers résidentiels des faubourgs castrais sont particulièrement recherchés par les ménages actifs ainsi que les biens sur l'axe Castres-Saix-Soual et Castres-Puylaurens.

Avec la crise, la stagnation de l'année 2007 se transforme en repli sensible à l'image d'autres marchés locaux. Prix et nombre de transaction sont à la baisse : hors produits de caractère, les biens de plus de 250 000 euros se font plus rares et l'ancien commence à redevenir pour certains produits une porte d'entrée pour l'accession à la propriété. La baisse semble maîtrisée pour les produits recherchés en cœur d'agglomération (maison de ville avec sortie secteur du Corporal par exemple) ou sur les axes ouest en direction de Revel et de Puylaurens. Elle se poursuit, mais de manière moins forte, sur les biens plus isolés dans le secteur de moyenne montagne du nord-est. La hausse du coût de l'énergie limite aujourd'hui les périmètres de recherche des ménages actifs : à la distance à l'emploi et aux services s'ajoute dans ces communes rurales du nord-est une offre de maison avec volume énergivore nécessitant de lourds travaux d'isolation pour maîtriser les coûts de chauffage. L'année 2012 confirme un ralentissement et une atonie générale du marché. D'une part, la faible attractivité de la ville-centre limite les demandes en ancien sur celle-ci (alors que la croissance péri-urbaine s'exprime en grande majorité dans la construction neuve). D'autre part, les difficultés d'accès au crédit et les incertitudes socio-économiques limitent également l'accession à la propriété dans l'ancien comme dans le neuf.

Sur le Mazamétain

À la fin des années 1990, le marché mazamétain retrouve une certaine activité portée par une accession à la propriété des ménages locaux. Mais le parc de logement est relativement ancien et moins bien entretenu : la tentation du report sur la construction neuve est forte, particulièrement pour les jeunes ménages en accession. Le faible coût du foncier favorise ce report alors que certains biens dans l'ancien nécessitent parfois une lourde réhabilitation et remise aux normes. La demande, toutefois, s'accélère au début des années 2000. Aux ménages locaux s'ajoutent désormais des ménages castrais à petit budget (moins de 150 000 € en

2000-2001) qui cherchent un bien à rénover dans les communes les plus proches de l'agglomération castraise. Au début des années 2000, une maison de ville se trouve encore à partir de 70 000 – 80 000 € alors que la villa indépendante s'affiche à 120 000 €. Des appartements de moyenne gamme s'affichent entre 45 000 et 55 000 €. Ce bassin devient un réservoir de biens à rénover avec des prix qui, bien qu'en augmentation constante tout au long des années 2000, restent relativement plus accessibles par rapport aux autres marches locaux.

Le marché mazamétain reste relativement épargné par le ralentissement général de l'immobilier à partir de 2008. Territoire où l'ancien est - à produits équivalents - le moins cher du département, le Mazamétain a poursuivi la stabilisation des prix observée en 2007 sans connaître de baisse sensible sauf sur certains produits de caractère survalorisés ou des biens très isolés dans la montagne. La clientèle de ménages castrais en quête d'accession dans l'ancien dans la partie ouest du bassin s'est faite en effet un peu moins présente ces dernières années : une réticence à s'éloigner des lieux d'emploi se confirme malgré une meilleure desserte des agglomérations castraise et mazamétaine avec la mise en service complète de la rocade castraise. Faute de produits de qualité, les ménages aux budgets plus élevés se reportent toujours plus facilement sur la construction neuve dans les communes résidentielles de l'ouest (Payrin-Augmontel, Pont-de-L'Arn, etc). Des pavillons en bon état sont affichés aux alentours de 150 000 €, les villas plus récentes autour de 180 000 € mais très peu de biens de moyenne gamme dépassent désormais les 200 000 €.

2.6.3 - La construction neuve

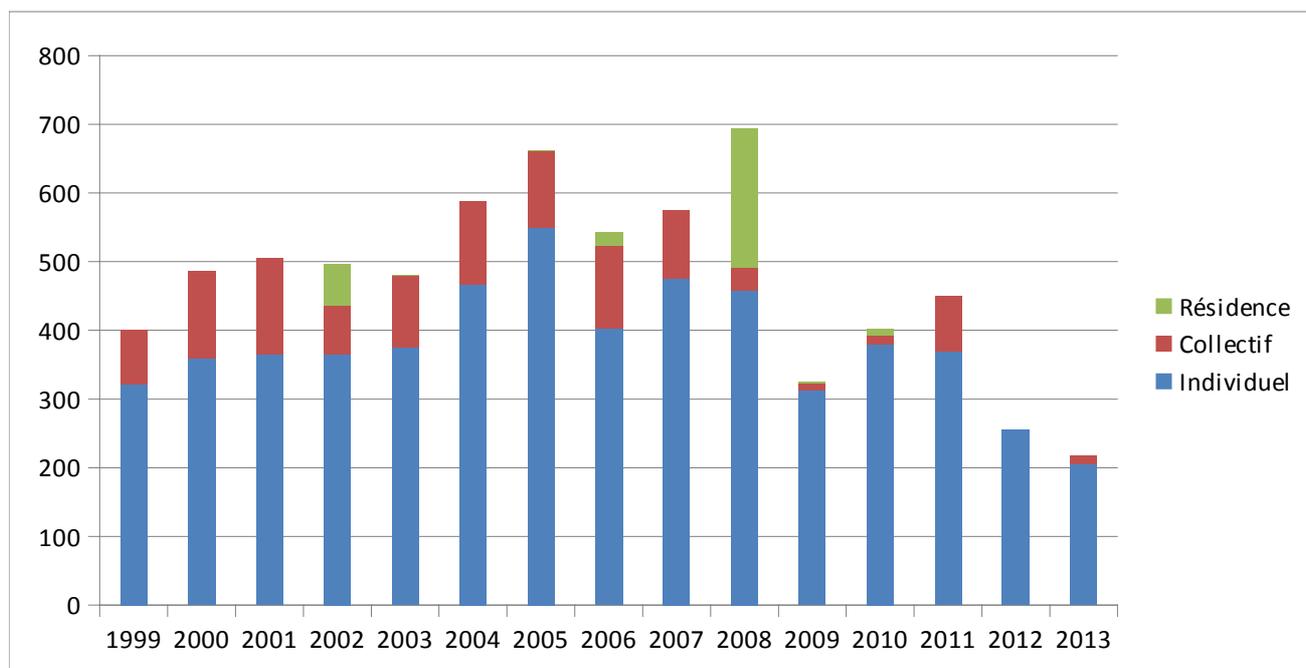
L'attractivité résidentielle se lit aussi à travers la dynamique de la construction neuve. Une vingtaine de logements neufs ont été mis en chantier en moyenne par an sur la Haute Vallée du Thoré, un peu plus de trois cent trois sur la communauté d'agglomération Castres-Mazamet et un peu moins de cent cinquante sur Sor et Agout (Tableau 15). Le taux de construction neuve est inférieur d'un peu plus de quatre points à la moyenne départementale.

	Individuel	Collectif	Résidence	Total	Moyenne/an	Taux de construction neuve ³
CC Sor et Agout	2 039	66	74	2 179	145	24,9%
CA Castres-Mazamet	3 312	1 059	222	4 593	306	12,8%
CC Haute Vallée du Thoré	310	0	0	310	20	13,8%
SCoT	5 661	1 125	296	7 082	742	15,1%
Tarn	25 656	5 363	926	31 945	2 130	19,2%

Tableau 15: Les logements neufs mis en chantier sur 15 ans - 1999 à 2013 (source SITADEL)

Après avoir connu un pic de production au milieu des années 2000, les mises en chantier se replient fortement avec 2009 et les premiers effets directs de la crise immobilière puis économique (Graphique 9). Le rythme s'effondre littéralement en 2012 et 2013 et n'atteint que la moitié de ce qu'il était dans la deuxième moitié des années 1990.

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



Graphique 9: Les logements neufs mis en chantier entre 1999 et 2013 au sein de l'EPCI (source SITADEL)

Sur ces cinq dernières années, la production concerne principalement le logement individuel. L'essentiel est destiné à la résidence principale. La part des résidences secondaires reste faible (Tableau 16). L'investissement à l'échelle du SCoT est conforme au niveau départemental. L'occupation personnelle est dans la lignée de la part départementale. Le phénomène de péri-urbanisation de l'agglomération de Castres marque une part plus importante de l'investissement destiné à la location sur ces quinze dernières années.

	Mode d'occupation		Mode d'utilisation		
	Rés. Principales	Rés. Secondaires	Location	Occupation personnelle	Vente
SCOT	98,1%	1,1%	22,0%	65,4%	12,3%
<i>Tarn</i>	<i>98,5%</i>	<i>1,5%</i>	<i>18,0%</i>	<i>64,5%</i>	<i>17,5%</i>

Tableau 16: Les logements neufs depuis 15 ans par mode (source SITADEL)

Cette modération de la part de l'investissement explique ainsi la présence importante des particuliers au sein des maîtres d'ouvrage (Tableau 17).

	Particuliers	Promoteurs	Bailleurs sociaux	État et collec. Terr.	Autres et non renseigné
SCOT	76,2%	9,6%	7,2%	0,8%	6,1%
<i>Tarn</i>	<i>76,3%</i>	<i>14,3%</i>	<i>5,3%</i>	<i>0,5%</i>	<i>3,6%</i>

Tableau 17: Les logements neufs depuis 15 ans par catégorie de maître d'ouvrage (source SITADEL)

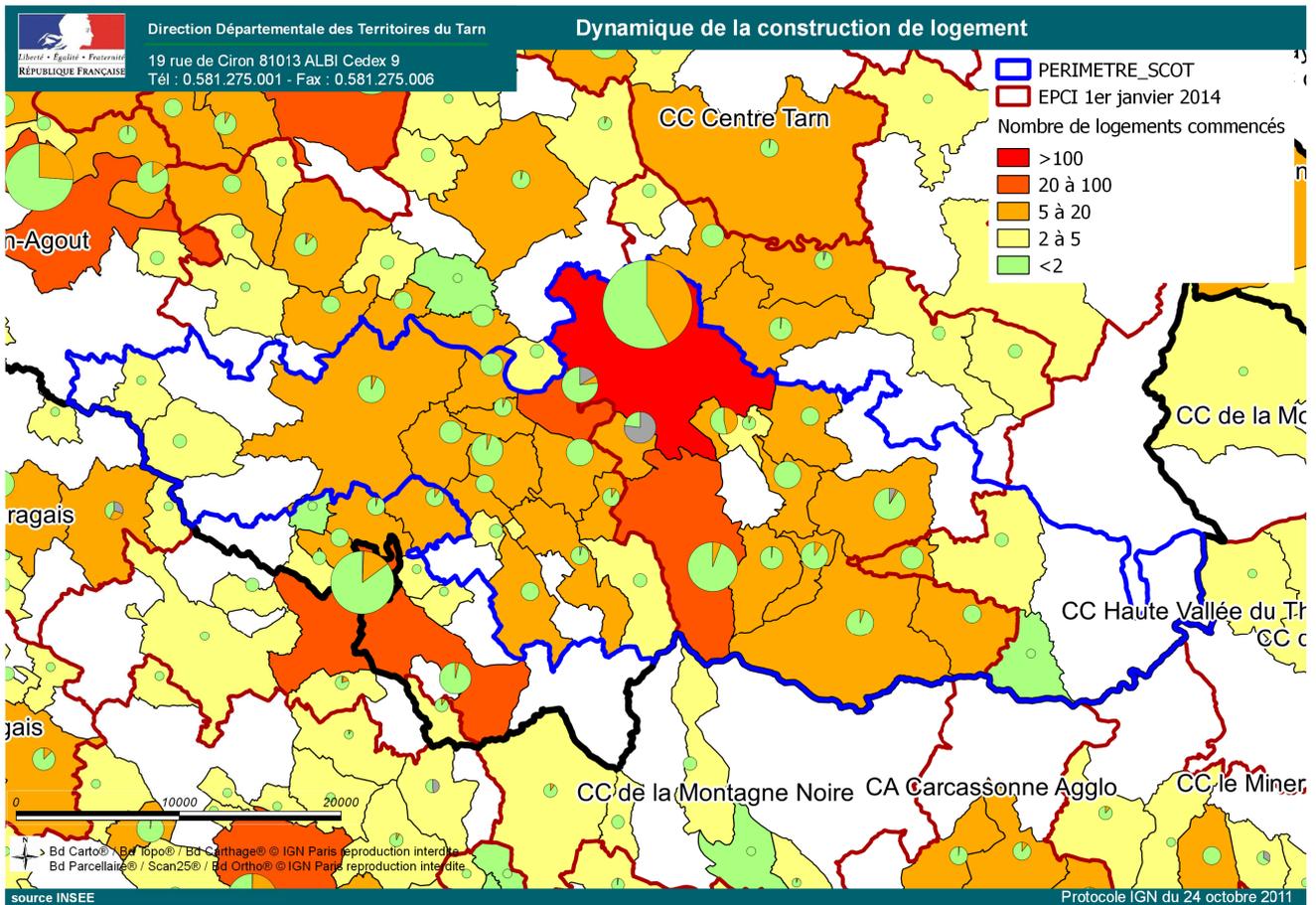


Figure 16: La construction neuve de logements sur 15 ans (source SITADEL et INSEE)

2.7 - Précarité et disparité

2.7.1 - Les revenus des ménages

Le revenu médian des ménages affiche une certaine disparité à l'échelle du SCoT. Un gradient est/ouest semble toutefois se dessiner (Figure 17). La communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré a le revenu médian du SCoT le plus faible avec 16 200 €, celui de la communauté d'agglomération de Castres-Mazamet est très proche de 17 000 €, vient ensuite la communauté de communes du Sor et de l'Agout avec 18 000 €.

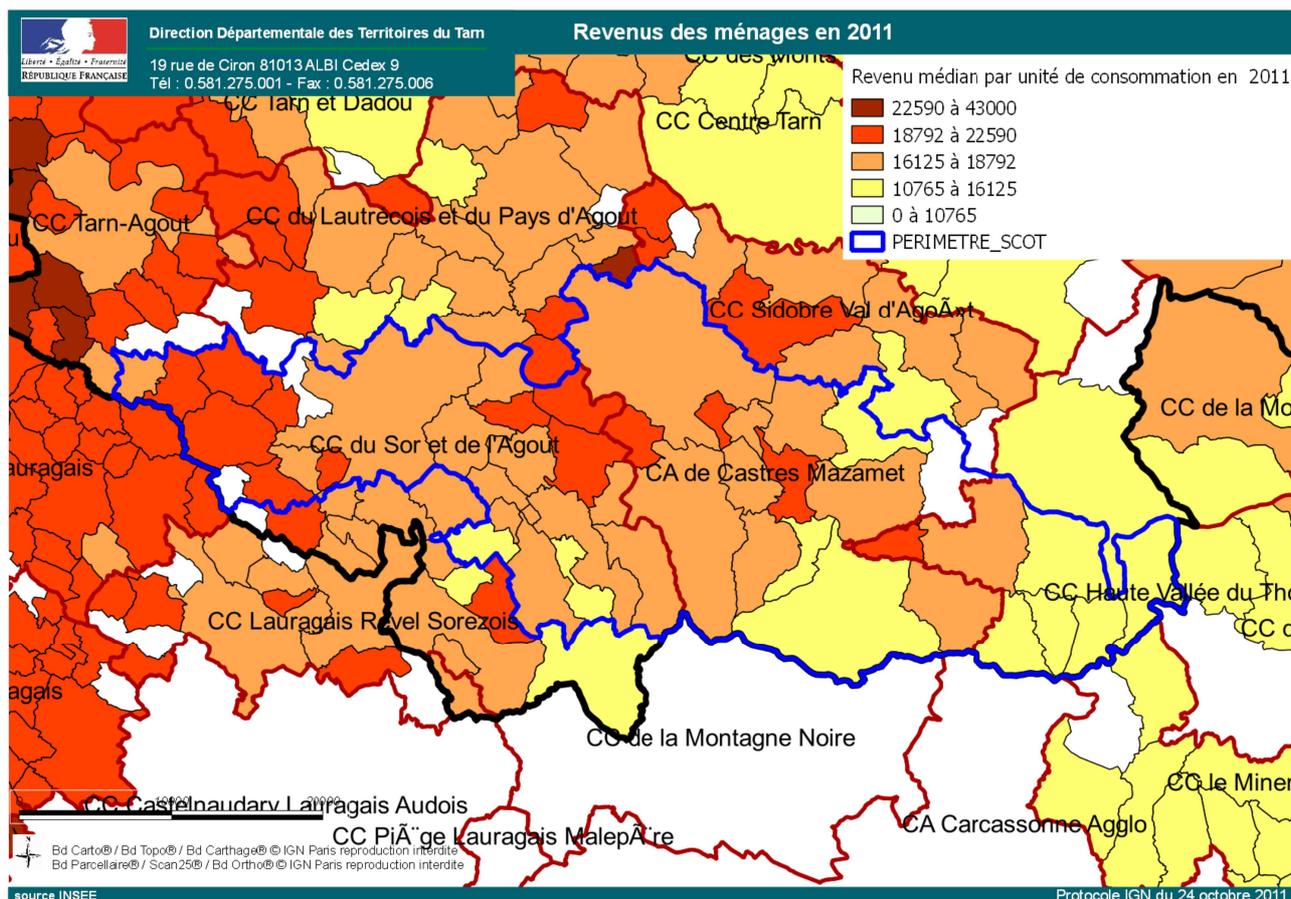
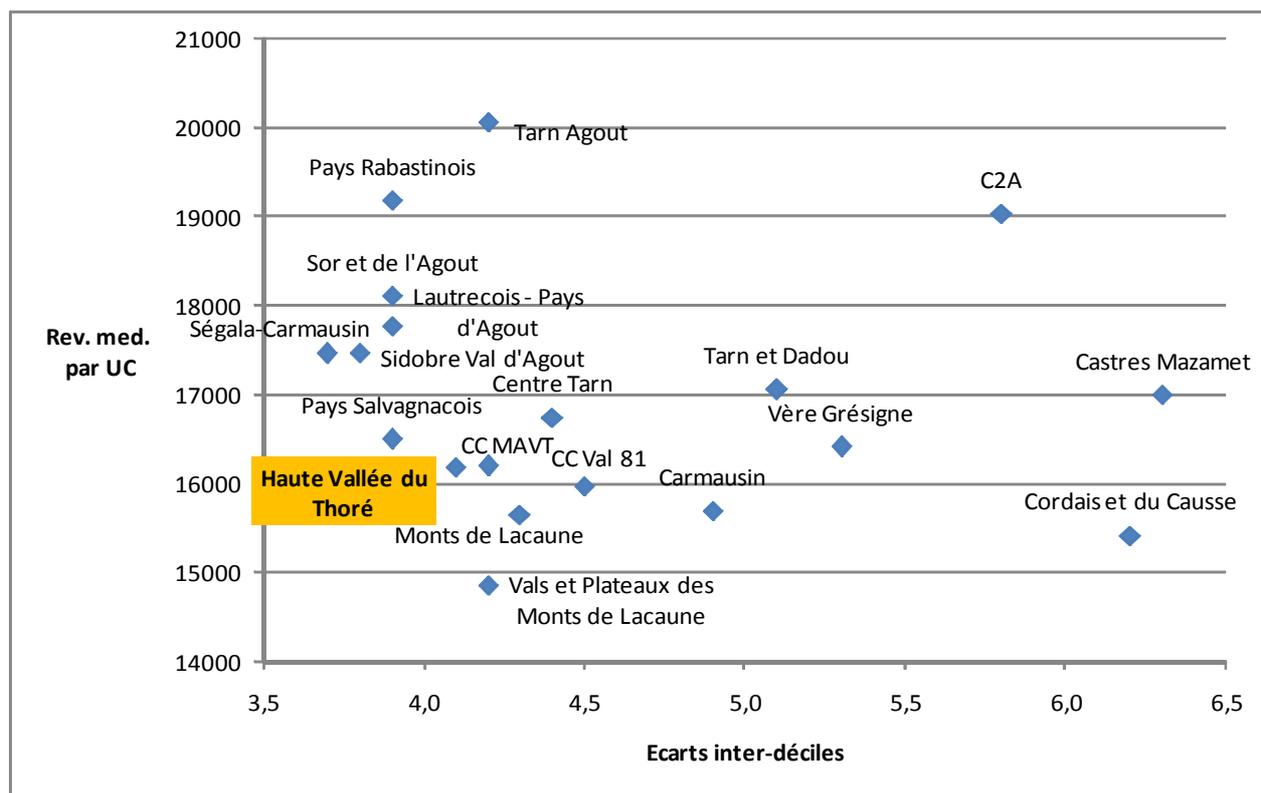


Figure 17: Les revenus des ménages en 2011 (source INSEE)

Les communes qui ont le revenu médian le plus élevé sont celles qui se situent le plus à l'ouest du SCoT ainsi que celles en proche périphérie de Castres et de Mazamet. L'installation de ménages actifs de classe moyenne sur l'ouest du SCoT a entraîné une homogénéisation du profil des revenus des ménages, plus élevés et de faible disparité (Graphique 10). À l'inverse, l'agglomération castro-mazamétaine se distingue par une forte disparité interne entre les ménages les plus précaires et les plus aisés. La Haute Vallée du Thoré se caractérise, elle, par un profil homogène à faibles revenus.



Graphique 10: Revenus médians et disparité en 2011 (source INSEE-RFM)

En conséquence, le poids des ménages éligibles au logement HLM de type PLA-I (<30 % plafond HLM) est plus faible sur Sor et Agout alors qu'il est supérieur de près de deux points à la moyenne départementale sur l'agglomération (Tableau 18). Plus de six ménages sur dix sont éligibles au parc HLM sur l'ensemble du SCoT ; ce taux grimpe à sept sur dix au sein de la vallée du Thoré.

	< 30% plafond HLM		<60% plafond HLM		<100% plafond HLM	
	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux
CC Sor et Agout	740	8,1%	2 535	27,8%	5 580	61,2 %
CA Castres-Mazamet	4 706	13,1%	11 997	33,3 %	23 339	64,8 %
CC Haute Vallée du Thoré	234	9,8%	798	33,4 %	1 685	70,6 %
SCoT	5 680	11,9%	15 330	32,3 %	30 604	64,4 %
Tarn	19 122	11,3%	53 841	31,9%	106 645	63,0%

Tableau 18: Revenus des ménages en fonction du plafond HLM en 2013 (source FILOCOM)

Alors que le taux de ménages pauvres baisse sensiblement à l'échelle départementale au cours des années 2000, il augmente légèrement à l'échelle du SCoT (Tableau 19). Si l'apport péri-urbain de ménages actifs a permis de faire baisser le taux sur Sor et Agout, le nombre lui, en revanche, continue d'augmenter. La concentration de ménages précaires se poursuit sur l'agglomération castro-mazamétaine.

	2003		2013	
	Nbre	Taux	Nbre	Taux
CC Sor et Agout	1 467	19,5%	1 548	17,0%
CA Castres-Mazamet	7 060	20,7%	7 877	21,9%
CC Haute Vallée du Thoré	416	18,3%	453	19,0%
SCoT	8 943	20,4%	9 878	20,8%
Tarn	32 282	21,9%	34 214	20,3%

Tableau 19: Les ménages sous le seuil de pauvreté (source FILOCOM)

2.7.2 - Le parc de logement fragile

Avec un peu plus de 3 660 logements identifiés comme potentiellement indignes en 2011, le taux de logements fragiles est légèrement inférieur à la moyenne départementale (Tableau 20).

	2007		2011	
	Nbre	Taux	Nbre	Taux
SCoT	3 771	9,6%	3 662	9,0%
Tarn	15 449	10,5%	14 851	9,4%

Tableau 20: Le parc privé potentiellement indigne (source ANAH)

Encore une fois, les communes les plus à l'ouest, les communes péri-urbaines de Castres et la commune de Bout-du-Pont-de-l'Arn marquent leur différence avec une quasi absence statistique de parc privé potentiellement indigne (PPPI) engendrée par une part de maisons neuves plus récentes et par l'attractivité de ménages actifs (Figure 18).

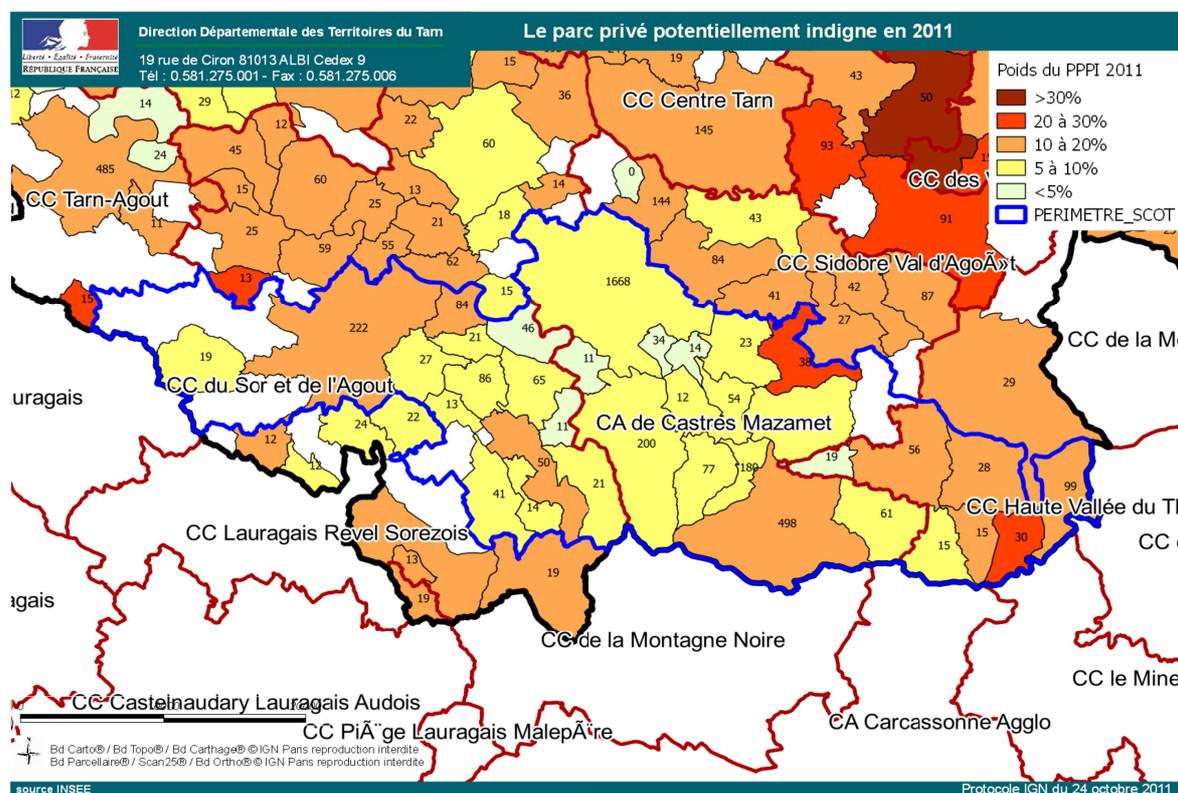


Figure 18: Le poids du parc privé potentiellement indigne en 2011 – Midi-Pyrénées uniquement (source ANAH)

En moyenne, les actifs résidant sur le SCoT mettent un peu moins d'un quart d'heure pour se rendre à leur travail (Tableau 22). La durée moyenne s'avère toutefois plus élevée sur les deux communautés de communes : la poussée péri-urbaine de ces quinze dernières années se traduit par des durées et des distances moyennes d'accès à l'emploi plus importantes que sur le pôle urbain.

	Durée moyenne (min.)	Distance moyenne (km)
CA Castres-Mazamet	11,8	14,3
CC Sor et Agout	17,0	20,1
CC Haute Vallée du Thoré	16,5	21,1
SCoT	13,2	15,9

Tableau 22: Durée et distance moyenne des déplacements domicile-travail des actifs résidant sur le territoire en 2011 (source Géokit – Odomatrix)

Sans surprise, plus de 80 % des déplacements domicile-travail des actifs résidant sur le SCoT s'effectuent principalement en voiture (Tableau 23). Du fait d'une offre plus dense, la part modale des transports en commun est un peu plus élevée sur le pôle urbain castrais mais reste toutefois très faible.

	Pas de transport	Marche à pied	Deux roues	Voiture	Transports en commun
CA Castres-Mazamet	3,2%	8,0%	3,5%	81,9%	3,4%
CC Sor et Agout	4,8%	4,6%	2,8%	86,6%	1,2%
CC Haute Vallée du Thoré	6,0%	6,5%	1,3%	85,3%	0,9%
SCoT	3,7%	7,2%	3,2%	83,1%	2,8%

Tableau 23: Modalité principale des déplacements domicile-travail en 2011 (source INSEE)

3.1.1 - Les pôles d'emplois locaux

Les flux des déplacements domicile-travail s'expliquent par la polarisation de l'emploi et l'attractivité économique de l'agglomération de Castres-Mazamet (Tableau 24). La communauté d'agglomération de Castres-Mazamet concentre, en 2011, près de 83 % des emplois du SCoT et 74 % des actifs occupés. Cependant, même si l'indice d'attractivité économique s'est amélioré au cours des années 2000, le nombre d'emplois et d'actifs résidents a diminué entre 2006 et 2011 du fait, entre autre, d'une érosion résidentielle vers l'ouest (Figure 8).

À l'inverse, alors que l'indice d'attractivité de la communauté de communes du Sor et de l'Agout reste stable entre 2006 et 2011, l'évolution annuelle moyenne du nombre d'emplois et d'actifs occupés évolue positivement avec des rythmes moyens supérieurs à la moyenne départementale. Pour autant, le déséquilibre entre emplois offerts et actifs résidents persiste sur ce territoire.

La situation de la communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré depuis les années 2000 s'est, quant à elle, rapidement dégradée en quelques années. La faible attractivité démographique, le poids du vieillissement et la persistance d'un taux de chômage plus élevé ont en effet limité la progression du nombre d'actifs occupés avec un rythme moyen annuel deux fois inférieur à la moyenne départementale entre 2006 et 2011. Dans le même temps, alors que le nombre d'emplois progressait faiblement de +0,20 % par an sur l'ensemble du Tarn, il s'effondrait de plus de 2,5 % par an sur le territoire.

	2006			2011			évolution moyenne/an	
	Emplois	Actifs occupés	Ratio	Emplois	Actifs occupés	Ratio	Emplois	Actifs occupés
SCoT	40 414	39 142	1,03	40 350	38 909	1,03	-0,03%	-0,12%
CACM	33 471	28 895	1,16	33 257	28 059	1,19	-0,13%	-0,59%
CCSA	5 288	8 570	0,62	5 637	9 149	0,62	1,29%	1,32%
CCHVT	1 656	1 677	0,99	1 456	1 702	0,86	-2,54%	0,30%
Tarn	131 292	140 882	0,93	132 606	144 785	0,92	0,20%	0,60%

Tableau 24: Indicateurs d'attractivité économique (source INSEE)

Indice d'attractivité économique : rapport entre le nombre d'emplois offert sur un territoire donné et le nombre d'actifs occupés qui y résident. Un indice supérieur à 1 indique qu'il y a plus d'emplois que d'actifs présents, le territoire doit donc attirer potentiellement des actifs pour pourvoir tous les emplois offerts.

Au sein du territoire du SCoT, l'indicateur d'attractivité économique reste faible sur plus de la moitié des communes (Figure 20). Seules quelques communes présentent un fort taux d'attractivité (supérieur à 1,5) : Castres, Mazamet et Maurens-Scopont, commune d'un peu moins de 200 habitants qui accueille une entreprise de 90 salariés.

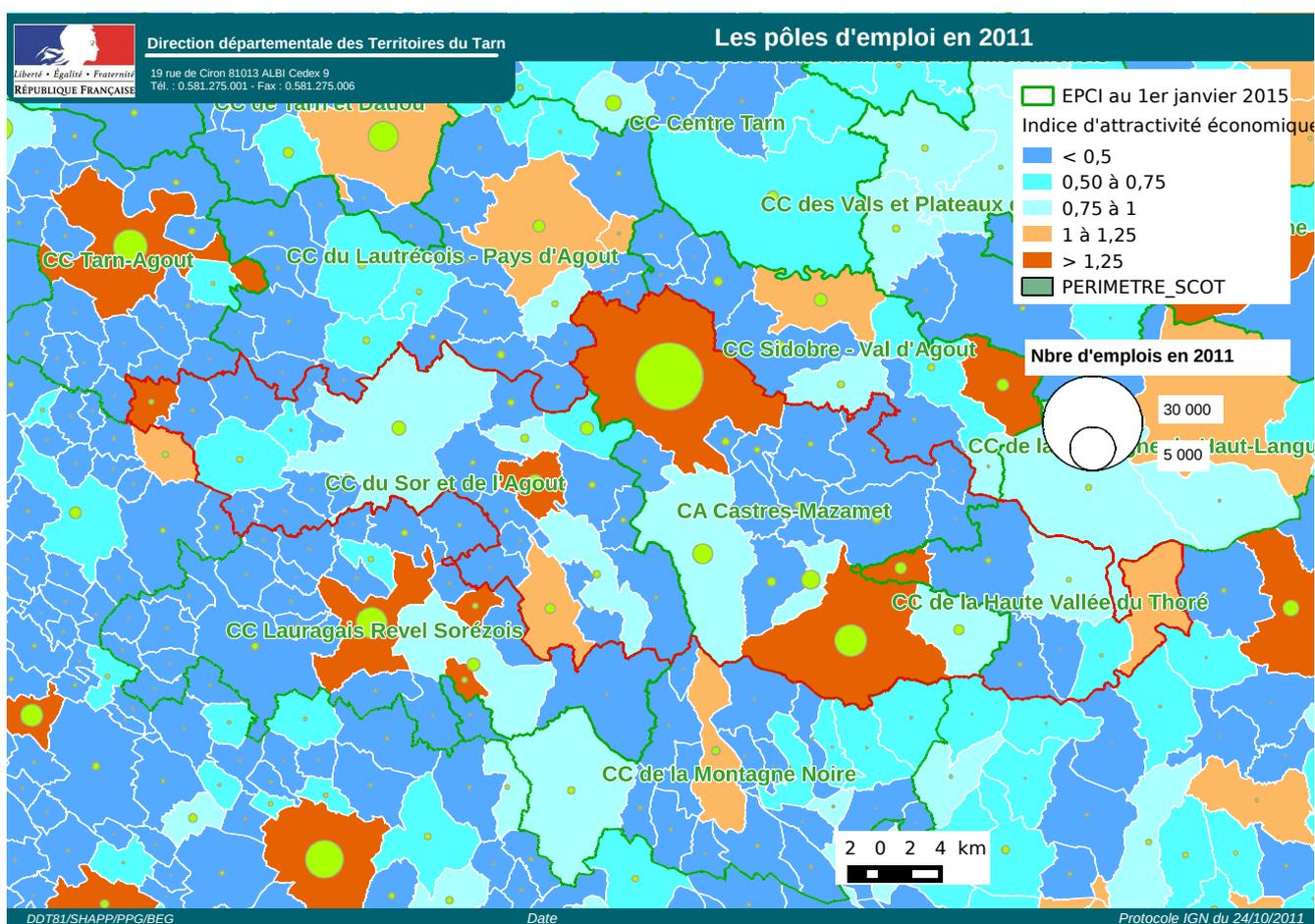


Figure 20: L'attractivité économique des pôles d'emploi en 2011 (source INSEE)

Sur la communauté de communes du Sor et de l'Agout, en 2011, les communes dynamiques en terme d'emplois sont Soual et Dourgne. Quant à la communauté de communes de la Haute

Vallée du Thoré, la commune de Bout-du-Pont-de-l'Arn concentre près de 45 % des emplois du territoire du fait de sa proximité avec l'agglomération mazamétaine et de son tissu industriel. Le reste de la vallée, autrefois fortement productrice d'emplois, est en net repli.

3.2 - Activités et catégories socio-professionnelles

Le taux de chômage sur le SCoT reste très supérieur à la moyenne départementale avec un écart qui s'accroît au cours des années 2000 (Tableau 25). Alors que la population active diminue sur l'agglomération Castres-Mazamet, le taux de chômage ne cesse d'augmenter pour atteindre, en 2011, 16,5 %, soit 4 points au-dessus de la valeur du département. Seule la communauté de communes du Sor et de l'Agout voit son taux d'activité augmenter et son taux de chômage diminuer.

	2006				2011			
	Pop. Totale	Pop. Active	Taux d'activité	Taux de chômage	Pop. Totale	Pop. Active	Taux d'activité	Taux de chômage
SCoT	105 388	45 100	42,8%	13,9%	106 242	45 446	42,8%	15,9%
CACM	79 880	33 717	42,2%	15,1%	79 357	33 365	42,0%	16,5%
CCSA	20 528	9 427	45,9%	9,9%	21 938	10 098	46,0%	10,0%
CCHVT	4 981	1 956	39,3%	14,5%	4 947	1 983	40,1%	14,8%
<i>Tarn</i>	<i>365 337</i>	<i>157 798</i>	<i>43,2%</i>	<i>11,5%</i>	<i>377 675</i>	<i>164 292</i>	<i>43,5%</i>	<i>12,7%</i>

Tableau 25: Activité et chômage (source INSEE)

Le vieillissement de la population se retrouve logiquement dans la structure des actifs et des inactifs résidents (Tableau 26). Le poids des retraités a ainsi progressé au sein du SCoT, passant de 32 à 34 % entre 2006 et 2011. La part des exploitants agricoles est plus forte à l'est et à l'ouest du SCoT mais la tendance au repli du nombre d'exploitants s'est confirmée au cours des années 2000. Même si le taux d'ouvriers est supérieur à la moyenne départementale, le repli industriel s'observe aussi au sein du SCoT.

	CACM		CCSA		CCHVT		SCoT		Tarn	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Agriculteurs exploitants	0,6%	0,4%	2,9%	2,3%	3,1%	1,4%	1,1%	0,8%	2,2%	1,8%
Artisans, Commerçants	3,5%	3,7%	4,6%	4,3%	4,3%	4,8%	3,8%	3,9%	3,9%	4,1%
Cadres et Prof. Intellectuelles sup.	4,9%	5,1%	4,5%	5,2%	2,0%	2,5%	4,7%	5,0%	5,0%	5,6%
Prof. intermédiaires	11,1%	11,0%	13,3%	14,5%	7,6%	7,9%	11,4%	11,6%	11,9%	12,4%
Employés	16,6%	16,4%	15,6%	16,2%	10,9%	13,1%	16,2%	16,2%	15,5%	15,9%
Ouvriers	13,8%	13,1%	15,2%	13,8%	15,9%	15,8%	14,1%	13,3%	13,1%	12,3%
Retraités	32,5%	34,6%	29,5%	31,5%	42,1%	43,3%	32,4%	34,4%	31,9%	33,3%
Autres sans activité	17,0%	15,6%	14,5%	12,1%	14,0%	11,2%	16,4%	14,7%	16,4%	14,7%

Tableau 26: Structure des actifs et des inactifs (source INSEE)

3.3 - L'activité agricole

Le territoire du SCoT d'Autan et de Cocagne présente un caractère très hétérogène, tant du point de vue de ses paysages que des productions permises par le potentiel agronomique de ses sols.

La diversité des paysages rencontrés traduit, en partie, la grande hétérogénéité des caractéristiques des sols, construits à des ères différentes.

On trouve, à l'est, une zone de montagne avec des sols granitiques, plutôt acides et à faibles potentiels. Ces versants de faible à moyenne pente, sont majoritairement boisés. Seules les activités d'élevage persistent dans cette zone. Au bas de la montagne, dans les cônes des ruisseaux de la montagne, ainsi que dans la vallée du Sor et de l'Agout, les sols issus des alluvions anciens présentent des caractéristiques propices aux cultures. Sur les coteaux et les plateaux des basses terrasses, à l'ouest, les sols sont de qualités hétérogènes : ce sont des sols argileux, calcaires, parfois calciques, moyennement profonds (80 cm), parfois profonds, où l'on trouve de la polyculture et de l'élevage, valorisant ainsi les différents potentiels permis par ces sols.

3.3.1 - L'espace agricole

Sur les 937 km² de surface cadastrée du SCoT, 41 % sont occupés par des espaces agricoles soit environ 38 600 hectares (Tableau 27). Les bois et forêts représentent un peu moins de 30 % de la surface cadastrée mais ils sont proportionnellement plus présents sur le territoire de l'agglomération (59 % de la surface forestière du SCoT).

	Surface cadastrée (ha)	SAU déclarée	Forêt	Autres surfaces
SCoT	93 693	41,2%	27,2 %	31,6 %

Tableau 27: Répartition de la surface cadastrée en 2013 (source SRISSET)

Plus de la moitié de la surface cultivée est consacrée aux grandes cultures, le reste étant occupé quasi intégralement par les surfaces en herbe (Tableau 28). Le poids des prairies est cependant beaucoup plus important à l'est du territoire (filiale d'élevage).

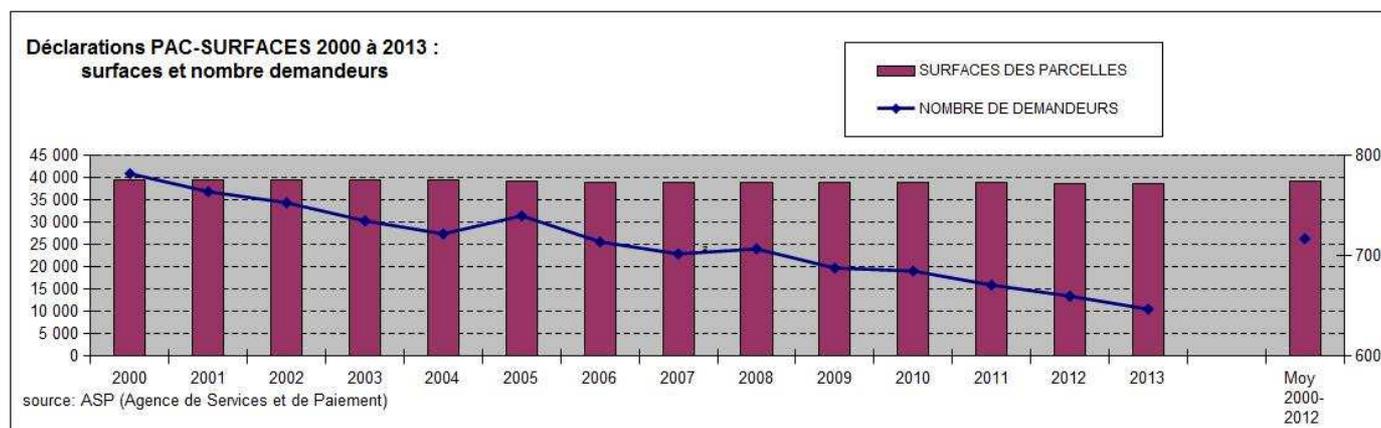
	Céréales, oléo-protéagineux et gel	Prairies temporaires	Prairies permanentes	Vignes et vergers	Autres cultures
SCOT	56,0%	21,6%	20,6%	0,1%	1,7%
CCSA	69,6%	16,5%	11,8%	0,2%	1,9%
CACM	41,5%	26,7%	30,3%	0,0%	1,5%
CCHVT	10,3%	39,6%	49,4%	0,0%	0,8%

Tableau 28: Répartition de la SAU déclarée par grands types de cultures (source SRISSET)

3.3.2 - Les agriculteurs et leur exploitation

Si la surface déclarée à la politique agricole commune (PAC) reste relativement stable depuis le milieu des années 2000, le nombre de demandeurs, lui, ne cesse de diminuer à un taux moyen annuel de -1,45 % sur la période 2000 à 2013 (Graphique 11). Les terres des exploitations qui

arrêtent leur activité sont reprises par d'autres structures, ce qui conduit à une augmentation de la taille des exploitations et à une relative concentration de l'activité agricole (tendance nationale). La taille moyenne des exploitations restent toutefois modeste, notamment sur la communauté de communes du Sor et de l'Agout où les activités sont diversifiées et les structures plus petites. Dans la partie est, les exploitations sont relativement grandes : un quart des structures exploitent plus de 100 ha et la moitié des exploitations ont une taille moyenne de 55 ha.



Le recensement agricole confirme le repli du nombre d'exploitations selon un rythme légèrement supérieur à celui du département (Tableau 29). Avec une production brute standard (PBS) moyenne de 55 000 euros en 2010, ces exploitations sont plutôt de taille moyenne. Comme sur l'ensemble du Tarn, les trois-quarts des exploitations sont individuelles.

	Nbre d'exploitations en 2000	Nbre d'exploitations en 2010	Évolution nbre exploit. /an	PBS en 2010 (euros)	UTA en 2010	% exploitation individuelle en 2010
SCoT	1 034	790	-2,7 %	43 564 704	1 014	73%
<i>Tarn</i>	<i>7 674</i>	<i>6 087</i>	<i>-2,3%</i>	<i>372 416 078</i>	<i>7 982</i>	<i>75%</i>

Tableau 29: Évolution du nombre des exploitations agricoles (source RA 2010)

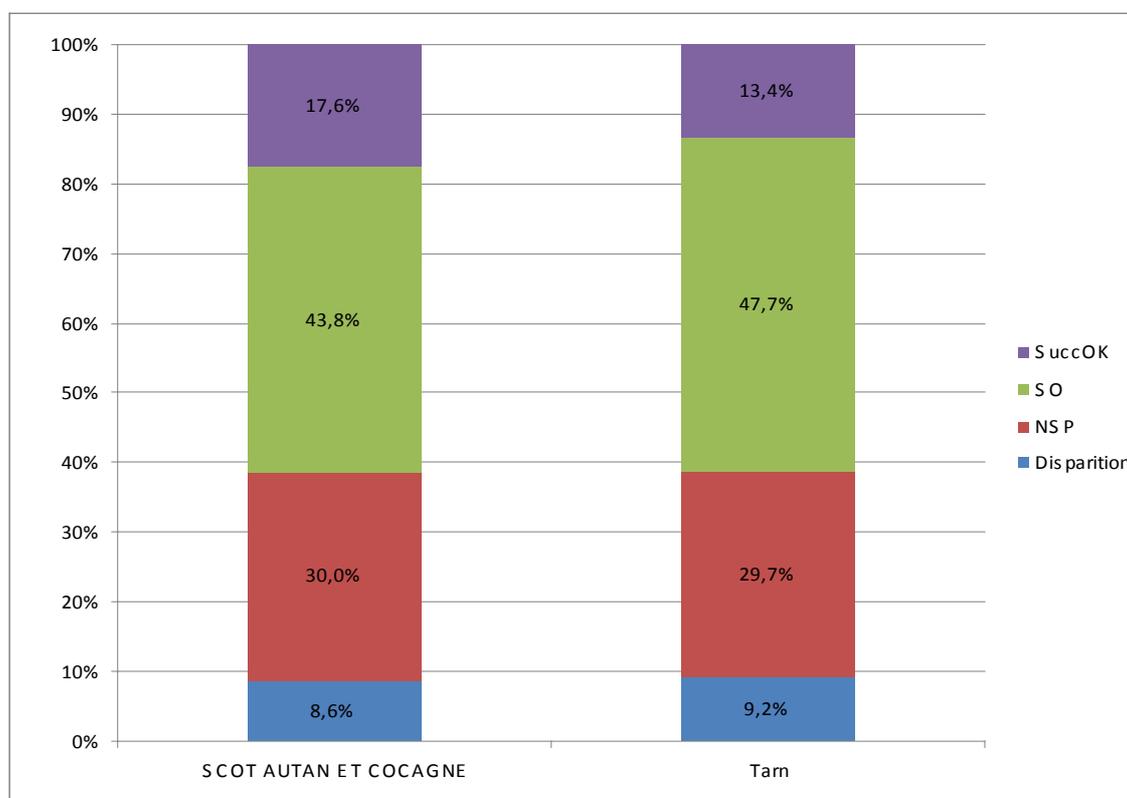
Définition PBS : classification des exploitations selon leur spécialisation (orientation technico-économique : OTEX) et leur taille économique. Les coefficients de PBS ne constituent pas des résultats économiques observés. Ils doivent être considérés comme des ordres de grandeur définissant un potentiel de production de l'exploitation. La variation annuelle de la PBS d'une exploitation ne traduit donc que l'évolution de ses structures de production (par exemple agrandissement ou choix de production à plus fort potentiel) et non une variation de son chiffre d'affaires. Pour la facilité de l'interprétation, la PBS est exprimée en euros, mais il s'agit surtout d'une unité commune qui permet de hiérarchiser les productions entre elles.

Si le taux de succession assuré est légèrement supérieur à la moyenne départementale (Graphique 12), un peu plus du quart des exploitants ont plus de 60 ans sur le territoire (Graphique 13). La fragilité liée à la démographie agricole est donc légèrement accentuée.

On peut considérer que 17 % des exploitations présentent un risque en terme de pérennité. Les terres sont toutefois le plus souvent reprises par d'autres exploitations.

Sur la communauté d'agglomération Castres-Mazamet, la part des exploitants de plus de 65 ans est importante (21 %), plus élevée que sur le territoire du SCoT et du département. Le

phénomène de double activité est également plus important, pouvant traduire soit une rétention foncière en proximité de l'agglomération, soit une volonté de maîtriser le foncier en proximité de zones habitées. L'investissement ou les projets sur ces espaces sont alors très variables.



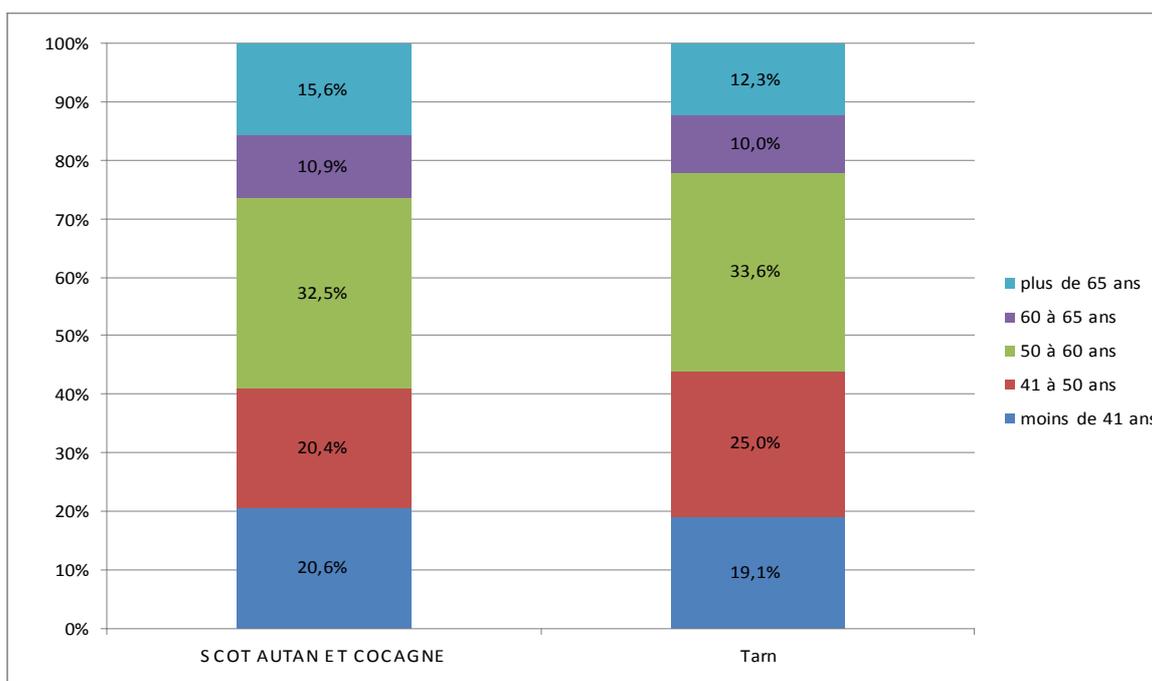
Graphique 12: État des successions d'exploitations (source RA 2010)

SO = Sans objet

SuccOK = existence d'un repreneur et tous les exploitants ont au moins cinquante ans

NSP = ne sait pas et tous les exploitants ont au moins cinquante ans

Disparition = pas de repreneur et tous les exploitants ont au moins cinquante ans



Graphique 13: Age des chefs d'exploitation (source RA 2010)

3.3.3 - Les productions et leurs valorisations

Le taux de valorisation par la qualité des exploitations est plus faible sur le territoire que sur l'ensemble du département (Tableau 30).

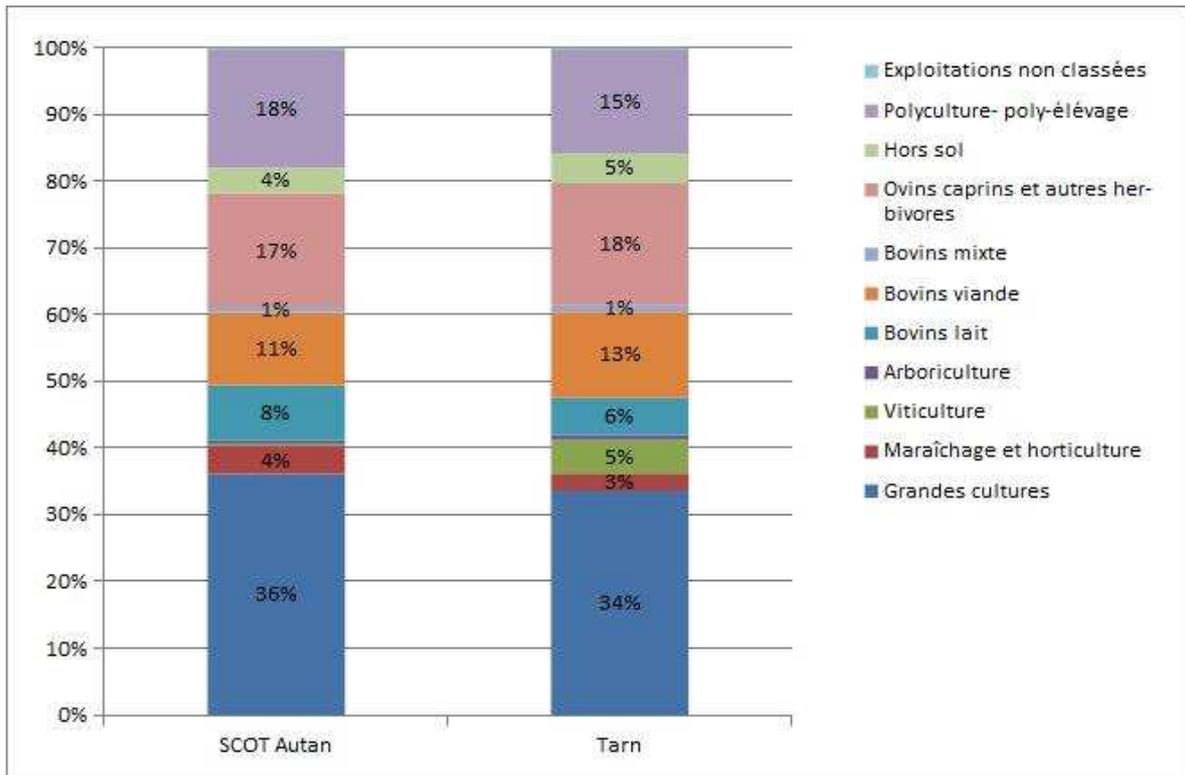
	Exploitation avec signe de qualité	Dont IGP	Dont AOP	Dont Label Rouge
CA Castres-Mazamet	11,9 %	4	1 à 3	22
CC Sor et Agout	11,1 %	6	6	31
CC Haute Vallée Thoré	18,0 %	1 à 3	1 à 3	6
Tarn	25,0%	539	610	648

Tableau 30: Signes de qualité (source RA 2010)

Le SCoT d'Autan et de Cocagne se caractérise par deux orientations principales des exploitations (Graphique 14) :

- sur les deux tiers du territoire, les grandes cultures prédominent,
- à l'est, sur la communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré, l'élevage représente près de 90 % des exploitations du territoire (Figure 21) ; ces élevages sont principalement tournés vers la production de bovins viande et d'ovins.

En dehors de la Haute Vallée du Thoré, de nombreuses exploitations pratiquent la polyculture-élevage (21 % sur la CACM). Les ateliers sont en général modestes, avec une diversité de production : bovins pour la production de lait et de viande et ovins. Les exploitations spécialisées en élevage représentent environ 30 % des exploitations. Ces structures sont plutôt de taille moyenne.



Graphique 14: Orientation principale des exploitations (source RA 2010)

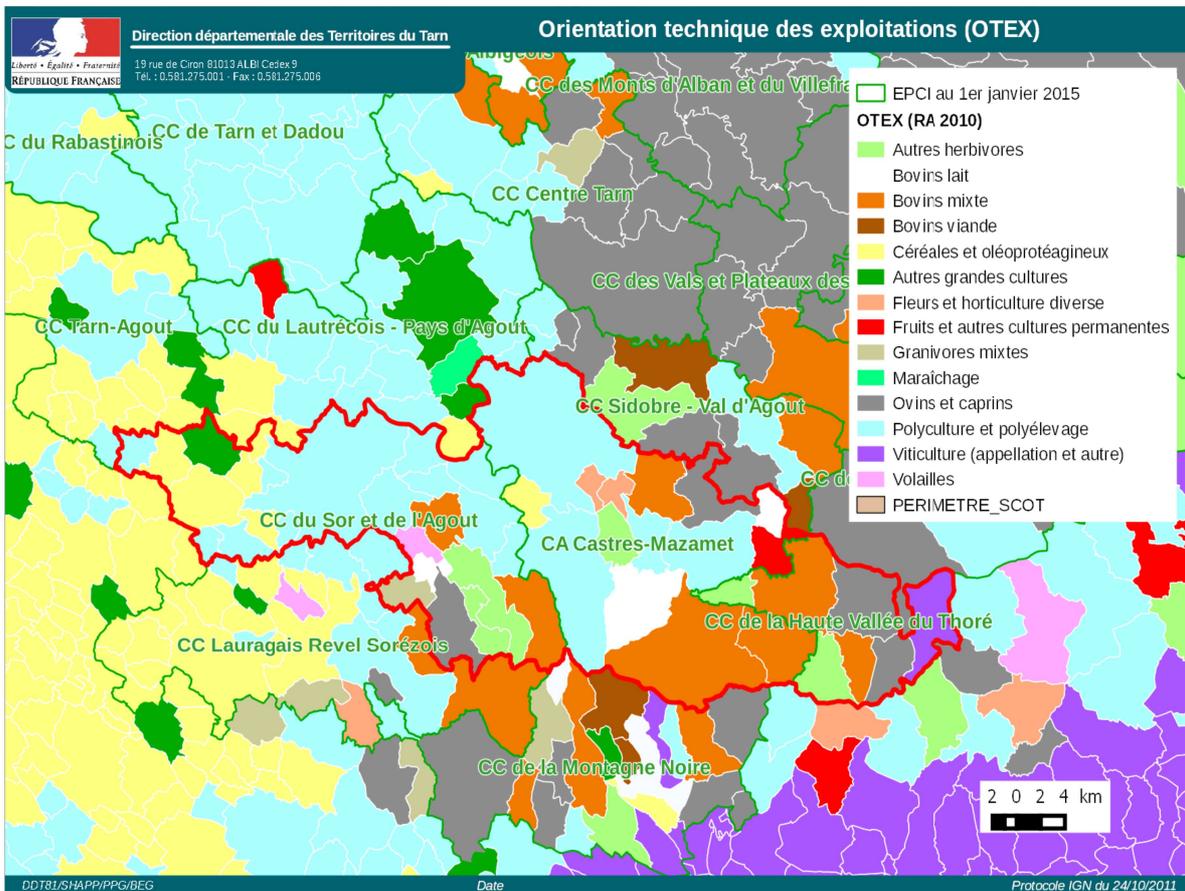


Figure 21: Orientation principale des exploitations (source RA 2010)

Plus d'une vingtaine d'exploitations en agriculture biologique du département sont implantées dans le territoire du SCoT. Le développement des circuits courts est très dynamique avec une moyenne par EPCI supérieure au niveau départemental (Tableau 31).

	Nbre d'exploitations en AB	Surface en AB (ha)	Exploitations avec circuits courts	Dont vente directe
CA Castres-Mazamet	10	187,8	33,1%	87,6 %
CC Sor et Agout	12	253,7	24,9%	83,6 %
CC Haute Vallée Thoré	3	117,3	36,4%	nd
<i>Tarn</i>	<i>216</i>	<i>7 528,9</i>	<i>19,0%</i>	<i>87,6%</i>

Tableau 31: Circuits courts et agriculture biologique (source RA 2010)

Activité de négoce et de transformation

Deux coopératives agricoles importantes sont présentes sur la commune de Soual : l'une spécialisée dans l'insémination animale (7 000 éleveurs adhérents), l'autre assurant des prestations informatiques pour le compte des adhérents des régions Aquitaine et Midi-Pyrénées.

L'abattoir de Puylaurens, abattoir de proximité, traite environ 7 500 tonnes par an, soit 3 500 tonnes de bovins, 3 300 tonnes de porcins et 300 tonnes d'ovins.

L'abattoir de Castres, du groupe Bigard, est une structure de traitement des viandes la plus importante du département. Cette unité emploie 170 personnes ; sa capacité d'abattage est de 28 000 tonnes par an, essentiellement pour de l'abattage de bovins (2/3).

3.3.4 - La forêt

La forêt occupe près d'un tiers de la surface du territoire (Figure 22). Elle est particulièrement présente sur le versant nord de la Montagne noire et les hauts plateaux au nord de la vallée du Thoré (de Labastide-Rouairoux à Castres). Feuillus et conifères se partagent les peuplements.

Au sud de Mazamet, les communes de Dourgne, Massaguel, Verdalle et Escoussens sont incluses dans le massif forestier de la Montagne noire. Sur les 8 000 ha de surfaces de ces 4 communes, la forêt représente 4 000 ha soit de 40 à 70 % de la surface communale selon les communes, détenus pour 90 % par des propriétaires privés. Les ressources en bois mobilisables y sont importantes.

La forêt est constituée de résineux sur les sommets et de feuillus sur les versants. On y trouve tous les étages de végétation avec des bois à maturité mobilisables et des bois en croissance.

À Massaguel se trouve une des quatre plus grosses scieries du Tarn (Établissement Vieu, récemment racheté par Sud Abiès, un des plus importants exploitants forestiers de Midi-Pyrénées). Elle produit 20 000 m³ de sciages par an, sur un volume produit dans le Tarn de 130 000 m³ (ou plus généralement 285 000 m³ en Midi-Pyrénées). Avec les autres scieries implantées sur la Montagne noire et le Haut-Languedoc, telles que Brassac Industrie, le massif forestier tarnais produit plus de la moitié des sciages de résineux de Midi-Pyrénées (15 % des feuillus).

Sur le territoire de la Haute Vallée du Thoré, la forêt occupe près des deux-tiers de la surface du

territoire. Elle est particulièrement présente sur le versant nord de la Montagne noire et les hauts plateaux au nord de la vallée du Thoré. Feuillus et conifères se partagent les peuplements. Les feuillus sont plutôt majoritaires sur les communes d'Albine et Sauveterre, alors que du côté Rouairoux, les peuplements se répartissent à parts égales en feuillus et conifères.

La forêt est exploitable dans sa majeure partie. Sur le versant nord, les pentes sont plus fortes (sur Sauveterre) et les accès sont plus difficiles, même si des équipements ont été réalisés : le sommet de la Montagne noire restant accessible.

La forêt est essentiellement de gestion privée, avec plutôt des petites propriétés sur le côté Rouairoux, mais de plus grosses propriétés sur les versants Montagne noire ; on compte deux groupements forestiers importants à Lacabarède qui regroupent respectivement 180 et 200 ha. La forêt communale représente 1 500 ha, la plus importante étant située sur la commune d'Albine.

La forêt représente une activité économique importante sur le territoire, tant en termes de ressources que d'aménités pour les activités touristiques.

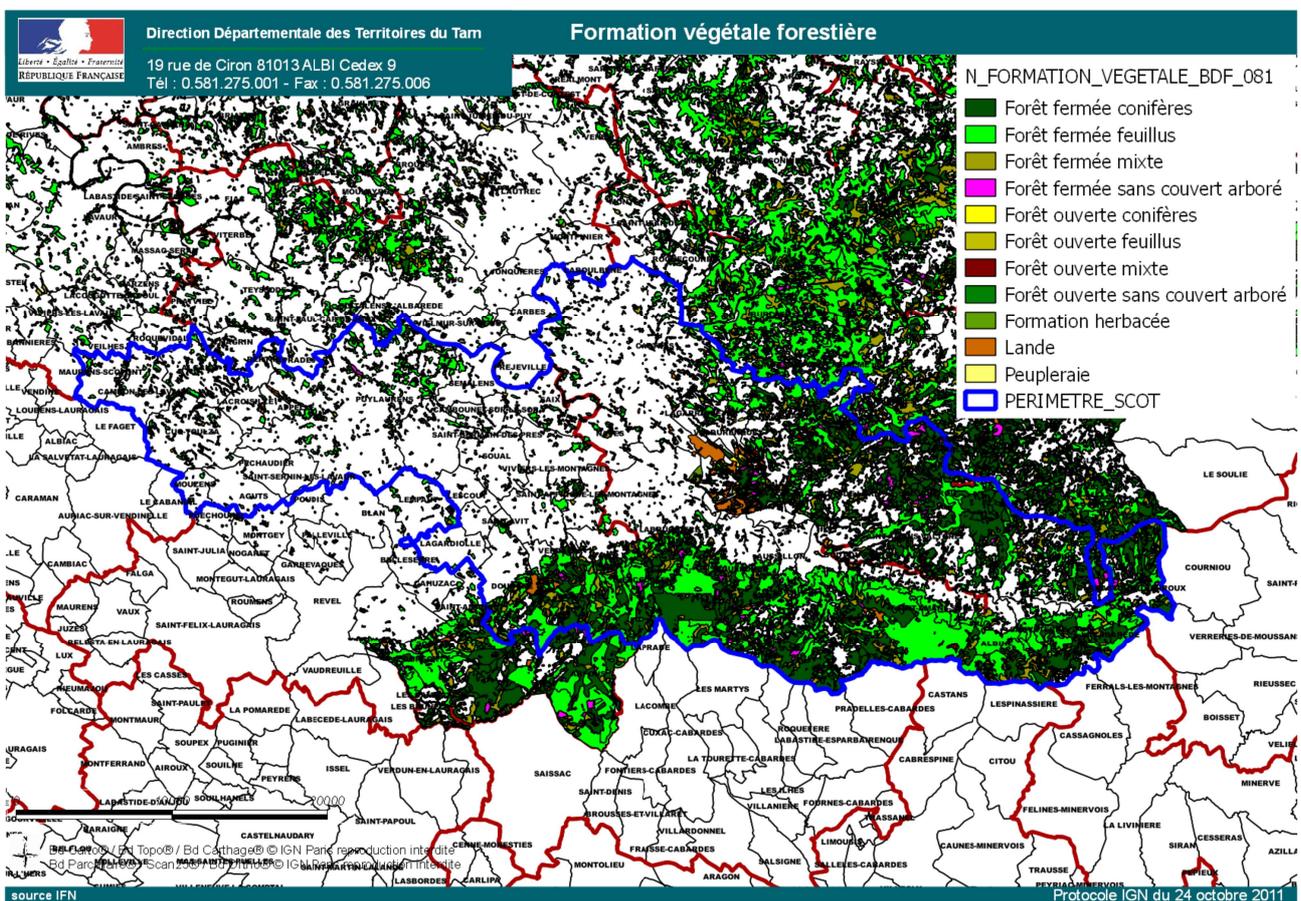


Figure 22: Les formations végétales forestières (source IFN)

3.4 - Les filières économiques

Les années 2000 ont été marquées par un net repli de la base productive du territoire dont le nombre d'emplois diminue de près de 30 % en une décennie (Tableau 32). Dans le même temps, la base domestique a progressé et représente plus de la moitié des emplois du territoire en 2011. Mais cette progression n'a pas compensé la perte des emplois industriels. Au total, le territoire a perdu plus de 2 500 emplois en dix ans.

	CCSA		CACM		CCHVT		SCoT		Tarn	
	2000	2011	2000	2011	2000	2011	2000	2011	2000	2011
Base productive (1)	2 156	1 844	12 456	8 785	1 210	605	15 792	11234	48 073	37 830
Base publique (2)	466	529	7 139	6 383	88	90	7 693	7002	24 157	24 609
Base domestique (3)	2 395	3 211	14 775	16 395	644	823	17 814	20429	57 235	68 449
	CCSA		CACM		CCHVT		SCoT		Tarn	
	2000	2011	2000	2011	2000	2011	2000	2011	2000	2011
Base productive (1)	43,0%	33,0%	36,2%	27,8%	62,3%	39,9%	38,2%	29,1%	37,1%	28,9%
Base publique (2)	9,3%	9,5%	20,8%	20,2%	4,5%	5,9%	18,6%	18,1%	18,7%	18,8%
Base domestique (3)	47,7%	57,5%	43,0%	51,9%	33,2%	54,2%	43,1%	52,8%	44,2%	52,3%

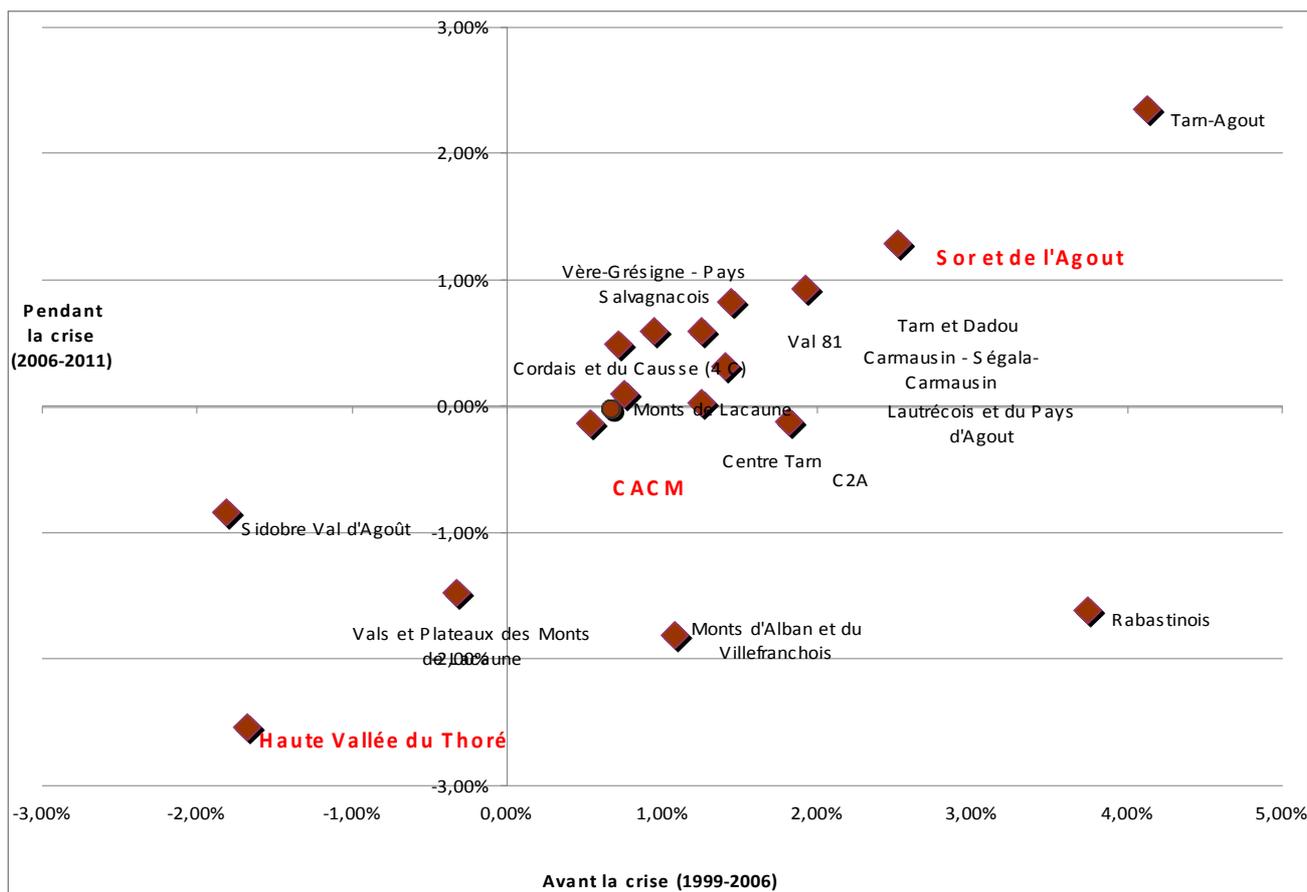
Tableau 32: Répartition de l'emploi par sphères économiques (source COMETE)

(1) Agro-alimentaire, industrie, logistique, métallurgie etc.

(2) Éducation, services administratifs, santé

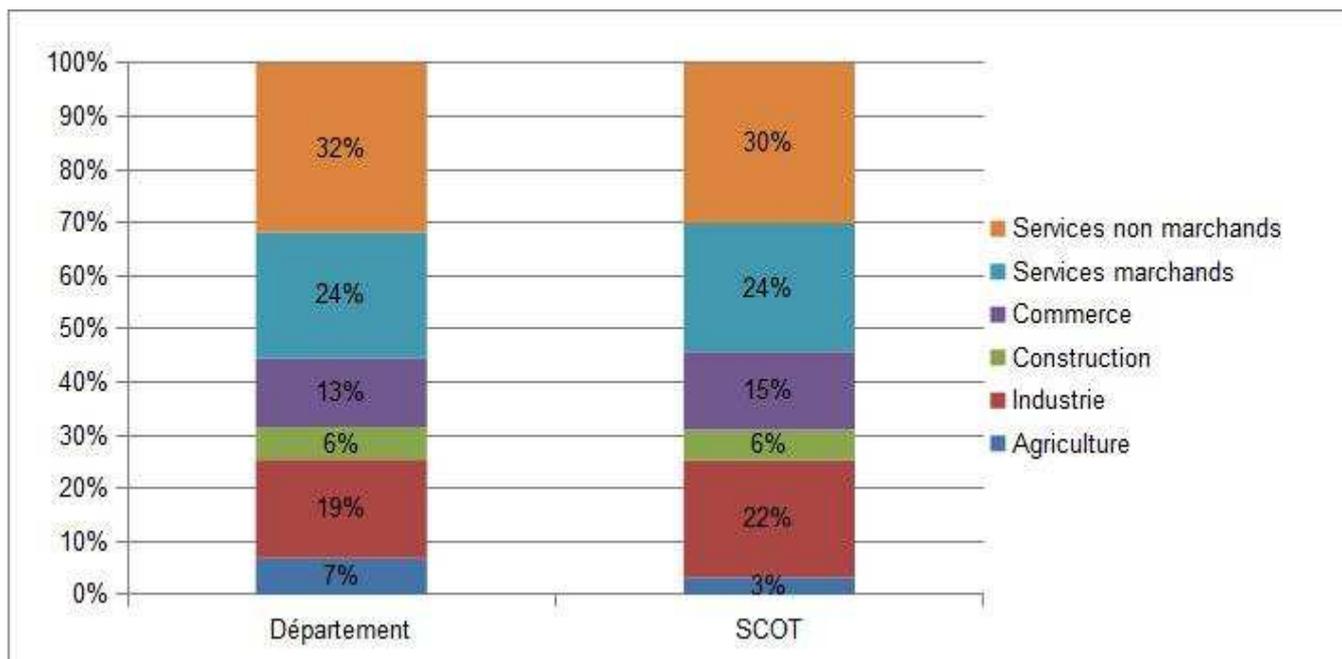
(3) Services aux ménages et commerces

À l'échelle du SCoT, l'analyse de l'évolution du taux de l'emploi révèle une situation très hétérogène. Le territoire de la Haute Vallée du Thoré a été le plus impacté des intercommunalités tarnaises par le repli de l'emploi avant et après le déclenchement de la crise de 2008 (Graphique 15). Avant 2006, alors que la plupart des intercommunalités tarnaises connaissent une progression de l'emploi offert sur leur territoire, une grande partie du sud-est tarnais connaît des pertes sensibles. Après 2006, la dégradation s'accélère sur le territoire avec des pertes passant de -1,7 % par an entre 1999 et 2006 à -2,5 % par an entre 2006 et 2011. Sur la communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, le taux d'évolution diminue légèrement pour stagner depuis 2006. La communauté de communes du Sor et de l'Agout est la seule à résister à la crise avec des taux supérieurs à 1 %

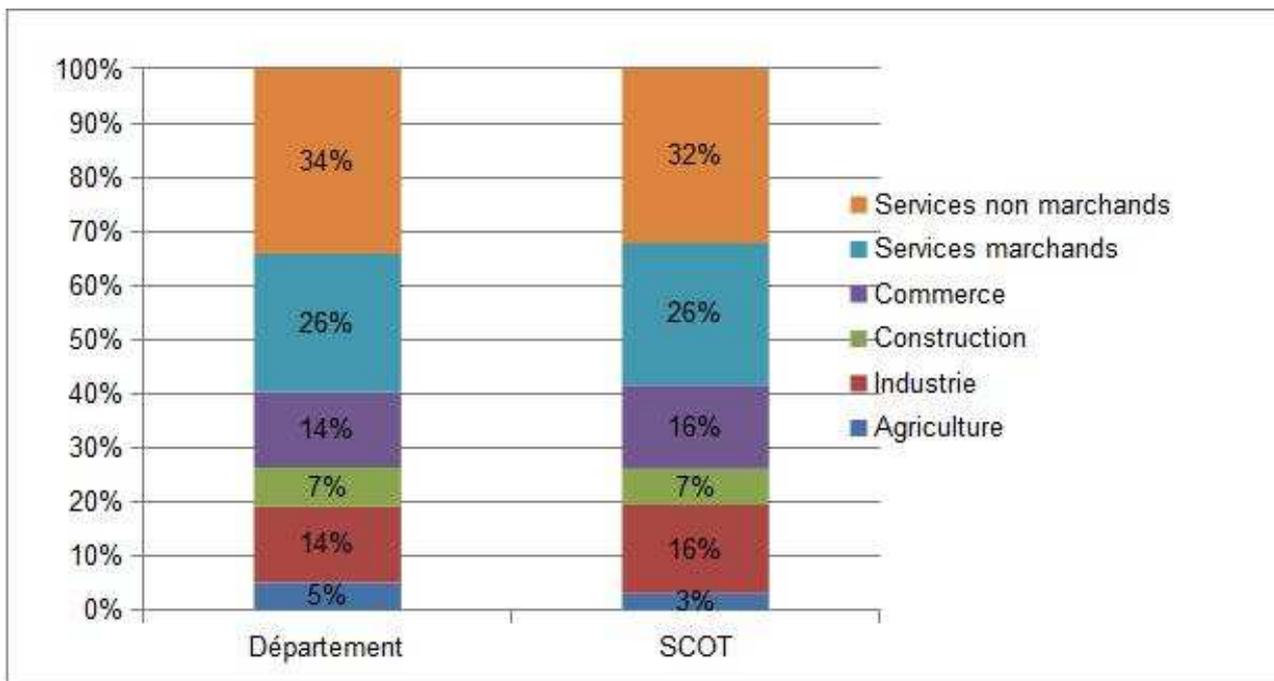


Graphique 15: Taux d'évolution de l'emploi au lieu de travail (source INSEE)

Sur l'ensemble du SCoT, la répartition de l'emploi au lieu de travail par grands secteurs (Graphique 16 et Graphique 17) montre un léger repli tant en volume qu'en poids relatif de la base industrielle au bénéfice du secteur des services.



Graphique 16: L'emploi estimé en 2000 par grands secteurs économiques (source COMETE)



Graphique 17: L'emploi estimé en 2011 par grands secteurs économiques (source COMETE)

La filière santé-social est la principale pourvoyeuse d'emploi sur le territoire, mais elle rassemble autant d'emplois au début des années 2010 qu'une décennie plus tôt (Tableau 33). À l'image du département dans son ensemble, le secteur de la construction a connu une hausse sensible de ses effectifs sur le territoire du SCoT.

SCoT			Tarn		
Filières	Nbre 2011	Évol./an depuis 2000	Filières	Nbre 2011	Évol./an depuis 2000
Santé social	8 232	0,0%	Santé social	27 664	1,0%
Construction habitat	5 175	6,6%	Construction de l'habitat	15 698	6,3%
Services administratifs	3 756	-0,5%	Services administratifs	13 978	0,4%
Enseignement	3 207	0,0%	Agro-alimentaire	11 785	-1,4%
Tourisme sport loisir	3 175	2,1%	Enseignement	10 379	0,6%

Tableau 33: Les principales filières pourvoyeuses d'emplois (source COMETE)

3.5 - Estimations de la production

L'évolution de la richesse produite par secteur suit logiquement celle des emplois de filières (Tableau 34 et Tableau 35). La production de valeur ajoutée du secteur industriel est ainsi en repli de -1,3 % par an entre 2000 et 2011. Le secteur de la construction et surtout celui des services ont eux fortement progressé. Ce dernier a produit en 2011 plus de la moitié de la valeur ajoutée du territoire. Au total, la valeur ajoutée totale a progressé de 2,4 % par an au cours des années 2000.

(Millions d'euros)	CCSA		CACM		CCHVT		SCoT		Tarn	
	Valeur en 2011	% par an	Valeur en 2011	% par an						
Agricole	15,3	-0,3 %	8,6	0,7 %	2,0	-2,2 %	25,9	-0,1%	228,6	-1,1%
Industriel	61,6	0,0 %	253,6	-1,4 %	27,9	-2,8 %	343,1	-1,3%	943,2	-0,3%
Construction	34,5	6,7 %	125,2	4,7 %	6,9	4,1 %	166,6	5,1%	612,5	5,6%
Commerce	18,5	6,1 %	198,3	0,3 %	8,3	0,8 %	225,1	0,7%	664,5	1,6%
Services marchands	54,1	3,8 %	859,1	3,1 %	14,0	5,7 %	927,2	3,2%	2786,3	3,5%
Services non marchands	89,3	6,9 %	528,9	4,8 %	9,8	6,4 %	628	5,1%	2193,7	5,2%
Total	273,3	3,4 %	1973,7	2,3 %	68,9	0,5 %	2315,9	2,4%	7428,9	3,1%

Tableau 34: Valeur ajoutée par grands secteurs et taux d'évolution entre 2000 et 2011 (source COMETE)

	CCSA		CACM		CCHVT		SCoT		Tarn	
	2000	2011	2000	2011	2000	2011	2000	2011	2000	2011
Agricole	8,3 %	5,6 %	0,5 %	0,4 %	3,9 %	2,9 %	1,5%	1,1%	4,9%	3,1%
Industriel	32,6 %	22,5 %	19,0v	12,8v	56,7 %	40,4 %	21,8%	14,8%	18,5%	12,7%
Construction	9,6 %	12,6 %	5,1 %	6,3 %	7,1 %	10,0 %	5,7%	7,2%	6,4%	8,2%
Commerce	5,5 %	6,8 %	12,5 %	10,0 %	11,9 %	12,1 %	11,7%	9,7%	10,5%	8,9%
Services marchands	19,8 %	19,8 %	41,3 %	43,5 %	12,4 %	20,3 %	37,9%	40,0%	36,0%	37,5%
Services non marchands	24,2 %	32,7 %	21,6 %	26,8 %	8,1 %	14,3 %	21,4%	27,1%	23,8%	29,5%

Tableau 35: Répartition de la valeur ajoutée en fonction des grands secteurs (source COMETE)

4 - Consommer (sur) le territoire

4.1 - Approche du cycle des revenus

La fragilisation de l'emploi local sur le territoire augmente sa dépendance aux revenus de la redistribution (Tableau 36). La part du revenu net du travail est en recul de 5 points. Les prestations sociales pèsent près de 40 % dans la part de la redistribution des revenus en circulation.

	CCSA		CACM		CCHVT		SCoT		Tarn	
	2000	2011	2000	2011	2000	2011	2000	2011	2000	2011
Revenus bruts du travail	81,0%	76,6%	72,8%	67,5%	63,7%	62,3%	73,8%	69,2%	74,1%	70,9%
Dont revenus salariaux	51,4%	48,7%	52,5%	48,0%	40,6%	34,3%	51,7%	47,5%	48,7%	46,8%
Dont revenus non salariaux	29,6%	27,8%	20,3%	19,5%	23,1%	28,1%	22,2%	21,7%	25,4%	24,1%
Revenus de la propriété	8,9%	9,6%	9,5%	9,6%	10,0%	10,0%	9,4%	9,6%	9,7%	9,9%
Revenus de la redistribution	10,1%	13,8%	17,7%	22,9%	26,3%	27,6%	16,8%	21,2%	16,2%	19,2%
Dont prestations sociales	29,1%	30,7%	37,7%	40,3%	40,4%	40,0%	36,2%	38,3%	35,4%	36,6%
Dont cotisations sociales	9,4%	9,7%	8,8%	8,8%	7,4%	7,7%	8,9%	8,9%	8,7%	9,1%
Dont impôts	9,50%	7,20%	11,1%	8,7%	6,6%	4,6%	10,6%	8,2%	10,5%	8,3%
Revenus nets du travail	71,5%	66,9%	64,0%	58,7%	56,3%	54,6%	65,0%	60,2%	65,4%	61,8%

Tableau 36: Le cycle de revenus en 2000 et 2011 (source COMETE)

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

L'offre de transport en commun (Figure 23) qui est proposée sur le territoire fait intervenir trois autorités organisatrices de transports (AOT) qui agissent chacune sur des périmètres différents : la communauté d'agglomération avec le réseau Libellus, le conseil départemental avec Tarn Bus et la région.

Ainsi, l'est du territoire (hors transport à la demande) est desservi par la ligne 762 de Tarn Bus (Figure 23) qui relie Saint-Pons-de-Thomières à Mazamet (Castres à certains horaires) avec une dizaine de services quotidiens en période scolaire. Cette desserte départementale est doublée par la ligne régionale 953 qui relie Béziers à Castres à une faible fréquence (1 à 2 allers-retours quotidiens).

Sur l'ouest, les principaux bourgs du territoire (Puylaurens, Soual, Cuq-Toulza et Dourgne) sont desservis par le réseau Tarn Bus. Ce dernier rabat ses voyageurs principalement vers Castres avec un niveau de service journalier d'environ 6 allers et retours. À noter que le transport à la demande a été mis en place sur la communauté de communes du Sor et de l'Agout.

Sur l'agglomération de Castres-Mazamet, Libellus, transport gratuit, répond avant tout aux besoins des populations scolaires. Les lignes se concentrent principalement sur les communes de Castres et de Mazamet avec une ligne de liaison d'une ville à l'autre par l'intermédiaire du CHIC. L'opérateur Libellus propose également des offres complémentaires de transports : un service de navettes dans le centre-ville de Castres et un service de transport à la demande (TAD) pour les habitants qui se trouvent hors des zones de desserte et/ou qui rencontrent une difficulté de mobilité.

Enfin, la région (train ou car) assure la liaison entre Toulouse et Castres-Mazamet avec une dizaine d'aller-retour par jour.

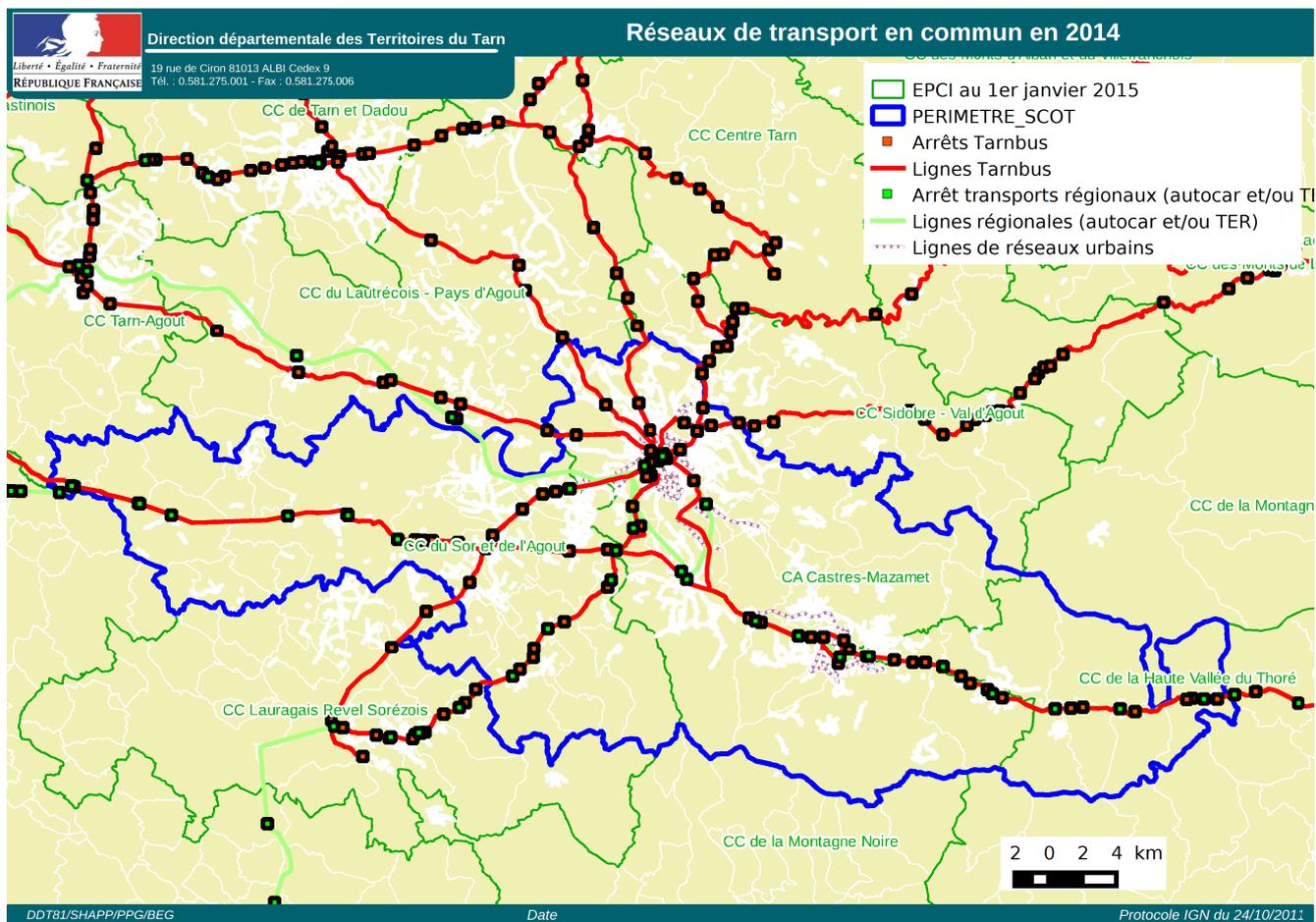
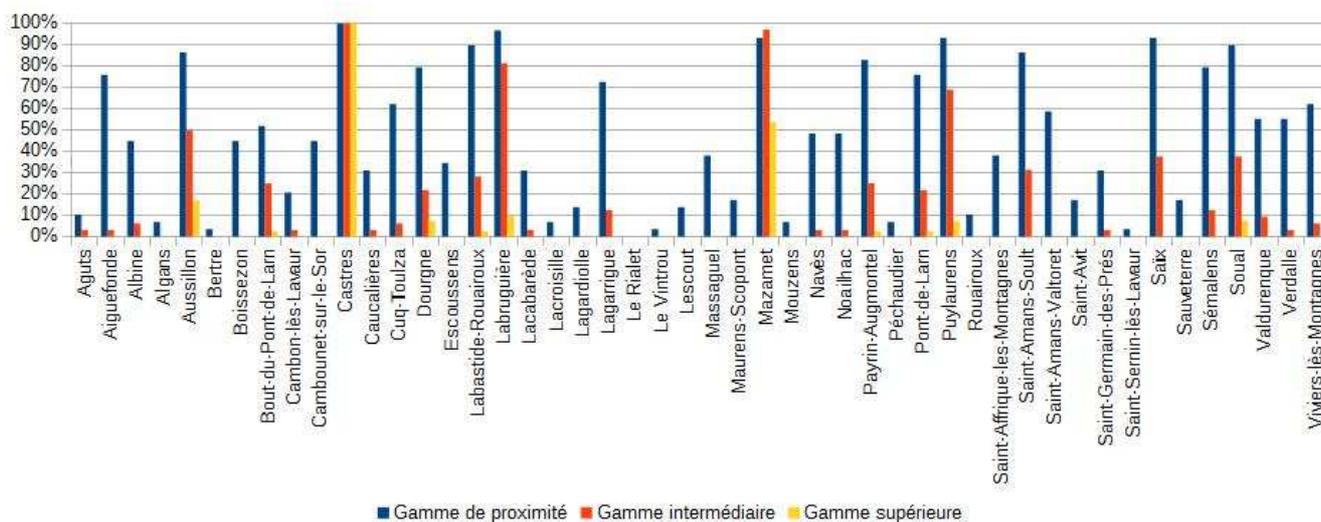


Figure 23: L'offre principale en transports en commun en 2014 (hors transport à la demande)

4.2 - L'offre d'équipements et de services

Sur le territoire, seule la commune de Castres dispose de l'intégralité de la gamme de services de base, intermédiaire et supérieure (Graphique 18). Une dizaine de communes dispose d'une partie des gammes de services de base (Figure 24), intermédiaire et supérieur. De manière générale, moins d'un tiers des communes ont accès à plus de 20 % de la gamme de services de bases et intermédiaire (Figure 25).



Graphique 18: Taux de couverture par gamme de services en 2013 (source INSEE - BPE)

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

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

Gamme supérieure : spécialités médicales, hypermarchés, pôle emploi, cinéma etc.

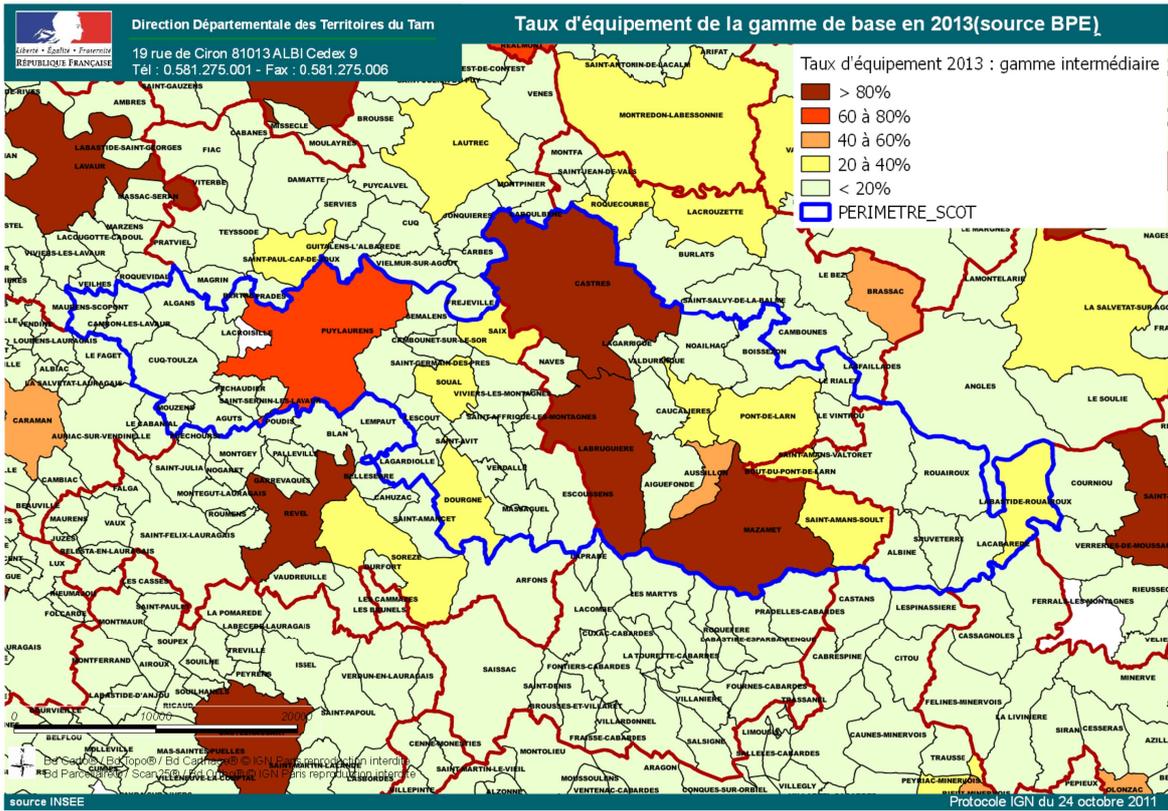


Figure 24: Taux d'équipements et de services de base (source INSEE-BPE)

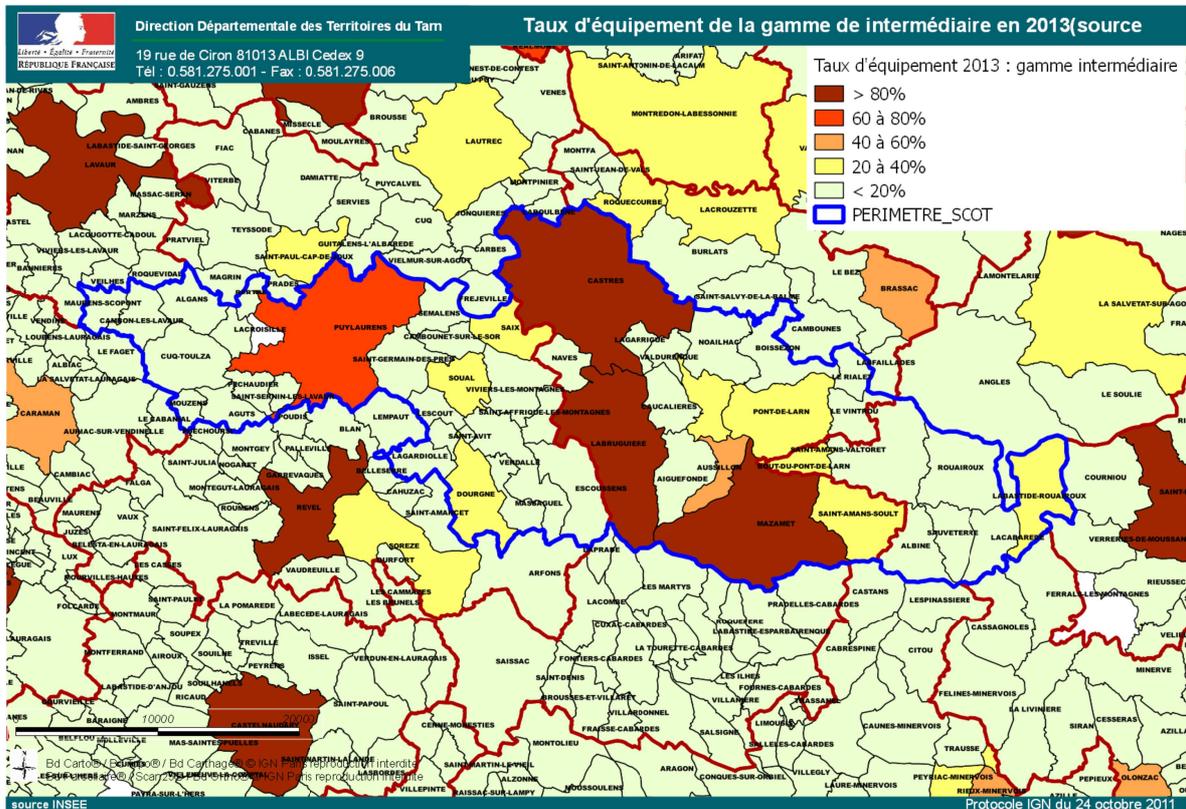


Figure 25: Taux d'équipements et de services intermédiaires (source INSEE - BPE)

4.3 - Se soigner sur le territoire : l'offre de santé

La couverture en médecin généraliste pour 1 000 habitants est en moyenne la même qu'à l'échelle départementale (Tableau 37). La pression du vieillissement de la population marque, par contre, un écart de couverture auprès des plus de 65 ans.

Par ailleurs, comme sur le reste du département, la question de la reprise des cabinets médicaux se pose avec 60 médecins généralistes sur 107 qui avaient en 2012 plus de 55 ans.

	Nbre de médecins généralistes	Dont plus de 55 ans	Taux de MG pour 1000 hab.	Taux de MG pour 1000 hab. de 65 ans et plus
CACM	84	58 %	1,06	4,47
CCSA	19	47 %	0,87	4,52
CCHVT	4	50 %	0,81	2,73
SCOT	107	56 %	1,01	2,45
<i>Tarn</i>	380	55%	1,01	4,42

Tableau 37: Taux de couverture en médecin généraliste en 2012 (source ARS)

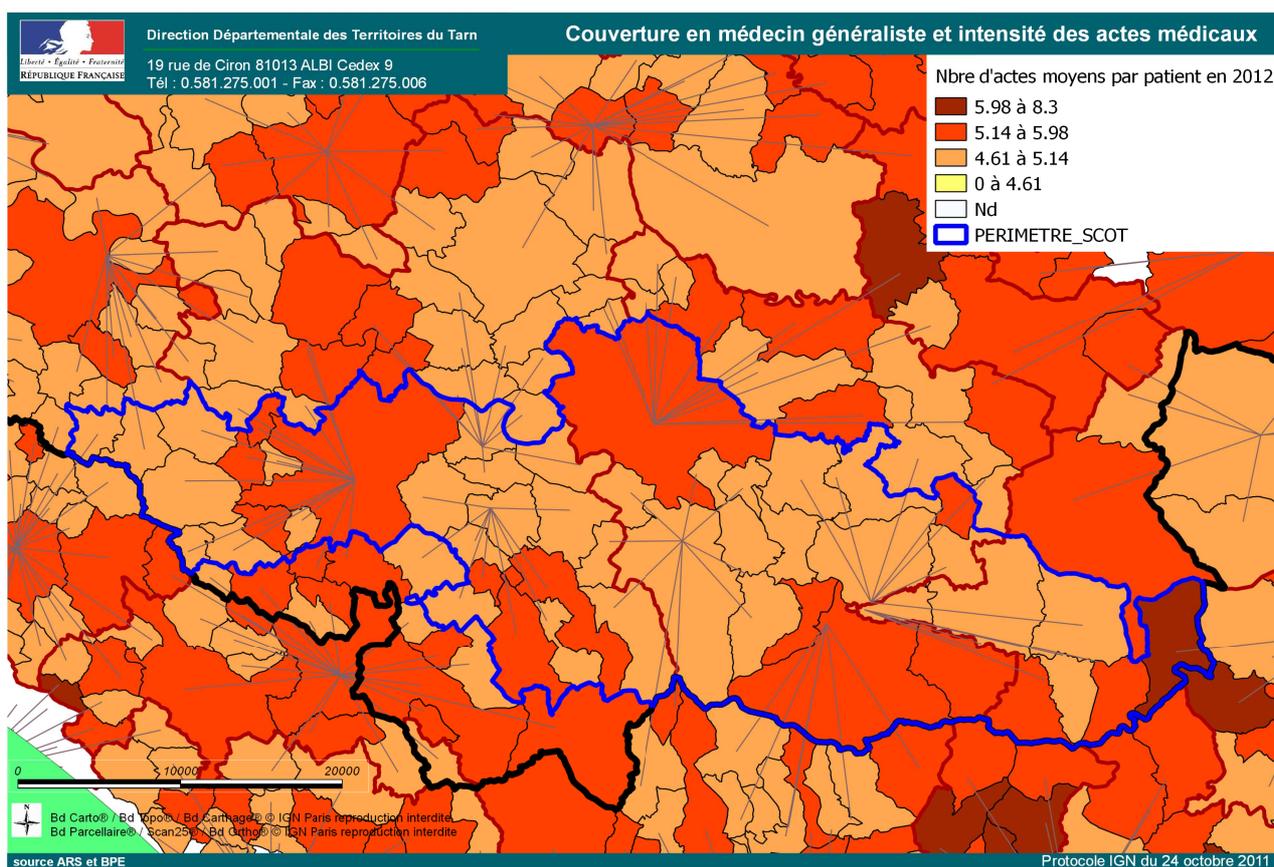


Figure 26: Activité et attractivité des médecins généralistes en 2012 (source ARS)

Les actes sont rapportés à la commune de résidence du patient. L'attractivité des cabinets est basée sur la fréquentation majoritaire des patients de l'ensemble des cabinets présents sur une commune (calcul ARS).

De manière plus générale, l'accès à un pôle de santé de proximité est plutôt bonne à l'échelle globale du SCoT avec près de 90 % de la population qui vit sur une commune ou à proximité immédiate d'une commune disposant des cinq services de santé de base (Tableau 38).

% population 2011	< 5 min.	5-10 min.	10-15 min.	> 15 min.
CACM	87,3%	8,9%	1,5%	2,3 %
CCSA	56,3%	35,9%	7,8%	0,0 %
CCHVT	0,0%	22,8%	18,9%	58,3 %
SCOT	76,8%	15,1%	2,8%	5,3%
<i>Tarn</i>	68,6%	21,5%	7,3%	2,6%

Tableau 38: Accessibilité à un pôle de santé de proximité (source INSEE et BPE)

Une commune est considérée comme un pôle de santé de proximité si elle accueille en même temps au moins un médecin généraliste, une pharmacie, un infirmier, un dentiste et un kinésithérapeute. Ces cinq services constituant les piliers de la santé de proximité. Leur attractivité est calculée en fonction d'un temps d'accès moyen en voiture en heure creuse (accès idéal). Ce calcul ne préjuge en rien, bien entendu, de leur fréquentation effective mais il permet de rendre compte d'une accessibilité potentielle.

Cependant cette accessibilité se dégrade dans les territoires plus ruraux au sud-est du SCoT. Sur la base des informations de la Base permanente des équipements, aucune commune de la communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré ne dispose de l'intégralité de la gamme de santé de proximité (Figure 27). Les deux pôles les plus proches sont Mazamet et Saint-Pons-de-Thomières. Dès lors, près de 60 % de la population du territoire est à plus de 15 minutes d'un pôle de santé de proximité contre moins de 3 % à l'échelle départementale.

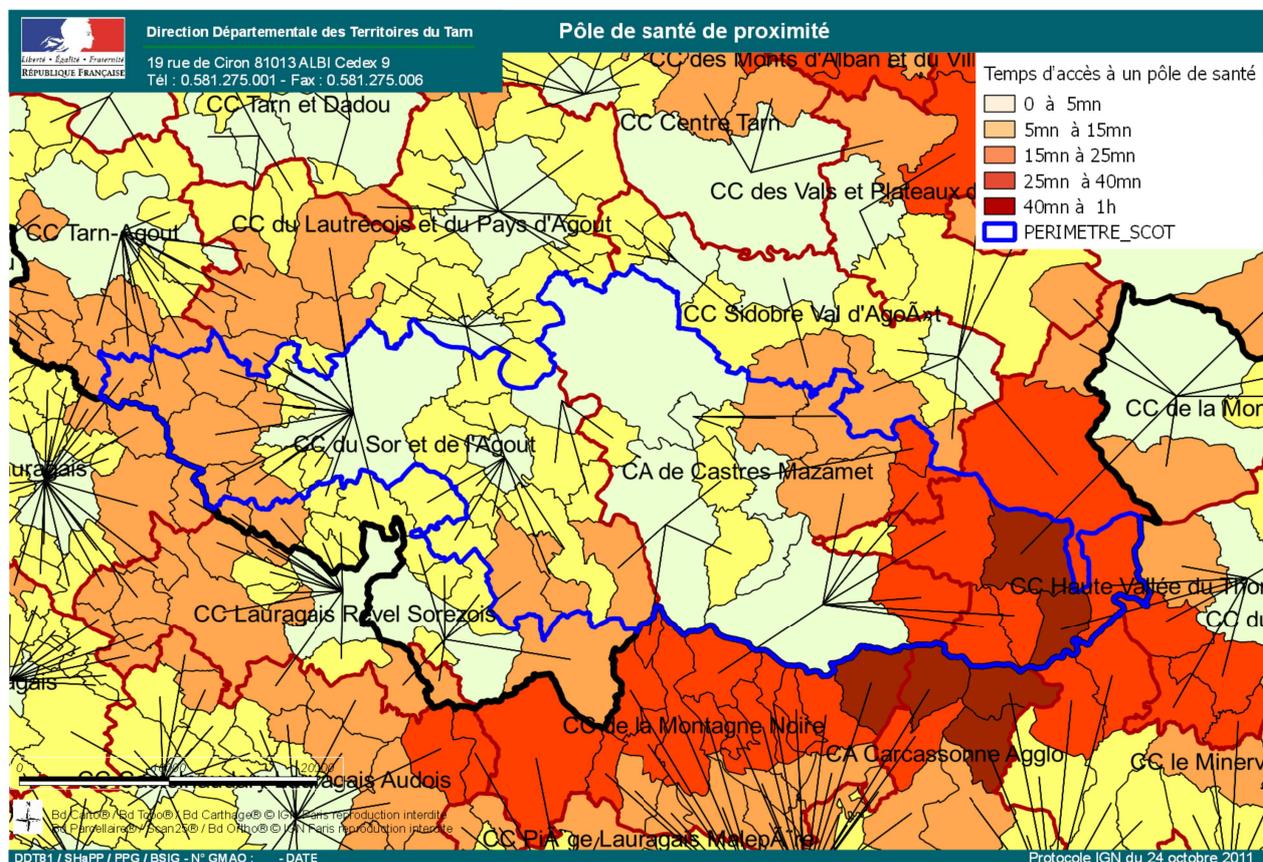


Figure 27: L'accès à un pôle de santé de proximité (source BPE 2013)

Les trois-quarts des séjours d'hospitalisation des patients du territoire se font sur le pôle castrais. Les interventions plus spécialisées s'effectuent au sein des CHU toulousains alors que le pôle montpelliérain est peu attractif (Tableau 39).

	Pôle albigeois	Pôle castrais	Pôle toulousain	Autres
SCoT	1,5%	75,2%	23,0%	0,3%

Tableau 39: Répartition des séjours d'hospitalisation des patients de l'EPCI en 2013 (source ARS)

Données ARS uniquement disponibles à l'échelle des cantons pour plus de 5 séjours (hors séances de consultation). Ici, répartition calculée sur le canton de Labastide-Rouairoux.

4.4 - Accueillir aux âges extrêmes de la vie

La communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré ne possède pas de place en crèche (Figure 28). Sur la communauté de communes du Sor et de l'Agout, seules quatre communes en possèdent. La majorité des places se trouve sur la communauté d'agglomération Castres-Mazamet (75 % des places à l'échelle du SCoT).

	Nbre de places en crèches (1)	Nbre d'enfants de moins de 3 ans en 2011	Couverture théorique (2)
SCoT	558	3 406	16,4%
<i>Tarn</i>	<i>1 971</i>	<i>11 940</i>	<i>16,5%</i>

Tableau 40: L'accueil des enfants en bas âge en 2014 (source INSEE et CG 81)

(1) Place en structure multi-accueil publique ou privé hors halte-garderie

(2) Rapport entre le nombre de places et les moins de 3 ans

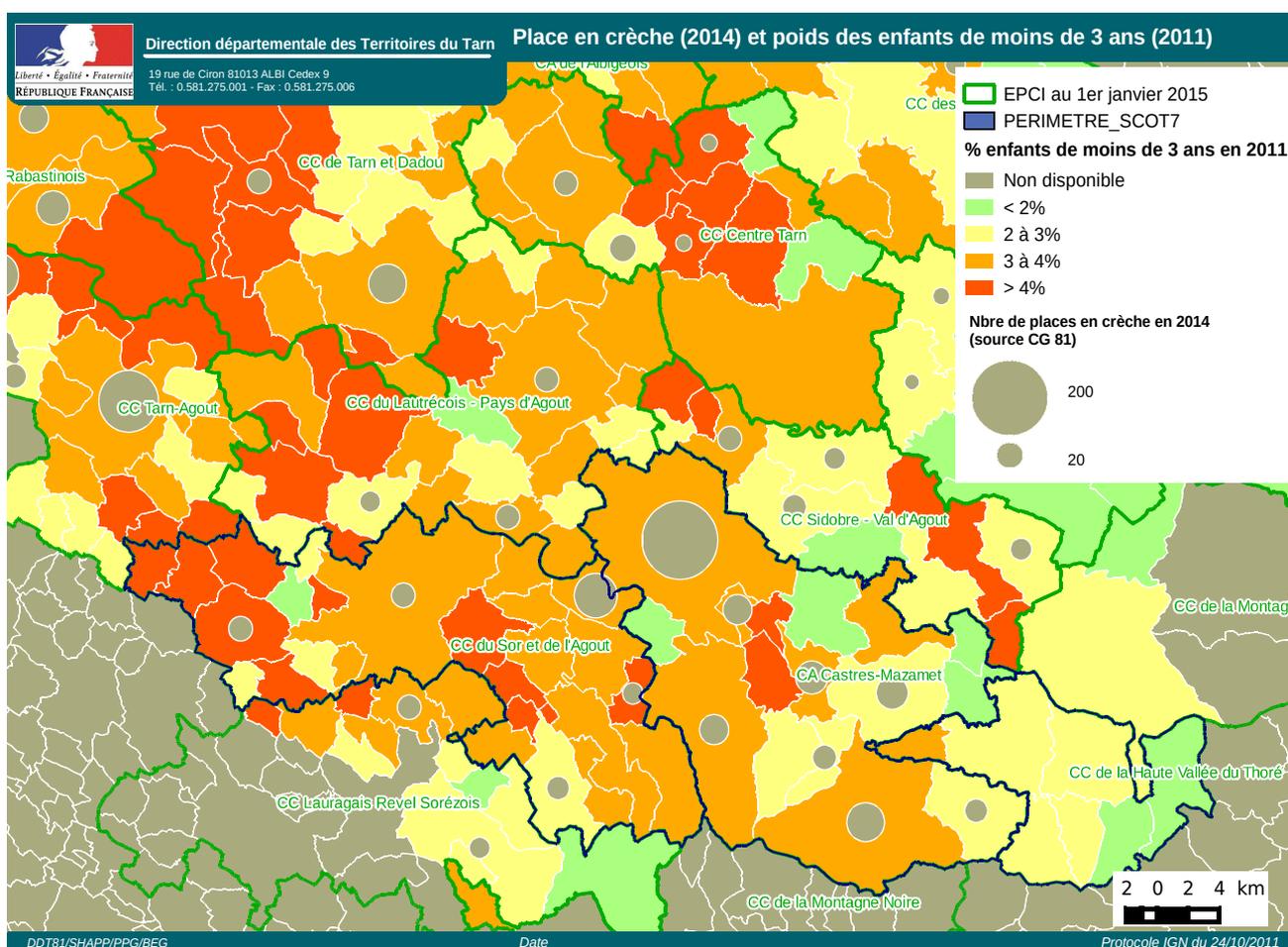


Figure 28: L'accueil en crèche (source INSEE et CG 81)

	Nbre de places en maisons de retraite(1)	Nbre de personnes âgées de + de 75 ans en 2011	Couverture théorique (2)
SCoT	1 591	13 849	12,6%
<i>Tarn</i>	<i>6 157</i>	<i>47 694</i>	<i>12,9%</i>

Tableau 41: L'accueil des personnes âgées en 2013 (source INSEE et FINESS)

(1) Place d'hébergement en temps complet (hors court séjour ou accueil de jour)

(2) Rapport entre le nombre de places et les plus de 75 ans

La grande majorité des places en maison de retraite (Figure 29) se situe également sur la communauté d'agglomération de Castres-Mazamet. Sur la communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré, seule la commune de Labastide-Rouairoux disposait en 2013 de places, selon l'ARS.

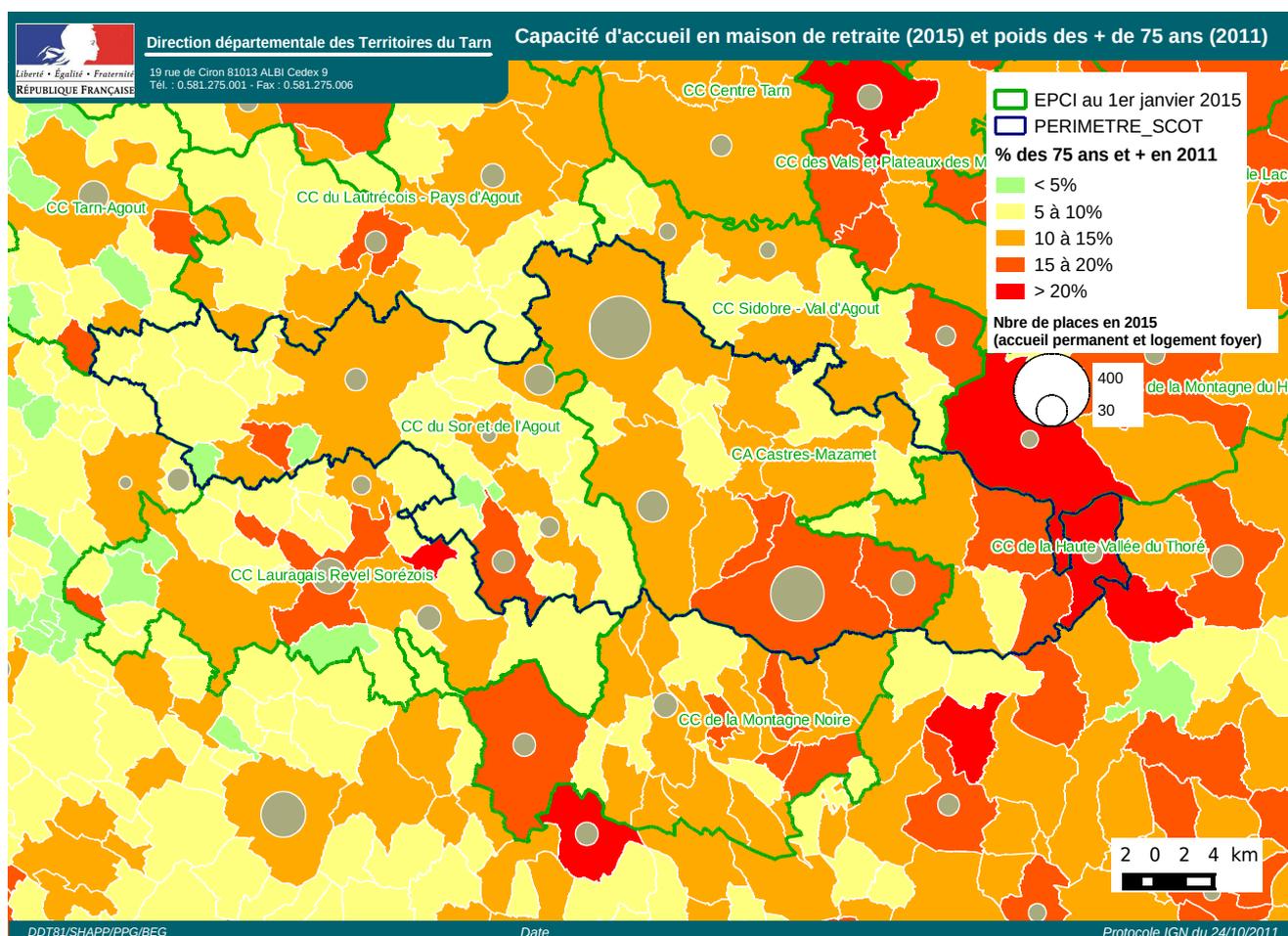


Figure 29: L'accueil en maisons de retraite en 2013 (source FINESS et INSEE)

4.5 - Consommer du foncier résidentiel et économique

La dynamique de la construction neuve a engendré une consommation foncière directe de 95 ha par an depuis la fin des années 1990 (Tableau 42), soit presque 20 % de la consommation foncière du département. Cependant, à l'image de l'ensemble du département, la consommation médiane a fortement baissé tout au long des années 2000 et passe ainsi en-dessous de la médiane départementale sur la dernière période quinquennale, excepté pour l'agglomération de Castres-Mazamet.

	Foncier consommé/an (1999-2013)	Foncier moyen consommé (1999-2013)		Foncier médian consommé par projet		
		Par logt	Par projet	1999-2003	2004-2008	2009-2013
CCSA	31,3 ha	2 121 m ²	2 386 m ²	2 004 m ²	1 715 m ²	1 200 m ²
CACM	44,1 ha	1 426 m ²	2 145 m ²	1 852 m ²	1 405 m ²	1 248 m ²
CCHVT	4,1 ha	1 993 m ²	2 013 m ²	1 822 m ²	1 112 m ²	749 m ²
SCoT	95 ha	2 009 m²	2 686 m²	1 975 m²	1 500 m²	1 127 m²
<i>Tarn</i>	<i>503 ha</i>	<i>1 761 m²</i>	<i>2 375 m²</i>	<i>1 936 m²</i>	<i>1 500 m²</i>	<i>1 225 m²</i>

Tableau 42: Consommation foncière pour l'habitat neuf (source SITADEL)

Près de 40 % des projets de construction d'habitat neuf se sont effectués sur des terrains de moins de 1 200 m² au cours de ces quinze dernières années (Tableau 43).

	< 900 m ²	901 à 1 200 m ²	1 201 à 1 800 m ²	1 801 à 2 500 m ²	> 2 500 m ²
CACM	29,0%	10,6%	15,5%	17,0%	28,0%
CCSA	14,4%	15,1%	19,4%	13,8%	37,3%
CCHVT	39,0%	14,0%	9,1%	10,4%	27,4%
SCoT	27,2%	12,3%	13,8%	16,2%	35,2%
<i>Tarn</i>	<i>23,5%</i>	<i>10,3%</i>	<i>15,0%</i>	<i>13,7%</i>	<i>37,5%</i>

Tableau 43: Les permis de construire de l'habitat neuf par taille de terrain entre 1999 et 2013 (source SITADEL)

Par contre, plus de la moitié portait sur des terrains supérieurs à 1 800 m² contre 39,2 % au niveau du département (Figure 30).

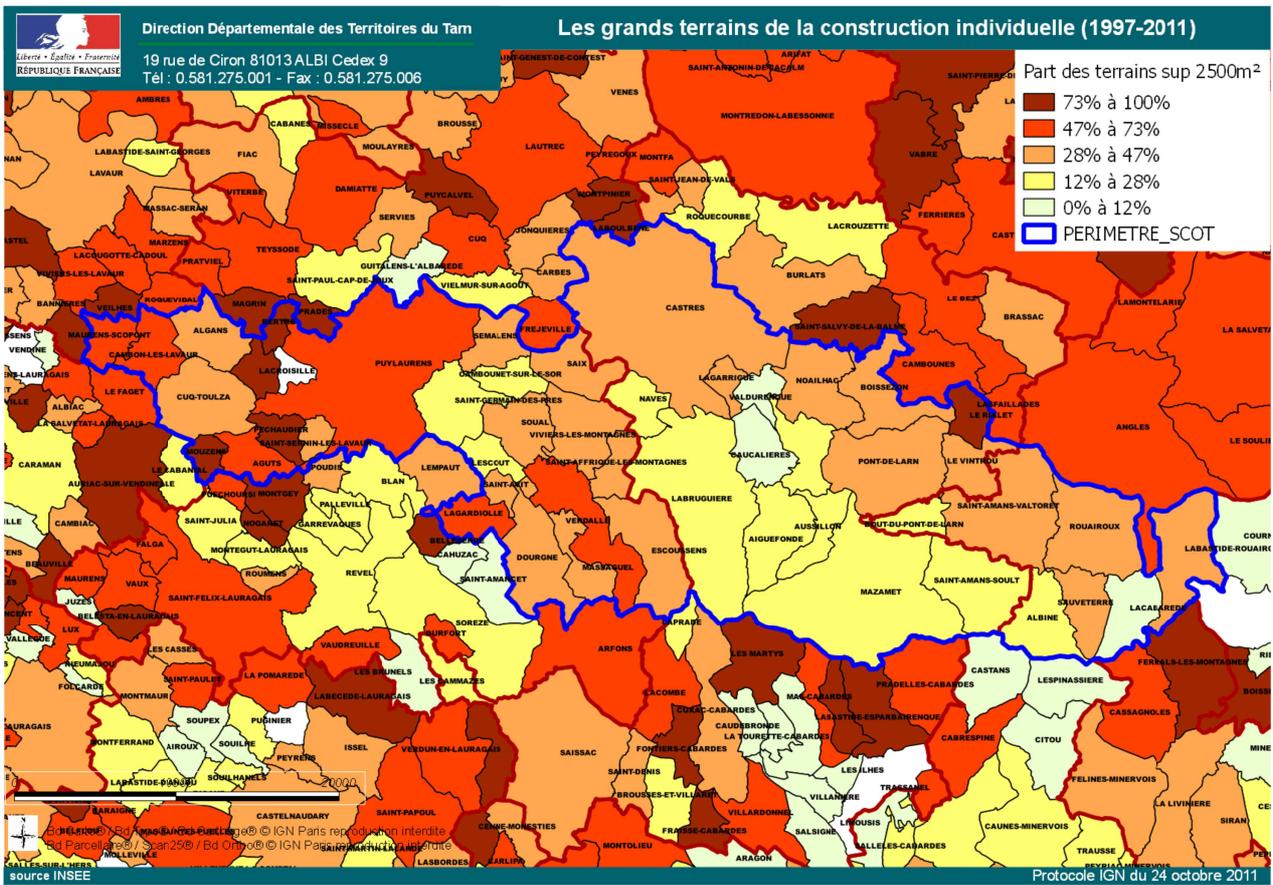


Figure 30: Le poids des grands terrains dans la construction neuve (source SITADEL)

Mais cette emprise foncière des projets de logements neufs sous-estime la consommation foncière du fait de la non-prise en compte de l'artificialisation induite : routes, réseaux, etc (Figure 31).

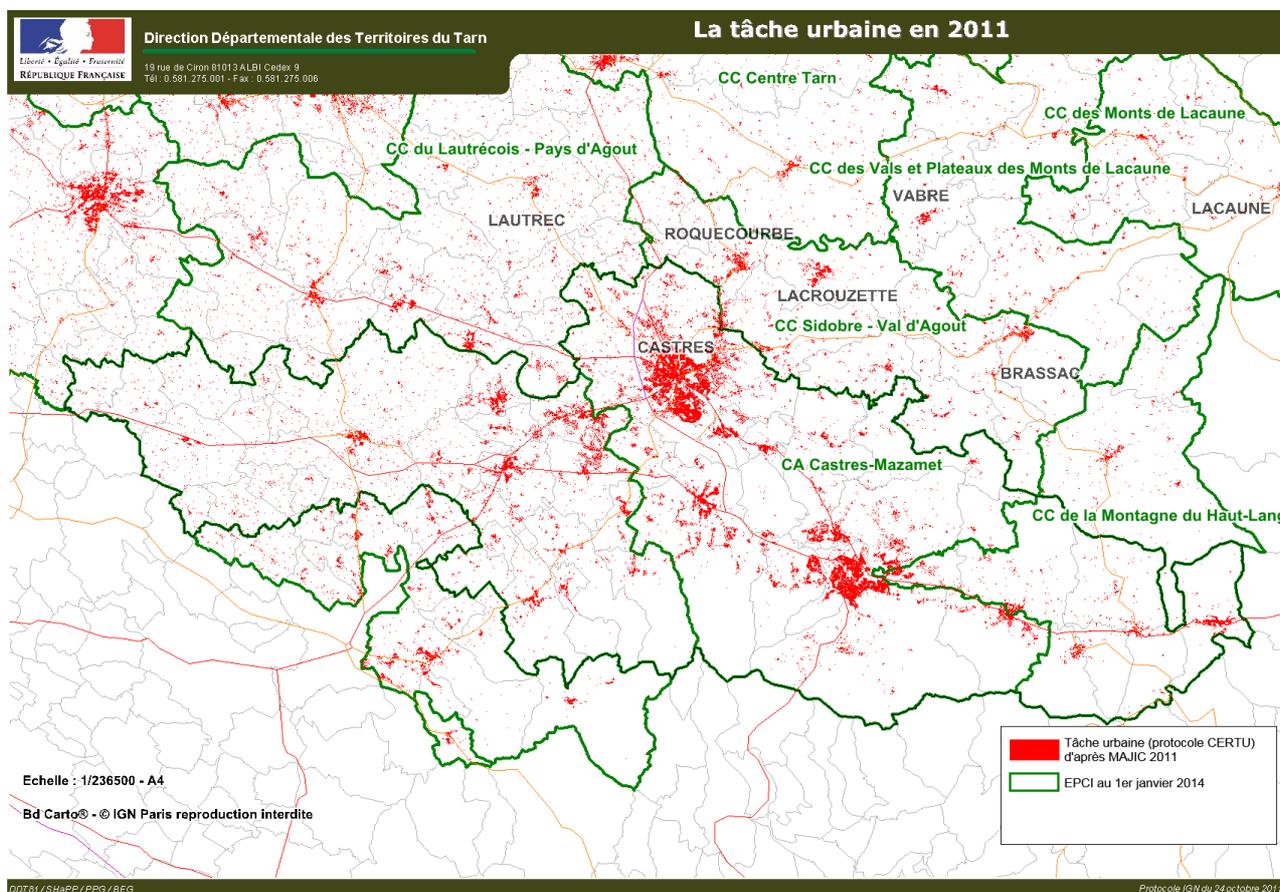


Figure 31: Approche de la tâche urbaine (source MAJIC)

S'y ajoute aussi la consommation foncière induite par la création de locaux économiques qui dépasse les 170 hectares par an en moyenne ces quinze dernières années à l'échelle du SCoT (Tableau 44). Sur l'agglomération castraise, un tiers de la surface hors œuvre nette (SHON) nouvelle créée depuis 1999 a été dévolue aux services publics (construction du CHIC).

	Foncier consommé par an	Répartition de la SHON créée par nature du projet						
		Hébergement	Bureaux	Commerce	Artisanat	Industriel	Entrepôt	Services publics
CCSA	68,5 ha	4,3%	8,3%	19,6%	2,5%	36,7%	3,5%	25,2%
CACM	89,0 ha	1,0%	11,5%	20,9%	1,2%	21,3%	10,5%	33,7%
CCHVT	14,4 ha	1,4%	6,9%	22,4%	2,3%	37,9%	19,5%	9,5%
SCoT	171,9 ha	2,3%	9,8%	20,5%	1,8%	28,2%	8,4%	28,3%
<i>Tarn</i>	<i>554,3 ha</i>	<i>1,3%</i>	<i>11,2%</i>	<i>20,5%</i>	<i>1,5%</i>	<i>22,3%</i>	<i>12,2%</i>	<i>30,7%</i>

Tableau 44: Consommation foncière pour la création de locaux neufs hors agriculture entre 1999 et 2013 (source SITADEL)

Une partie de ces projets s'est inscrite dans un zonage opératoire de zones d'activités. D'après l'observatoire des zones d'activités (OZA) de la DDT du Tarn, le SCoT dispose en 2013 d'un peu plus de 1 600 hectares de ZA (dont 70 % sur l'agglomération castraise) occupés aux deux-tiers environ (Tableau 45).

	Nbre de zones	Superficie (ha)	Nbre d'entreprises	Surface disponible (ha)	Surface en projet (ha)
CACM	55	1146,8	730	41,7	265,2
CCSA	19	348,2	134	14,2	151,0
CCHVT	35	134,4	63	3,2	28,7
SCoT	109	1629,4	927	59,1	444,9

Tableau 45: Foncier économique en zones d'activités (source DDT 81)

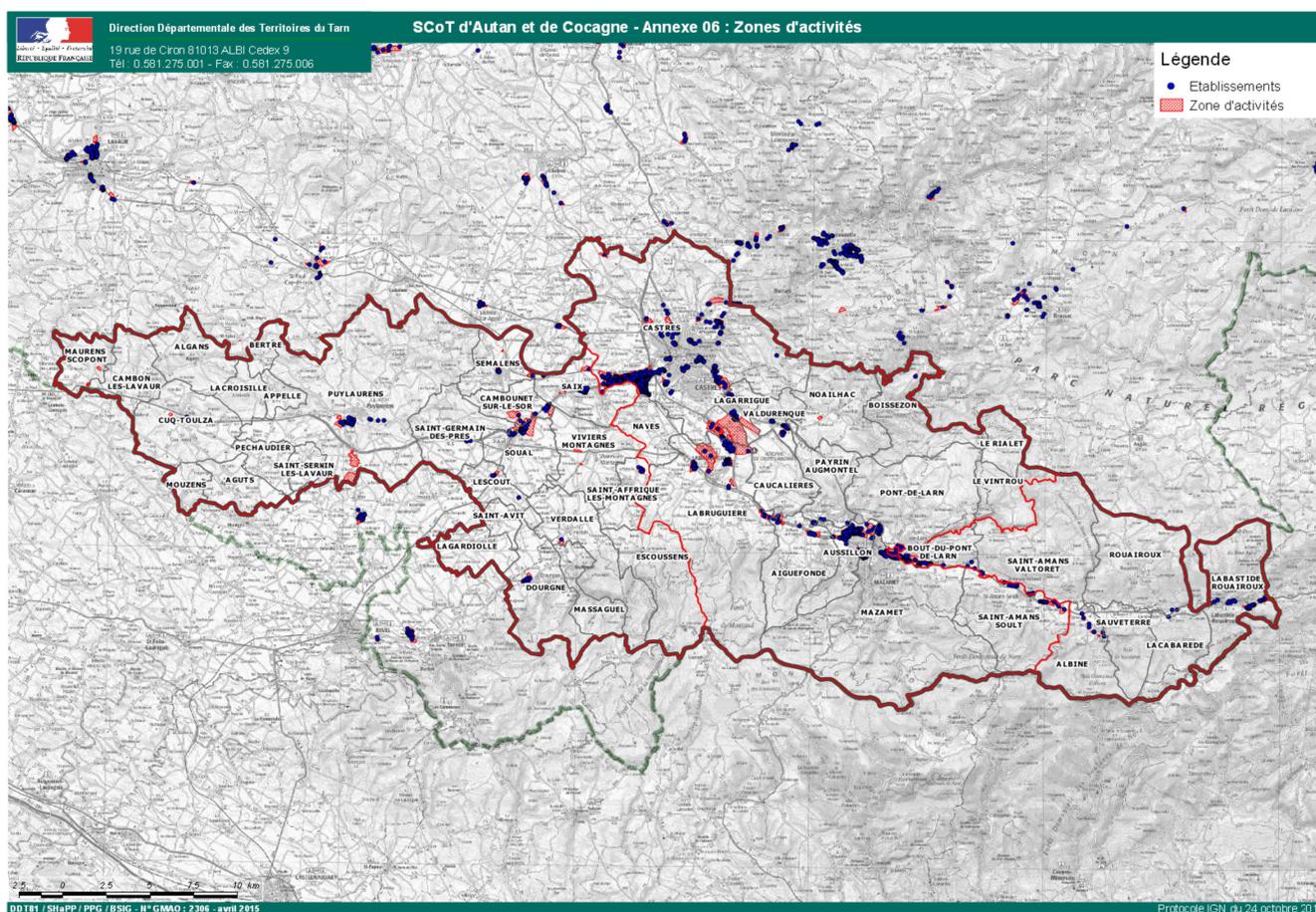
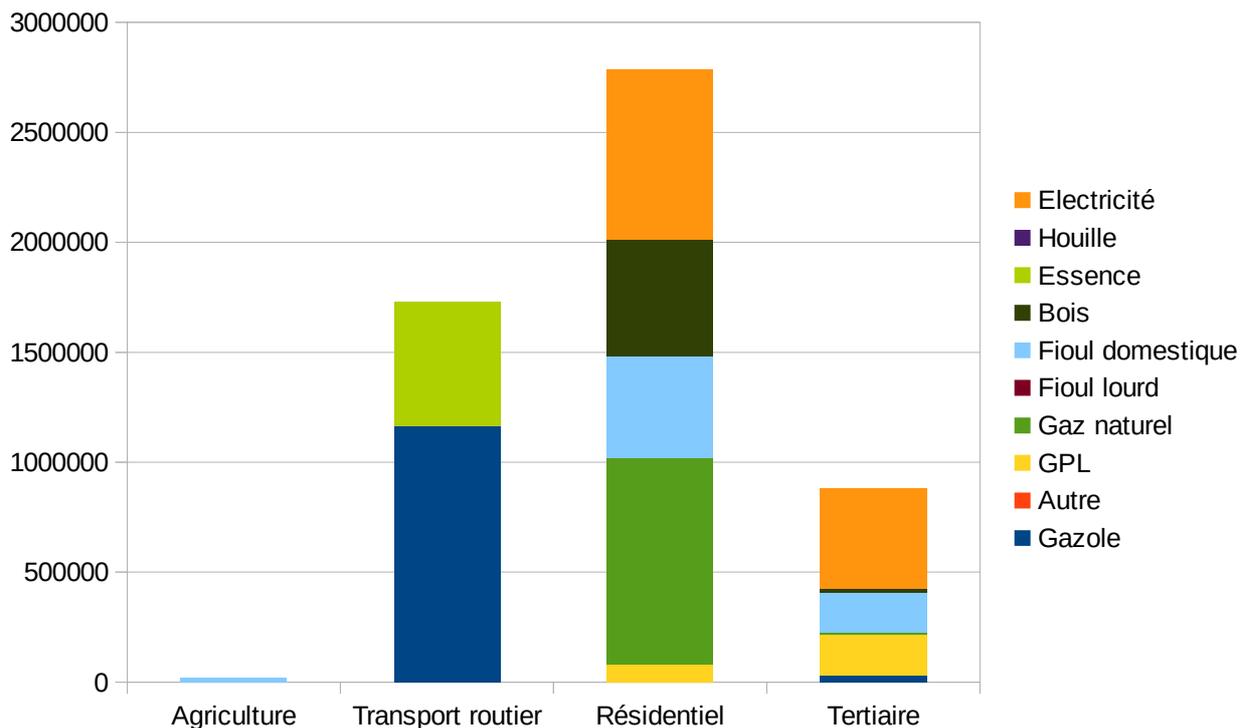


Figure 32: Zones d'activités en 2013 (source DDT 81)

4.6 - Impact environnemental

4.6.1 - Consommations énergétiques

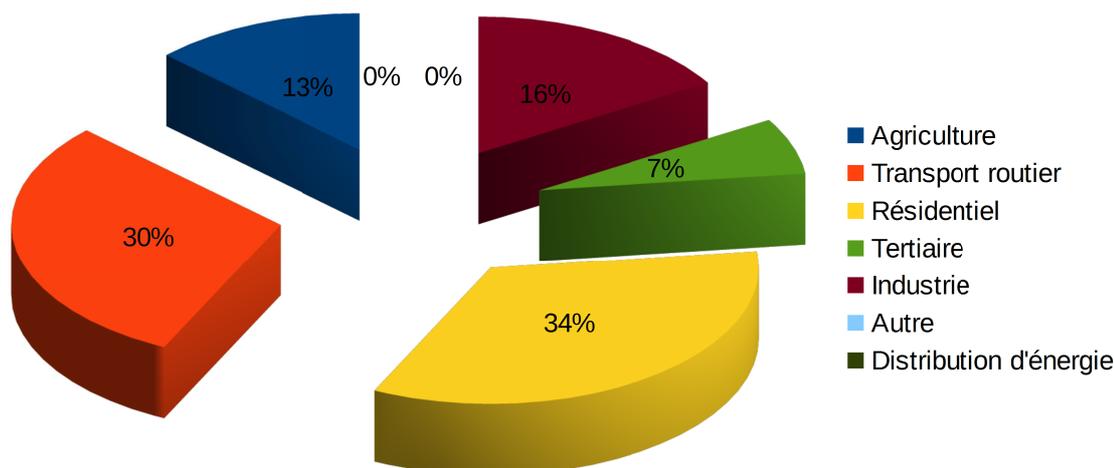
Le secteur résidentiel est à l'origine de plus de la moitié des consommations énergétiques au sein du SCoT (Graphique 19). Grâce à la présence d'un réseau de gaz de ville sur l'agglomération, le tiers de ces consommations résidentielles est assuré par cette source d'énergie et un peu plus du quart pour l'électricité. Le transport routier est le deuxième secteur de consommation avec près du tiers de l'énergie consommée au sein du territoire.



Graphique 19: Consommation énergétique par secteur (en Giga Joules par habitant) – source ORAMIP

4.6.2 - Émissions de gaz à effet de serre

Le secteur résidentiel est responsable de plus du tiers des émissions de GES au sein du territoire (Graphique 20). Si, à l'échelle du SCoT, le secteur agricole n'émet que 13 % environ des GES, la situation est très disparate en interne au territoire. Il pèse pour plus de 35 % des émissions sur Sor et Agout mais pour seulement 9 % sur l'agglomération castro-mazamétaine. De même, le transport routier est responsable de la moitié des émissions sur la Haute Vallée du Thoré mais du tiers sur Sor et Agout.



Graphique 20: Émissions de gaz à effet de serre par secteur (en tonne équivalent CO₂) – source ORAMIP

Par "émissions directes", on entend : les émissions de gaz à effet de serre issues des activités du territoire. Ces émissions directes n'intègrent pas celles émises lors de la production d'énergie et des biens en dehors du territoire considéré (les émissions dites "indirectes"). Attention, les calculs faits par l'ORAMIP comptabilisent les émissions de dioxyde de carbone (CO₂) provenant de la combustion du bois énergie. Les bilans proposés sont basés sur les trois principaux gaz à effet de serre : dioxyde de carbone CO₂, le méthane CH₄ et le protoxyde d'azote N₂O. Les divers secteurs d'activité interviennent dans des proportions différentes et ne génèrent pas tous les mêmes gaz à effet de serre : le dioxyde de carbone provient majoritairement du transport tandis que le protoxyde d'azote et le méthane sont essentiellement associés à l'agriculture. La part de l'agriculture dans les émissions directes de gaz à effet de serre de la communauté de communes est supérieure à la moyenne régionale et départementale. Cette comparaison est à nuancer compte-tenu notamment du type de calcul retenu et du rôle de puits de carbone que peuvent jouer la forêt et l'agriculture (prairies, haies) permettant de compenser une partie de ces émissions. À titre d'information, les émissions de gaz à effet de serre de l'agriculture sont réparties selon trois catégories :

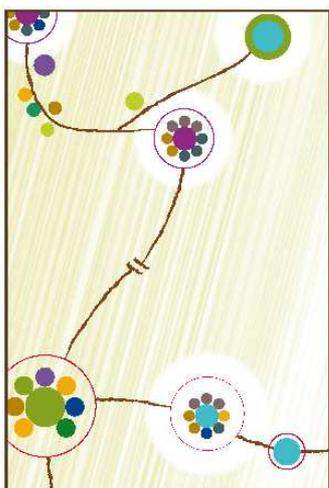
- l'ensemble des terres cultivées, des terres arables, des vergers, des prairies et des jachères ;
- l'élevage : les cheptels de bétail (bovins, chevaux, moutons, chèvres, porcs) et de basse-cour (volailles) ;
- combustion des engins agricoles tels que les tracteurs, les moissonneuses-batteuses et les motoculteurs.

5 - Perspectives : Territoires 2040

En 2009, la DATAR relance un vaste exercice de prospective stratégique intitulé "Territoires 2040". Sept grands systèmes spatiaux sont définis sur lesquels un certain nombre de facteurs de changement sont joués pour définir des futurs possibles (mais pas certains). Le SCoT est concerné par trois types de modèle spatiaux : l'espace rural de faible densité, les agglomérations intermédiaires et l'espace péri-urbain.

5.1 - Scénarios possibles d'évolution pour l'espace rural

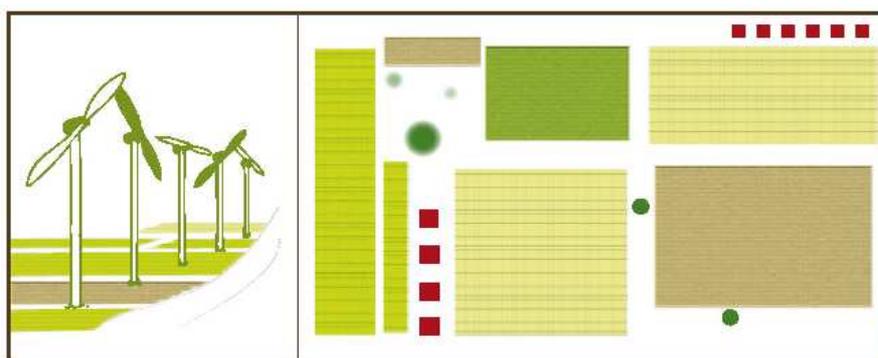
5.1.1 – Le repli communautaire



En 2040, la dérégulation et la flambée des prix de l'énergie entraînent l'isolement des espaces de faible densité. Peu soutenues par les politiques publiques, les populations sont contraintes de se réorganiser et d'innover. Cela se traduit par une substitution des solidarités communautaires à l'intérêt collectif. On assiste à un retour du rural au sens traditionnel, caractérisé par la sédentarité et des cultures dédiées à l'approvisionnement local à côté d'espaces reconquis par la nature. Le maintien de la cohésion sociale ou encore la lutte contre les risques provenant des nouvelles zones enfrichées deviennent des enjeux majeurs.

Mots-clés : *fragmentation et ségrégation ; entre-soi ; rupture ; isolement ; informalité ; enfrichement ; réenclavement*

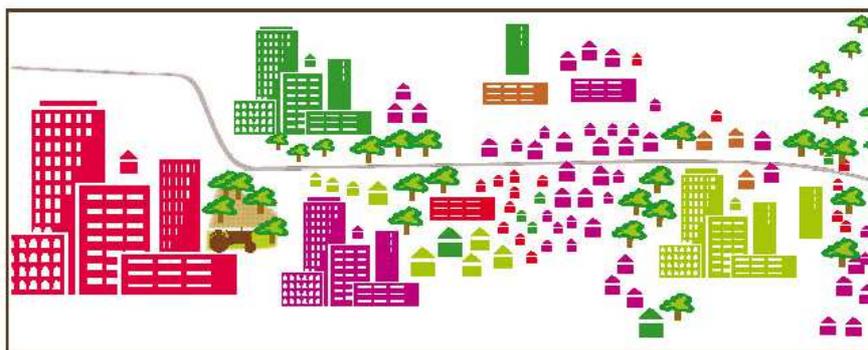
5.1.2 – La plate-forme productive



En 2040, pour répondre aux défis environnementaux, la ville "basse consommation énergétique" a montré son efficacité. Densification, maîtrise énergétique sont rendues possibles grâce à une planification rigoureuse de l'usage des sols. Les espaces de faible densité sont mis à contribution et fournissent bio-ressources et compensation carbone. Pour maximiser leurs usages productifs et permettre l'approvisionnement des villes, on a largement fait appel à l'automatisation et à un travail saisonnier souvent précaire. L'enjeu est celui de la durabilité de ce modèle productiviste notamment dans sa capacité à permettre la régénération des sols.

Mots-clés : *exploitation maximisée ; filières longues et mondialisées ; stockage ; compétitivité verte ; pilotage à distance*

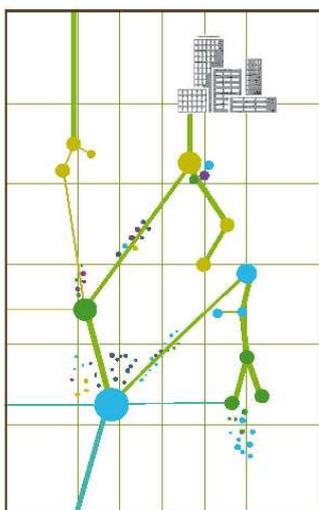
5.1.3 – Absorption



En 2040, l'espace autrefois peu habité est devenu un parc résidentiel. Les conditions de vie difficiles dans les métropoles associées au développement de solutions de mobilité économes en énergie se sont traduites par une progression de la péri-urbanisation qu'aucune politique n'est parvenue à contenir. Les espaces agricoles et naturels sont mités et ceux restants se spécialisent pour accueillir des activités génératrices de nuisances rejetées par la ville. Sous cette forme, les tensions sont exacerbées entre les différents usagers de l'espace. La gestion des conflits et la préservation des espaces publics deviennent centrales.

Mots-clés : étalement urbain, confort spatial, multifonctionnalité conflictuelle, fragmentation, naturbanisation

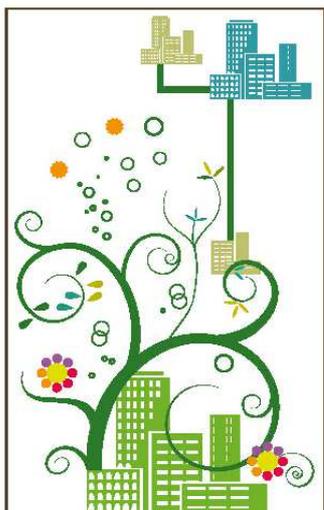
5.1.4 – Système entrepreneurial



En 2040, le rejet du mode de vie des grandes villes sur fond de coût élevé des transports a rendu très attractifs les espaces de faible densité. Ils suscitent l'intérêt d'entrepreneurs. Grâce à leur capital relationnel et aux télécommunications, ceux-ci parviennent à promouvoir des marques territoriales et à développer de nouvelles filières commerciales (aliments, produits culturels...). Des alliances inter-territoriales à l'échelle des bassins d'emplois fournissent un cadre favorable à cette créativité locale. L'enjeu principal concerne la compétition entre territoires pour accéder à des ressources et compétences très inégalement réparties.

Mots-clés : créativité, compétition, opportunisme, connexion, entrepreneuriat, clubs innovants, incubateur, ancrage

5.1.5 – Avant-scène des villes

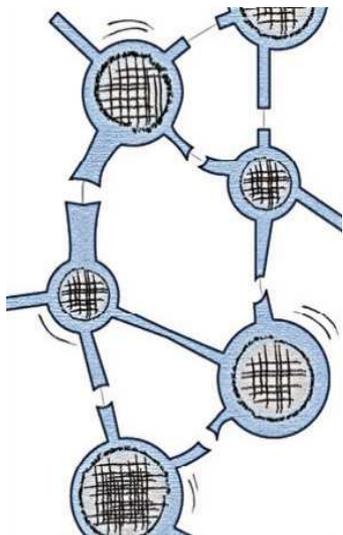


En 2040, la découverte de ressources offre aux espaces de faible densité des opportunités autres que productives. Les plus remarquables deviennent un élément clé de l'attractivité des métropoles. Paysages, appellation d'origine protégée ou encore ressourcement, constituent le panier d'excellence que la ville propose à ses habitants. Les zones les plus banales (péri-urbain sans aménités) deviennent des espaces techniques de la ville (assainissement, traitement des déchets). Le maintien d'une péréquation dans des espaces patrimonialisés, où certains biens communs comme l'eau ou l'environnement sont privatisés, est un enjeu majeur.

Mots-clés : *ressourcement, bio-parcs, formation, parrainage, hyper-connexion, ségrégation, spécialisation*

5.2 - Scénarios possibles d'évolution pour l'espace péri-urbain

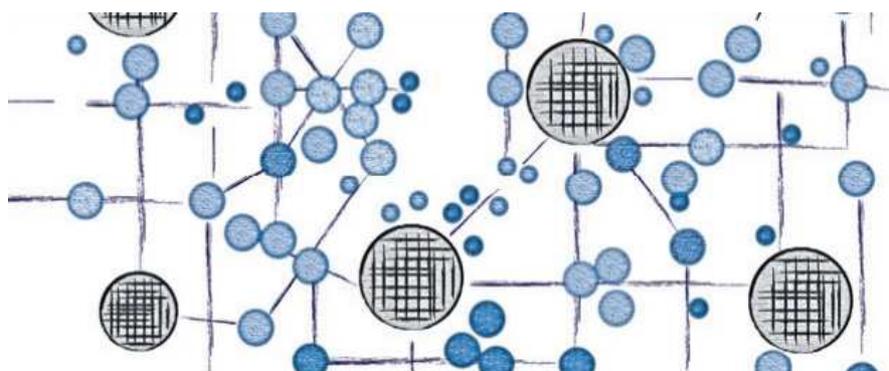
5.2.1 – Le corridor



En 2040, la péri-urbanisation a cessé. Le coût élevé de la mobilité, les contraintes environnementales et les règles d'urbanisme réaffirmées, ont mis fin à la dispersion. Le couple "État-pouvoirs d'agglomération" a réussi à promouvoir le modèle urbain compact et concentré. Une partie de l'espace péri-urbain hérité s'est densifié et est intégré au fonctionnement urbain, avec les mêmes activités que la ville. L'autre, plus éloigné, est vécu comme "une campagne rurale". La question péri-urbaine est résolue, la question sociale l'a remplacée : tensions ségrégatives, isolats déclassés et espace rural plutôt dévalorisé. Les villes, plus vastes et globalement moins denses, se différencient par la qualité de l'intégration de leurs périphéries et de leur attractivité.

Mots-clés : *concentration, ségrégation, intégration, dispersion, isolats*

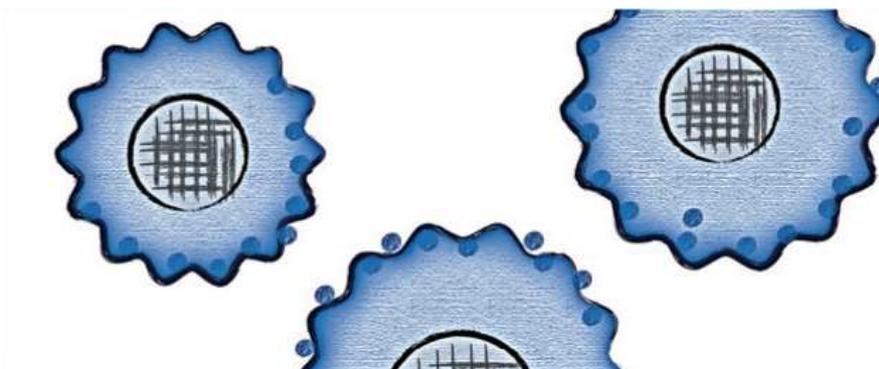
5.2.2 – La nébuleuse



En 2040, la péri-urbanisation est la modalité dominante de l'organisation de l'espace. Les technologies de l'énergie renouvelable, du recyclage des ressources et de la gestion environnementale autorisent la dispersion, la dé-densification et le confort spatial. Le péri-urbain est partout, au point que le terme est tombé en désuétude. La France, terre d'immigration, n'a jamais été aussi peuplée et l'occupation du territoire s'est rééquilibrée. Le couple "Département-Région" porte les politiques publiques qui répondent à cette demande d'espace. Quant à la qualité des espaces produits, elle est inégale et dépend de celle de la gouvernance locale. Les populations les plus modestes accèdent peu au confort spatial et habitent majoritairement les villes.

Mots-clés : *post-carbone, généralisation, paupérisation urbaine, artificiel, flux*

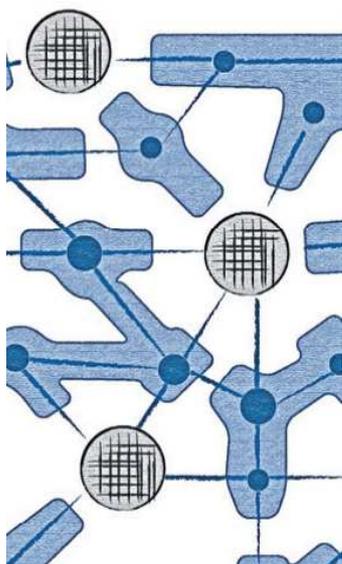
5.2.3 – Le rivage



En 2040, le péri-urbain est l'espace de vie entre la ville et la nature. Il est reconnu pour la qualité de son cadre de vie et fait l'objet de labellisations et de certifications. La péri-urbanisation est très contrôlée et canalisée, afin de ne pas menacer les valeurs qui fondent la "péri-ruralité". Les espaces naturels sont sanctuarisés, les espaces agricoles soumis à une logique environnementale. Les péri-urbains, dans l'ensemble socialement aisés, sont plutôt innovants et promeuvent des solutions nouvelles en matière d'habitat, d'emplois, de services marchands, de consommation, de mobilité et de citoyenneté. Mais les micro-sociétés péri-urbaines sont fortement interpellées quant à la solidarité avec le reste du pays.

Mots-clés : *qualité, innovation, néourbanité – néoruralité, durable, clubs*

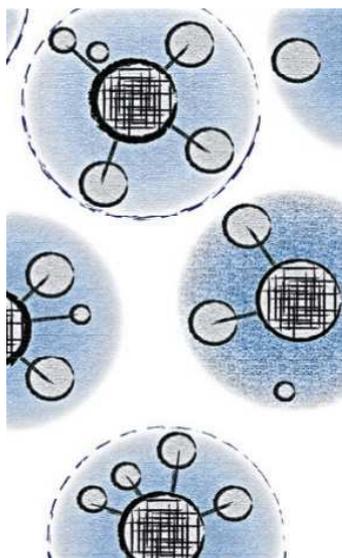
5.2.4 – La synapse



En 2040, dans un contexte d'intensification des échanges entre les aires urbaines et de forte mobilité, l'espace péri-urbain est celui de l'intermédiation entre les places centrales et de la coordination entre les territoires. À la péri-urbanisation a succédé le développement différencié des espaces intermédiaires. Les sites d'interfaces et les réseaux plus ou moins "adhérents" au territoire définissent les fonctions et le projet des différentes parties de la mosaïque péri-urbaine, qui prend des formes très variées. La question péri-urbaine n'est plus celle de l'étalement résidentiel extensif ; lui a succédé la question inter-territoriale, qui interpelle tous les acteurs dans leurs capacités de régulation combinée des tensions économiques, sociales et environnementales.

Mots-clés : *carrefours, réseaux, mobilité, coordination, gouvernance*

5.2.5 – La réserve

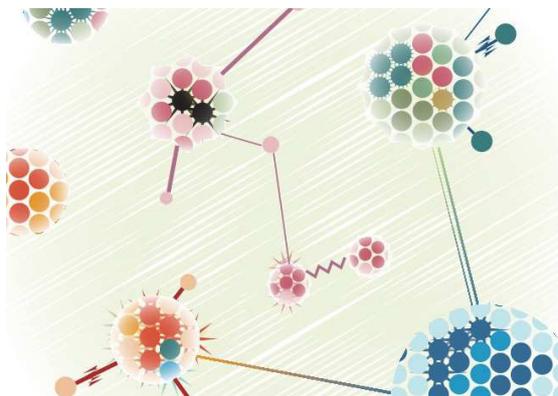


En 2040, dans un contexte de très fortes contraintes environnementales, les villes ont besoin d'espaces techniques périphériques pour gérer leur fonctionnement écologique (énergies renouvelables, eau, air, recyclage, production alimentaire de proximité, etc). Le péri-urbain est cet espace technique qui permet l'existence de la ville dense. La péri-urbanisation est celle des fonctions écotechniques qui font du péri-urbain un mode productif de biens écologiques convoités. Les villes-régions et les grandes firmes de services urbains, réunies en consortium, rivalisent pour le contrôler. Entre leurs aires de fonctionnement, subsistent des franges rurales qui sont aussi les zones de passage d'une ville-région à l'autre et les espaces de marginalités.

Mots-clés : *écotechnique, entreprises, flux, contrôles, utilitarisme*

5.3 - Scénarios possibles pour les agglomérations de taille moyenne

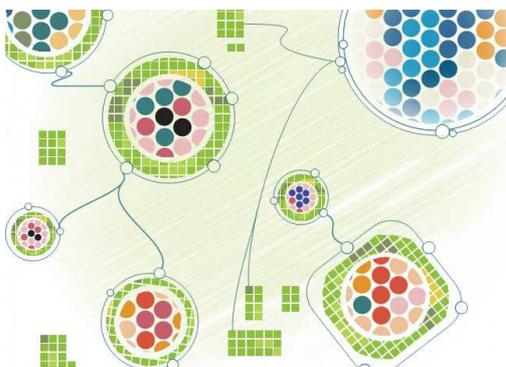
5.3.1 – Les communautés



En 2040, le coût de l'énergie limite drastiquement les déplacements. Les villes intermédiaires se replient sur elles-mêmes et leurs espaces de proximité. En leur sein, des phénomènes de fragmentation spatiale accompagnent les logiques communautaires. Les populations aisées se regroupent dans les lieux préservés, quand les plus modestes se contentent d'un habitat ordinaire, voire dégradé. Paradoxalement, cette situation contrainte économiquement et socialement stimule la créativité qui se traduit en expérimentations et innovations. Celles-ci ne suffisent pas toujours à répondre à l'enjeu de cohésion sociale.

Mots-clés : *segmentation sociale ; diversité ; tensions ; innovations sociales ; communautarisme*

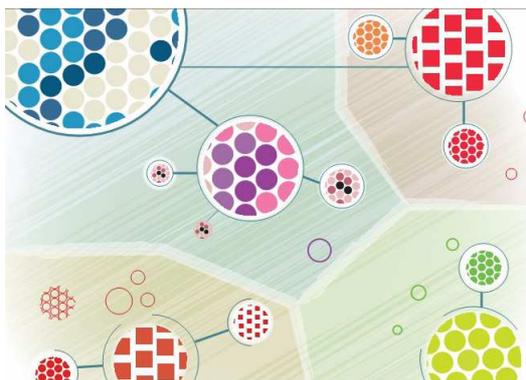
5.3.2 – Les laboratoires verts



En 2040, le volontarisme politique a permis localement l'avènement de l'économie de la frugalité. Les villes intermédiaires ont tiré leur épingle du jeu en imaginant à leur échelle des solutions intégrées, peu émettrices en gaz à effet de serre et économes en énergie. Elles s'appuient sur leurs espaces de proximité pour rendre possible leur approvisionnement. La gestion éco-systémique devient la règle à cette échelle et donne corps aux utopies des cités jardins. C'est la capacité à gérer la transition énergétique et à rendre acceptable ce nouveau modèle de développement qui a rendu possible l'émergence de ces laboratoires verts.

Mots-clés : *environnementalisme ; écologie territoriale ; auto-provisionnement ; intensification*

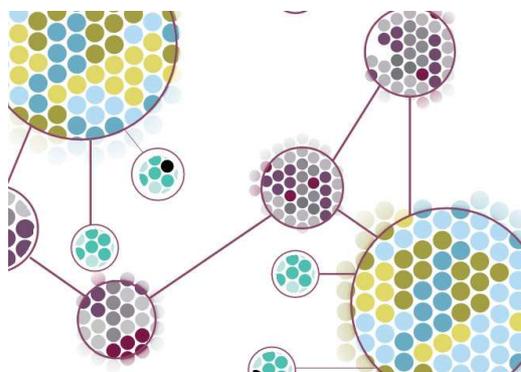
5.3.3 – Les spécialisées



En 2040, les villes intermédiaires se sont organisées pour valoriser leurs ressources sous forme de paniers de biens et de services. Elles disposent d'une autonomie suffisante pour bâtir des projets qui leur permettent de prendre position dans la compétition économique. Le modèle du « cluster » prévaut : les villes intermédiaires ont su construire un cadre territorial favorable aux dynamiques partenariales entre acteurs des filières économiques et de la recherche. À contrario, celles qui n'ont pas tiré parti de l'efficacité des réseaux et su se positionner sur des segments de marchés porteurs sont en situation difficile.

Mots-clés : *avantages comparatifs ; compétitivité ; interdépendances ; concurrence territoriale ; organisation*

5.3.4 – Les satellites



En 2040, les métropoles ont acquis une position dominante. Elles ont délocalisé leurs unités de production dans les villes intermédiaires, se donnant ainsi des marges de manœuvre foncières pour poursuivre leur développement urbain. Sous dépendance, ces dernières n'ont d'autre alternative que de s'allier ou d'être déclassées. Les réseaux de villes se structurent sur des complémentarités en équipements et compétences. Quant à leurs espaces ruraux, dévitalisés, ils sont devenus des zones de report des externalités de la croissance métropolitaine. L'enjeu de la régulation inter-territoriale et des mécanismes compensatoires est déterminant.

Mots-clés : *croissance urbaine ; agglomération ; métropoles ; périphérie ; relations interurbaines*