



SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE LA VALLEE DE LA DORDOGNE (S.M.P.V.D) SCOT DU NORD DU LOT

RAPPORT DE PRESENTATION

1

Pièce 1

URBADOC

Tony PERRONE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr

ETEN Environnement

Marion RIGAUD
60, Rue des Fossés
82 800 NEGREPELISSE
Tél : 05 63 02 10 47
Fax : 05 63 67 71 56
environnement@eten-midi-pyrénées.com

ADASEA du Lot

Stéphane DELBOS
430, avenue Jean Jaurès
46 004 Cahors Cedex 9
Tél : 05 65 20 39 25
Fax : 05 65 20 39 39
stephane.delbos@adasea.net

Tampon du S.M.P.V.D

Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION

Le 8 janvier 2013

DEBAT SUR LE PADD

ARRET DU PROJET

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION

Version n°1 : Aout 2014

SOMMAIRE

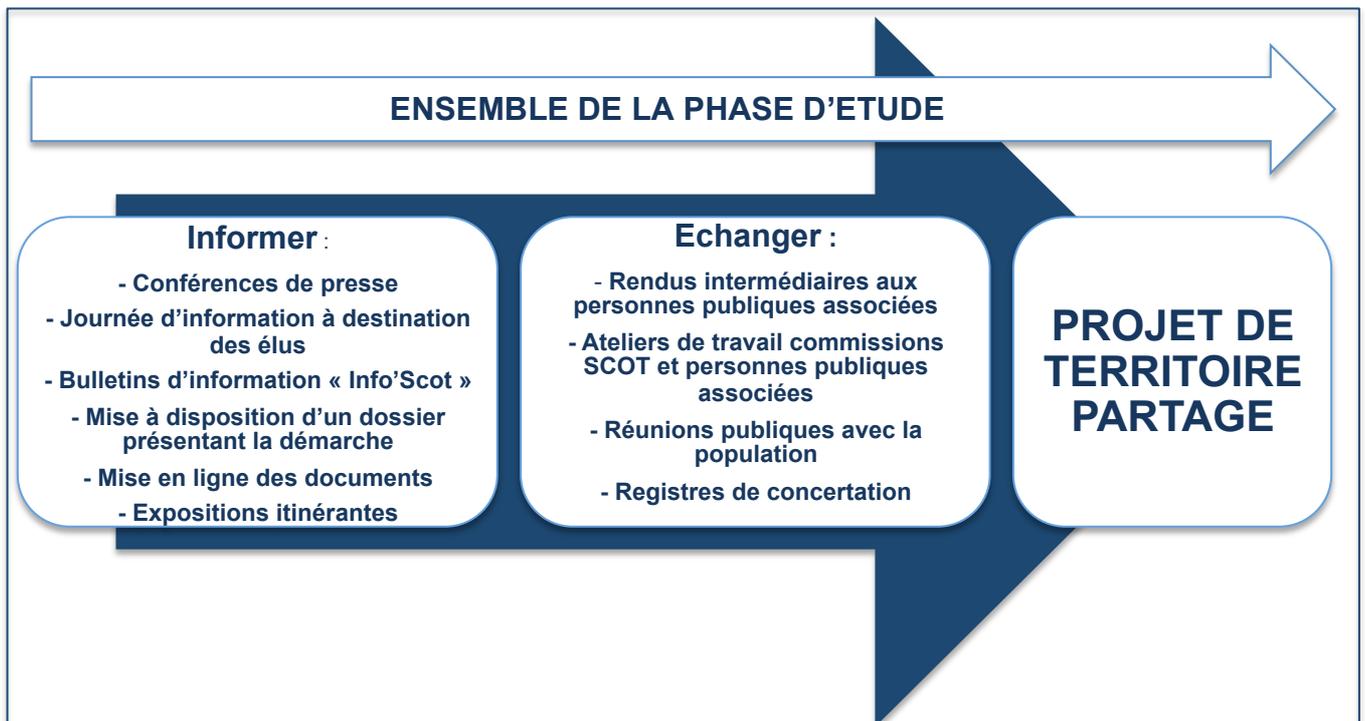
Préambule	5
Chapitre I : INSCRIPTION TERRITORIALE ET ARTICULATION DU SCHEMA AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	13
Articulation avec les autres documents	15
L'inscription territoriale	17
Chapitre II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC	25
La démographie	27
Equilibre social de l'habitat	37
Equipements, services, réseaux	55
Economie	56
Mobilités	57
Amenagement de l'espace	58
Gestion économe de l'espace	59
BILAN	60
Chapitre III : Etat initial de l'environnement	60
Chapitre IV : Analyse Des incidences notables prévisibles	60
Chapitre V : Explication des choix retenus et expose des motifs	60
Chapitre VI : Mesures pour la limitation de l'impact du schema	60
Chapitre VII : Criteres pour l'analyse des resultats de la mise en œuvre du schema	60
Chapitre VIII : Resume non technique	60
Chapitre IX : Phases de realisation	60

TABLEAU DE BORD

Figure 2 : Les acteurs du SCOT ; UrbaDoc ; 2014



Figure 1 : Schéma de la concertation ; UrbaDoc ; 2014



PREAMBULE

1. Les objectifs de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale

Par délibération en date du 8 janvier 2013, le Conseil syndical du Syndicat Mixte du Pays de la Vallée de la Dordogne (S.M.P.V.D) a prescrit l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale^a (SCOT¹) du Pays de la Vallée de la Dordogne sur le périmètre fixé par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2012.

La délibération a fixé les objectifs visés par la mise en œuvre du schéma en application de l'article L.122-6² du code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la mise en œuvre du schéma sont de :

- doter le territoire d'un outil concerté et légitime, assurant la planification et la mise en œuvre d'un projet de territoire, dans la continuité des démarches déjà engagées^b et des politiques publiques en vigueur ;
- définir un projet de ruralité moderne adapté à la dynamique propre du territoire, proposant des solutions de planification et des objectifs d'actions opérationnelles ;
- passer de la notion de « ressource » à celle de « patrimoine » et identifier un patrimoine territorial (agricole, naturel, bâti, touristique...), source d'un développement durable permettant la mixité sociale, le développement économique et la préservation de l'environnement ;
- maîtriser le développement urbain et les pratiques foncières et favoriser une politique d'accueil de population qualitative et durable, source d'un développement équilibré du territoire respectueux des terres agricoles et de l'environnement.

2. Les modalités de concertation

La délibération du 8 janvier 2013 a, conformément à l'article L.300-2³ du code de l'urbanisme, fixé les modalités de concertation. La volonté du conseil syndical a été d'engager une concertation forte permettant d'aboutir à un projet partagé entre élus, personnes publiques associées⁴ et citoyens. Pour cela, plusieurs moyens ont été mis en œuvre, tant pour informer que pour permettre à chacun de s'exprimer et d'engager le débat.

2.1 Les moyens d'information

Les moyens d'information choisis par le conseil syndical sont :

^a Abrégé « SCOT », « SCot » ou « Scot »

^b La délibération du 8 janvier 2013 précise les démarches déjà engagées en faisant référence à la charte du pays de la vallée de la Dordogne lotoise ainsi qu'au Schéma Communautaire d'Aménagement, Equipements et Services (S.C.A.E.S).

- l'organisation d'au moins deux conférences de presse, au lancement et à l'arrêt du projet SCOT ;

- l'organisation d'une journée d'information sur le SCOT à l'attention des élus au lancement de la démarche ;

- la mise à disposition du public d'un dossier présentant l'état d'avancement de la démarche au siège du SMPVD mais aussi aux sièges des communautés de communes membres du SMPVD ;

- l'édition d'au moins deux bulletins d'information « Info'SCOT », distribués aux collectivités du territoire (communes et communautés de communes) et disponibles en téléchargement après distribution ;

- la mise en ligne des documents du dossier SCOT et la mise en œuvre d'une exposition itinérante sous forme É de panneaux dans les collectivités du territoire.

2.2 Les moyens offerts aux personnes publiques associées pour s'exprimer et engager le débat

Pour une meilleure collaboration, le conseil syndical a prévu de consulter les personnes publiques associées à plusieurs moments. Ainsi, la délibération de prescription du SCOT prévoit :

- l'organisation d'au moins trois réunions avec les personnes publiques associées pour rendu intermédiaire du dossier SCOT ;

- l'organisation d'au moins deux sessions d'ateliers de travail et d'échange avec les commissions du SCOT et les personnes publiques associées.

2.3 Les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat

Afin de pouvoir recueillir les avis et propositions de chacun, le conseil syndical a choisi de permettre aux personnes intéressées de s'exprimer par divers moyens. Pour cela, les citoyens :

- pourront consigner leurs remarques et observations dans un registre ouvert à cet effet dans chaque siège des communautés de communes membres ainsi qu'au siège du SMPVD ;

- pourront participer aux réunions publiques (l'organisation d'au moins trois sessions d'au moins cinq réunions publiques pour l'exposé des pièces du dossier SCOT est prévue).

3. Objectifs législatifs et territoriaux, réalité ou utopie?

3.1 Rappel des attendus législatifs

Le Schéma de Cohérence territoriale est le document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence

TABLEAU DE BORD

Figure 4 : Evolution législative ; UrbaDoc ; 2014

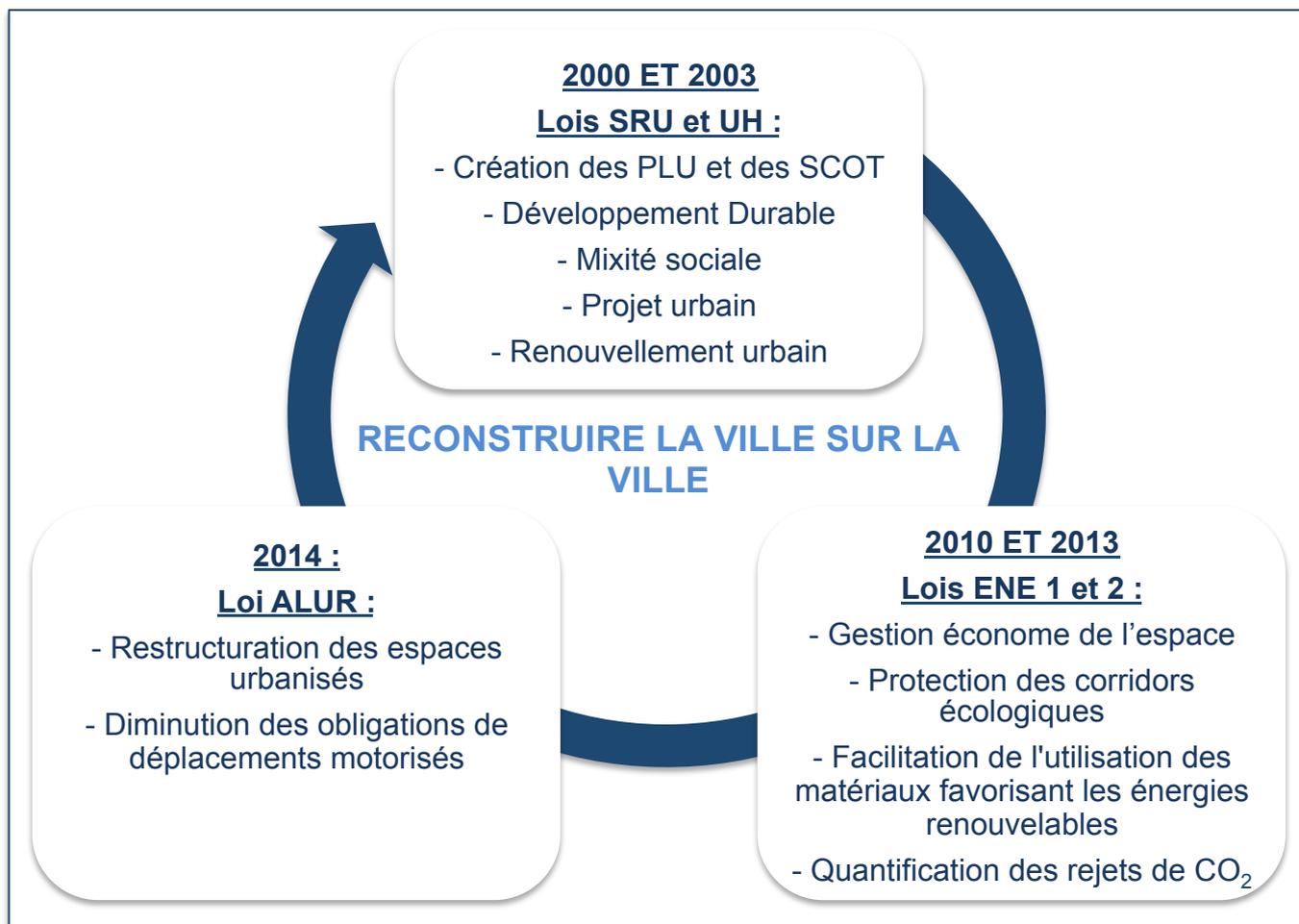


Figure 3 : Historique de la planification urbaine française ; UrbaDoc ; 2014

Petit historique de la planification urbaine : Jusqu'au détour des années 2000, la planification urbaine était guidée par des documents d'urbanisme répondant aux enjeux définis par la Loi d'Orientation Foncière de 1967. Plans d'Occupation des Sols et Schémas Directeurs devaient répondre aux besoins d'organisation de l'urbanisation et faciliter l'accès au logement dans un contexte où le développement démographique et de fait les besoins en nouveaux logements étaient très soutenus, tout en appuyant le processus de décentralisation par transfert de compétences aux communes déjà initié par les lois précédentes. L'année 2000 et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre ont marqué un virage important dans la politique nationale d'aménagement. Plan Locaux d'Urbanisme et Schéma de Cohérence Territoriaux sont devenus les documents cadres de la planification urbaine et par delà de l'aménagement du territoire. Mais au delà, c'est surtout le constat d'un étalement urbain toujours plus important, nécessitant toujours plus de déplacements et d'espaces qui introduit la logique du développement durable comme principe premier de l'urbanisme et qui donne un sens à ces nouveaux documents de planification. Penser la ville de demain, c'est alors la reconnaissance de vrais projets urbains locaux qui préserveront les espaces agricoles et l'environnement, éviteront le mitage et imagineront un habitat pour toutes et tous. Mais face au boom de l'urbanisation des années 2000/2005, le constat de la consommation de l'espace et de sa fragmentation indique une aggravation du phénomène. L'urbanisme galopant se veut encore plus menaçant pour la biodiversité, les espaces agricoles et contribue à renforcer la précarité énergétique de la nation. La loi portant Engagement National pour l'Environnement issue des réflexions du Grenelle de l'environnement a renforcé les logiques en faveur du développement durable et de la gestion économe de l'espace par des mesures visant notamment à mieux identifier les corridors écologiques, ces espaces permettant à la faune et à la flore de se déplacer et donc d'exister et à mieux utiliser les matériaux favorisant les énergies renouvelables. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové semble, 14 ans plus tard, venir boucler le processus en priorisant la restructuration des espaces urbanisés à l'étalement urbain et en contribuant ainsi à diminuer les besoins en déplacements motorisés et donc les risques de fragmentation de l'espace. En somme, cette loi semble donner les clés de la réussite d'un processus engagé depuis 14 ans désormais.

l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, de développement de l'activité, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

Elaboré par les élus du territoire, ce document n'en reste pas moins fortement guidé par les enjeux législatifs retranscrits dans le code de l'urbanisme. Ce code a évolué au fil du temps et des lois qui successivement ont créé les SCOT et au fur et à mesure précisé les attendus auxquels ils doivent satisfaire.

Pour rappel :

- Les SCOT ont été initiés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ⁵ (S.R.U) du 13 décembre 2000. A partir de cette promulgation, ils ont remplacé les anciens Schéma Directeur avec un principe phare devant guider le devenir du territoire national : le développement durable ⁶. La priorité est alors donnée au renouvellement urbain, à la lutte contre l'étalement urbain, à la mixité sociale dans l'habitat ou encore à la maîtrise des déplacements. C'est un premier pas important en faveur de la restructuration des espaces urbanisés à l'heure où l'étalement urbain est la règle commune.

- Rapidement, ils ont été remaniés par la loi Urbanisme et Habitat (U.H) du 2 juillet 2003 qui en a précisé les modalités de mise en œuvre.

- La loi portant Engagement National pour l'Environnement ⁷ (E.N.E) du 12 juillet 2010 a défini les attendus en matière d'urbanisme en précisant notamment les enjeux environnementaux.

- Le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R) modifie à nouveau les SCOT pour une meilleure transition écologique des territoires.

Les quinze dernières années ont donc posé les bases d'un document qui doit désormais être établi selon des principes toujours plus affinés visant à un développement qui se veut toujours plus durable et à une gestion de l'espace la plus économe possible. Les mesures à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs ont aussi été précisées. Plus de restructuration urbaine, moins d'étalement horizontal, plus de proximité entre les zones de vie, de consommation et d'emploi, moins de mitage de l'espace agricole et moins de rupture dans les continuités écologiques. Le tout engendrant forcément un besoin décroissant en mobilités et un changement des modes de déplacement.

Les articles L.110 ⁸ et L.121 ⁹ du code de l'urbanisme qui fixent les règles générales en matière d'urbanisme traduisent désormais les attendus législatifs auxquels le projet de territoire devra satisfaire.

3.2 Avertissement concernant l'application de la loi ALUR

A l'heure de la rédaction du présent rapport, les décrets d'application de la loi ALUR devant préciser les conditions d'application n'étaient pas parus. Cela entraîne de fait un décalage entre la lecture législative et réglementaire du code de l'urbanisme et donc dans la synchronisation des articles « R » et « L » du même code. Par delà, c'est l'ensemble des conditions de l'application de cette loi qui restent, à l'heure actuelle, à définir.

3.3 Projet urbain ou ruralité moderne ?

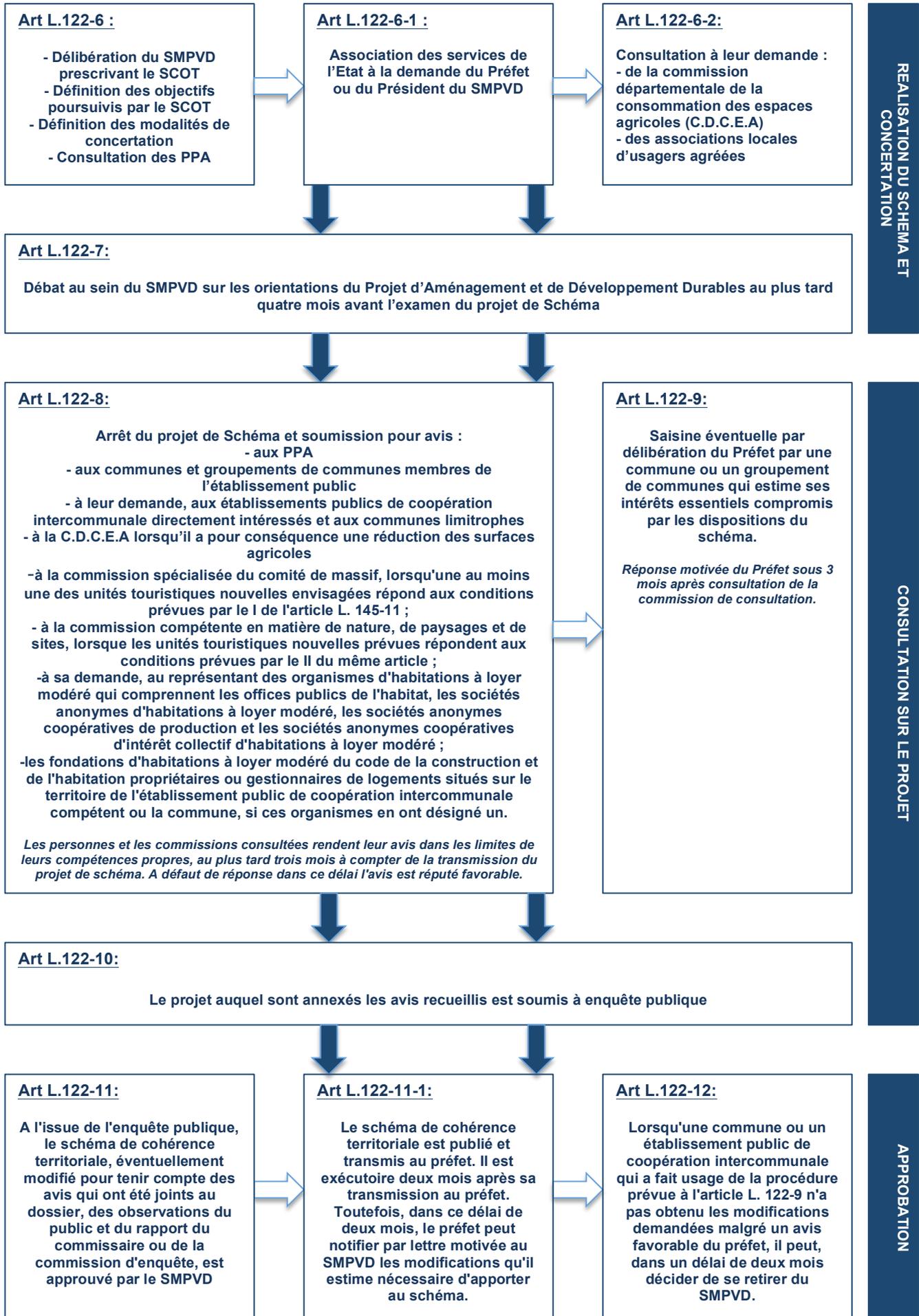
Si les objectifs législatifs sont clairs, il est bien évident que l'application en milieu rural reste forcément plus compliquée. En effet les modèles de rurbanisation ¹⁰ ou de périurbanisation ¹¹ apparaissent comme reposant sur des principes plutôt antinomiques. Les captifs du milieu rural, en recherche d'espace, de nature, accentuent le développement de ces secteurs sur des formes urbaines reposant sur des modèles peu denses, de plus en plus étalés, où le recours à la voiture est devenu un préalable nécessaire à la vie quotidienne et où les quotients d'urbanité ¹² fléchissent.

Mais à l'apparence contradictoire des divers modes de développement du territoire qui interpelle au premier abord, succède, après analyse fine, un tronc commun : le développement durable. Car le développement du monde rural est un nécessaire au renouvellement de la population en place, au maintien des services aux populations, sans pour autant qu'il ne soit ici nécessaire de dresser une liste exhaustive des bienfaits du phénomène. Mais un développement qui ne tiendrait pas compte des spécificités rurales et environnementales d'un territoire ne sacrifierait-il pas pour la satisfaction de besoins immédiats son propre devenir? Etre attractif est un besoin et un atout, se développer et le rester est alors un enjeu des territoires ruraux repris et défini par les objectifs législatifs.

Le conseil syndical a bien saisi cet enjeu en le précisant dans sa délibération, et en se fixant comme objectif d'inventer les principes d'une ruralité moderne. Certainement sont-ce là les enjeux d'un projet partagé qui devra répondre à la spécificité du site ainsi qu'aux obligations législatives.

TABLEAU DE BORD

Figure 5 : Schéma de la procédure SCOT ; UrbaDoc ; 2014



4. La procédure

4.1 Création du syndicat mixte et définition du périmètre

L'établissement d'un Schéma de Cohérence Territoriale répond à une procédure largement codifiée. Les articles L.122-3 à L.122-5 et suivants du code de l'urbanisme stipulent les modalités de création des SCOT, depuis la définition de l'arrêté préfectoral portant création du périmètre^a jusqu'à la création de la structure en charge de l'élaboration et du suivi du SCOT, ici le SMPVD^b.

4.2 La procédure SCOT

Les articles L.122-6 à L.122-12 du code de l'urbanisme définissent les conditions de réalisation de la procédure SCOT.

Les étapes fondamentales de la mise en œuvre sont :

- la délibération de prescription qui fixe les objectifs poursuivis ainsi que les modalités d'association des personnes publiques associées et de la population. C'est le départ de la phase d'études ;
- le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables^c qui permet au conseil syndical du SMPVD de débattre du projet retenu pour le territoire ;
- l'arrêt du projet qui fixe le projet retenu par le conseil syndical du SMPVD et marque la fin de la concertation avec la population ;
- la consultation des communes membres, communautés de communes membres et personnes publiques associées et consultées qui permet de recueillir les avis de chacun sur le projet retenu ;
- l'enquête publique qui permet au public de s'informer et de prendre connaissance des avis recueillis ainsi que de consigner ses remarques sur le projet auprès d'un commissaire enquêteur ;
- l'approbation par le conseil syndical du SMPVD qui marque le début du temps d'action du projet souhaité.

5. Le contenu du SCOT

Un Schéma de Cohérence Territoriale, conformément à l'article L.122-1-1 du Code de l'Urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables et un document d'orientation et d'objectifs. Chacun de ces

^a L'arrêté préfectoral du 14 décembre 2012 a fixé le périmètre du « Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Vallée de la Dordogne ».

^b L'arrêté préfectoral du 21 décembre 2012 a porté la création du Syndicat Mixte du Pays de la Vallée de la Dordogne et les huit communautés de communes inscrites dans le périmètre ont confié au SMPVD la compétence relative à l'établissement et au suivi du SCOT.

^c Cf. titre 5 sur le contenu du SCOT

éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

5.1 Le rapport de présentation

Le rôle du rapport de présentation est mentionné par l'article L.122-1-2 du Code de l'Urbanisme qui définit son contenu et ses objectifs.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation^d.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années^e précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.

Il décrit l'articulation du schéma avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Ce document a donc pour objectif de synthétiser et d'expliquer les raisons du projet mis en œuvre. Basé sur un diagnostic qui fait un état des lieux du territoire, il propose à partir d'une analyse prospective les justifications du projet retenu pour satisfaire aux enjeux relevés mais aussi aux objectifs de la loi. C'est le document qui indique ce qu'est le territoire et ce qu'il va devenir en justifiant le parti pris retenu.

5.2 Le P.A.D.D

Conformément à l'article L.123-1-3, Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation

^d Cet alinéa a été ajouté par la loi ALUR qui propose de quantifier le potentiel de densification de l'espace urbanisé avant de programmer un étalement urbain.

^e Cet alinéa a été introduit par la loi ENE dans un souci de gestion économe de l'espace et donc de baisse de la consommation.

TABLEAU DE BORD

Figure 7 : Les documents du SCOT ; UrbaDoc ; 2014

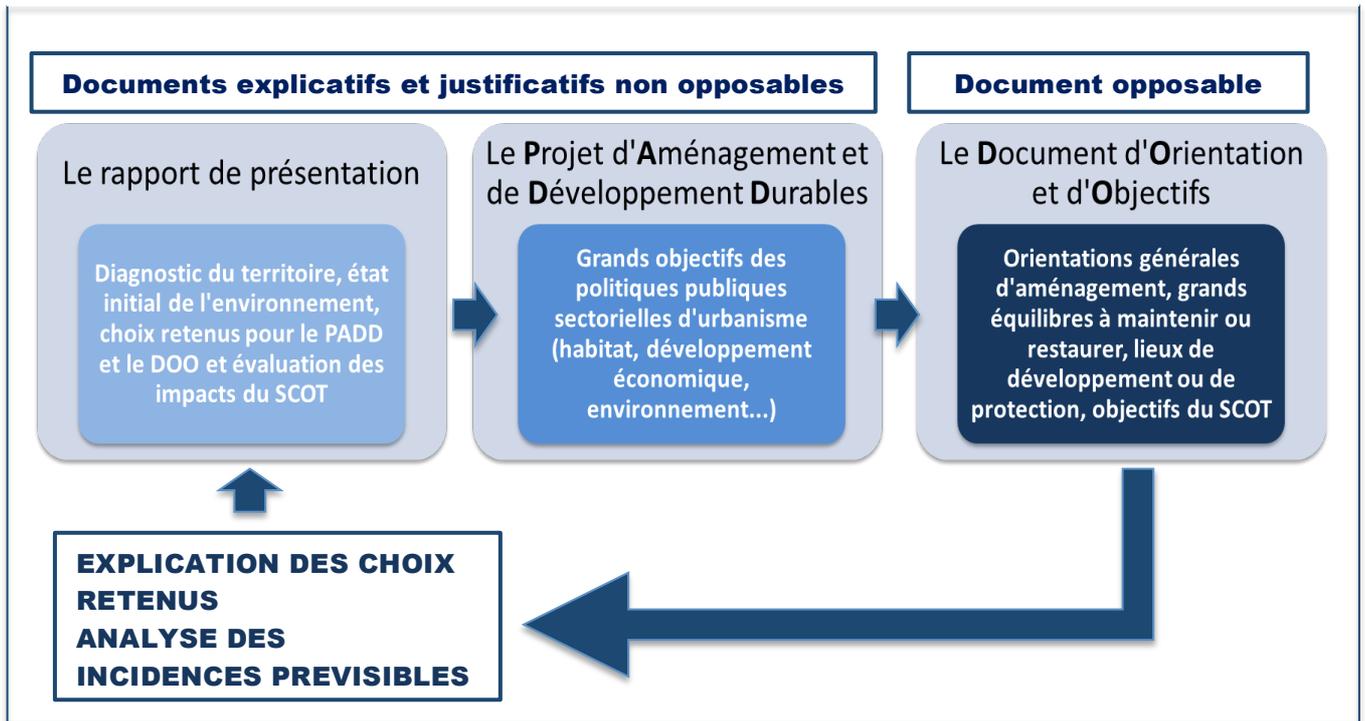
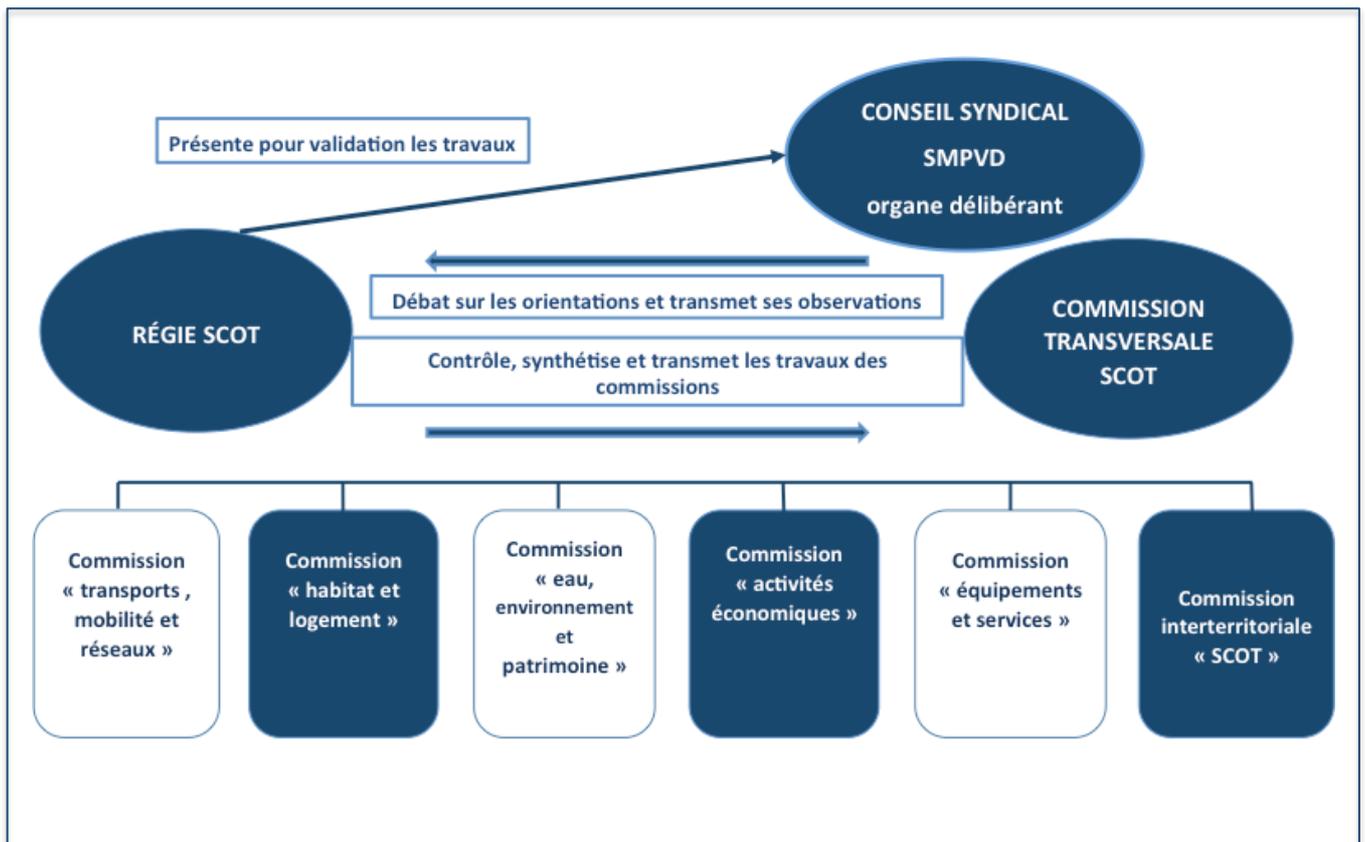


Figure 6 : Le processus de validation ; UrbaDoc ; 2014



et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

Document pivot du SCOT, le PADD définit de manière simple et précise les orientations d'urbanisme retenues par les élus pour satisfaire aux enjeux du territoire identifiés dans le rapport de présentation et aux objectifs des lois retranscrits dans le code.

5.3 Le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O)

Les attendus réglementaires du D.O.O sont codifiés aux articles L.122-1-4 à L.122-1-10 du code de l'urbanisme.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

Le document d'orientation et d'objectifs assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

Ce document précise les orientations et objectifs retenus qui serviront de base à la politique d'aménagement du territoire et à la rédaction des documents de rangs inférieurs dont font notamment partie les Plans Locaux d'Urbanisme¹³ et les Programmes Locaux de l'Habitat¹⁴ (P.L.H).

6. Les effets d'un SCOT

Le Schéma de Cohérence Territorial est opposable^a aux documents de rang inférieurs. Ainsi, dans un délai de 1 à 3 ans qui suit l'approbation du SCOT, selon qu'il y ait ou non nécessité d'une révision générale, les Plans Locaux d'Urbanisme inscrits dans le périmètre du schéma devront être mis en compatibilité

^a *Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. Selon la jurisprudence du Conseil d'Etat du 10 juin 1998 concernant la commune de Balma (31) et de la SA Leroy Merlin, la notion de compatibilité est défini par « la non contrariété avec les options fondamentales du document d'urbanisme ».*

avec les dispositions du SCOT, faisant alors de ces PLU les documents d'application locale du projet général.

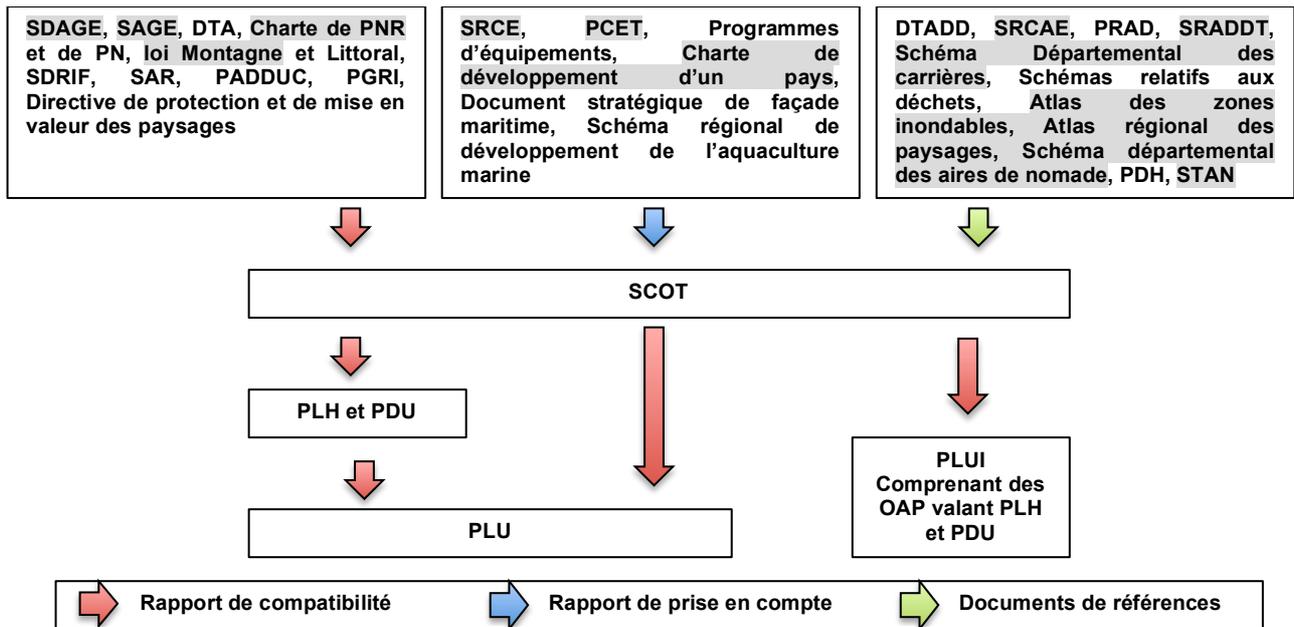
7. Le processus de validation du SCOT

Le conseil syndical est l'organe qui délibère sur la procédure et qui acte le projet. Il s'appuie sur les propositions de la régie SCOT qui synthétise le travail des commissions thématiques et de la commission transversale. La démarche permet de mobiliser un maximum d'élus représentant l'ensemble du territoire et ce, pendant toute la durée et à tous les étages du processus de décision et de validation.

CHAPITRE I : INSCRIPTION TERRITORIALE ET ARTICULATION DU SCHEMA AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

TABLEAU DE BORD

Figure 8 : Schéma du SCOT "Intégrateur"; UrbaDoc ; 2014

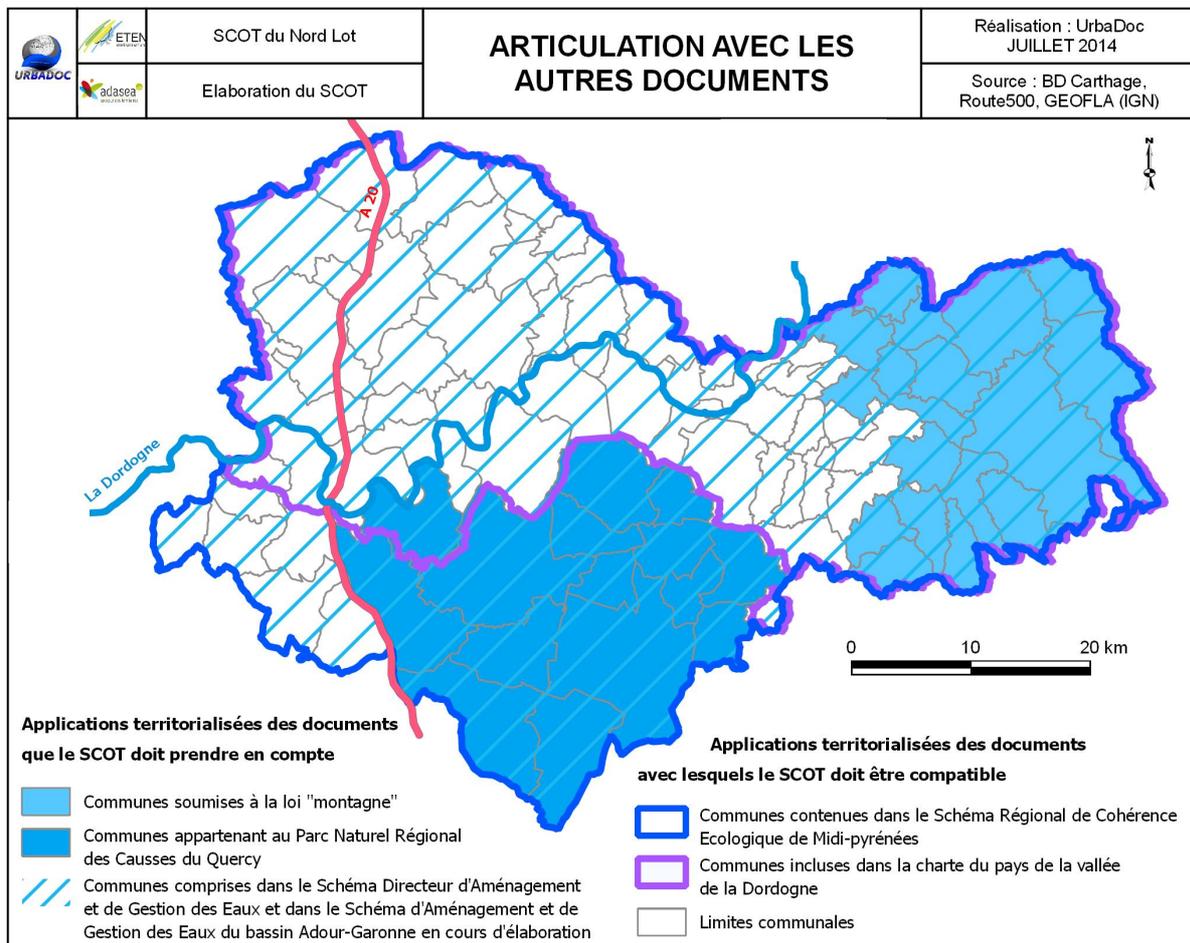


Notion de compatibilité : Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Notion de prise en compte : En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

■ : Documents applicables sur le territoire

Carte 1 : Articulation avec les autres documents ; UrbaDoc ; 2014



ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

1. L'articulation avec les autres documents^a

Le territoire est inséré dans de nombreux périmètres de documents et plans supra communaux. Le Schéma de Cohérence territoriale devra alors s'articuler avec ceux-ci, soit dans un rapport de compatibilité, soit dans un rapport de prise en compte ou à minima s'y référer.

Et ce, d'autant plus que la loi A.L.U.R a renforcé le rôle « intégrateur » du SCOT. Ainsi, précédemment, les documents de rangs inférieurs au SCOT, à savoir principalement les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU, PLUI) devaient s'articuler avec le SCOT mais aussi avec l'ensemble des documents et normes supérieures à celui-ci. Depuis la promulgation de la loi A.L.U.R, c'est désormais aux SCOT d'intégrer les orientations des documents qui lui sont de rangs supérieurs. Ainsi, en s'articulant avec le SCOT dans un rapport de compatibilité, les documents de rangs inférieurs seront par conséquent applicateurs de l'ensemble des orientations des rangs supérieurs.

Le SCOT est donc désormais le document qui rassemble l'ensemble des orientations applicables au territoire et qui les applique pour la construction de son projet de territoire. Les Plans Locaux d'Urbanisme seront quant à eux les « bras armés » de la politique d'aménagement choisie en s'appliquant directement aux autorisations et modalités d'occupation des sols.

1.1 Les documents de référence

Le SCOT devra faire référence^b :

- au Schéma Régional Climat Air Energie (S.R.C.A.E) adopté le 28 juin 2012^c ;
- au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

^a Les dispositions contenues dans ces documents sont reprises dans les parties concernées.

^b A l'heure de la rédaction du présent rapport, le territoire n'était pas concerné par une Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durables (D.T.A.D.D), ni par un Plan Régional d'Agriculture Durable (P.R.A.D), ni par un Programme Départemental de l'Habitat (P.D.H), bien que ce dernier document soit en cours de lancement. Enfin aucun schéma relatif aux déchets n'avait été réalisé à l'exception du Plan de gestion des déchets de chantier de BTP.

^c Cf. Chapitre II : Etat initial de l'environnement. Par décision n°2014-395 QPC (Question Prioritaire de Constitutionnalité) du 7 mai 2014, le Conseil Constitutionnel a décidé que la première phrase du premier alinéa de l'article L.222-2 du code de l'environnement est contraire à la constitution. Or celui-ci renvoi au S.R.C.A.E.

(S.R.A.D.D.T) voté le 30 mars 2009 et actuellement en révision ;

- au Schéma Départemental des Carrières du Lot approuvé le 30 novembre 1999 et actuellement en révision ;

- à l'atlas des zones inondables¹⁵ ;

- à l'atlas régional des paysages¹⁶ et forcément à celui des paysages du Lot ;

- au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Lot approuvé le 6 janvier 2014 ;

- au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (S.D.T.A.N)

1.2 Les documents à prendre en compte

Le SCOT devra prendre en compte^d :

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E) conformément à l'arrêté du 31 janvier 2013 qui a arrêté un Comité Régional Trame Vertes et Bleues de Midi-Pyrénées^e ;

- le Plan Climat Energie (P.C.E.T) de Midi-Pyrénées qui est au stade de la mise en œuvre de ses objectifs ;

- la charte de développement du Pays de la Vallée de la Dordogne élaborée en 2003^f.

1.3 Les documents avec lesquels le SCOT doit être compatible

Le SCOT devra être compatible avec^g :

- le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Adour-Garonne approuvé en novembre 2009 ;

- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) de la Dordogne Amont dont l'arrêté de périmètre a été pris le 15 avril 2013 et qui est donc en cours de réalisation ;

- la charte de Parc Naturel Régional (P.N.R) des Causses du Quercy renouvelée en 2012 pour une période de douze ans ;

- la loi montagne¹⁷.

2. Un projet guidé

Eau, environnement, équipements ou encore économie, le projet de territoire sera guidé et applicateur de logiques et orientations déjà débattues, concertées et spécifiques.

^d A l'heure de la rédaction du présent rapport, le territoire n'était pas concerné par un Programme d'équipement et forcément par les documents relatifs à la gestion de la mer.

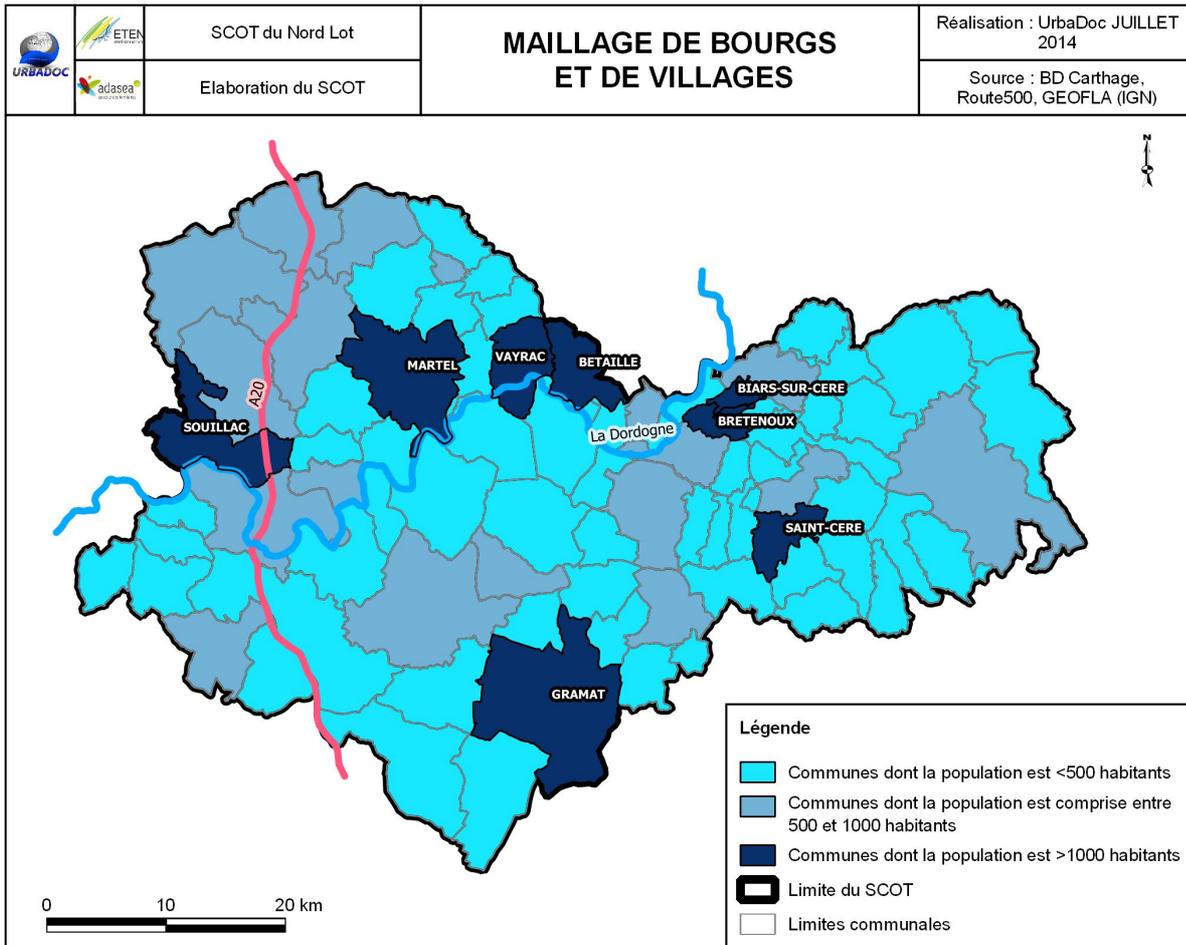
^e Le territoire est bordier de 3 SRCE, celui de l'Aquitaine, celui du Limousin et celui de l'Auvergne.

^f Le S.M.P.V.D qui conduit le SCOT est en partie issu de l'Association de Développement de la Vallée de la Dordogne qui a rédigé cette charte.

^g A l'heure de la rédaction du présent rapport, le territoire n'était concerné par aucune Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A), ou Directive de Protection et de Mise en Valeur des Paysages (D.P.M.V.P). Aucun Plan de Gestion des Risques Inondations (P.G.R.I) n'était réalisé. Bien entendu, le territoire n'était pas concerné par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables de la Corse (P.A.D.D.U.C) ou le Schéma Directeur de la Région Ile de France (S.D.R.I.F) ainsi que par la loi littoral. Enfin aucun Schéma Régional d'Aménagement (S.A.R) n'avait été prescrit.

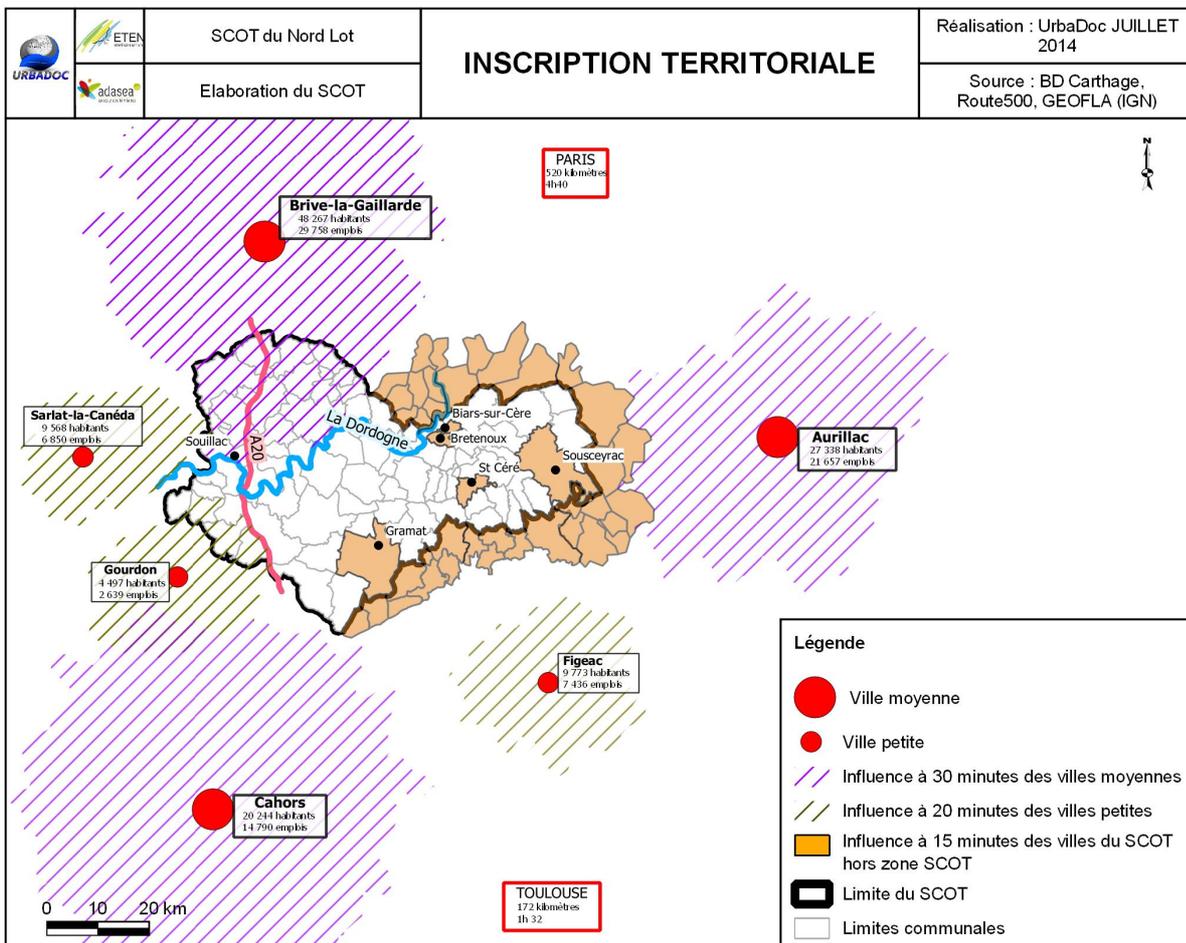
TABLEAU DE BORD

Carte 2 : Un maillage de bourgs et de villages ; UrbaDoc ; 2014



16

Carte 3 : Inscription territoriale ; UrbaDoc ; 2014



L'INSCRIPTION TERRITORIALE

Construire un Schéma de Cohérence Territoriale, c'est se donner l'ambition, par la définition d'un projet de territoire, d'améliorer les conditions de vie et d'accueil de la population et d'atteindre cet état de fait dans un consensus permettant de préserver l'environnement dans sa définition la plus noble, où il est un atout pour l'homme et certainement pas un frein au développement. Cela passe par une meilleure détermination des logiques d'urbanisme qui seront appliquées à ce territoire, le plus souvent, à ses territoires. Cohérences paysagère(s), écologique(s), ou économique(s), l'ambition est grande et les défis aussi variés que difficiles à relever. Mais en préambule, avant même d'essayer de répondre aux enjeux, se pose la question du fonctionnement de ce territoire, et ce, dans une approche qui se veut forcément multi scalaire^a et qui pose la question de son fonctionnement à des niveaux infra ou supra territoriaux. Le territoire du SCOT du Nord du Lot n'est, pour l'heure, pas un territoire mais plutôt une logique de construction territoriale où sites et situations permettent d'envisager un avenir commun. Se pose alors forcément la question des limites, des frontières. Et bien entendu, frontières administratives, continuités écologiques ou entités paysagères ne s'articulent pas dans un découpage unique et uniforme permettant d'identifier les contours et par delà les limites de ce territoire, celles-ci étant tant administratives que fonctionnelles. D'abord parce que ce territoire fonctionne comme une entité imbriquée dans des logiques qui dépassent ses propres limites mais aussi parce que ses propres composantes entretiennent entre elles des rapports très différents, entre continuités et disparités, préférant même parfois des alliances avec les territoires voisins.

1. L'identité territoriale, conséquence situationnelle ou résultante du site^b?

Comprendre les fonctionnements systémiques situationnels permet de définir les limites territoriales et l'inscription dans un processus fonctionnel qui dépasse les frontières.

^a Cette notion renvoi aux multiples échelles d'approche et de compréhension du fonctionnement d'un territoire.

^b Le site s'oppose à la notion de situation. Celle du site est à échelle locale, elle concerne le cadre physique du lieu où est née la ville : géologie, relief, climat, hydrologie. La situation concerne la position de la ville vis-à-vis des éléments physiques ou économiques, et particulièrement des moyens de communication. Pour exemple, la situation fait de Toulouse la ville de l'aéronautique, le site celui de la ville rose de la vallée de la Garonne.

1.1 Un maillage de bourgs et villages...

Le territoire du SCOT est un ensemble de 83 communes couvrant une superficie de 1280 km². C'est donc un grand territoire, d'un point de vue superficie. 44 028 habitants^c peuplent ce territoire où seules 8 communes dépassent les 1000 habitants et uniquement 3 sont de petites villes¹⁸, Souillac, Gramat et St-Céré. Aucune de ces villes n'atteint un effectif de 4000 habitants. Autant dire que bourgs et villages se succèdent sur ce territoire sans qu'un véritable centre n'y exerce d'effet polarisant, et ce, tant dans l'identité territoriale que dans le fonctionnement économique ou organisationnel. Ce territoire est-il alors sous l'influence de pôles voisins? La métropole¹⁹ la plus proche est la ville toulousaine distante de 172 km parcourus en 1h38^d. Elle n'englobe pas le territoire du SCOT dans son aire d'attraction, les phénomènes de conurbation²⁰ s'arrêtant aux limites de l'agglomération montalbanaise pour ce qui est de la diffusion toulousaine en direction du Nord. Et même si l'influence toulousaine n'est pas inexistante, le territoire de la métropole et celui du SCOT semble peu lié, et ce, tant par le site que la situation. Et à ce constat d'ajouter que l'axe des métropoles qui relie Montpellier à Bordeaux en passant par Toulouse n'a pas d'équivalent au Nord de Cahors ou se succèdent jusqu'à Paris un chapelet de villes moyennes²¹ à l'effet polarisant lui aussi médian.

1.2 ...dans un tissu de villes moyennes où seule Brive la Gaillarde exerce une influence directe

Pourtant le territoire du SCOT est imbriqué dans un tissu de villes moyennes. Mais chaque partie du territoire n'est pas soumise aux mêmes influences ou n'intervient pas dans les mêmes systèmes. D'Est en Ouest, soit de Lamativie à Masclat, le territoire s'étale sur 79,5km parcourus en 1h41. Du nord au Sud, pour rejoindre Cressensac à Le Bastit, il faut parcourir 60 km en 38mn. Ces communes, ainsi que les aires d'influences auxquelles elles appartiennent, entretiennent alors forcément plus de liaisons avec les territoires bordiers qu'entre elles. Brive-la-Gaillarde, au Nord, est l'entité la plus importante. Avec 48 267 habitants et 29 758 emplois en 2011^e, cette ville, ainsi que son aire urbaine débordent sur la partie septentrionale du territoire du SCOT.

^c Source : INSEE ; 2010 ; à partir des données POP T0 de chaque communauté de communes et de celle de la commune de Ladirat.

^d Source : L'ensemble des distances et temps d'accès cités dans la présente partie est issu du Site internet Google Maps.

^e Source : INSEE ; 2011 ; POP T0 et EMP T6

TABLEAU DE BORD

Point méthodologique : L'analyse territoriale peut s'opérer d'une manière simplifiée à partir des découpages administratifs existants. Pour autant, ce morcellement, qui par ailleurs peut s'avérer être très cohérent, ne correspond pas pour autant systématiquement aux réalités territoriales. Celles-ci peuvent relever soit du site, soit de la situation. Cette première approche situationnelle repose sur l'accès aux services et par-delà sur la pratique territoriale des habitants. La grille de classification des équipements réalisée par l'INSEE dénommée « Base Permanente des Equipements » (B.P.E) permet de classer les équipements par ordre d'importance. Celle-ci s'échelonne de la gamme de proximité, à la gamme intermédiaire et enfin à celle supérieure. Bien entendu, plus les pôles de services sont importants (notamment en termes de démographie et donc de zone de chalandise), plus la gamme de services est importante et comprend des équipements de gamme supérieure. Et plus cette gamme est importante, plus sa zone d'attraction est étendue. L'analyse est ici effectuée selon le postulat suivant :

- la gamme de proximité (celles des bourgs et villages) plus répandue étend son rayon d'action sur un temps de trajet à peu près égal à 10mn ;
- la gamme intermédiaire déjà moins courante étend son pouvoir d'attraction jusqu'à 20mn de voiture ;
- enfin la gamme supérieure conduit à des trajets de l'ordre de 30mn.

Ces temps sont estimés en fonction de la durée acceptable pour accéder à un certain niveau d'équipements. Ces durées peuvent forcément être plus élevées lorsque l'accès à l'équipement relève du mode anormal.

Tableau 1 : Les gammes de services ; INSEE ; 2014

Gamme de proximité : trajet<10mn		Gamme intermédiaire : trajet<20mn		Gamme supérieure : trajet<30mn	
Banque, Caisse d'Epargne	S.A.P	Police, gendarmerie	S.A.P	Pôle emploi	S.A.P
Bureau de poste, relais agence	S.A.P	Centre de finances publiques	S.A.P	Location d'automobiles et d'utilitaires légers	S.A.P
Réparation auto et agricole	S.A.P	Pompes funèbres	S.A.P	Agence de travail temporaire	S.A.P
Maçon	S.A.P	Contrôle technique automobile	S.A.P	Hypermarché	C
Plâtrier, peintre	S.A.P	Ecole de conduite	S.A.P	Produits surgelés	C
Menuisier, charpentier, serrurier	S.A.P	Vétérinaire	S.A.P	Poissonnerie	C
Plombier, couvreur, chauffagiste	S.A.P	Blanchisserie, teinturerie	S.A.P	Magasin de revêtements murs et sols	C
Electricien	S.A.P	Supermarché	C	Lycée général et/ou technologique	E
Entreprise générale du bâtiment	S.A.P	Librairie, papeterie, journaux	C	Lycée professionnel	E
Coiffure	S.A.P	Magasin de vêtements	C	Centre de formation d'apprentis	E
Restaurant	S.A.P	Magasin d'équipements du foyer	C	Etablissement de santé de court séjour	S
Agence immobilière	S.A.P	Magasin de chaussures	C	Etablissement de santé de moyen séjour	S
Soins de beauté	S.A.P	Magasin d'électroménager	C	Etablissement de santé de long séjour	S
Epicerie, supérette	C	Magasin de meubles	C	Etablissement psychiatrique	S
Boulangerie	C	Magasin de sports et de loisirs	C	Urgences	S
Boucherie, charcuterie	C	Droguerie, quincaillerie, bricolage	C	Maternité	S
Fleuriste	C	Parfumerie	C	Centre de santé	S
Ecole maternelle	E	Horlogerie, bijouterie	C	Structures psychiatriques en ambulatoire	S
Ecole élémentaire	E	Magasin d'optique	C	Dialyse	S
Médecin omnipraticien	S	Station service	C	Spécialiste en cardiologie	S
Chirurgien dentiste	S	Collège	E	Spécialiste en dermatologie et vénéréologie	S
Infirmier	S	Orthophoniste	S	Spécialiste en gynécologie	S
Masseur kinésithérapeute	S	Pédicure, podologue	S	Spécialiste en gastro-entérologie,	S
Pharmacie	S	Laboratoire d'analyses	S	Spécialiste en psychiatrie	S
Taxi	T&D	Ambulance	S	Spécialiste en ophtalmologie	S
Boulodrome	S.L.C	Personnes âgées : hébergement	S	Spécialiste en oto-rhino-laryngologie	S
Tennis	S.L.C	Personnes âgées : services d'aide	S	Spécialiste en pédiatrie	S
Salle ou terrain multisports	S.L.C	Garde d'enfant d'âge préscolaire	S	Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie	S
Terrain de grands jeux	S.L.C	Bassin de natation	S.L.C	Sage-femme	S
		Athlétisme	S.L.C	Orthoptiste	S
		Salle ou terrain de sport spécialisé	S.L.C	Audio prothésiste	S
		Roller, skate, vélo bicross	S.L.C	Personnes âgées : soins à domicile	S
				Enfants handicapés : hébergement	S
				Enfants handicapés : services à domicile	S
				Adultes handicapés : hébergement	S
				Adultes handicapés : services	S
				Travail protégé	S
				Aide sociale à l'enfance : hébergement	S
				Gare	T&D
				Cinéma	S.L.C
				Théâtre	S.L.C

Services aux particuliers	S.A.P
Commerces	C
Enseignement	E
Santé	S
Transports et Déplacements	T&D
Sport-Loisirs-Cultures	S.L.C

L'A20 permet des synergies d'actions en réduisant les temps d'accès. Une bande qui relie Souillac à Condat place ainsi cette partie du territoire à environ 30 mn du pôle moyen de Brive La Gaillarde. Cahors, au Sud, pourtant préfecture du département exerce une influence moindre. D'abord parce que son poids démographique et économique est plus restreint (20224 habitants et 14790 emplois en 2011^a) mais aussi parce que les communes les plus proches sont situées à environ 40mn de trajet. La situation sur les périmètres orientaux et occidentaux relève du même constat, les villes moyennes de Aurillac et Bergerac étant situées à plus de 40mn de route.

1.3 ...mais sur lequel des petites entités participent au fonctionnement du territoire

Ainsi, si Nord du Lot et Sud de la Corrèze s'articulent dans un territoire commun, la majeure partie du territoire du SCOT se formule plus dans un système d'interrelations avec des villes de plus petite envergure, à savoir des petites villes²². Il s'agit de Figeac à l'Est et de Gourdon à l'Ouest qui constituent des entités comprises entre 5 000 et 10 000 habitants dont l'influence déborde sur le périmètre du SCOT. Si à l'Ouest, Sarlat-la-Canéda représente aussi un pôle moyen de presque 10 000 habitants^b, son influence (hors économie touristique) est atténuée par la présence du pôle plus important de Brive-La-Gaillarde.

1.4 Des bourgs et villages à l'écart ?

Une large ceinture qui relie le Sud à l'Ouest du territoire se dessine donc autour d'un chapelet de petits bourgs et villages sans lien avec des villes de 5 000 à 10 000 habitants et donc avec les services et équipements que ces villes proposent. Sur cet axe, du Sud à l'Est, Gramat, Saint-Céré, Biars/Bretenoux et dans une moindre mesure Sousceyrac jouent un rôle polarisant dont les effets se diffusent bien au-delà des limites territoriales du SCOT. Ainsi, si les villes moyennes et les petites villes interagissent avec une partie du territoire dans un processus où le pôle diffuse sur les communes satellites son influence économique et démographique tout en proposant une concentration de services et notamment des services anomaux, une large part du territoire dépend d'un phénomène inverse. Sur ces entités, les villes situées à l'intérieur exerce un pouvoir d'attraction et propose un rayonnement à l'extérieur des limites du SCOT. Pour autant, tant ces entités, que les territoires de diffusion, restent à l'écart des équipements et services

uniquement présents dans les villes de taille petite à moyenne (gamme supérieure notamment), puisqu'à plus de 30mn de trajet automobile.

1.5 Construire une identité territoriale sur des territoires au fonctionnement situationnel hétérogène

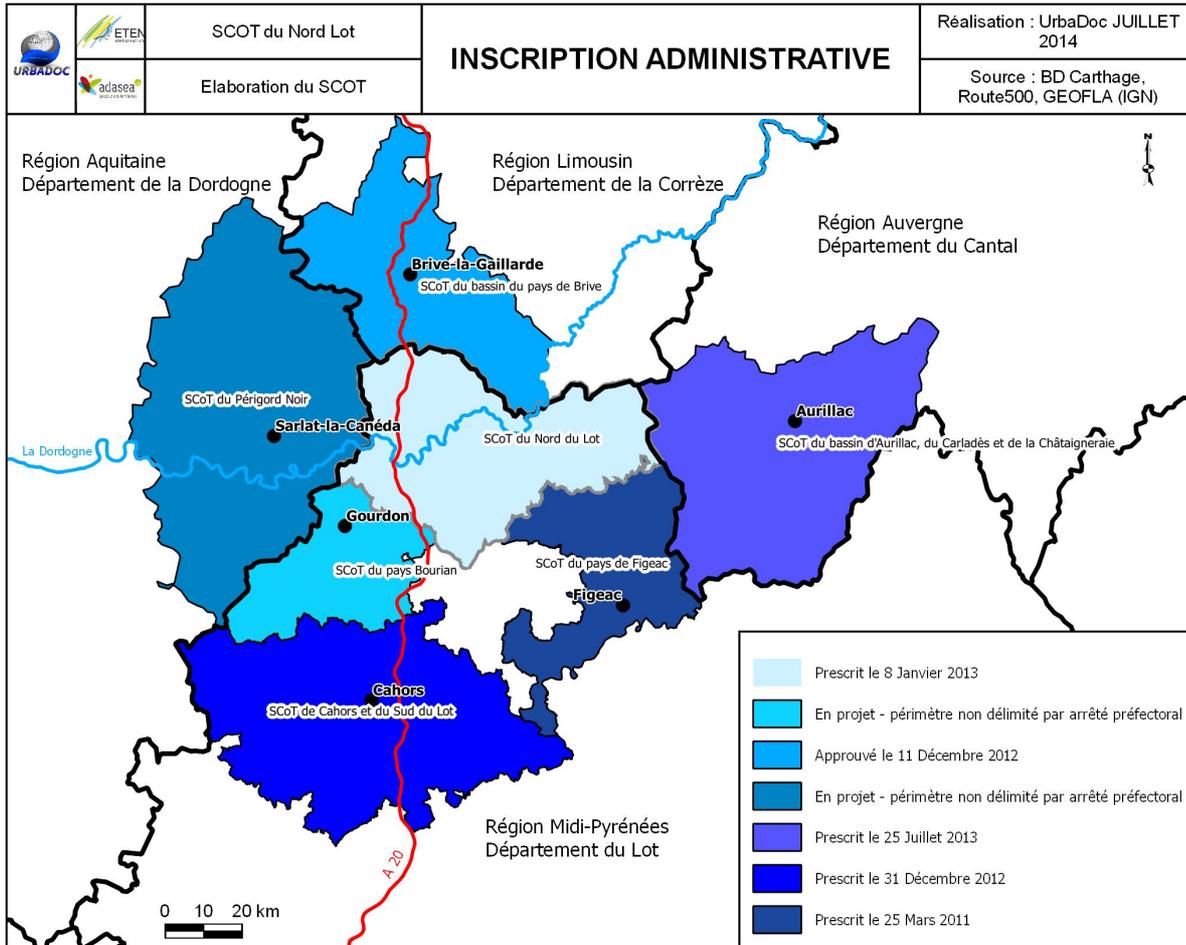
L'absence d'infrastructures de transport efficaces traversant le territoire d'Ouest en Est entraîne un fonctionnement assez hétérogène, une partie se tournant vers l'extérieur, et une autre exerçant un effet polarisant, du fait même de l'absence de pôle important à proximité. Elle participe aussi à éloigner les territoires et rend difficile l'approche identitaire sur la situation et le fonctionnement du site, sauf à considérer que c'est là un trait de son identité. Même si cela peut être nuancé selon les niveaux d'approche considérés. L'économie touristique, sur l'axe de la Dordogne relie une bonne partie du territoire dans un enjeu commun qui concerne les communes incluses dans le SCOT et celles des territoires bordiers (Figeac-Vallée de la Dordogne – Sarlat-la-Canéda). Les systèmes productifs agricoles participent du même constat avec des productions propres au territoire mais qui incluent aussi les territoires bordiers (Noix du Périgord). Les exemples sont nombreux. Mais les questionnements tout autant. Dans la constitution d'un projet de territoire, à quel moment un territoire soumis à un pôle participe-t-il plus au fonctionnement de ce dernier qu'au développement du territoire auquel il appartient ? De même, à l'heure du développement durable où le modèle regroupant habitat, services, emplois et équipements dans une même entité est jugé comme l'idéal le plus vertueux, quelle est la place d'un territoire façonné autour de tout petits pôles, à peine plus grands que les communes qu'ils polarisent et distants de plus de 30mn de toutes villes moyennes ou supérieures à 5 000 habitants ? S'il on est tenté de leur regretter leur faible taille, contribuer à leur développement peut apparaître comme une solution, si tant est que le territoire puisse l'accepter d'un point de vue tant structurel que naturel. Mais cela peut aussi apparaître comme un non-sens qui tend à installer des populations loin des principaux pôles structurants. Et ce débat existe à toutes les échelles. Pour exemple, si Sousceyrac n'assumait plus à l'avenir le rôle de pôle de service quotidien, les populations qui vivent aux alentours se retrouveraient encore plus éloignées des services communs. Mais pourtant, Sousceyrac n'est qu'une commune de presque 1 000 habitants dont l'éloignement avec une ville moyenne est le plus important, du moins en temps.

^a Source : INSEE ; 2011 ; POP T0 et EMP T6

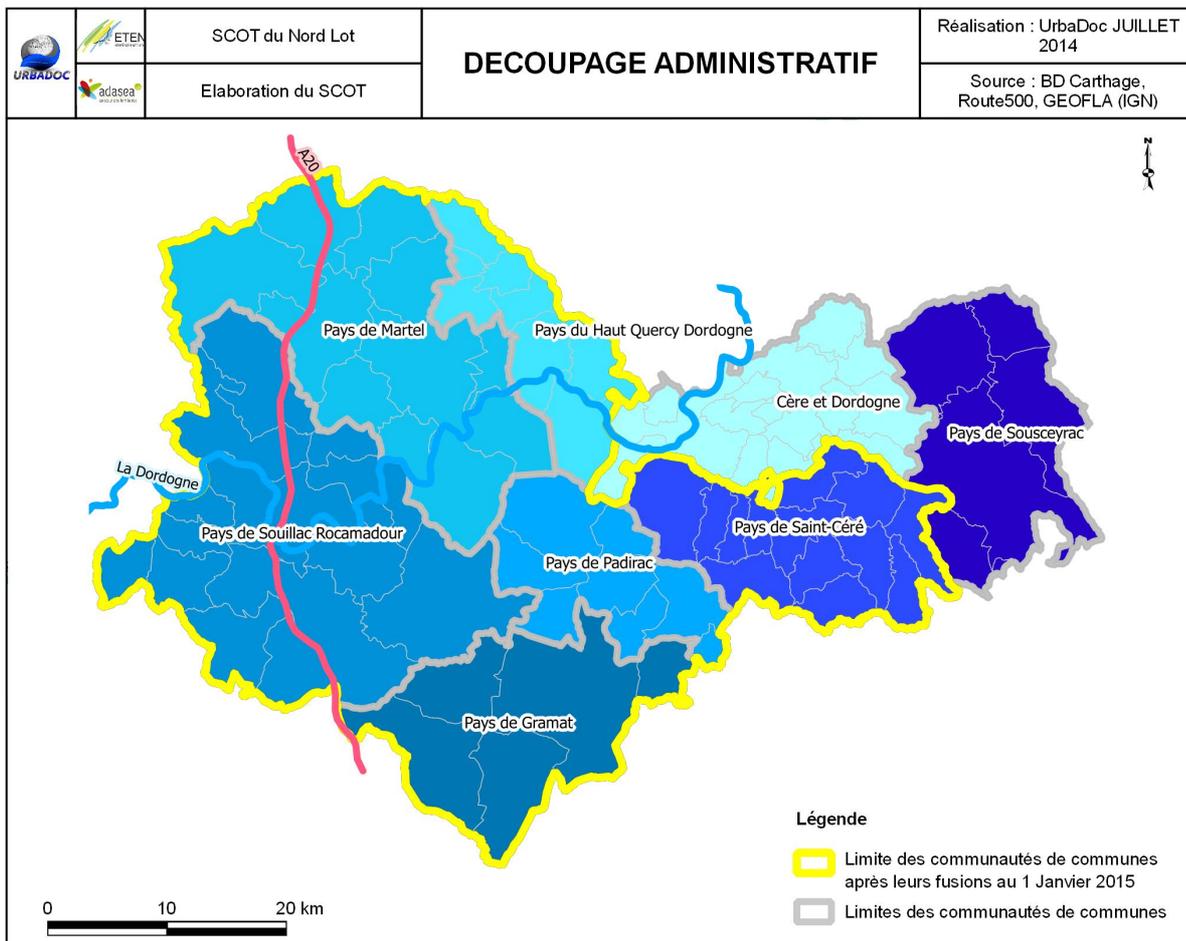
^b 9568 habitants en 2010. Source : INSEE ; 2011 ; POP T0

TABLEAU DE BORD

Carte 4 : Inscription administrative ; UrbaDoc ; 2014



Carte 5 : Découpage administratif ; UrbaDoc ; 2014



Ainsi, s'il ne peut être construit de territoire sans en comprendre les imbrications dans la situation générale, l'identité du territoire de ce SCOT semble tout de même reposer plus sur les critères du site, plutôt que sur ceux de la situation.

2. L'eau, l'environnement et le(s) paysage(s) pour l'affirmation d'une identité territoriale

La situation est souvent le fruit de l'agissement de l'homme sur un site. Or, si la situation ne facilite pas la lecture d'un ensemble unitaire et identitaire, c'est certainement dans l'analyse du site que se trouvent les clés de l'identité territoriale.

Et ainsi, la Dordogne élément naturel majeur, rassemble les territoires dans diverses thématiques. La Dordogne, c'est l'eau au sens, élément indispensable de la vie humaine et animale. Mais c'est aussi un cadre. D'abord de vie, puisque c'est l'élément qui a permis l'essor urbain des bourgs et villages. Mais c'est aussi un cadre touristique, culturel ou ludique. La Dordogne, c'est donc surtout un réservoir de biodiversité majeur que l'UNESCO a inscrit au Réseau mondial des Réserves de biosphère^a le 11 juillet 2012.

Dans le même sens, la présence d'un Parc Naturel Régional, celui des Causses du Quercy, apporte de fait les clés de l'identité de ce territoire, ne serait-ce qu'en se rapportant à la définition de ce qu'est un parc : « un parc naturel régional (PNR) est créé par des communes contiguës qui souhaitent mettre en place un projet de conservation de leur patrimoine naturel et culturel partagé sur un territoire cohérent (parfois en dehors des limites administratives classiques) ».

Bien entendu, dans ce cas aussi, les limites ne s'arrêtent pas aux frontières du territoire du SCOT. Mais elles ont ici surtout tendance à le rassembler autour d'une identité bien plus facilement lisible relevant du site et plus précisément de l'environnement et des paysages.

Ainsi, si la situation pose le questionnement du fonctionnement Est/Ouest et explique plus les logiques Nord/Sud, le raisonnement perd de son sens dans l'articulation des paysages, des formes urbaines, des cadres de vie qui ont ici tendance à ne faire qu'un.

Certainement sera-ce là un des enjeux principaux de la construction territoriale qui ne devra donc pas sacrifier le site à la situation.

3. Le territoire administratif, une réalité du fonctionnement du territoire?

3.1 L'inscription administrative régionale

Administrativement, le territoire du SCOT est à la croisée de quatre régions^b : Midi-Pyrénées, Aquitaine, Limousin et Auvergne. Il est bordier de trois départements : la Dordogne, La Corrèze et le Cantal. Pour autant, cette inscription administrative, comme exposé précédemment, n'influe pas dans le fonctionnement territorial, si ce n'est pour des synergies de promotion (Grands Sites de Midi-Pyrénées) ou pour la réalisation de superstructures (autoroutes, lignes de chemins de fer). A ce titre, la collaboration entre les conseils généraux du Lot et de la Corrèze pour la réalisation de la voie d'avenir^c démontre les besoins communs des territoires mais aussi finalement aussi l'inexactitude de leurs limites.

3.2 L'inscription administrative locale

A un niveau plus local, ce sont huit communautés de communes qui composent le territoire du SCOT. Cependant, le préfet a pris un arrêté de création d'une nouvelle entité au 1^{er} janvier 2015 regroupant six Communautés de Communes (Pays du Haut Quercy Dordogne, Pays de Saint-Céré, Pays de Padirac, Pays de Gramat, Pays de Souillac-Rocamadour, Pays de Martel). A cette date, le territoire devrait donc être scindé en trois entités, celle issue de la fusion des communautés précitées, la communauté de communes du Pays de Cère et Dordogne et celle du Pays de Sousceyrac.

Ces découpages territoriaux qui évoluent plus au gré des lois que du fonctionnement territorial ou de la pratique des citoyens posent la question de la légitimité de leurs limites. A cet égard, les bassins de vie apparaissent comme plus légitimes.

4. Les bassins de vie²³

Parce qu'ils se veulent être le reflet du fonctionnement d'un territoire et qu'ils sont les plus adaptés à l'étude des territoires faiblement polarisés de moins de 50 000 habitants, selon l'INSEE, les bassins de vie semblent les plus à même de fournir des limites fonctionnelles réelles, surtout lorsqu'il s'agit de programmer les aménagements à venir dans une logique de cohérence.

Le territoire est découpé en cinq bassins de vie.

^a Ce réseau international rassemble des sites d'exception qui concilient conservation de la biodiversité, valorisation culturelle et développement économique et social.

^b A l'heure de l'écriture, les discussions des députés de l'assemblée nationale projetaient une fusion des régions, regroupant notamment l'Aquitaine et le Limousin.

^c Cf. Partie Mobilités

TABLEAU DE BORD

Carte 6 : Les bassins de vie ; UrbaDoc ; 2014

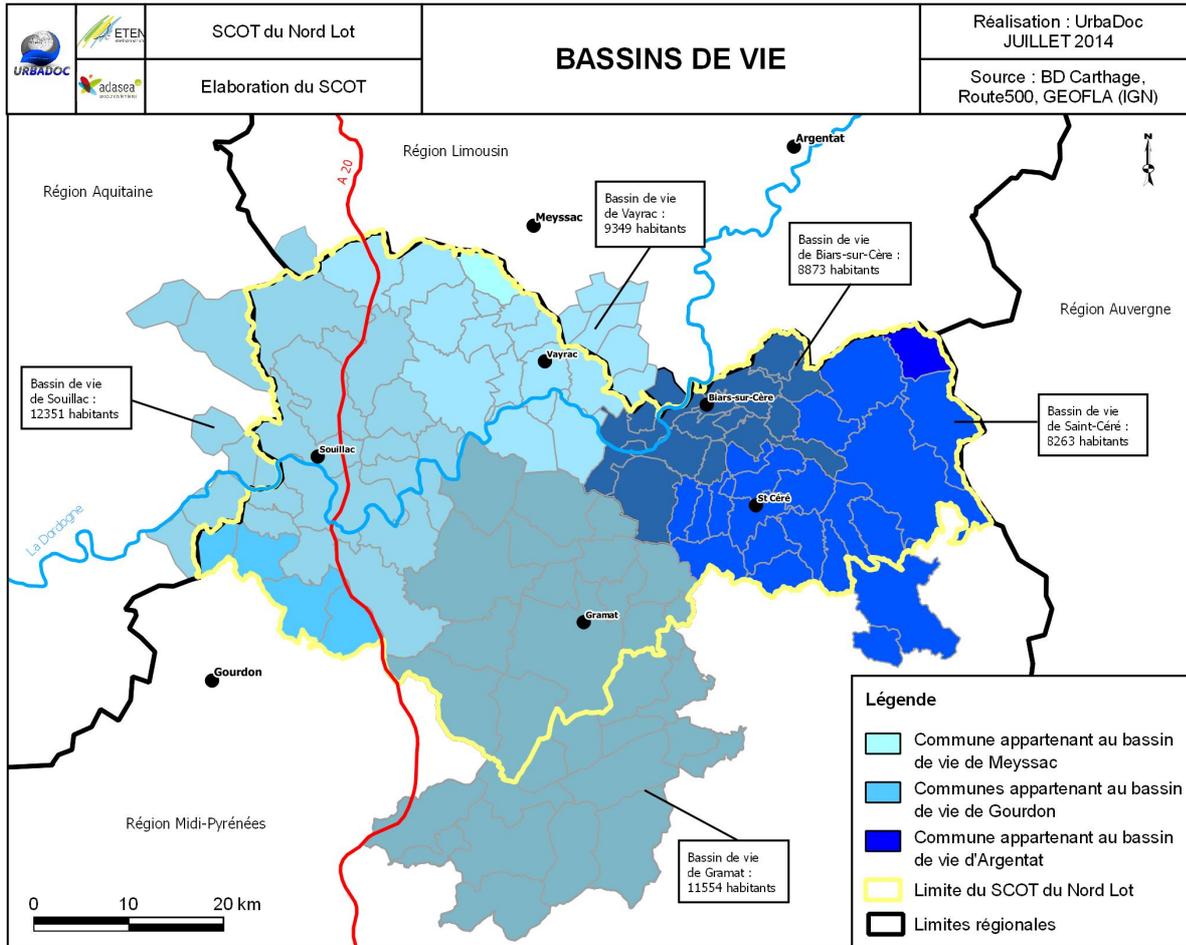


Tableau 2 : Composition des bassins de vie ; INSEE ; 2013

Bassin de vie de Biars	Biars sur Cère ; Bretenoux ; Cahus ; Cornac ; Estal ; Gagnac sur Cère ; Gintrac ; Girac ; Glanes ; Laval de Cère ; Loubressac ; Prudhomat ; Puybrun ; Saint-Miche Loubéjou ; Tauriac ; Liourdres
Bassin de vie de Gramat	Alvignac ; Bio ; Carlucet ; Couzou ; Gramat ; Lavergne ; Le Bastit ; Mayrinhac-Lentour ; Miers ; Montvalent ; Padirac ; Rignac ; Rocamadour ; Saignes ; Thégra ; Albiac ; Caniac-du-Causse ; Durbans ; Espédaillac ; Flaujac-Gare ; Fontanes-du-Causse ; Issendolus ; Labastide-Murat – Lunegarde ; Quissac ; Reilhac ; Saint-Simon ; Sénaillac-Lauzès ; Sonac ; Soulomès ; Thémines
Bassin de vie de Souillac	Baladou ; Calès ; creysse ; Cuzance ; Gignac ; Lacave ; Lachapelle-Auzac ; Lamothe-Fénélon ; Lanzac ; Le Roc ; Loupiac ; Masclat ; Meyrac ; Meyronne ; Nadaillac-De-Rouge ; Payrac ; Pinsac ; Reilhaguet ; Souillac ; Saint-Sozy ; Borrèze ; Cazoulès ; Estivals ; Orliaguet ; Paulin ; Peyrillac-et-Millac ; Sainte-Mondane ; Saint-Julien-de-Lampon
Bassin de vie de St Céré	Autoire ; Bannes ; Belmont-Bretenoux ; Calviac ; Comiac ; Frayssinhes ; Lacam d'Ourcet ; Ladirat ; Lamativie ; Latouille-Lentillac ; Sousceyrac ; Saint-Céré ; Saint-Jean-Lagineste ; Saint-Jean-Lespinasse ; Saint-Laurent Les Tours ; Saint-Médard de Presque ; Saint-Paul De Vern ; Saint-Vincent Du Pendit ; Teyssieu ; Gorses ; Saint-Médard-Nicourby
Bassin de vie de Vayrac	Bétaille ; Carennac ; Cavagnac ; Cazillac ; Condat ; Cressensac ; Floirac ; Les-Quatre-Routes-Du-Lot ; Martel ; Sarrazac ; Saint-Denis Les Martel ; saint-Michel de Bannières ; Strenquels ; Vayrac ; Bilhac ; La Chapelle Aux Saints ; Curremonte ; Queyssac-Les-Vignes ; Vegennes

Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. On délimite ses contours en plusieurs étapes. On définit tout d'abord un pôle de services comme une commune ou unité urbaine disposant d'au moins 16 des 32 équipements intermédiaires. Les zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet, par la route à heure creuse. Ainsi, pour chaque commune et pour chaque équipement non présent sur la commune, on détermine la commune la plus proche proposant cet équipement. Les équipements intermédiaires mais aussi les équipements de proximité sont pris en compte.

La méthode ANABEL permet enfin d'agréger par itérations successives les communes et de dessiner le périmètre des bassins de vie comme le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Le zonage en bassins de vie apporte un complément à travers l'analyse de la répartition des équipements et de leur accès.

Son principal intérêt est de décrire les espaces non fortement peuplés,

Les limites de ces bassins de vie corroborent l'analyse effectuée concernant le fonctionnement situationnel du territoire. Au Nord, le bassin de vie de Vayrac s'étire bien au-delà du territoire du SCOT en direction de Brive-la-Gaillarde. A l'Ouest, celui de Souillac penche vers la Dordogne où les communes situées entre Souillac et Sarlat-la-Canéda s'étirent au gré des temps de trajet soit vers l'Ouest, soit vers l'Est. Au Sud, l'aire d'influence de Gramat déborde largement en direction méridionale du fait même de l'absence de pôle structurant dans cette même direction.

Enfin la partie Est du territoire est concernée par deux bassins de vie. Celui de Saint-Céré répond aux mêmes logiques que celui de Gramat en englobant une bonne partie des communes trop distantes de Figeac.ainsi que le territoire de Sousceyrac, là aussi du fait même de l'absence de polarités proches à l'Est.

A noter, à l'inverse, certaines communes du territoire appartiennent à des bassins de vie extérieurs, tels Payrac ou Masclat reliés au bassin de vie de Gourdon. Il est vrai qu'à partir de Payrac, les trajets en direction de Gourdon ou Souillac s'effectuent dans un temps quasi identique.

5. Bilan

La construction d'un territoire obéit à des logiques internes et externes. Son imbrication dans des processus qui dépassent ses propres limites posent la question du vivre ensemble à toutes les échelles. Les liens de ces territoires entre eux sont parfois inférieurs à ceux qu'ils entretiennent avec l'extérieur. Dès lors, l'influence des politiques publiques d'aménagement ne peut être appréhendée que selon les conséquences envisagées à des échelles spatio-temporelles conformes aux enjeux auxquels ces mêmes politiques souhaitent apporter une réponse.

Mais construire un territoire, c'est aussi lui identifier un patrimoine commun qui donne un sens à l'appartenance à ce territoire. Face aux mouvances des territoires, tantôt politiques, tantôt économiques, le site propose des enjeux majeurs dans lesquels chaque habitant peut se retrouver. L'environnement au sens large, c'est à dire pas uniquement réduit, comme trop communément accepté, à sa composante biodiversité ou écologie propose sur ce territoire certainement les clés du vivre ensemble. Chacun se retrouvera plus dans les continuités paysagères, architecturales, chacun trouvera un sens à la protection du patrimoine commun que représente l'eau et le territoire y trouvera certainement la force économique qui est la sienne, forte d'une image touristique améliorée ou de l'affirmation de terroirs de

production renforcée. Le site fera la situation et, étant donné les qualités de celui-ci, cela ne pourra certainement que lui en être bénéfique.

CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC

TABLEAU DE BORD

Tableau 3 : Données démographiques ; INSEE ; 2010

	Densité	Population en 1999	Population en 2010	Taux annuel moyen de variation de la population	Variation annuelle de la population due au solde naturel	Variation annuelle de la population due au solde migratoire
France métropolitaine	115	58520688	62765236	0,60	0,40	0,20
Région Midi-Pyrénées	63,5	2552696	2881756	1,10	0,10	1,00
Département du lot	33,5	160034	174578	0,80	-0,30	1,10
SCOT du Nord du Lot	34,94	43123	46649	0,63	-0,38	0,98
SCOT du Pays de Figeac	40,17	28073	29866	0,50	-0,35	0,85
SCOT du Sud Corrèze	98,98	117213	127082	0,65	-0,01	0,66
SCOT de Cahors et du Sud du Lot	36,91	61698	67330	0,70	-0,15	0,85
SCOT du bassin d'Aurillac, du Carlades et de la Chataigneraie	44,59	79380	81041	0,07	-0,03	0,10

26

	0 à 19 ans	20 à 64 ans	65 et plus	Taille des ménages	Indice de jeunesse
France métropolitaine	23,20	57,50	19,30	2,30	1,06
Région Midi-Pyrénées	21,60	56,80	21,60	2,20	0,89
Département du lot	19,20	53,70	27,10	2,10	0,62
SCOT du Nord du Lot	19,96	54,34	25,70	2,17	0,60
SCOT du Pays de Figeac	20,75	54,14	25,71	2,12	0,63
SCOT du Sud Corrèze	21,2	56,29	22,35	2,21	0,72
SCOT de Cahors et du Sud du Lot	21,35	56,04	22,78	2,18	0,70
SCOT du bassin d'Aurillac, du Carlades et de la Chataigneraie	20,68	57,18	22,14	2,2	0,71

Les densités sont exprimées en nombre d'habitant par km². Les taux sont indiqués en pourcentage. Les variations sont calculées à partir de l'évolution 1999/2010. Les données ont été calculées par agrégations des données communales ; le recensement de l'INSEE ne proposant pas de données exploitables aux échelles étudiées (bassins de vie et périmètre de SCOT).

LA DEMOGRAPHIE²⁴

L'ambition du SCOT est certainement de permettre à ses citoyens de vivre dans les meilleures conditions (situation) par application d'une politique d'aménagement respectueuse du site.

Faire ce constat, c'est donc considérer que l'occupation humaine est, en partie au moins, la résultante de projets, qu'ils soient politiques, sociétaux ou économiques. C'est aussi considérer que l'occupation humaine compose avec les atouts et lacunes d'un site qui le rendent tour à tour soit attrayant, soit repoussant. Mais dans le même temps l'occupation humaine n'est-elle pas le principal élément perturbateur de l'espace naturel ?

Ainsi, l'action de l'homme est à la fois la résultante d'une politique (d'accueil, d'équipements, d'emplois) mais aussi un des principaux dangers qui menace les équilibres naturels (eau, biodiversité, paysage) sans pour autant qu'il soit nécessaire d'opposer les actions, l'idéal étant plutôt de composer avec l'une et l'autre.

Les lignes qui suivent n'ont dès lors d'autres enjeux que de servir de base à la réflexion sur les projets économiques et sociétaux à mettre en place et sur l'évaluation de leurs impacts sur le site. Et ce, dans le but de déterminer quelles sont les actions qui permettront de préserver les grands équilibres en place, tout en gardant l'homme au centre de ces équilibres.

1. Une population en forte croissance

La population du SCOT du Nord du Lot, c'est un peu plus du quart de la population lotoise (26,72%) en 2010. C'est une population dont les effectifs ont cru sur un rythme important durant la dernière décennie, puisque 3526 habitants nouveaux peuplent désormais le territoire. Cela représente un effectif supplémentaire supérieur à celui de la communauté de communes de Padirac en 2010 (3074). Cette croissance, qui s'inscrit dans la dynamique nationale est la résultante d'un fort apport migratoire²⁵ (0,98) qui vient compenser le non renouvellement naturel de la population, le solde naturel²⁶ étant négatif (-0,38). En somme, sur ce territoire, la population en place ne se renouvelle pas d'elle-même, par un excédent des naissances sur les décès. Cependant, l'excédent des entrants par rapport aux sortants ne permet pas seulement de rattraper les pertes naturelles d'effectif, puisqu'il permet aussi de les augmenter.

Ce constat pose un nombre important de questions quant à l'avenir. Pourquoi la population ne se renouvelle pas d'elle-même ? Quelles sont les raisons de l'apport migratoire ? Sera-t-il toujours nécessaire au

maintien des populations et par-delà, des services aux populations. Cette dynamique est-elle le fait d'un territoire homogène ou la résultante de dynamiques différentes^a ?

1.1 Une croissance qui confirme les préceptes énoncés quant à l'inscription territoriale

La croissance du territoire, analysée dans la situation générale, confirme plusieurs tendances déjà évoquées. La région Midi-Pyrénées connaît un fort accroissement de sa population, sur un rythme presque deux fois plus rapide que celui de la moyenne nationale. Le développement régional est largement porté par l'extension de l'aire urbaine²⁷ de Pamiers et les rapprochements de celles de Toulouse et Montauban. Cette dernière conurbation²⁸ est d'ailleurs l'aire qui connaîtra le plus fort développement dans les 40 prochaines années selon l'INSEE^b. Mais, plus on s'éloigne de la métropole toulousaine, moins le taux annuel de variation de la population²⁹ est important (Région : 1,10 ; SCOT de Cahors et du Sud du Lot : 0,65 ; Scot du Nord du Lot : 0,63). Sauf à se rapprocher d'une ville moyenne qui exerce alors des dynamiques dont les diffusions restent cependant moins expansives. Ainsi le territoire du SCOT du Nord du Lot, plus proche du territoire corrézien, croît plus vite que celui du Pays de Figeac ou que celui du bassin d'Aurillac, du Carlades et de la Chataigneraie alors qu'il ne dispose pas d'une ville centre.

Le rôle de l'autoroute A20 est aussi confirmé comme moteur de croissance avec un taux de variation démographique inversement proportionnel à la distance à cet axe. Ainsi, le territoire du SCOT du Nord du Lot s'inscrit plus dans une dynamique générale de croissance Nord/Sud le long de l'A20 que dans une diffusion Ouest/Est.

1.2 Une population âgée

Un indice de jeunesse³⁰ inférieur à 1 indique que la population compte plus de citoyens âgés de 60 ans et plus que de jeunes de moins de 20 ans. Celui du territoire est égal à 0,60, ce qui correspond à un ratio de seulement 60 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes dont l'âge est égal ou supérieur à 60 ans. Cet indice de jeunesse souligne donc ici surtout la relative «vieillesse» des habitants. Si la moyenne nationale affiche un indice de jeunesse supérieur à 1 (1,06), le département lotois est, comme le territoire du SCOT du Nord du Lot, lui aussi caractérisé par une population aux effectifs plutôt âgés (0,62).

a Toutes ces questions ne trouvent pas forcément de réponse dans l'analyse démographique. Cependant, par croisement avec les données des parties suivantes, une vision prospective et analytique peut être réalisée.

b Source : INSEE ; Omphale 2010. L'échelle d'étude est nationale.

TABLEAU DE BORD

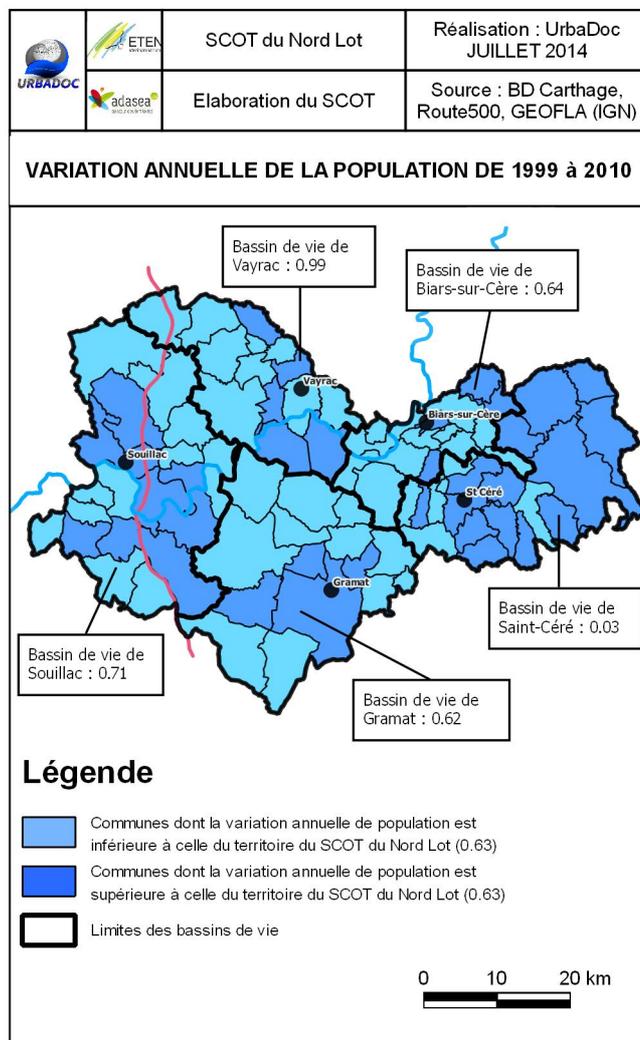
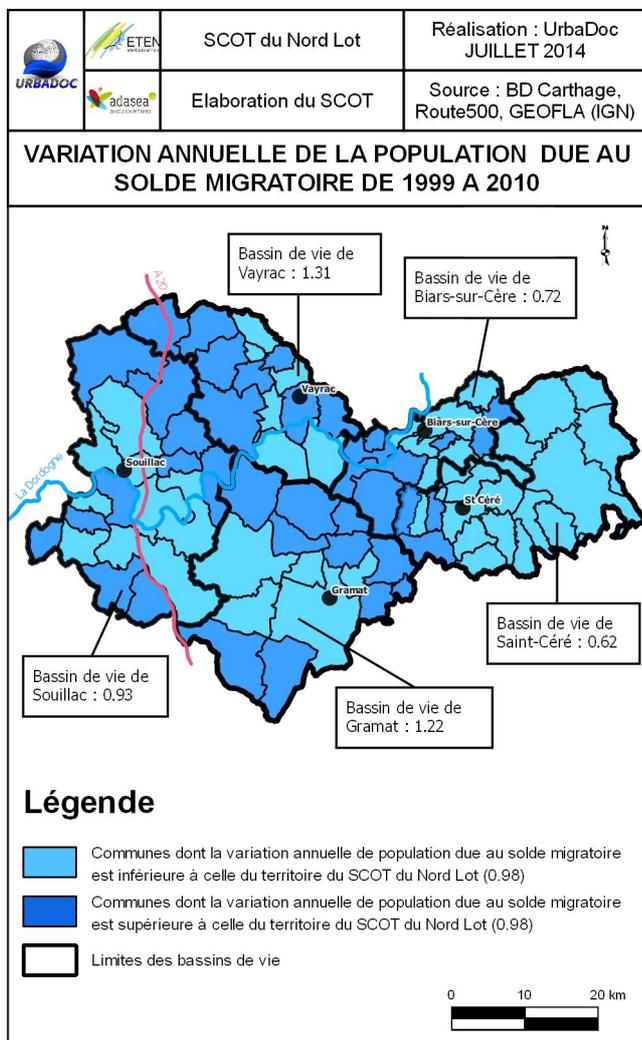
Tableau 4 : Données démographiques à l'échelle des bassins de vie ; INSEE ; 2010

	Densité	Population en 1999	Population en 2010	Variation annuelle de la population	Variation annuelle de la population due au solde naturel	Variation annuelle de la population due au solde migratoire	Taille des ménages	Indice de jeunesse
SCOT du Nord du Lot	34,94	43123	46649	0,63	-0,35	0,98	2,17	0,60
Bassin de vie de Biars	62,28	8512	9225	0,64	-0,08	0,72	2,20	0,66
Bassin de vie de Gramat	27,98	7780	8457	0,62	-0,60	1,22	2,18	0,57
Bassin de vie de Souillac	33,10	10288	11323	0,71	-0,22	0,93	2,11	0,63
Bassin de vie de Saint Céré	32,33	8782	8834	0,05	-0,59	0,62	2,09	0,49
Bassin de vie de Vayrac	42,36	7761	8810	0,99	-0,32	1,31	2,28	0,61

Les communes non comprises dans le périmètre du SCOT n'ont pas été intégrées à l'analyse

Carte 8 : Variation annuelle due au solde migratoire ; UrbaDoc ; 2014

Carte 7 : Ecart à la moyenne de la variation annuelle de la population ; UrbaDoc ; 2014



Mais alors que le territoire du SCOT du Nord du Lot est plus attractif que ceux des SCOT bordiers, il est celui dont l'indice de jeunesse est le moins élevé. Deux hypothèses peuvent expliquer ce constat. La première est que les migrants entrants sur le territoire seraient d'un âge plus avancé. Le territoire du SCOT du Nord du Lot n'étant pas, à la différence des SCOT bordiers, polarisé autour d'un bassin d'emploi (Figeac, Aurillac, Brive et Cahors), certainement attirerait-il moins de personnes en âge de travailler que de personnes en recherche d'un cadre de vie agréable et plus approprié à la détente et au repos qu'au travail. Mais une autre hypothèse est que la relative jeunesse de la population trouve une explication dans le passé démographique lotois et donc par analyse de la pyramide des âges³¹. Ce département a perdu plus du tiers de ses habitants jusqu'à la première moitié du 20^{ème} siècle^a et n'a renoué avec la croissance qu'au détour des années 80. D'abord faible, la croissance ne s'est que récemment accélérée avec un pic sur la dernière décennie. Cet état de fait a induit un cycle de vieillissement naturel qui ne permet pas à la population de se renouveler d'elle-même, du fait même de l'âge de sa structure. La population du SCOT du Nord du Lot a suivi la même tendance. Elle ne comptait que 39 756 habitants en 1990 et seulement 3367 de plus en 1999 alors qu'elle atteint, en 2013, 47 778 habitants^b. Ce chiffre corrélé à la population de 2010 qui s'élève à 46 649 habitants montre un maintien du rythme élevé de la croissance démographique. Mais quelle est la principale cause de la jeunesse de la population, l'âge des entrants ou la structure de la population?

1.3 Des migrations qui permettent de rajeunir les effectifs

La classe inactive représente à peine moins de 10% des nouveaux arrivants. Si le chiffre permet d'asseoir un phénomène d'attraction pour les personnes en situation de retraite, il est à mettre en relation avec la part des résidents âgés de plus de 65 ans dans la population totale qui est égale à 25,70%, soit largement supérieure. Et à ce constat d'ajouter que presque 60% des nouveaux arrivants sont les classes d'accession à la propriété, c'est à dire celles dont l'âge est inférieur à 40 ans. L'apport migratoire est donc un élément essentiel du renouvellement de la population et de son rajeunissement.

2. Des bassins de vie hétérogènes

Les tendances à la hausse de la démographie observées pour l'ensemble du territoire du SCOT s'opèrent-elles de manière homogène ou au contraire, comme le laisse présager l'analyse concernant l'inscription territoriale, ce territoire ou plutôt, ces territoires, répondent-ils à des logiques différentes?

2.1 Une évolution plus marquée au Nord et à l'Ouest...

Le territoire, c'est 83 communes réparties en 5 bassins de vie dont la population oscille entre 8 000 et 11 000 habitants environ. Chacun de ces bassins de vie a connu une évolution de population importante lors de la précédente décennie, à l'exception de celui de Saint-Céré dont les effectifs sont restés quasi identiques. Le Nord et l'Ouest du territoire, sous influence directe des pôles d'emplois de Brive et de Biars, d'une part, mais aussi de l'A20 d'autre part, sont les secteurs dont la croissance est la plus rapide et la plus soutenue. En somme, plus on se décale vers l'Est, moins l'attractivité, et par delà le développement, sont importants. Cependant, les chiffres de croissance du bassin de vie de Saint-Céré sont largement impactés par le faible dynamisme de la partie la plus orientale du territoire. La communauté de communes du Pays de Sousceyrac est en effet le seul territoire dont l'évolution est négative^c. Le poids démographique penche donc de plus en plus sur les parties Nord et Ouest du territoire. Près du tiers des nouveaux habitants (31,6%) se sont ainsi installés dans le bassin de vie de Vayrac du fait cumulé de la croissance des communes de Bétaille et de Martel notamment^d.

2.2 ...Qui permet de contenir le vieillissement de la population

Les bassins de vie qui connaissent les croissances les plus importantes et donc souvent les soldes migratoires les plus élevés sont ceux dont l'indice de jeunesse est le plus élevé et qui présentent les ménages dont la taille³² est la plus importante^e. Or, pour rajeunir les effectifs, il faut à minima garder ses classes actives et au mieux en attirer de nouvelles. Pour cela, le rapport à l'emploi est primordial, puisqu'il s'agit là du principal facteur d'installation durable des populations actives.

^a Source : Regards sur le Lot n°30 ; INSEE 2013

^b Source : Source SMPVD à partir des recensements INSEE 2013

^c 1649 habitants en 1999 contre 1495 en 2010. Source INSEE 2011

^d Respectivement, la croissance est de 245 et 186 habitants supplémentaires. Source INSEE 2010

^e Ce qui suppose qu'il y a plus de ménages avec enfants.

TABLEAU DE BORD

Tableau 5 : La provenance des nouveaux arrivants par bassins de vie ; INSEE 2010

Migration Bassin de vie	Du dép.	Des autres dép. de la région	Des autres dép. français	de l'étranger
Gramat	40,61	9,63	43,79	6,25
Souillac	35,87	7,20	48,46	8,46
Biars	47,71	3,76	44,26	4,27
Sain- Céré	52,85	6,56	35,83	4,78
Vayrac	34,35	4,21	54,94	6,48

Graphique 1 : La Provenance des nouveaux arrivants sur le territoire du SCOT ; INSEE 2010

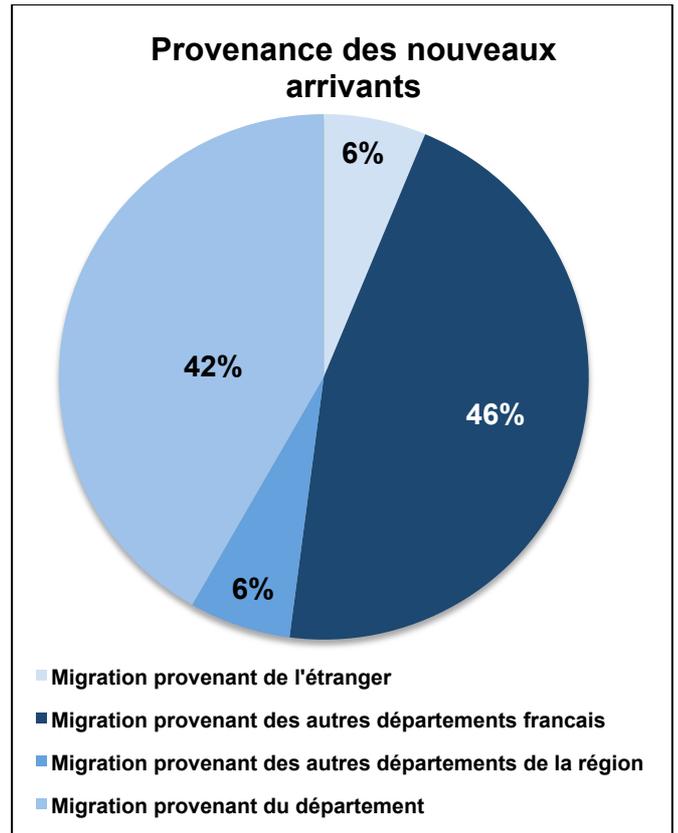
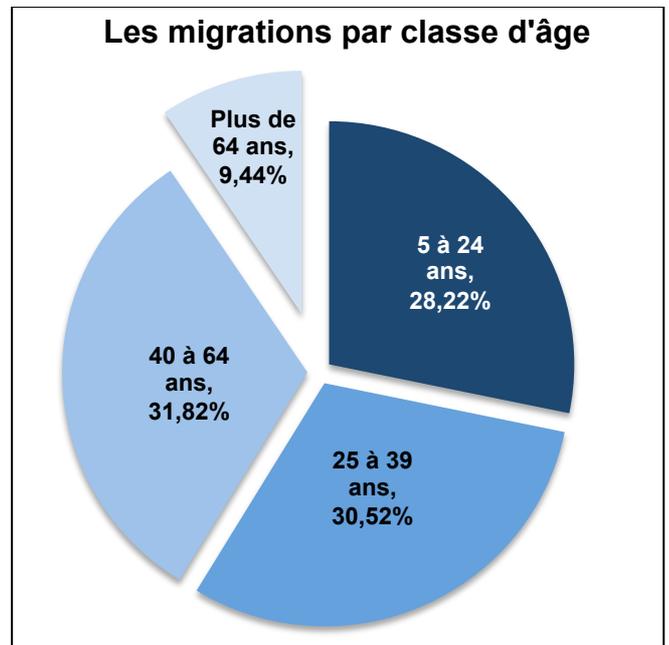


Tableau 6 : L'âge des nouveaux arrivants par bassins de vie ; INSEE 2010

Classe d'âge Bassin de vie	5 à 24 ans	25 à 39 ans	40 à 64 ans	Plus de 64 ans
Gramat	26,45	31,08	34,47	7,99
Souillac	31,21	27,02	31,92	9,84
Biars	27,14	33,26	30,38	9,22
Saint-Céré	27,95	30,85	28,55	12,68
Vayrac	27,69	31,44	33,07	7,78

Graphique 2 : L'âge des nouveaux arrivants sur le territoire du SCOT ; INSEE 2010



Et, il est toujours le fait de l'épaississement d'un pôle d'emploi, qui permet de maintenir les classes actives sur place et d'en attirer de nouvelles.

Le pôle d'emploi de Brive-La-Gaillarde favorise ainsi l'expansion des bassins de vie de Vayrac et Souillac qui propose des lieux de vie agréables, à proximité, bien reliés, où le foncier est moins onéreux. Il s'agit là d'un développement plutôt résidentiel³³ de ces secteurs par apport migratoire jeune lié à l'étalement urbain du bassin d'emploi³⁴.

Le bassin de vie de Biars et dans une moindre mesure celui de Gramat répondent aux mêmes logiques, à la différence qu'il s'agit là de bassins de vie internes aux territoires qui attirent des populations extérieures en recherche d'emplois sur leurs propres sites. En somme, ce sont ces bassins de vie qui exercent un rôle de pôle d'emplois sur les territoires environnants. La partie Ouest du bassin de vie de Saint-Céré répond aux mêmes logiques. Dans tous les cas cela participe au renouvellement de la population et à son rajeunissement.

L'analyse de l'âge et de la provenance des migrants tend à confirmer ce phénomène.

2.3 Les migrants hors région majoritaires

De 2003 à 2008, ce sont 11 191 nouveaux arrivants qui sont venus s'installer sur le territoire^a.

A part quasi égale, ils provenaient soit du département lotois (42%), soit d'autres départements extérieurs à la région (46%). Cette tendance confirme bien l'inscription territoriale entre Corrèze et Lot, entre Dordogne et Cantal, le tout sans lien avec les autres départements midi-pyrénéens (6% des nouveaux arrivants, soit autant que la population d'origine étrangère). La population étrangère est d'ailleurs plus nombreuse aux abords de l'A20 mais aussi et surtout de l'aéroport. Et elle témoigne aussi d'une caractéristique importante du territoire du SCOT du Nord du Lot qui voit arriver plus de migrants de l'extérieur du département que du département lui-même, et ce, même en incluant les migrations qui s'effectuent à l'intérieur du territoire du SCOT. Cette tendance confirme là aussi l'inscription territoriale du territoire du SCOT du Nord du Lot.

Les bassins de vie de Saint-Céré et Biars sont plus marqués par un afflux migratoire provenant du département lotois. Pôles d'emplois et de services de l'Ouest, ils exercent une attraction sur les territoires voisins qui ne sont pas ou peu sous influence de Cahors ou

Figeac. A l'inverse, les bassins de vie de Vayrac et Souillac semblent plus sous influence de l'étalement urbain corrézien puisqu'ils présentent des proportions bien plus importantes de personnes provenant de départements n'appartenant pas à la sphère régionale. Le bassin de vie de Gramat, du fait de sa position centrale connaît un afflux migratoire dont la provenance est répartie de manière quasi égale entre Lot et départements extérieurs à la région.

3. Développement démographique et loi ALUR

Le développement démographique récent s'opère en partie au moins selon des logiques de diffusion ou de polarisation, en fonction de la localisation des pôles d'emploi et de services. La loi ALUR, pensée dans un objectif de restructuration des espaces urbanisés et équipés (emplois et services) comme axe prioritaire au processus d'étalement urbain et de diffusion des habitants en dehors des pôles, est-elle mise en œuvre dans les processus de développement actuels ? Pour répondre à cette question, l'évolution du poids des villes centres par rapport aux bassins de vie qu'ils polarisent donnent une indication tendancielle. De même, qu'en est-il des communes de plus de 500 habitants qui tendent à proposer a minima une gamme de services de proximité par rapport à celle de moins de 500 habitants qui en sont le plus souvent dépourvues ?

3.1 Un développement plutôt périurbain

A l'exception des bassins de vie de Vayrac et de Saint-Céré, les villes centres perdent du poids par rapport à leurs aires d'influence respectives. Pour la commune de Saint-Céré, certainement, c'est le dépeuplement de la partie la plus orientale qui a contribué à l'augmentation du poids de la ville centre, plus que l'accroissement de la population de cette dernière. Pour le pôle de Vayrac, le maintien relatif de son poids s'explique justement certainement par la faiblesse de son poids démographique initial de l'ordre de seulement 15% corrélé à la croissance de la commune. Mais globalement, les villes centres ont peu progressé^b et ont un poids démographique inférieur à leur aire d'influence en 2010 par rapport à 1999. Un habitant sur trois vivait dans une ville centre^c en 1999 contre 31,5% des habitants en 2010. Ce phénomène de périurbanisation autour des villes centres est bien illustré par le recul démographique de la commune de Biars, pourtant principal pôle d'emploi local.

^a Ce chiffre diffère des chiffres du solde migratoire. Car de nombreuses populations quittent le territoire (classes étudiantes).

^b Seulement 223 habitants supplémentaires entre 1999 et 2010.

^c 33,1%

TABLEAU DE BORD

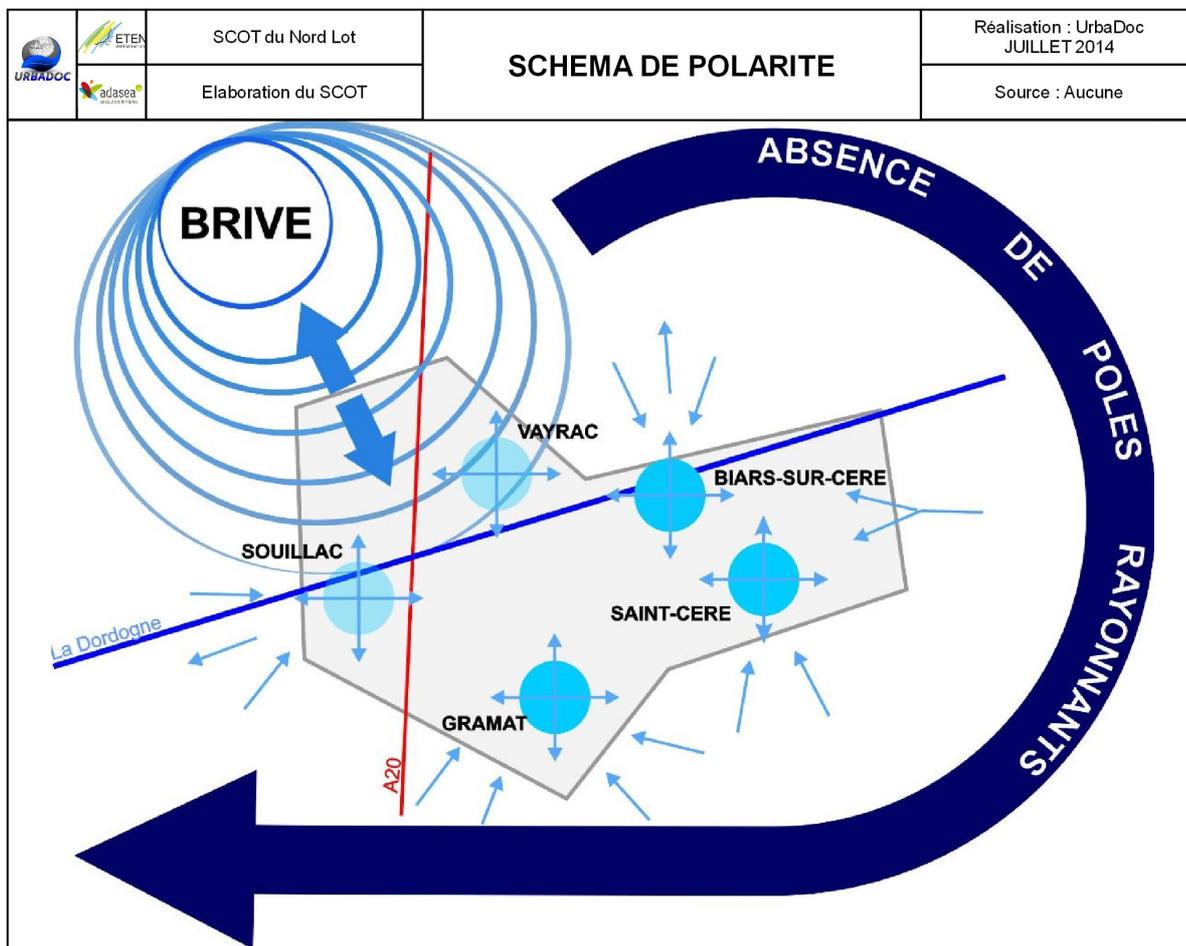
Tableau 7 : Poids des villes-centres dans les bassins de vie ; INSEE 2010

Bassin de vie	Population 1999		Population 2010		
	Ville centre	Population	Proportion	Population	Proportion
Gramat		7622	100	8236	100
		3549	46,56	3537	42,95
Souillac		9840	100	10754	100
		3673	37,33	3817	35,49
Biars		8512	100	9225	100
		1988	23,36	1906	20,66
Saint-Céré		8263	100	8293	100
		3517	42,56	3545	42,75
Vayrac		7761	100	8810	100
		1188	15,31	1333	15,13

Tableau 8 : Pourcentage de populations vivant dans les communes de plus et de moins de 500 habitants ; INSEE 2010

Bassin de vie	Population 1999		Population 2010		
	Nombre d'habitants	- de 500h	+ de 500h	- de 500h	+ de 500h
Gramat		40,08	59,92	35,39	64,61
Souillac		39,49	60,51	27,98	72,08
Biars		38,29	61,71	33,47	66,53
Saint-Céré		34,59	65,41	35,31	64,69
Vayrac		40,30	59,70	32,63	67,37
SCOT NDL		37,41	62,59	32,76	67,24

32 Figure 9 : Schéma de polarité ; UrbaDoc ; 2014



3.2 Et qui s'opère plutôt sur les petites communes

En 1999 le territoire se décomposait en 62 communes de moins de 500 habitants pour 21 de plus de 500 habitants. Près de 63% des habitants vivaient dans des communes où existait une gamme de services certes, souvent très minimale, mais existante. En 2010, Il y a désormais 27 communes de plus de 500 habitants portant la population qui résident dans ce gabarit de communes à plus de 67%. Pour autant, il ne serait pas juste de considérer que le développement démographique s'est concentré plutôt autour des villes qui possèdent une gamme de service minimale. Et ce, parce que l'accroissement démographique de 6 communes^a les a fait basculer dans la catégorie de celles de plus de 500 habitants, entraînant avec elles plus de 3522 habitants soit près de 7,8% de la population. Ainsi, à contrario, certainement sont-ce les villes les plus petites qui ont connu le développement démographique le plus important.

4. Bilan et questionnements

4.1 Bilan sur la démographie

Le territoire évolue donc selon des influences qui lui sont soit internes, soit externes et qui sont très liées à son inscription territoriale d'une part et à sa principale infrastructure de transport d'autre part. Le Nord et l'Ouest connaissent ainsi des croissances démographiques dont l'ampleur est sans précédent sur les 50 dernières années. L'influence de Brive-la-Gaillarde et de l'A20, qui opèrent de façon importante sur ces parties du territoire, s'étiole cependant lorsque l'on se déplace vers l'Ouest ou le Sud. Là, ce sont alors les pôles d'équilibre du territoire qui rayonnent jusqu'au-delà des limites territoriales et attirent des populations en recherche d'emploi et de services qui ne sont pas proposés par des villes alentours. Deux processus sont donc à l'œuvre, l'un lié à l'étalement urbain résidentiel du pôle d'emploi corrézien, l'autre, résultat du rayonnement local des pôles d'équilibre. Ce développement, largement induit par l'apport migratoire extérieur à la région est un nécessaire vital au maintien de la population d'une part mais aussi à son rajeunissement qui n'est pas possible du fait de la structure de la population locale. La proximité de l'emploi étant la première cause d'installation des populations jeunes, cela note l'enjeu primordial du développement économique pour le maintien des populations et donc des services proposés.

^a Il s'agit des communes de Mayrinhac-Lentour (439 ; 519), de Cuzance (372 ; 547), de Saint-Sozy (474 ; 503), de Lanzac (487 ; 592), de Loubressac (431 ; 520) et de Sarrazac (464 ; 571).

La partie la plus orientale du territoire semble échapper à ce processus et sa population est désormais la plus âgée du territoire. Se posera alors la question des équilibres démographiques et du devenir de cette entité territoriale. Moins bien reliée, pas assez polarisée, la fragiliser d'avantage obligera les populations en place à parcourir encore plus de chemin pour accéder aux services. Mais pour les rendre attractifs, il faudrait que la dynamique Nord/Sud trouve un pendant qui repose certainement sur la création d'une infrastructure Est/Ouest. Là est sans doute le précepte d'un développement plus équilibré.

Un développement plus équilibré, cela passe aussi par une meilleure répartition de la croissance démographique entre les pôles des bassins de vie et leur aire d'influence au profit des premiers cités. De là seulement se mettra en place une vraie politique de protection des paysages, des continuités écologiques, d'équilibre social de l'habitat, d'accès aux services et de réduction des besoins en déplacements.

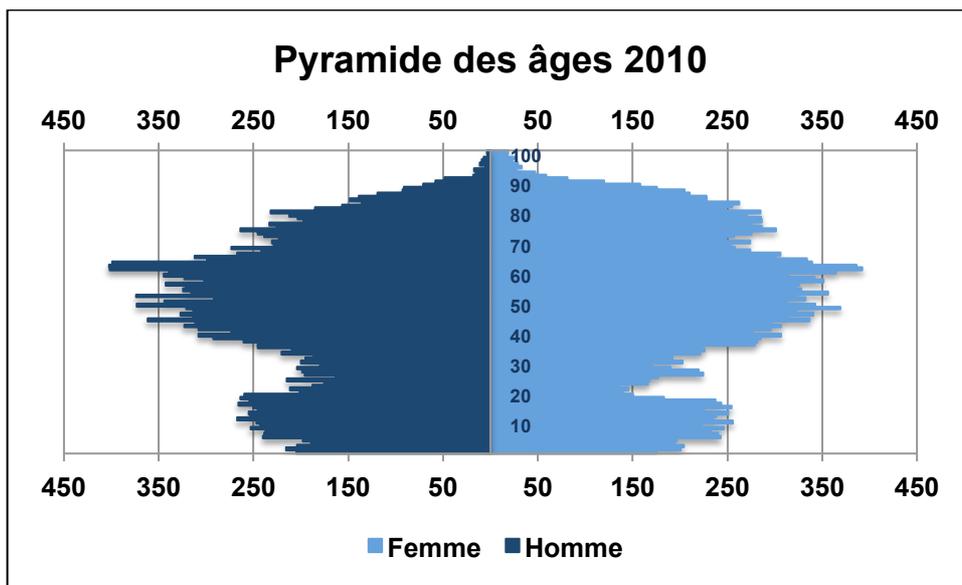
4.2 Enjeux et perspectives

Naturellement, la population en place va vieillir. Les projections hors migrations montrent un épaissement des classes inactives au dépend des classes actives. La dynamique actuelle d'accueil qui a permis de consolider la part des ménages entre 20 et 40 ans permettra de renouveler les effectifs de moins de 20 ans, même si la pyramide des âges projetée sur le vieillissement naturel ne tient pas compte du départ des classes d'âge les plus fuyantes, celles comprises entre 15 et 25 ans. Mais comme l'accueil de populations permet de compenser ce phénomène, la population de moins de 20 ans devrait être renouvelée. Néanmoins, à l'inverse, les classes d'âge situées entre 40 et 60 ans ne devraient pas ou peu quitter le territoire, ce qui conduira indubitablement à un vieillissement naturel. Il y aura, en 2030, naturellement, un rapprochement important entre le nombre de personnes issues des classes actives et celles issues des classes retraitées en 2030.

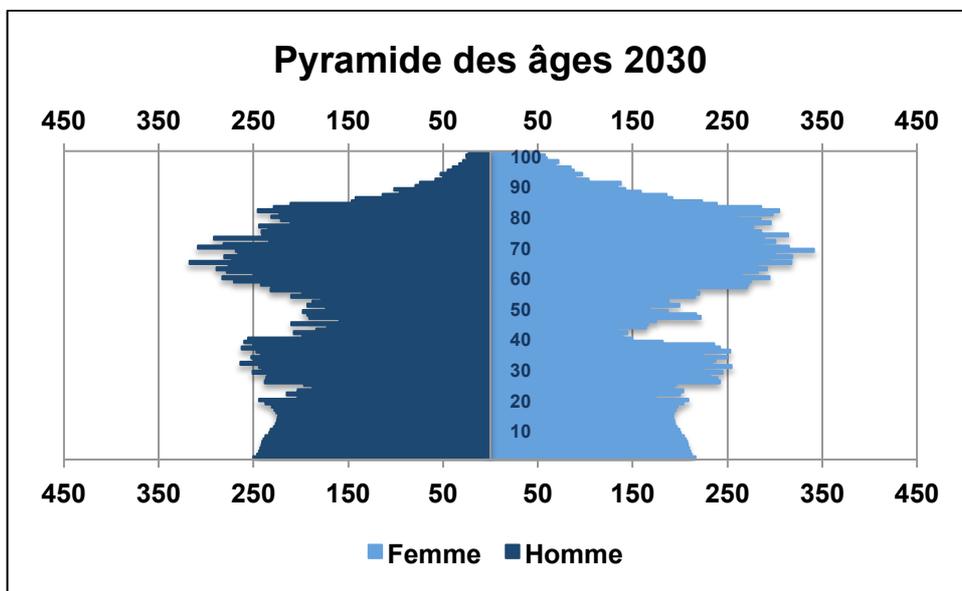
Pour éviter ou limiter ce scénario de vieillissement tendanciel, le territoire ne peut que miser sur l'accueil de populations actives. Pour cela, il doit créer les conditions favorables à l'accueil de ces populations. Or comme mentionnés précédemment, les parcours de ces classes actives sont largement guidés par la recherche d'emploi ou par l'accès à la propriété à proximité des pôles d'emplois et de services. Un des enjeux du SCOT sera donc de consolider les logiques actuelles d'accueil et de diffusion par une politique d'aménagement adaptée à chaque territoire.

TABLEAU DE BORD

Graphique 3 : Pyramide des âges 2010 ; INSEE 2010



Graphique 4 : Pyramide des âges 2030 ; UrbaDoc 2014



Méthodologie :

La pyramide des âges a été créée par agrégation des données communales à l'échelle des bassins de vie et du territoire du SCOT.

Les projections ont été faites en appliquant aux classes d'âge existantes le taux de mortalité de l'Institut National d'Etudes Démographiques (I.N.E.D).

Les naissances ont été programmées sur la base du taux de fécondité actuel. Bien entendu, cette projection ne tient pas compte des migrations mais démontre plutôt le vieillissement naturel qui s'opère sans migration. Cette méthode qui met en évidence un vieillissement plus accentué sur les pôles d'emplois démontrent bien le rôle de la dynamique économique dans le rajeunissement de la population.

MIG BAS : Migrations basses (+5,1% entre 2010 et 2030)

CENTRAL : Scénario central (+7,2% entre 2010 et 2030)

MIG HAUT : Migrations hautes (+9,2% entre 2010 et 2030)

Dans le tableau ci-dessous, les logements à créer sont hors résidences secondaires et résorption de la vacance.

Tableau 9 : Répartition des classes d'âges et indices de jeunesse 2030 ; UrbaDoc 2014

Bassin de vie	2010/2030			Indice de Jeunesse
	0 à 19 ans	20 à 60 ans	60 ans et plus	
Biars	21,06/20,95	48,84/43,30	30,09/35,75	0,66/0,59
Gramat	18,87/20,19	48,61/41,21	32,52/38,60	0,57/0,52
Souillac	20,32/20,76	46,55/42,41	33,13/36,83	0,63/0,55
Saint-Céré	17,93/20,03	48,73/40,57	33,34/39,40	0,49/0,51
Vayrac	20,72/21,32	46,89/42,98	32,39/35,69	0,61/0,60
SCOT NDL	19,87/20,68	47,78/42,17	32,35/37,15	0,60/0,54

Tableau 10 : Projection 2030 ; INSEE; OMPHALE 2010; UrbaDoc 2014

	Projection 2030			
	Population	Taille des ménages	nombre de ménages	Logements à créer
INSEE MIGBAS	49 028	2,06	23 800	2453
INSEE CENTRAL	50 008	2,06	24 276	2929
INSEE MIGHAU	50 941	2,06	24 728	3381
FIL DE L'EAU	52 892	2,02	26 184	4837

4.3 Enjeux quantitatifs

Le S.C.A.E.S avait pressenti une population de 44 852 habitants en 2013 et une taille des ménages de l'ordre de 2,12 habitants par habitation. La démographie est aujourd'hui supérieure^a en effectif et la taille des ménages demeure plus élevée : 2,17 personnes par habitation. Du coup, c'est presque 1348 ménages de plus qui peuplent le territoire. La prévision, se veut et ne se peut que dans une logique tendancielle.

L'INSEE, à partir de la méthodologie Omphale³⁵ programme le devenir des territoires, à l'échelle départementale notamment. Plusieurs scénarii sont mis en œuvre même si c'est le scénario central qui sert souvent de référence.

Quoiqu'il en soit, l'ensemble des projections table sur un ralentissement de la croissance lié notamment au vieillissement de la population et à une baisse des migrations entrantes. Ainsi, sans surprise, le scénario « fil de l'eau » est celui qui projette le plus de croissance démographique et, par effet induit, le plus de besoins en nouveaux logements. A noter qu'une baisse des migrations entrainerait un besoin en nouveaux logements presque deux fois inférieur à la poursuite de la tendance actuelle.

Mais, élaborer un SCOT, c'est programmer un développement cohérent par des aménagements cohérents avec le site et la situation. Dès lors, ces scénarii ne peuvent trouver d'autres réponses que dans les parties suivantes, puisque le développement démographique sera la résultante des politiques économiques, ou d'aménagement qui seront définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en fonction des sensibilités environnementales du territoire. En somme, et certainement encore plus sur ce territoire où accueil de populations rime avec rajeunissement, le projet démographique ne sera qu'une conséquence et non une cause. Politique économique et développement des équipements seront alors certainement les thèmes centraux du développement.

^a Le territoire du SCOT est légèrement plus étendu que celui du S.C.A.E.S

TABLEAU DE BORD

Tableau 11 : Dynamiques de constructions 1990-2010; INSEE ; UrbaDoc 2014

	Constructions nouvelles 1990-1999		Constructions nouvelles 1999-2010		
	Effectifs nouvelles constructions	Pourcentage des nouvelles constructions	Effectifs nouvelles constructions	Pourcentage des nouvelles constructions	Nombre d'habitant supplémentaire par logement supplémentaire
France métropolitaine	2462770	9,39	3818013	13,30	1,11
Région Midi-Pyrénées	144644	12,31	263716	19,98	1,25
Département du Lot	9246	10,78	16840	17,72	0,86
SCOT Nord du Lot	2810	11,96	4317	16,41	0,82
SCOT du Pays de Figeac	1454	9,77	2342	14,34	0,77
SCOT du Sud Corrèze	5095	9,37	9956	16,74	0,99
SCOT de Cahors et du Sud du Lot	3022	9,74	6175	18,14	0,91
SCOT du bassin d'Aurillac, du Carlades et de la Chataigneraie	2716	6,93	4748	11,33	0,35

36

Tableau 12 : Occupation des logements ; INSEE ; UrbaDoc 2014

	Résidences principales				Résidences secondaires				Résidences vacantes			
	1999	2010	Part 1999	Part 2010	1999	2010	Part 1999	Part 2010	1999	2010	Part 1999	Part 2010
France métropolitaine	23810160	27106998	82,96	83,35	2902093	3108606	10,11	9,56	1989758	2304421	6,93	7,09
Région Midi-Pyrénées	1070772	1288040	81,14	81,35	149677	166187	11,34	10,50	99145	129084	7,51	8,15
Département du Lot	68456	80324	72,06	71,81	19409	21325	20,43	19,07	7147	10203	7,52	9,12
SCOT Nord du Lot	18312	21347	70,37	70,42	5895	6411	22,66	21,15	1813	2556	6,97	8,43
SCOT du Pays de Figeac	12299	14056	75,32	75,28	2444	2633	14,97	14,10	1587	1983	9,72	10,62
SCOT du Sud Corrèze	49367	56727	82,99	81,69	5666	5791	9,53	8,34	4451	6924	7,48	9,97
SCOT de Cahors et du Sud du Lot	26348	30867	77,41	76,38	5523	5680	15,34	14,06	2467	3866	7,25	9,57
SCOT du bassin d'Aurillac, du Carlades et de la Chataigneraie	33352	36407	79,56	78,01	5657	5894	13,49	12,63	2915	4366	6,95	9,36

EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT^a

Thème central des politiques publiques d'urbanisme et des documents de planification urbaines dans leur globalité, la thématique de l'habitat est souvent considérée comme le cœur de la planification urbaine. Sans être ni totalement fautive, ni réelle, cette pratique mérite d'être nuancée. Notamment, parce qu'à l'instar de l'évolution démographique, elle est plutôt conséquence des politiques publiques d'aménagement et de leurs priorités. L'économie, les conditions de la mobilité, l'inscription environnementale ou le niveau de distribution des services et équipements participent de la programmation du développement de l'habitat. Et le raisonnement inverse est souvent moins juste, même si des politiques très volontaristes à l'échelon local peuvent donner des résultats. Car même lorsque le développement se veut résidentiel, il reste le fruit de la conjonction des atouts du site à la qualité des infrastructures qui alors créent une situation favorable au développement urbain. Mais urbaniser, ce n'est pas bâtir des constructions au regard des opportunités de chacun, urbaniser, c'est organiser les conditions de vie en société. L'habitat se fonde alors tant dans une approche quantitative que qualitative. Dynamique(s) de construction, type d'habitat, formes d'occupation, adéquation avec les types de populations en place, l'approche quantitative a le mérite de proposer un constat situationnel servant de base à la prospective. Mais l'habitat inscrit dans un projet urbain reste l'essence même du SCOT qui comme indiqué dans le titre précédent ne peut avoir d'autres ambitions que de créer des lieux de vie, et non d'habitat. Cette logique a le mérite de concevoir les lieux de vie en fonction du territoire et des gens qui le pratiquent et cela est essentiel lorsque l'on considère que l'acte de bâtir fait partie de ceux qui modifient le plus sensiblement et durablement le site. Alors politique d'habitat ou définition des modes d'habiter³⁶ ? Les deux semblent nécessaires au territoire.

1. Des constructions toujours plus nombreuses. Trop nombreuses ?

1.1 Le boom des années 2000

La première décennie des années 2000 a été une période d'accélération de la construction très importante. En Midi-Pyrénées, près d'un logement sur cinq a été construit pendant cette période, démontrant au besoin le pouvoir

^a La notion d'équilibre, introduite par le code de l'urbanisme renvoi à la répartition quantitative et qualitative des logements sur le territoire

d'attraction du territoire régional. Dans le même sens, mais avec tout de même un peu moins de vigueur, sur le territoire du SCOT du Nord du Lot, c'est plus de 65% de constructions en plus qui ont été réalisées entre 1999 et 2010 par rapport à la période 1990-1999 soit 1358 unités supplémentaires pour un total de 3977 habitations. Sans surprise puisque corrélatives, les dynamiques de constructions embrassent celles du développement démographique.

1.2 Plus de constructions nouvelles que d'habitants supplémentaires

Cependant, le nombre d'habitant supplémentaire par logement nouveau interpelle. En effet, pour chaque habitant supplémentaire, il aura fallu à l'échelle du territoire du SCOT du Nord du Lot construire plus d'un nouveau domicile (0,82 habitant supplémentaire par nouveau logement). Le phénomène de décohabitation générationnelle³⁷, le nombre important des cas de ruptures familiales^b sont des illustrations des changements structurels qui s'opèrent dans les modes de vie actuels, lesquels proposent des rythmes de moins en moins linéaires. Ces nouveaux parcours de vie concourent à la croissance du nombre de ménages et par-delà du besoin en logement. L'analyse recoupe ainsi celle exposée^c précédemment concernant la réduction de la taille des ménages.

Mais les structures des parcs d'habitation et les taux d'occupation expliquent aussi les raisons du phénomène observé.

1.3 Du fait d'un potentiel touristique important qui ne fléchit pas

Avec 30 091 logements pour 46 649 habitants, le territoire du SCOT du Nord du Lot possède un logement pour 1,5 personne. Ce chiffre qui transcrit un déséquilibre entre le nombre d'habitation et la population résidente trouve d'abord une explication dans le potentiel touristique du territoire. Car c'est plus d'un logement sur cinq^d qui aujourd'hui est occupé de façon intermittente, soit le double de la moyenne^e régionale ou nationale. L'occupation du territoire revêt alors, dans ces cas, un aspect plus ludique que pratique. Certainement trouvera-t-on dans ce constat un début d'explication aux chapitres suivants. En effet, la logique d'implantation des résidences

^b Selon l'INSEE, 9,6% des mariages célébrés en 1970 étaient rompus au bout de 10ans. Le taux était de 17,8% en 1990 et de 20,76 en 2000.

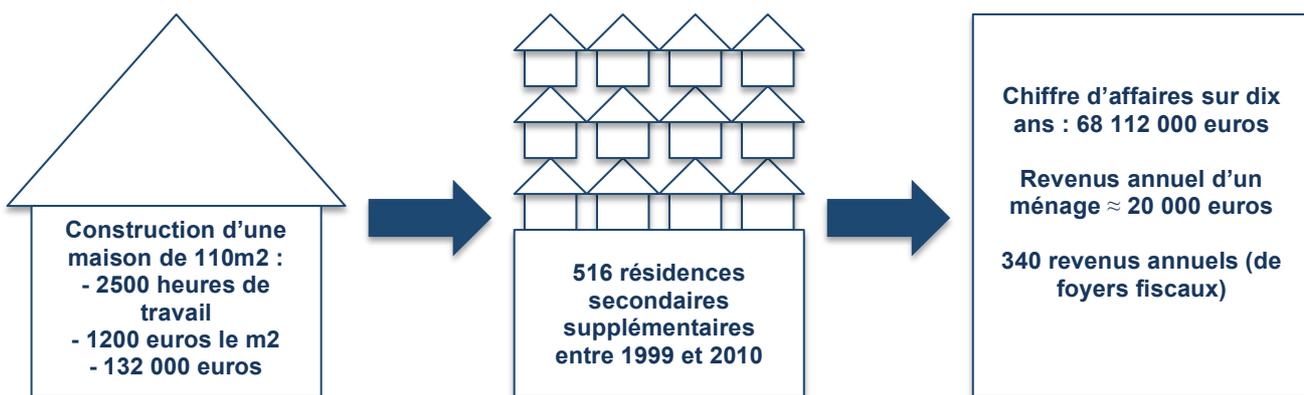
^c Cf.p28, tableau de la diminution de la taille des ménages

^d 20,34%

^e Respectivement 9,56% et 10,50%

TABLEAU DE BORD

Figure 10 : Le potentiel économique des résidences secondaires ; UrbaDoc 2014



Avertissement et méthodologie : Le prix de la construction oscille entre 1100 et 1500 euros le m² selon les prestations d'après Pascal Tournier, commissaire du salon « faire construire sa maison » (PAP, De Particulier A Particulier) cité par le journal 20mn dans son édition du 20 septembre 2013. La superficie de construction retenue pour le schéma est certainement moins importante que la réalité, les résidences secondaires étant souvent sur ce territoire plus grandes que les résidences principales. Le nombre de résidences secondaires ne signifie pas que l'ensemble de ces nouvelles habitations a été construit, certaines constructions ayant mutées dans leurs statuts d'occupation. Pour autant, dans ce dernier cas, elles alimentent le besoin en résidences principales, stimulent le marché de la rénovation et certainement permettent de limiter la vacance par réhabilitation du parc ancien. Le chiffre d'affaires réel est bien plus important puisqu'il ne tient pas compte ici de l'activité induite (notaires, agences immobilières,...). Les revenus annuels oscillent selon les bassins de vie entre 18 815^e par foyer pour celui de Souillac et 21 210^e pour celui de Vayrac.

Figure 11 : Les types de vacance ; UrbaDoc d'après le site statistiques.developpement-durable.gouv.fr ; 2014



secondaires n'obéit pas aux mêmes critères que ceux qui guident l'établissement des habitants permanents du territoire. La recherche de proximité des lieux d'emplois, de services laissent alors place à la recherche d'espaces et de nature où points de vue dégagés et authenticités de l'habitat sont souvent les facteurs prééminents à toute installation.

Les propriétaires de résidences secondaires n'étant pas comptabilisés dans les effectifs de population du territoire, le phénomène héliotropique³⁸ explique donc, au moins en partie, le déséquilibre apparent entre la production de logements et la croissance de la population.

Nombres d'enjeux pour l'avenir reposent sur ce constat. A l'heure du développement durable des territoires où la place de l'habitat doit toujours être plus contenue, pour préserver l'espace et l'environnement au sens large, comment concilier les objectifs des politiques publiques en matière de gestion économe de l'espace avec les spécificités de fonctionnement du territoire, lesquelles sont nécessaires à son équilibre économique notamment.

Car le secteur de la construction, dont l'importance sera explicitée dans la partie économie trouve dans le potentiel touristique un vivier de travail important^a. Et ce, qu'il s'agisse de construire des nouvelles habitations ou de rénover les anciennes.

Et que dire de l'économie présentielle ? Sur près de 6 000 résidences secondaires, c'est certainement environ 14 000 personnes^b supplémentaires qui pratiquent le territoire et donc consomment des services, même si c'est sur un mode alternatif. Une manne nécessaire au maintien des commerces en place.

Le contexte est bien différent du tourisme maritime où la proximité à la mer prend le pas sur la recherche d'espace. Ici, le touriste qui voit dans le milieu rural ouvert une alternative au milieu urbain fermé et circonscrit qu'il pratique au quotidien.

Le juste équilibre devra alors être trouvé entre consommation et économie d'espace pour conserver l'attrait du territoire.

L'analyse des Plans Locaux d'Urbanisme, documents témoins des politiques communales ne permet pas d'affirmer une prise de conscience du phénomène, puisque la part des résidences secondaires n'est quasiment jamais appréhendée dans le cadre d'une analyse croisée entre production de logements et développement démographique envisagé.

1.4 Et d'une augmentation du nombre de logements vacants³⁹

L'acte de bâtir est initié par des besoins endogènes et exogènes. Le développement économique et les mutations des parcours de vie ont accru les besoins endogènes alors que dans le même temps, la demande issue des territoires voisins et l'attractivité du territoire, soit résidentielle, soit économique, augmentaient les besoins exogènes. Mais à cette approche basée sur les besoins doit correspondre une notion d'offre permettant d'atteindre les fameux équilibres de fonctionnement des marchés de l'habitat où l'offre satisfait au besoin, à la demande. L'offre est issue du potentiel existant et des stratégies de créations. Là aussi, une offre ne doit pas déstabiliser l'autre. Alors qu'en est-il vraiment ? Le territoire a vu son parc de logement augmenter significativement sur la période 1999/2010. Ainsi, 3 980 logements nouveaux ont été construits durant cette décennie. Mais, l'augmentation du nombre d'habitation est-elle la résultante d'un besoin important en logement qui se traduit simultanément par la baisse du nombre de logements vacants et la production de logements neufs ? Où plutôt, la construction de logements neufs accentue-t-elle le taux de vacances par création d'une offre différente, peut-être plus accessible tant économiquement que structurellement ?

Le fait est que la période de boom de la construction des années 2000 a accentué le poids des logements vacants et a donc contribué à un déséquilibre, non pas entre l'offre et la demande mais plutôt entre les divers types d'offre. Toutes les strates territoriales possèdent un taux de vacances 2010 supérieur à 1999. Celui du territoire du SCOT du Nord du Lot reste plutôt dans la moyenne régionale et propose un ratio inférieur à celui de l'ensemble des SCOT bordiers. Mais il ne demeure pas moins que ce sont désormais près de 2 500 logements qui sont inoccupés, correspondant à plus de 6 années de constructions pour l'ensemble du territoire.

1.5 Dont les causes peuvent être diverses

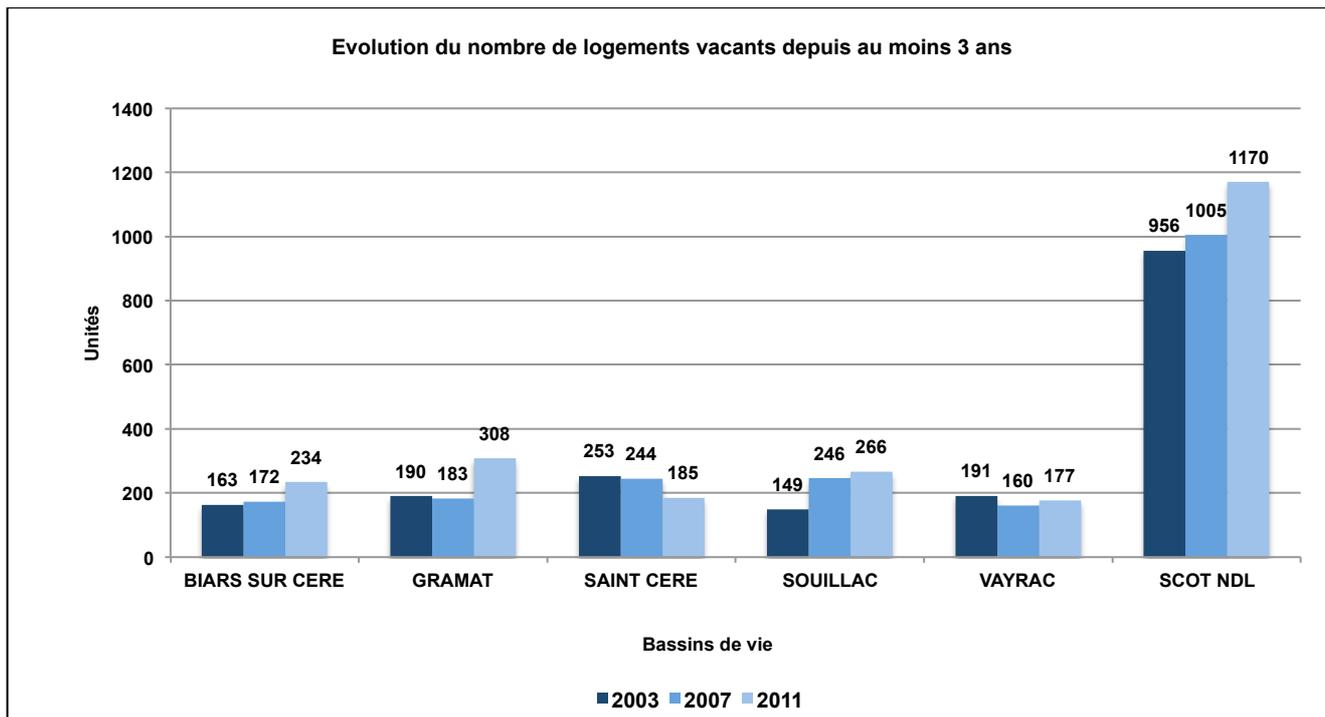
La définition de l'INSEE démontre que les logements vacants correspondent à des situations bien différentes, désirées ou subies, conjoncturelles⁴⁰ ou structurelles⁴¹.

^a Cf. Croquis p 38

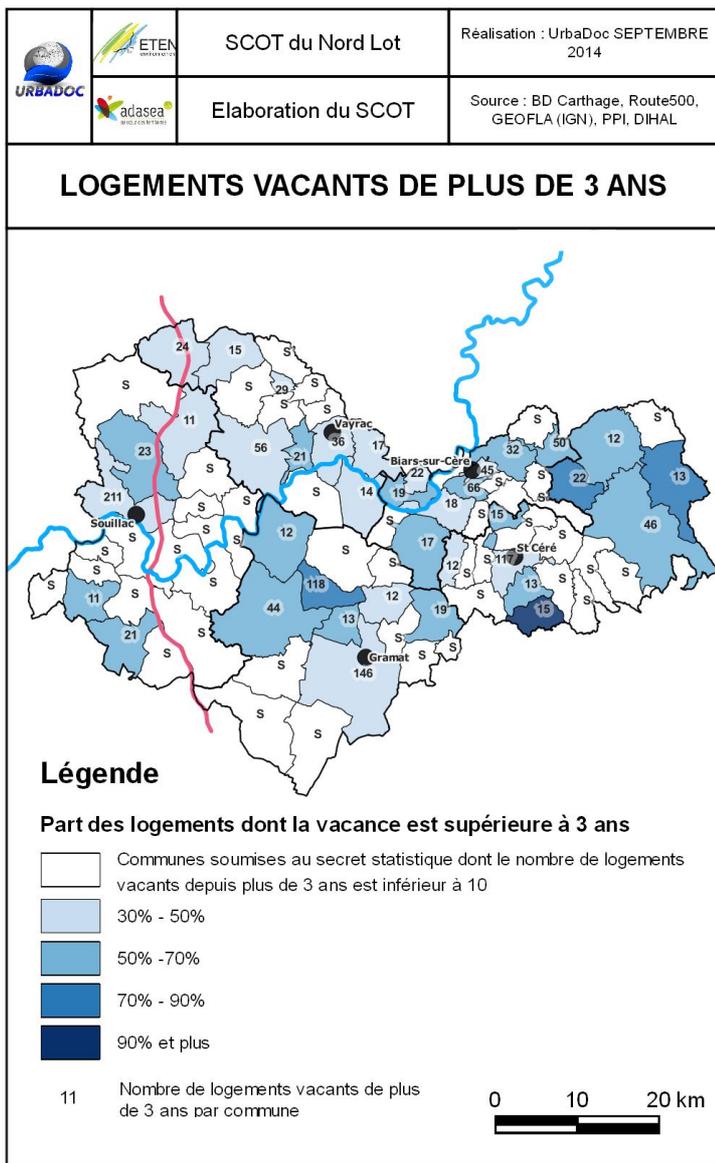
^b Le chiffre est obtenu par multiplication du nombre de résidences secondaires et celui du nombre de personnes par ménage à l'échelle nationale (5808 x 2,3 = 13 358).

TABLEAU DE BORD

Graphique 5 : Evolution du nombre de logements vacants depuis au moins trois ans ; DIHAL ; UrbaDoc 2014



Carte 9 : Part des logements vacants depuis plus de trois ans ; DIHAL ; UrbaDoc 2014



Avertissement : Les chiffres des logements vacants depuis plus de trois ans sont indiqués selon les données de la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement. Il ne reflète pas le nombre exact des logements qui se trouvent dans cette situation puisque dès lors que ce chiffre est inférieur à 10, le secret statistique empêche la divulgation des valeurs exactes.

La Taxe d'Habitation pour les Logements Vacants (THLV) a été instaurée en France par la loi Engagement National pour le Logement. Elle a pour origine la Taxe sur les Logements Vacants qui limitait par décret cette dernière aux seules communes ou agglomérations de plus de 200 000 habitants. A compter des impositions établies au titre de 2013, elle concerne les propriétaires de logements inoccupés depuis au moins deux ans dans les communes qui le décident expressément par délibération du conseil municipal prise avant le 1er octobre de l'année précédente, conformément aux conditions prévues à l'article 1639 A bis du Code général des impôts. Depuis 2012, les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, lorsqu'ils ont adopté un Plan Local de l'Habitat, peuvent également instaurer la THLV sur le territoire de leurs communes. La taxe est due par le propriétaire, l'usufruitier, le fiduciaire, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation qui possède un logement vacant depuis plus de 2 ans consécutifs au 1er janvier de l'année d'imposition (avant 2013, la durée de vacance était de 5 ans). La durée de vacance s'apprécie à l'égard du même propriétaire. Ainsi, en cas d'achat/héritage/donation le décompte du nouveau délai de vacance de 2 ans recommence à 0 pour le nouveau propriétaire . La THLV ne s'applique pas si :

- Le logement est occupé plus de 90 jours consécutifs (3 mois) au cours d'au moins une des 2 années de référence.. Le logement ne doit pas être meublé.
- Le logement n'est pas habitable car il n'est pas relié aux éléments de confort à l'électricité ou l'eau courante, qu'il ne dispose pas d'équipements sanitaires ou enfin parce qu'il est ouvert ou non couvert.

La figure n°11, page 38, démontre que chaque logement vacant n'est pas forcément libre d'une part, mais aussi que les moyens d'actions pour valoriser ce potentiel ne sont pas forcément les mêmes en fonction des raisons de la vacance. Ils reposent soit sur la stimulation par intervention publique et mise en place d'une politique d'habitat lorsqu'elle est le fruit d'une incompatibilité structurelle avec l'offre, soit sur la stimulation financière lorsque l'impôt est utilisé pour permettre la résorption de la vacance non subie.

1.6 De même que les moyens d'agir doivent être appropriés

Du constat précédent, on dénote que l'augmentation de la vacance est d'abord « normale » puisque stimulée par l'augmentation de la construction et donc des logements en attente d'occupation. Le taux de 8% de vacance et la dynamique de construction couplée à l'augmentation de population induite ne permettent pas d'appuyer la thèse d'une situation de vacance frictionnelle issue de l'absence de demande.

Dès lors, il ne peut s'agir que d'une vacance dite « hors marché » qui est soit expectative, soit de désintérêt soit d'obsolescence ou de dévalorisation.

Les deux premières raisons (attente – désintérêt) peuvent trouver une réponse par l'impôt, les deux autres reposent sur un manque de rénovation urbaine. Certainement pourra-t-elle être plus efficace puisque l'impôt utilisé pour résorber la vacance de désintérêt liée aux revenus importants des propriétaires ne paraît pas ou peu être approprié au territoire. En effet, d'une part, la taille des communes et la proximité citoyen/élu local apparaissent peu appropriée à l'application d'une telle taxe, et d'autre part, l'application de la T.H.L.V entrainerait de fait la taxation d'un nombre important de logements en situation d'obsolescence ou de dévalorisation, les mêmes qui devraient bénéficier d'une aide et qui sont les plus souvent ciblés par l'Agence Nationale de l'Habitat⁴² (A.N.A.H).

Depuis la loi Engagement National pour le Logement (E.N.L)⁴³, pour qu'un bien inoccupé soit éligible à la T.H.L.V, il doit l'être depuis plus de deux ans consécutifs. Précédemment, cette durée était fixée à 5 ans, rendant de fait cette taxe peu applicable. A partir des données de la Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement (D.I.H.A.L), ce sont 1 170 logements à minima qui se trouvent dans cette situation^a, soit 31,9% du stock total repérables sur les données D.I.H.A.L.

^a Le chiffre de 1 170 est tronqué par le fait que les communes qui disposent de moins de 10 logements vacants sont soumises au secret statistique.

Si l'on se fie aux résultats de l'Enquête Logement de 2011^b, en milieu rural, c'est près de 30% des logements qui seraient vacants du fait de la difficulté de rassembler le budget pour rénover ou remettre en état le logement. Les stock de logement sur lequel une action est possible par l'incitation à la rénovation atteindrait donc sur le territoire un effectif à minima de 351 unités.

Ainsi, si c'est plus de 2 500 logements qui sont inoccupés, il semble qu'un effort incitatif permettrait de faciliter une sortie de vacance de l'ordre de 14% du stock total inoccupé.

1.7 Mais qui contribue à vider les centres villes et les villes-centre.

L'article L121-1 1^oa du code de l'urbanisme expose que les SCOT « déterminent les conditions permettant d'assurer (...) l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux (...). Mais que signifie réellement la notion de revitaliser les centres urbains ? Dans le même sens, le territoire est-il concerné par ce besoin et cette prescription législative ?

Le diagnostic sur la démographie^c a déjà permis de mettre l'accent sur l'augmentation des populations plus importante dans les couronnes périphériques aux villes-centres que sur ces dernières^d, à l'exception des cas particuliers de Vayrac et Saint-Céré. Or, pour revitaliser un centre urbain, où à minima éviter de le dévitaliser, il faut qu'il continue d'assurer un rôle polarisant^e. Ce rôle de centralité repose le plus souvent sur une aire de chalandise⁴⁴ assez importante permettant de concentrer en un lieu dit (le centre) des services et équipements à la population. De prime abord, l'augmentation du nombre d'habitants dans la zone de chalandise est bénéfique, qu'il soit localisé sur le pôle ou dans la zone de consommation.

Pourtant la logique d'étalement de l'urbanisation en dehors des villes centres n'aura pas le même effet sur les villes-centres, selon qu'elles sont ou pas aussi pôle d'emploi. En effet, l'étalement urbain autour d'un centre d'emploi entraîne de fait un retour journalier des populations vers le centre, ces mêmes populations consommant alors dans le même temps les services usuels, et participant ainsi à leurs maintiens.

^b Enquête réalisée par l'INSEE portant sur la famille et le logement notamment.

^c Cf. Démographie. Titre 3

^d Cf. Démographie. Titre 3

^e La commune de Souillac postule actuellement à un appel d'offre pour la rénovation de son centre urbain.

TABLEAU DE BORD

Méthodologie : Les données de ces tableaux ont été obtenus de la façon suivante. Concernant la construction neuve, ils ont été répertoriés selon les données transmises par les communes membres du SCOT. Chaque permis a été repéré selon la parcelle cadastrale qui servait d'assiette principale au projet. Tous les permis ont été agrégés sous système d'information géographique, par année. Une requête a permis d'obtenir la localisation dans les Plan Locaux d'Urbanisme. Le nombre important de permis en zone N et A découle du fait que beaucoup de PLU ont été approuvés postérieurement à la construction renseignée. Concernant les logements vacants, ils sont issus de la base de données MAJIC. Par croisement avec les PLU, on peut connaître les zones dans lesquels ils se trouvent, mais aussi le vérifier à la parcelle. Les données des communes de Sarrazac, Bannes, Saint-Médard de Presque, Teys sieu, Biars sur Cère, Laval de Cère, Pinsac, Lamothe-Fénélon, Carluçet, Couzou et Le Bastit ne sont pas incluses dans le tableau sur la localisation des données, faute de réponse au questionnaire communal à l'heure de l'écriture de ce rapport. Le total des permis repérés n'est pas égal à la dynamique de constructions, certaines parcelles ne pouvant être localisées du fait des mouvements de numérotation parcellaires.

Tableau 13 : Localisation des logements vacants ; Majic 2013, UrbaDoc 2014

		Total	Appartement	Maison	Centre ancien	% centre ancien
Biars	Nb. de LV sur le BV	492	103	389		
	Nb. de LV sur le pôle-centre	103	41	62	11	10,68
	Nb. de LV sur autres communes	389	62	327		
	Nb. de LV inscrits dans un P.L.U ou P.O.S	375			129	34,40
Gramat	Nb. de LV sur le BV	649	133	516		
	Nb. de LV sur le pôle-centre	244	80	164	204	83,61
	Nb. de LV sur autres communes	405	53	352		
	Nb. de LV inscrits dans un P.L.U ou P.O.S	562			397	70,64
Saint-Céré	Nb. de LV sur le BV	673	192	481		
	Nb. de LV sur le pôle-centre	266	135	131	115	43,23
	Nb. de LV sur autres communes	407	57	350		
	Nb. de LV inscrits dans un P.L.U ou P.O.S	450			160	35,56
Souillac	Nb. de LV sur le BV	847	328	519		
	Nb. de LV sur le pôle-centre	361	257	104	100	27,70
	Nb. de LV sur autres communes	486	71	415		
	Nb. de LV inscrits dans un P.L.U ou P.O.S	673			184	27,34
Vayrac	Nb. de LV sur le BV	668	112	556		
	Nb. de LV sur le pôle-centre	81	20	61	39	48,15
	Nb. de LV sur autres communes	587	92	495		
	Nb. de LV inscrits dans un P.L.U ou P.O.S	563			231	41,03

42

Tableau 14 : Localisation des nouvelles constructions ; Questionnaires communaux ; UrbaDoc 2014

		TOTAL	Ua	Ub,c,d	Ah/Nh	AU	AU0	A/N	Hors PLU
Biars	Nb. de nouveaux logements sur le BV	310	29	165	8	31	4	46	27
	Nb. de nouveaux logements sur le pôle centre								
	Nb. de nouveaux logements sur les autres communes								
	% de nouveaux logements sur le BV	100	9,35	53,23	2,58	10,00	1,29	14,84	8,71
	% de nouveaux logements sur les autres communes								
Gramat	Nb. de nouveaux logements sur le BV	386	114	53	4	29	1	138	47
	Nb. de nouveaux logements sur le pôle centre	106	65	1		7	1	32	
	Nb. de nouveaux logements sur les autres communes	280	49	52	4	22	0	106	47
	% de nouveaux logements sur le BV	100	29,53	13,73	1,04	7,51	0,26	35,75	12,18
	% de nouveaux logements sur les autres communes	72,54	17,50	18,57	1,43	7,86		37,86	16,79
Saint-Céré	Nb. de nouveaux logements sur le BV	346	17	122	3	37	3	53	111
	Nb. de nouveaux logements sur le pôle centre	112	2	74		20	1	15	
	Nb. de nouveaux logements sur les autres communes	234	15	48	3	17	2	38	111
	% de nouveaux logements sur le BV	100	4,91	35,26	0,87	10,69	0,87	15,32	32,08
	% de nouveaux logements sur les autres communes	32,37	1,79	66,07		17,86	0,89	13,39	
Souillac	Nb. de nouveaux logements sur le BV	433	17	121	4	27	4	117	143
	Nb. de nouveaux logements sur le pôle centre	142	2	36		5	1	16	
	Nb. de nouveaux logements sur les autres communes	373	15	85	4	22	3	101	143
	% de nouveaux logements sur le BV	100,00	3,93	27,94	0,92	6,24	0,92	27,02	33,03
	% de nouveaux logements sur les autres communes	86,14	3,46	19,63	0,92	5,08	0,69	23,33	33,03
Vayrac	Nb. de nouveaux logements sur le BV	352	9	190	13	16	9	80	35
	Nb. de nouveaux logements sur le pôle centre	47	1	34		7	3	2	
	Nb. de nouveaux logements sur les autres communes	305	8	156	13	9	6	78	35
	% de nouveaux logements sur le BV	100,00	2,56	53,98	3,69	4,55	2,56	22,73	9,94
	% de nouveaux logements sur les autres communes	86,65	2,27	44,32	3,69	2,56	1,70	22,16	9,94

Dans les secteurs au développement plutôt résidentiels où l'emploi est insuffisant sur place, le risque est de voir la consommation de services s'effectuer autour des pôles d'emplois, fragilisant alors les équipements au sens large des villes centres des bassins de vie. En effet, ne vivant pas sur place, le détour par le centre bourg ne semble plus nécessaire, sauf pour la consommation de services publics. Cette situation peut alors entraîner de fait un risque de déséquilibre pour la ville centre qui doit alors assurer un rôle de pôle sans bénéficier des rentrées financières inhérentes à l'acte d'habiter^a.

Dès lors, la situation du territoire est assez hétérogène avec une partie dont le développement est résidentiel alors que l'autre fonctionne plus sur un modèle mêlant emploi et habitat. Ainsi, il ne pourra être scénarisé de développement sans prendre en compte le rapport aux zones de travail et l'importance des migrations pendulaires⁴⁵. Et ce pour éviter d'affaiblir les pôles en place et donc de conserver un niveau d'équipement satisfaisant sur tout le territoire. Certainement est-ce là l'enjeu de la revitalisation des centres urbains, qui finalement passe souvent par une augmentation des habitants à condition qu'ils soient aussi des chaland.

C'est dans cette réflexion que la notion d'habitat perd de son intérêt au profit de celle d'habiter. C'est aussi là que la partie quantitative habitat laisse place au rôle politique dans la définition des lieux d'habiter. Car pour qu'un habitant soit aussi un chaland, il faut lui donner un cadre de consommation, de vie. Or les centres anciens nécessitent souvent de lourdes rénovations, bien moins faciles à mettre en œuvre que la création de nouveaux habitats ou commerces périphériques. Dans la revitalisation des centres-villes finalement nécessaire à tous les habitants, il semble que la stimulation publique soit désormais un préalable obligatoire.

L'analyse de la localisation de la vacance est assez éloquente pour illustrer le paradigme actuel de la situation de l'habitat sur le territoire.

Sur les 2 623 logements vacants recensés par le fichier MAJIC et inscrit dans un document d'urbanisme de type POS ou PLU, 1 101 se trouvent dans une zone Ua ou U1 de ces PLU, les sous secteurs qui servent à définir les centres anciens, soit 41%. Sur les 3 329 logements vacants recensés dans la même base de données, 1 055 se situent dans les pôles des bassins de vie soit 31,6%

Dans le même temps, sur les 1 527 logements localisés, seulement 26,7% étaient situés sur les pôles, 10,3% en zone Ua ou U1, 31,8% en zone Ub et suivantes et 7,1% en zone AU. Le reste étant situés dans les zones A et N.

L'analyse croisée montre bien un transfert des populations des centres vers la périphérie, et ce à toutes les échelles (Bassin versant/Pôle ; Centre-bourg-périphérie).

Les processus de diffusion urbaine sont encore bien omniprésents sur le territoire.

Cependant deux points sont à relever.

D'une part, l'effet des politiques publiques locales. Si plus de la moitié des nouvelles constructions sont situés en zone A ou N, c'est qu'elles ont été réalisées préalablement à l'approbation d'un PLU qui n'a pas choisi de poursuivre l'urbanisation sur ces secteurs. Certainement est-ce là le signe d'un inversement de tendance.

Par ailleurs, la faible proportion des constructions réalisés en zone AU démontre d'une faiblesse encore trop importante de l'urbanisme de projet sur ce territoire, ou planification urbaine et aménagement se heurte souvent à la réalité économique.

1.8 Vers une explosion de la bulle immobilière

La situation économique mondiale, et notamment l'exemple espagnol^b pose de nombreuses questions quand à l'existence ou non d'une bulle immobilière en France et entraîne une question prééminente : Comment va évoluer le prix des logements après la spectaculaire envolée des prix sur la dernière décennie. Après la chute des transactions et l'assèchement de la demande constatées actuellement, se dirige t-on vers un éclatement de la bulle immobilière ou un simple ajustement des prix ? Nicolas Coste, économiste, spécialiste du logement, pense la France à l'abri d'un phénomène de krach immobilier pour des raisons tant structurelles que conjoncturelles. Le pays se trouve en effet dans une situation différente de celles de ses voisins. Le système bancaire n'y est pas aussi fragilisé et permet encore une certaine fluidité du crédit d'une part mais surtout, la production 1990/2010 n'a pas engendré d'excès de l'offre sur la demande à la différence du marché espagnol. Pour qu'il y ait une bulle immobilière, il faut que la valeur d'un actif ne reflète plus la somme actualisée de ses rendements futurs, ce qui n'est pas le cas français du fait notamment des politiques publiques en faveur de l'encadrement des loyers

^a Selon la Direction Générale des Finances Publiques, 69,86% des revenus du territoire sont assurés par la taxe d'habitation, la taxe sur le foncier bâti, la taxe sur le foncier non bâti et la taxe additionnelle au foncier non bâti.

^b D'après les statistiques d'Eurostat, la baisse moyenne des prix de l'immobilier au sein de la zone euro atteint 2,2% en 2013. C'est même -10,6% pour l'Espagne et 5,9% pour l'Italie.

TABLEAU DE BORD

Graphique 6 : Répartition des produits communaux du territoire; Obséco; DGFP; 2012

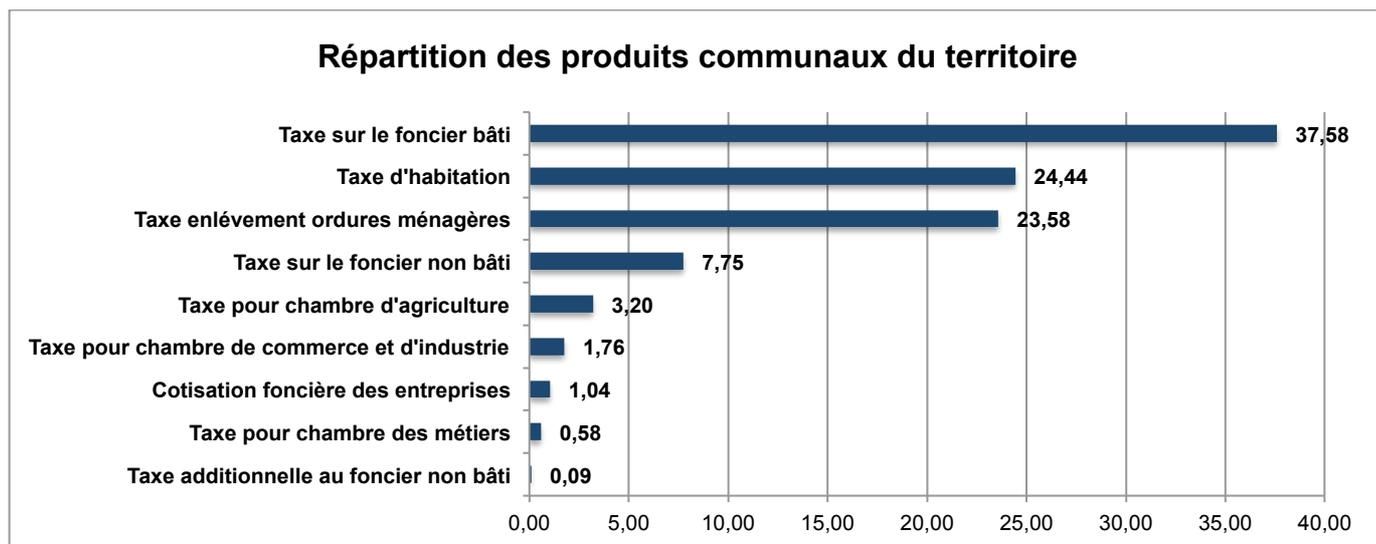


Tableau 15 : Illustration des possibilités d'investissement, INSEE 2010, UrbaDoc 2014

Commune	Revenus par foyer fiscal	Capacité de remboursement mensuel	Capacité d'emprunt maximal	Prix du m ²	Prix d'une construction sur un foncier de 1000m ²	apport nécessaire	Part (%) de l'apport nécessaire	Prix d'une construction sur un foncier de 500m ²	apport nécessaire	Part (%) de l'apport nécessaire
Biars	19 570 €	538,18 €	110 000 €	21 €	151 000 €	41 000 €	27,15	140 500 €	30 500 €	21,71
Gramat	20 622 €	567,11 €	115 000 €	15 €	145 000 €	30 000 €	20,69	137 500 €	22 500 €	16,36
Souillac	18 815 €	517,41 €	105 000 €	34 €	164 000 €	59 000 €	35,98	147 000 €	42 000 €	28,57
Saint-Céré	20 838 €	573,05 €	117 000 €	23 €	153 000 €	36 000 €	23,53	141 500 €	24 500 €	17,31
Vayrac	21 210 €	583,28 €	119 000 €	18 €	148 000 €	29 000 €	19,59	139 000 €	20 000 €	14,39

44

Avertissement : La capacité d'emprunt est calculée selon le taux d'endettement maximal de 33%, le plus fréquemment utilisé par les banques. La durée d'emprunt, pour l'établissement de ce tableau est fixée à 30 ans. Ne sont pas pris en compte dans ces calculs les frais de notaire, de courtage ou encore les taxes diverses. Les prix au m² sont calculés à partir d'une moyenne des prix relevés sur les sites Internet immobiliers et sont corroborés par ceux du site France-Inflation.com et par l'étude de l'observatoire de l'Habitat mené par le Conseil Général.

Tableau 16 : Evolution du coût des terrains et de la construction ; France inflation ; UrbaDoc 2014

Zones	Nombre de terrains	Prix moyen du m ²	Surface moyenne m ²	Prix moyen terrain	Part terrain/coût total	Coût total Terrain + Maison
Rurales	45507	41	1265	51724	29%	177810
Urbaines de 2000 à 4 999 habitants	11566	69	954	65435	34%	192665
Urbaines de 5000 à 9 999 habitants	7974	70	982	69169	35%	199686
Urbaines de 10 000 à 19 999 habitants	5122	70	992	68949	35%	199547
Urbaines de 20 000 à 49 999 habitants	4932	77	888	68373	35%	197000
Urbaines de 50 000 à 99 999 habitants	5237	70	979	68202	35%	194891
Urbaines de 100 000 à 199 999 habitants	3396	97	839	81077	38%	213230
Urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	8028	116	909	105590	42%	252522
Agglomération de Paris	945	238	673	160443	49%	327490
Total	92707	59	1098	64552	33%	194024

		2006	2007	2008	2009	2010
Evolution du prix moyen des terrains à bâtir (€)	Midi-Pyrénées	54964	62519	60619	56900	58682
	France	60325	65545	67440	64700	64552
Evolution du prix moyen au m ² du terrain à bâtir (€)	Midi-Pyrénées	44	36	35	36	40
	France	67	51	54	56	59
Evolution de la surface moyenne en m ² du terrain à bâtir	Midi-Pyrénées	2021	1729	1756	1563	1477
	France	1440	1284	1240	1154	1098

Le futur du marché immobilier pourrait trouver les clés de sa destinée dans la démographie d'une part et dans l'enraiment de la perte de solvabilité des ménages.

Or le tableau 13 pose question quant à la capacité d'investissement des acquéreurs vivant sur le territoire. Dans la situation actuelle, pour l'ensemble de la population il est nécessaire d'avoir souvent l'équivalent d'un à deux ans de revenus moyens pour investir, et ce, hors frais de notaire. Mais bien entendu, les revenus moyens ne reflètent pas la part des gens qui seront des candidats futurs à l'accession, posant d'ores et déjà la question de la création d'un habitat pour tous. Mais si l'on considère les données de la Direction Générales des Finances Publiques, 10 814^a foyers étaient imposables en 2012 sur 21 342 soit 50,6% des foyers. Il semble que ce soit ces foyers disposant en moyenne de 32 762 euros par an qui sont les plus susceptibles d'accéder à la propriété. Au prix actuel des terrains et de la construction, ces personnes pourront accéder à la propriété en 20 ans avec uniquement apport des frais de notaires^b puisqu'ils disposent d'une possibilité d'emprunt de 160 701 euros^c. S'agissant là aussi d'une moyenne, il est à noter que la différence entre la capacité maximale d'emprunt des éventuels acquéreurs et le prix d'acquisition d'une maison reste faible, posant la question de la réduction des surfaces à bâtir, non pas ici dans un objectif législatif mais plutôt de maintien de l'équilibre économique de la construction.

Et ce, d'autant plus que les estimatifs servant de base à la réflexion reposent sur des prix de terrain, même s'ils sont souvent jugés comme trop onéreux par l'acheteur qui sont bien en deçà de la moyenne nationale ou régionale^d.

Or ce prix repose sur une logique de construction souvent issue des politiques d'aménagement anciennes retranscrites dans les anciens Plan d'Occupations des Sols et très souvent reprises, bien que diminuées, dans les Plans Locaux d'Urbanisme des années 2000, notamment ceux pré-loi E.N.E.

En somme, il s'agissait souvent de diviser une parcelle desservie par la voie publique et les réseaux publics et de la vendre avec comme unique investissement les frais de géomètre.

Les logiques actuelles, pour une meilleure gestion de l'espace, permettant d'une part de l'économiser et d'autre part d'y faire mieux vivre ensemble les populations par diminution des logiques d'entre-soi sont demandeuses de nombreux investissements préalables à la vente d'un terrain. Création de voies et aménagement urbain pourraient, à l'instar des grandes villes prochainement augmenter les prix des terrains à bâtir.

Enfin, cette même logique de gestion économe de l'espace, sans remettre en question ses bienfaits entrainera inévitablement une diminution du nombre de terrains disponibles et de vendeurs par une application de densités supérieures nécessitant la mobilisation de moins de propriétaires ne favorisant pas de fait la concurrence. L'effet pervers pourrait être une hausse du prix des terrains à bâtir.

Les équilibres sont fragiles, les maintenir sera difficiles mais pourtant, cela reste primordial.

^a Attention, à l'heure de la rédaction du présent rapport, ces données n'avaient été transmises par la chambre du commerce et de l'industrie qu'à l'échelle du pays de la vallée de la Dordogne.

^b En tout état de cause, actuellement les établissements bancaires n'acceptent plus de financement sans apports des frais de notaires, du fait notamment du nombre de ruptures familiales important qui concourent à une revente rapide des biens. Dans ces cas, si les frais de notaires étaient inclus dans les processus de financements, la valeur du bien vendu serait moindre par rapport à la valeur du prêt.

^c Ce calcul est établi sur la base d'un taux d'endettement à 33%.

^d Cf. page 44.

TABLEAU DE BORD

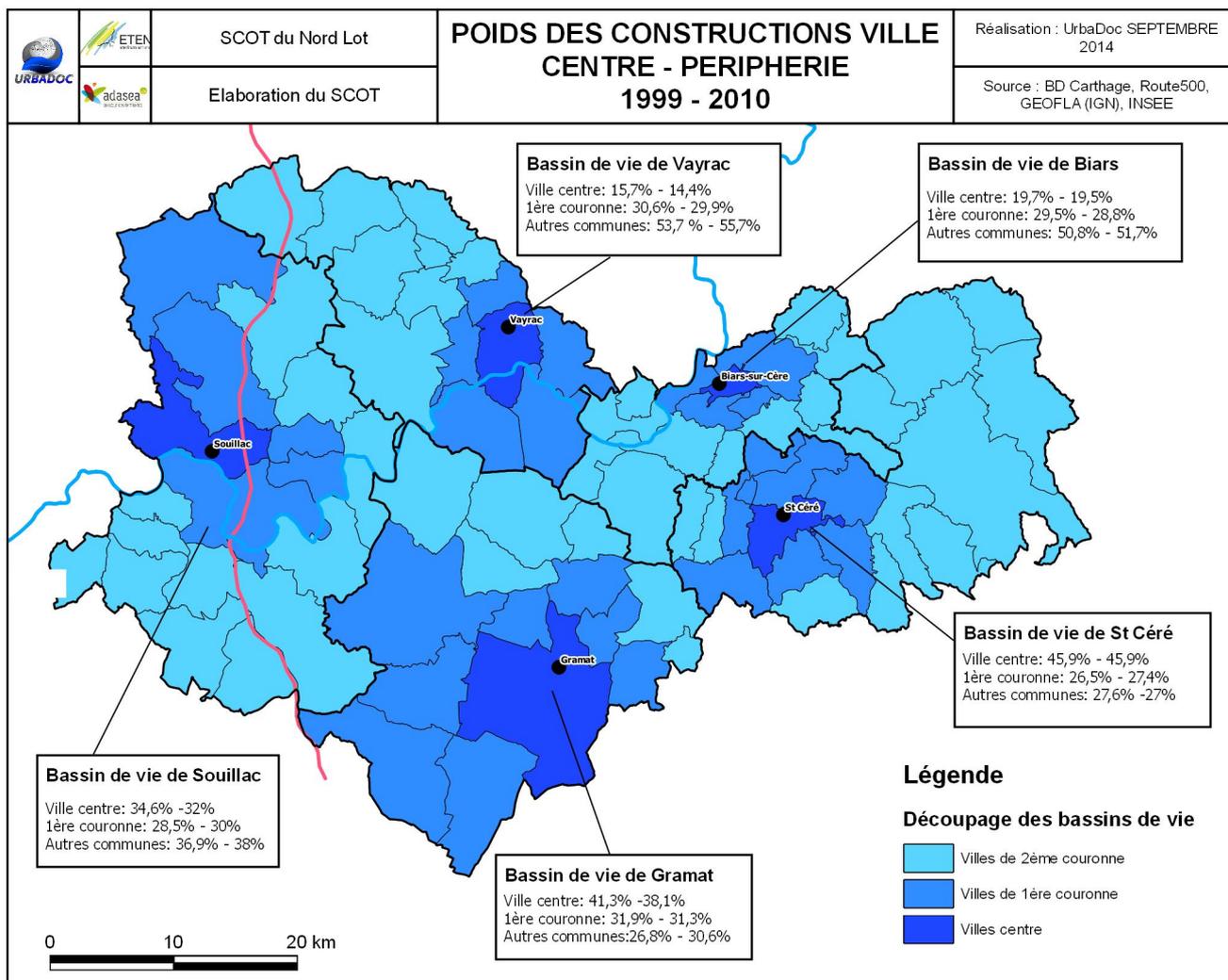
Tableau 17 : Nombre de logements nouveaux ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014

	Logements nouveaux 1990-1999		Logements nouveaux 1999-2010		
	Effectifs nouveaux logements	Pourcentage des nouveaux logements	Effectifs nouveaux logements	Pourcentage des nouveaux logements	Nombre d'habitant sup. par logement sup.
SCOT Nord du Lot	2810	11,96	4317	16,41	0,82
BV de Biars	536	12,04	691	13,86	1,03
BV de Gramat	629	16,05	825	18,14	0,82
BV de Souillac	960	16,65	1249	18,57	0,83
BV de Saint-Céré	481	10,21	565	10,88	0,09
BV de Vayrac	204	4,39	987	20,35	1,06

Tableau 18 : Résidences selon le statut d'occupation ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014

	Résidences principales				Résidences secondaires				Résidences vacantes			
	1999	2010	Part 1999	Part 2010	1999	2010	Part 1999	Part 2010	1999	2010	Part 1999	Part 2010
SCOT Nord du Lot	18312	21347	70,37	70,42	5895	6411	22,66	21,15	1813	2556	6,97	8,43
BV de Biars	3468	3955	74,15	74,22	935	923	19,99	17,32	274	448	5,86	8,41
BV de Gramat	3248	3916	70,90	72,25	990	1135	21,64	20,94	337	368	7,37	6,79
BV de Souillac	4613	5418	68,58	67,94	1721	1888	25,59	23,67	392	670	5,83	8,40
BV de Saint-Céré	3758	4199	72,37	72,92	878	974	16,91	16,92	557	584	10,73	10,14
BV de Vayrac	3225	3859	66,51	66,12	1371	1491	28,27	25,55	253	486	5,22	8,33

Carte 10 : Poids des constructions pôle/périphérie ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014



1.9 Le fonctionnement des bassins de vie

Le territoire est donc caractérisé par une croissance de son parc de logement très importante, portée par une corrélation entre la hausse des résidences principales et celles des résidences secondaires. L'augmentation du parc de logements vacants rapportée à la baisse du poids des villes centres et des centres villes pose la question de l'adaptation du parc aux caractéristiques actuelles de l'habitat neuf^a, et donc des moyens à mettre en œuvre pour agir en faveur de la revitalisation de ces derniers. Et par delà de la politique à mettre en œuvre entre une poursuite des logiques d'étalement et une volonté de recentralisation et de confortement des villes centre. Le maintien ou la redéfinition des équilibres de constructions sera forcément au centre du projet SCOT. Mais la dynamique territoriale générale s'opère t-elle de manière uniforme ou les logiques de développement relevées dans les chapitres précédent trouvent-elles un écho dans l'analyse de l'habitat et dans sa distribution au sein des bassins de vie.

Sans surprise, chaque bassin de vie a connu une accélération de la construction au détour des années 2000. Embrassant les rythmes observés pour l'évolution démographique, la croissance a été plus importante aux abords de l'A20 que sur la partie est du territoire et toujours plus importante au nord qu'au sud. Seuls les bassins de vie de Biars et Vayrac ont un nombre supplémentaire d'habitant par logement nouveau supérieur à la moyenne. Certainement retrouve t-on ici les logiques du pôle d'emploi de Biars qui attire des familles en accession à la propriété et en âge de travailler et les logiques du desserrement urbain du bassin d'emploi de Brive sur le bassin de vie de Vayrac où s'installent là aussi des jeunes en accession.

Le territoire conserve dans son ensemble son caractère attractif pour les personnes désireuses d'acheter une résidence secondaire, la hausse de ce type d'occupation se répartissant de façon assez équitable entre tous les bassins de vie. Cependant, la part des résidences secondaires dans le volume total a plutôt tendance à diminuer. La carte n°10, ci-contre met bien en évidence le phénomène décrit dans le chapitre précédent concernant les critères concourant à l'achat d'une résidence secondaire. Les villes centres des bassins de vie sont celles où les taux de

résidences secondaires sont les plus faibles. Sur ces territoires, l'habitat proche des équipements et de l'emploi est occupé quotidiennement mais par contre, la structure du parc proposé (densité, formes urbaines, type d'habitat), avec par ailleurs la majorité de l'offre locative locale est peu concordante avec la recherche d'espace qui guide l'installation d'une résidence secondaire.

Le nombre de logements vacants est, dans la suite des explications du titre 1.5, en hausse partout, au moins en nombre. Les bassins de vie les plus dynamiques en terme de constructions sont aussi ceux où les taux de vacances sont les plus importants, corroborant le principe de l'augmentation normale de la vacance dans un secteur dynamique mais aussi les logiques de diffusion spatiale de l'habitat aux dépens des centralités existantes.

Le bassin de vie de Saint-Céré reste celui dont la situation est la plus préoccupante, marquée par une vacance bien supérieure à la moyenne du SCOT alors que les dynamiques de commercialisations de logements neufs sont moindres. Certainement est-ce un secteur sujet à une plus inquiétante vacance frictionnelle ?

L'analyse de l'évolution du poids des constructions dans les villes centres et leur périphérie de première et deuxième couronne^b affermissent ce constat. La ville de Saint-Céré est la seule commune centre dont le poids des constructions dans le total du bassin de vie est identique en 1999 et 2010 (45,9%). Il s'agit là d'une conséquence corrélative à la croissance de l'habitat autour du pôle d'emploi de Saint-Céré et de la perte de vitesse de la partie la plus orientale du territoire. A l'inverse, l'ensemble des autres villes centres connaît une perte de poids au profit de la couronne jointive d'abord, mais encore plus au profit des communes les plus éloignées illustrant ici la diminution des polarités les plus anciennes.

2. Un habitat pour tous ?

Si la politique de production d'habitat se pense le plus souvent et naturellement dans une logique quantitative, il demeure que les types de production réalisés doivent être en accord avec le caractère des populations vivant sur le territoire ou souhaitant s'y installer et donc avec les aspirations de celles-ci d'une part, mais aussi ses possibilités.

^a Cf. *Economie. Les entretiens réalisés avec les chefs d'entreprises du territoire faisait clairement ressortir que les potentiels futures recrues recherchaient prioritairement, et souvent non sans mal de l'habitat neuf, pavillonnaire et bénéficiant des qualités de ce type d'habitat (espace, isolation actuelle...)*

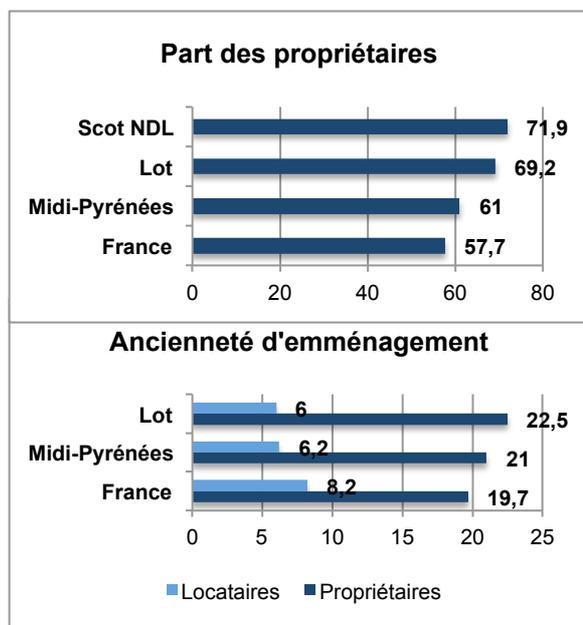
^b Cette notion de couronne est surtout utilisée autour des villes. Elle matérialise les communes satellites à un pôle qui par agrégation forme une première couronne autour du lieu polarisant, celle étant située derrière cette première périphérie formant une deuxième couronne et ainsi de suite.

TABLEAU DE BORD

Tableau 19 : Evolution des statuts d'occupation selon les bassins de vie ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014

	Nombre de propriétaires en 1999	Nombre de locataires en 1999	Part des propriétaires en 1999	Part des locataires en 1999	Nombre de propriétaires en 2011	Nombre de locataires en 2011	Part des propriétaires en 2011	Part des locataires en 2011
SCOT Nord du Lot	12061	4951	70,90	29,10	14764	5778	71,87	28,13
Bassin de vie Gramat	2119	944	69,18	30,82	2620	1058	71,23	28,77
Bassin de vie de Souillac	2919	1316	68,93	31,07	3655	1632	69,13	30,87
Bassin de vie de Biars	2333	929	71,52	28,48	2842	1011	73,76	26,24
Bassin de vie de St Céré	2416	1090	68,91	31,09	2820	1237	69,51	30,49
Bassin de vie de Vayrac	2274	672	77,19	22,81	2827	840	77,09	22,91

Graphique 8 : Part des propriétaires et ancienneté d'emménagement en 2010 ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014



Graphique 7 : Répartition des locataires en 2010 ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014

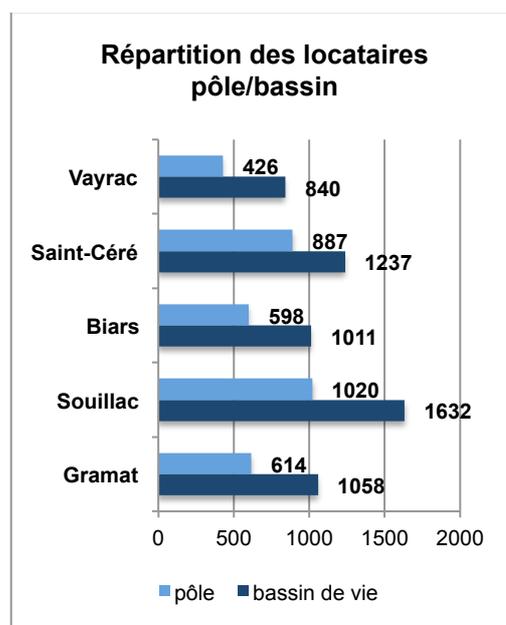


Tableau 20 : Part des maisons et des appartements et évolution ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014

	Nombre de maisons en 1999	Nombre d'appartements en 1999	Part des maisons en 1999	Part des appartements en 1999	Nombre de maisons en 2011	Nombre d'appartements en 2011	Part des maisons en 2011	Part des appartements en 2011
SCOT Nord du Lot	15543	2738	85,02	14,98	26044	3949	86,83	13,17
Bassin de vie Gramat	2823	394	87,75	12,25	4547	749	85,86	14,14
Bassin de vie de Souillac	3657	956	79,28	20,72	6591	1307	83,45	16,55
Bassin de vie de Biars	3066	402	88,41	11,59	4794	528	90,08	9,92
Bassin de vie de St Céré	3036	722	80,79	19,21	4723	969	82,98	17,02
Bassin de vie de Vayrac	2961	264	91,81	8,19	5389	396	93,15	6,85

L'investissement massif dans les dispositifs de défiscalisation sur certains secteurs, considérant l'habitat comme un produit a déjà démontré comment pouvait être proposée une offre en décalage avec la demande^a. Qu'en est-il de la situation du territoire ? Et ce d'autant plus que l'analyse précédente^b a mis en exergue le fait que la population en place ne pouvait pas, dans sa grande majorité accéder à la propriété.

2.1 D'abord un territoire de propriétaire

Alors que le ratio de propriétaire en France est de 57,7%, cette part pour le territoire est largement supérieure, de l'ordre de 71,9%. Les grandes villes françaises concentrent une grande partie de l'offre locative. Mais le territoire du SCOT n'a pas de grandes villes, ce qui peut au moins en partie fournir un début d'explication.

Cependant, la part de propriétaires est aussi supérieure à celle du département lotois, pourtant lui aussi rural. Avec 2703 propriétaires supplémentaires pour 827 locataires de plus entre 1999 et 2011, la thèse d'une augmentation du nombre de construction et d'habitat par accroissement du nombre d'accédants à la propriété peut certainement être validée. Le phénomène est sur ce territoire sans doute amplifié par le poids important des résidences secondaires d'une part, mais aussi par les conséquences de l'inscription territoriale faisant du territoire tantôt le réceptacle de l'étalement du bassin de Brive où viennent s'installer des jeunes actifs en recherche d'un cadre de vie agréable et accessible tant économiquement que structurellement et tantôt un pôle d'emploi attractif pour les jeunes en accession. Concernant le cas de la partie Nord-Ouest du territoire, peu de personnes s'éloigneront du pôle d'emploi briviste pour louer un logement alors que beaucoup ne reculeront pas pour accéder à la propriété dans un cadre de vie agréable et préservé. Ainsi, alors que la moyenne de locataire sur le territoire est de 28,13%, seul le territoire du bassin de vie de Vayrac se démarque avec un taux bien inférieur, à 22,91% pour les raisons précédemment évoquées. Cependant, ce constat pourrait peut-être tout aussi trouver une réponse dans l'offre locative existante, bien moins importante sur les territoires résidentiels qu'à proximité des pôles d'emplois, souvent boostés par l'investissement locatif.

Mais, les caractéristiques de ce taux d'occupation peuvent aussi engendrer des

conséquences déjà observées. L'ancienneté d'emménagement dans un logement que l'on possède est en moyenne en France de 19,7 années et dépasse les 20 ans (22,5) dans le département. Alors que cette même ancienneté d'emménagement est respectivement de 8,2 et 6 années pour la France et le département lotois. Dès lors, impossible de ne pas établir un lien entre la structure du logement et les statuts d'occupation et le vieillissement de la population. Sans pour autant établir qu'il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande.

2.2 Où les locataires se concentrent essentiellement dans les pôles

Les locataires vivent pour plus de la moitié^c des effectifs de chaque bassin de vie dans les pôles de ces bassins. Le chiffre est à tempérer pour le bassin de vie de Vayrac où l'offre est répartie de façon décroissante entre Martel, Les Quatre Routes du Lot et Vayrac^d et donc aussi du fait de la plus faible proportion de locataires sur cette entité territoriale.

Ce constat est plutôt positif si l'on considère que les locataires sont souvent les personnes qui possèdent les revenus les plus modestes. En témoigne d'ailleurs l'analyse croisée entre les revenus par bassins de vie et le nombre de locataires par bassin de vie. Dès que cette dernière catégorie augmente, les revenus moyens baissent^e. Dès lors, vivre à proximité des lieux d'emplois, d'équipements, de commerces est un bien fondé économique afin notamment de réduire la facture transport et déplacement. Mais, concentrer les populations les moins aisés dans un même espace ne peut non plus être considéré comme un modèle social équilibré permettant au territoire de mixer sa population et de favoriser l'échange.

Equilibre reste le maître mot d'un SCOT réussi. Cependant pour un meilleur équilibre il faut soit augmenter l'offre locative hors des pôles, soit augmenter le nombre d'accédants à la propriété à l'intérieur de ces mêmes pôles. La première solution ne peut être une option, sauf à développer un réseau de transport en commun efficient mais qui semble économiquement peu réalisable sur ce territoire^f.

^c 50,71% à Vayrac ; 59,1% à Biars ; 58% à Gramat ; 62,5% à Souillac et 71,7% à Saint-Céré. Source INSEE 2011

^d 167 à Martel, 134 à Les Quatre Routes du Lot et 125 à Vayrac. Source : INSEE 2011

^e Le bassin de vie de Souillac est celui qui a le plus de locataires en unité et proportion, (1632, 30,87%) mais aussi les revenus par foyer fiscal les plus bas, 18 815 euros. A l'inverse, le bassin de vie de Vayrac est celui qui a le nombre et la proportion la plus faible de locataires (840, 22,91%) et les revenus par foyer fiscal les plus haut, 21 210 euros.

^f Cf. Mobilités et aménagement du territoire

^a Le dispositif De Robien. *UrbaDoc* ; 2006 ; pour la Direction Départementale des Territoires. Cette étude avait montré comment les modèles d'habitat défiscalisés prévus pour Toulouse s'étaient exportés sur les villes et communes alentours en programmant des logements sans rapport avec la demande. L'habitat étant ici un produit fiscal.

^b Cf. *Equilibre social de l'habitat* ; 1.8.

TABLEAU DE BORD

Tableau 21 : Evolution de la répartition de l'habitat entre pôle et bassin de vie ; INSEE 2011 ; UrbaDoc 2014

	1999			2011		
	bassin de vie	pôle	%	bassin de vie	pôle	%
Gramat	394	303	76,90	749	413	55,14
Souillac	956	807	84,41	1307	1074	82,17
Biars	1011	598	59,15	402	297	73,88
Saint-Céré	722	589	81,58	969	799	82,46
Vayrac	264	178	67,42	396	278	70,20

Graphique 9 : Part des maisons et des résidences principales en 2011 : INSEE 2011 ; UrbaDoc 2014

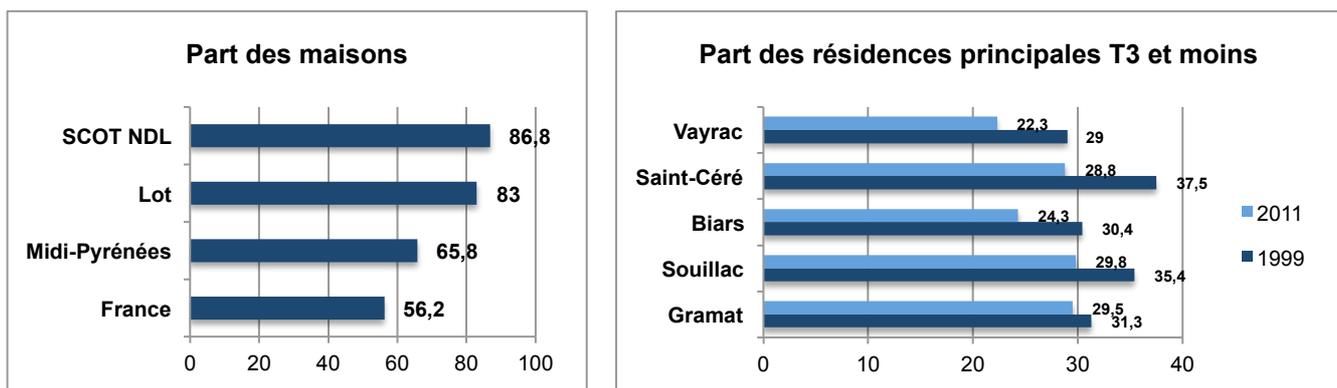


Tableau 22 : Le logement social ; RPLS 2012, Données communales ; UrbaDoc 2014

	habitat collectif RPLS	Habitat individuel RPLS	Total RPLS 2013	Données rectifiées	% L.S.
SCOT Nord du Lot	510	466	976	1088	3,99
Bassin de vie Gramat	16	144	160	176	8,59
Bassin de vie de Souillac	229	93	322	346	4,34
Bassin de vie de Biars	119	112	231	259	4,56
Bassin de vie de St Céré	110	15	125	165	2,87
Bassin de vie de Vayrac	36	102	138	142	2,43

Art L123-1-5 (CU) :
 (...).II. - Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions : (...)
 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;
 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

Tableau 23 : Différentiels des prix au m2 et distorsion production HLM et demandes ; Observatoire de l'Habitat 46 ;

Type de logements	RPLS 2011 - HLM avant 1970 (E/m2)	ADIL 2012- Loyers privés (E/m2)	Différentiels (E/m2)
T1	175	289	-114
T2	203	368	-165
T3	243	467	-224
T4	267	557	-290
T5 et +	304	615	-311

Lot Habitat 2012 - RPLS 2011	Production HLM 2000-2010	Demande
T1-T2	24% (263)	26% (220)
T3	23% (246)	34% (284)
T4	52% (569)	32% (262)
T5 et +	1% (15)	8% (65)

La deuxième solution suppose un inversement ou à minima un infléchissement des tendances actuelles de desserrement de l'habitat à l'extérieur des bourgs. La reprise de l'habitat vacant très présent dans les pôles constitue alors un moyen de rééquilibrage, que ce soit d'un point de vue démographique ou social.

Certainement sera-ce là une piste permettant de ne pas fragiliser les pôles, qui certainement à terme pourraient souffrir d'une baisse de ces revenus^a tout en devant proposer toujours plus de services.

2.3 Le rêve de la maison individuelle : une réalité sur ce territoire

L'analyse du type de logements croise forcément celle des statuts d'occupations, de même qu'elle y trouvent des causes et des conséquences forcément analogues. Ainsi, le territoire est largement composé de maisons individuelles, ici aussi dans des proportions bien supérieures à la moyenne nationale, régionale ou départementale. A nouveau ce constat, dont la dynamique se poursuit, puisqu'on dénombre une part encore plus importante de maisons en 2011 qu'en 1999 (85,02% en 1999 ; 86,83% en 2011) pose la question de l'attractivité du territoire pour les personnes en accession et ceux en recherche d'espaces pour établir leurs résidences secondaires.

La construction est donc ici bien liée à deux critères primordiaux pour l'acquéreur, l'accession à la propriété d'une part, et la volonté de vivre en maison d'autre part.

Le projet de SCOT ne peut ignorer le pourquoi de la croissance, tant démographique que de son parc d'habitat. Il ne peut pas non plus isoler l'acte de construire de tous les prérequis nécessaires en préalable, ne serait-ce que l'emploi, l'équipement ou encore le cadre de vie. Mais il devra concilier entre un projet qui devra s'inscrire dans une logique nouvelle de restructuration et de gestion économe de l'espace, là où justement, c'est certainement la recherche d'espace qui guide les acquéreurs vers ce territoire.

2.4 Adapter le marché aux perspectives démographiques

Forcément, il existe une adéquation du marché avec la demande, puisqu'en résumant et simplifiant le processus, on pourrait dire que l'étalement urbain de Brive et les pôles d'emplois locaux contribuent à la croissance de la population par apport migratoire et donc à la hausse du parc d'habitat. De même que les qualités du site et du cadre de vie pour ce qui concerne les résidences secondaires. Le marché semble alors bien adapté au besoin

^a Cf. Graphique 6, p44.

puisque ceux-ci qui l'alimentent, évitant alors toute friction immobilière. Mais devant les perspectives démographiques mises en évidence dans la partie précédente, ne sera-t-il pas nécessaire de réorienter la production de logements pour la rendre compatible avec les scénarii démographiques. En effet, à l'heure du vieillissement annoncé de la population, au moins pour celle qui est en place, le modèle d'habitat peut-il continuer à se développer en limitant les logiques d'entre-soi et en installant les populations dans des grandes maisons à l'écart des services et équipements où le recours à la voiture est nécessaire au quotidien.

Dans le même sens, la structure du parc peut-elle continuer à s'établir avec seulement 27,2% de logements inférieurs au T3 quand les perspectives démographiques annoncent que l'on vivra bientôt à moins de deux personnes par foyer et donc par effet corrélatif que l'on aura besoin de plus de petits logements ?

2.5 Le manque de logements sociaux, une autre vérité du territoire

Résidences principales, maisons individuelles sont l'apanage de ce territoire. Pour autant, penser un habitat pour tous, c'est aussi prévoir qu'à côté des personnes qui choisissent ce territoire de vie pour y installer leurs familles en lien avec leurs possibilités financières, existent aussi des populations dont les revenus ne permettent pas d'accéder à la propriété, pas plus qu'à la location, sans intervention publique. 3 861^b personnes sont bénéficiaires d'une aide au logement sur le territoire du SCOT soit plus de 8%^c de la population. Le chiffre de la population concernée est bien plus important si l'on note que les bénéficiaires sont souvent des chefs de famille. Seulement 18,5% de ces aides sont accordées dans le parc locatif social, l'essentiel des bénéficiaires logeant dans le parc privé. Est-ce par inadéquation de l'offre quantitative ou qualitative ?

Avec 3,99% de logements sociaux, soit environ 1 100 logements^d alors que cette proportion est supérieure à 14% à l'échelle nationale, l'offre en termes de logements sociaux reste très faible. Cette proportion si faible est à mettre en corrélation avec les caractéristiques de l'habitat sur le territoire. Ces caractéristiques se retrouvent d'ailleurs dans la composition du parc de logement aidés qui est constitué de presque autant d'appartements que de maisons.

^b Les chiffres sont obtenus à partir des données de la Caisse d'Allocation Familiales pour la période 2012.

^c 8,27 %.

^d Le chiffre de 1 088 logements sociaux est obtenu par agrégation des données recueillies auprès de chaque commune et du Répertoire du Parc Locatif Social (R.P.L.S) de 2013.

TABLEAU DE BORD

Graphique 10 : Dynamique des constructions neuves ; Données communales ; UrbaDoc 2014

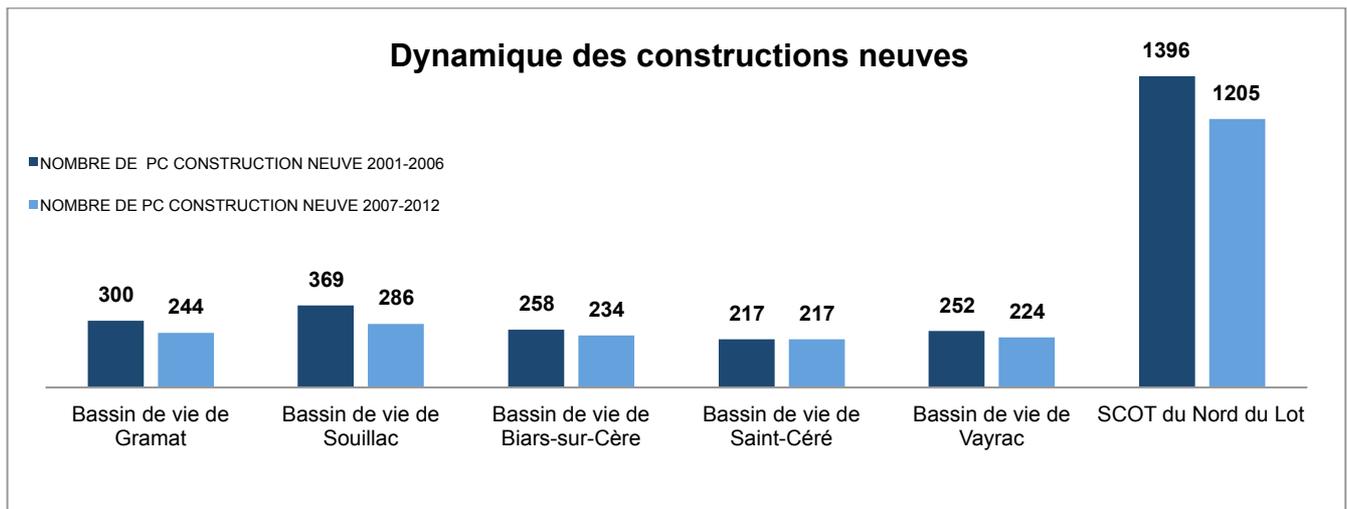


Tableau 24 : Provenance des propriétaires ; Données communales ; UrbaDoc 2014

	Commune	Commune du bassin de vie	Commune du SCOT du Nord du Lot	Commune d'un SCOT voisin	Commune du Lot hors SCOT	Autres communes	Nombre total de pétitionnaires
Bassin de vie de Gramat	396	98	41	41	5	135	716
Bassin de vie de Souillac	493	141	47	59	4	209	953
Bassin de vie de Saint-Céré	364	101	41	30	7	84	627
Bassin de vie de Vayrac	484	63	41	38	2	129	757
Bassin de vie de Biars-sur-Cère	362	135	71	38	3	112	721
SCOT du Nord du Lot	2099	538	241	206	21	669	3774

52

Tableau 25 : Illustration du point mort sur la période 1999-2010 ; INSEE 2010 ; UrbaDoc 2014

	Renouvellement	Pop 99	Taille des Ménages	Résidences Principales en 2010	Desserrement	Résidences secondaires en 2010	Résidences secondaires en 1999	Variation résidences secondaires 2010/1999	Logements vacants en 2010	Logements vacants en 1999	Variation résidences secondaires 2010/1999	Point Mort
SCOT NDL	52	43123	2,17	21347	1475	6411	5895	516	2556	1813	743	2785
BV de Biars	8	8512	2,2	3955	86	923	935	-12	448	274	174	256
BV de Gramat	10	7780	2,18	3916	347	1135	990	145	368	337	31	533
BV de Souillac	15	10288	2,11	5418	542	1888	1721	167	670	392	278	1002
BV de Saint-Céré	7	8782	2,09	4199	-3	974	878	96	584	557	27	127
BV de Vayrac	12	7761	2,28	3859	455	1491	1371	120	486	253	233	820

La notion de point mort mesure à postériori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique. Elle permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. Car un logement ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographique » qui sont :

- **Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages.** Il s'agit du desserrement : si la taille des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitant.
- **Remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage.** C'est le renouvellement du parc de logement.
- **Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,** indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Le cumul de ces besoins endogènes est appelé point mort et correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

Formule de calcul du point mort : $\text{Point mort} = R + D + \text{RSLV}$

R (Renouvellement) = Total construction neuve – variation du nombre de logement

D (Desserrement) = (pop. moyenne des ménages en 1999/taille des ménages en 2010) – nombre de résidences principales de 2010

RSLV (variation des résidences secondaires et des logements vacants) = Variation du nombre de résidences secondaires 2010-1999 + variation du nombre de logements vacants 2010-1999

A noter que la quasi-totalité de l'offre en résidence collective est située sur les communes de Souillac, Biars et Saint-Céré. De toute façon, les logements sociaux sont situés à plus de 60%^a dans les pôles des bassins de vie, corroborant l'analyse sur la mixité sociale et sur le logement locatif.

Enfin, alors que l'offre de logements sociaux comprend une forte proportion de grands logements, destinées aux familles à faibles revenus, au regard de la demande et du changement structurel de la population à venir, certainement que la politique de production de logements sociaux devra être réorientée. Et ce, parce que les différences de loyer entre parc social et privé restent encore très importante..

3. Enjeux et perspectives

3.1 Une dynamique importante portée par un afflux extérieur d'accédants à maintenir

Avec près de 217 constructions neuves^b en moyenne par an pour 111 rénovations^c le nombre d'habitations supplémentaires par an est important pour les 72 communes traitées. Cela correspond à une dynamique moyenne de construction de 3,05 par an et par commune. Sans surprise, la dynamique est plus importante sur la période 2001-2006 que sur la période 2007-2012. Cependant, même si 191 constructions neuves de moins auront été réalisées, la baisse de presque 17% semble assez atténuée par rapport au reste du territoire. Crise immobilière, resserrement du crédit ont à compter de 2006 rendu plus difficile l'accès à la propriété.

Les besoins endogènes ont largement participé à la dynamique de la construction puisque plus d'un logement sur deux^d a été construit par une personne qui vivait déjà sur la commune qui servait d'assiette au projet. Le sentiment d'appartenance au territoire est aussi exacerbé par le fait que près de 15% des pétitionnaires vivaient déjà sur le bassin de vie où ils ont fait construire leurs habitations. Pour autant, le territoire reste quand même fortement lié à l'apport d'accédants extérieurs (besoins exogènes) au territoire puisque cette catégorie représente quand même près d'un quart des

demandes^e. Sans surprise, cet apport extérieur est plus important aux abords de l'A20.

Concilier un projet de développement où la population existante continuera à pouvoir accéder à la propriété et où les populations extérieures continueront d'affluer, attiré par le cadre de vie ou par l'emploi sera sans doute la clé de la programmation de la politique d'habitat sur ce territoire. C'est donc confirmer que les projets économiques, d'équipements ou d'aménagement seront un préalable aux actes de construire et d'habiter, même si ce dernier point est aussi un domaine important de la bonne santé économique de ce territoire.

3.2 Un nombre de logements nouveaux important du fait des besoins endogènes

Ce constat ne doit pas atténuer l'importance de la politique d'habitat à mettre en œuvre. Car le territoire va nécessiter de nouvelles habitations pour satisfaire à ses besoins endogènes, et ce, sans anticiper d'apport migratoire ou de croissance démographique. Sur la période passé, le calcul du point mort donne une valeur approché de 2 785 logements. Cela signifie qu'il aura fallu construire 2 785 logements supplémentaires pour satisfaire au desserrement des ménages, garantir une certaine fluidité du marché par prise en compte de la vacance et du nombre important de résidences secondaires et enfin renouveler le parc, sans que cela n'entraîne le moindre habitant supplémentaire. Pour rappel, entre 1999 et 2010, il y a 4317 logements supplémentaires du fait de la politique de rénovations importantes sur ce territoire^f.

Les clés du projet habitat :

Ainsi les scénarii du PADD devront être calculés :

- en fonction du point mort
- en fonction de la politique d'habitat en termes de sortie de vacance d'une partie du parc
- en fonction du vieillissement de la population locale qui entrainera obligatoirement un desserrement des ménages encore plus important

A ces besoins endogènes devront être ajoutés les besoins exogènes en fonction :

- de la politique économique`
- de la politique d'équipements
- de la politique d'aménagement

L'ensemble de ces critères permettra de spatialiser le projet de territoire, entre les bassins de vie et à l'intérieur de ceux-ci et de définir une politique d'habiter, plus qualitative qui alors devra aussi tenir compte du type d'habitat à produire en fonction de la population à accueillir.

^a 61,7%. Ce chiffre est largement biaisé par les chiffres de la commune de Vayrac et de son bassin de vie où peu de logements sociaux existent. Il est en réalité bien plus important si on ne tient pas compte de ce bassin de vie.

^b A l'heure de la rédaction du présent rapport, 11 communes n'avaient pas répondu aux questionnaires communaux ayant servi de base de données à la partie dynamique de construction.

^c Source : étude sur les permis de construire accordés par les communes membres

^d 55,6%

^e 23,7%

^f 1337 permis pour de la rénovation ont été demandés de 2001 à 2012, soit une moyenne de 1,60 par an et par commune.

EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX

ECONOMIE

MOBILITES

AMENAGEMENT DE L'ESPACE

GESTION ECONOMIE DE L'ESPACE

CHAPITRE III : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE IV : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES

CHAPITRE V : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS

CHAPITRE VI : MESURES POUR LA LIMITATION DE L'IMPACT DU SCHEMA

CHAPITRE VII : CRITERES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU SCHEMA

CHAPITRE VIII : RESUME NON TECHNIQUE

CHAPITRE IX : PHASES DE REALISATION

TABLE DES MATIERES

<i>Préambule</i>	5
1. Les objectifs de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale	5
2. Les modalités de concertation	5
2.1 Les moyens d'information	5
2.2 Les moyens offerts aux personnes publiques associées pour s'exprimer et engager le débat	5
2.3 Les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat	5
3. Objectifs législatifs et territoriaux, réalité ou utopie?	5
3.1 Rappel des attendus législatifs	5
3.2 Avertissement concernant l'application de la loi ALUR	7
3.3 Projet urbain ou ruralité moderne ?	7
4. La procédure	9
4.1 Création du syndicat mixte et définition du périmètre	9
4.2 La procédure SCOT	9
5. Le contenu du SCOT	9
5.1 Le rapport de présentation	9
5.2 Le P.A.D.D	9
5.3 Le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O)	11
6. Les effets d'un SCOT	11
7. Le processus de validation du SCOT	11
Chapitre I : INSCRIPTION TERRITORIALE ET ARTICULATION DU SCHEMA AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	13
<i>Articulation avec les autres documents</i>	15
1. L'articulation avec les autres documents	15
1.1 Les documents de référence	15
1.2 Les documents à prendre en compte	15
1.3 Les documents avec lesquels le SCOT doit être compatible	15
2. Un projet guidé	15
<i>L'inscription territoriale</i>	17
1. L'identité territoriale, conséquence situationnelle ou résultante du site?	17
1.1 Un maillage de bourgs et villages...	17
1.2 ...dans un tissu de villes moyennes où seule Brive la Gaillarde exerce une influence directe	17
1.3 ...mais sur lequel des petites entités participent au fonctionnement du territoire	19
1.4 Des bourgs et villages à l'écart ?	19
1.5 Construire une identité territoriale sur des territoires au fonctionnement situationnel hétérogène	19
2. L'eau, l'environnement et le(s) paysage(s) pour l'affirmation d'une identité territoriale	21
3. Le territoire administratif, une réalité du fonctionnement du territoire?	21
3.1 L'inscription administrative régionale	21
3.2 L'inscription administrative locale	21
4. Les bassins de vie	21
5. Bilan	23
Chapitre II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC	25
<i>La démographie</i>	27
1. Une population en forte croissance	27
1.1 Une croissance qui confirme les préceptes énoncés quant à l'inscription territoriale	27
1.2 Une population âgée	27
1.3 Des migrations qui permettent de rajeunir les effectifs	29
2. Des bassins de vie hétérogènes	29
2.1 Une évolution plus marquée au Nord et à l'Ouest...	29
2.2 ...Qui permet de contenir le vieillissement de la population	29
2.3 Les migrants hors région majoritaires	31
3. Développement démographique et loi ALUR	31
3.1 Un développement plutôt périurbain	31
3.2 Et qui s'opère plutôt sur les petites communes	33
4. Bilan et questionnements	33
4.1 Bilan sur la démographie	33
4.2 Enjeux et perspectives	33
4.3 Enjeux quantitatifs	35
<i>Equilibre social de l'habitat</i>	37
1. Des constructions toujours plus nombreuses. Trop nombreuses?	37
1.1 Le boom des années 2000	37

1.2	Plus de constructions nouvelles que d'habitants supplémentaires	37
1.3	Du fait d'un potentiel touristique important qui ne fléchit pas	37
1.4	Et d'une augmentation du nombre de logements vacants	39
1.5	Dont les causes peuvent être diverses	39
1.6	De même que les moyens d'agir doivent être appropriés	41
1.7	Mais qui contribue à vider les centres villes et les villes-centre.	41
1.8	Vers une explosion de la bulle immobilière	43
1.9	Le fonctionnement des bassins de vie	47
2.	Un habitat pour tous ?	47
2.1	D'abord un territoire de propriétaire	49
2.2	Où les locataires se concentrent essentiellement dans les pôles	49
2.3	Le rêve de la maison individuelle : une réalité sur ce territoire	51
2.4	Adapter le marché aux perspectives démographiques	51
2.5	Le manque de logements sociaux, une autre vérité du territoire	51
3.	Enjeux et prospectives	53
3.1	Une dynamique importante portée par un afflux extérieur d'accédants à maintenir	53
3.2	Un nombre de logements nouveaux important du fait des besoins endogènes	53
	<i>Equipements, services, réseaux</i>	55
	<i>Economie</i>	56
	<i>Mobilités</i>	57
	<i>Amenagement de l'espace</i>	58
	<i>Gestion économe de l'espace</i>	59
	<i>BILAN</i>	60
	Chapitre III : Etat initial de l'environnement	60
	Chapitre IV : Analyse Des incidences notables prévisibles	60
	Chapitre V : Explication des choix retenus et expose des motifs	60
	Chapitre VI : Mesures pour la limitation de l'impact du schema	60
	Chapitre VII : Criteres pour l'analyse des resultats de la mise en œuvre du schema	60
	Chapitre VIII : Resume non technique	60
	Chapitre IX : Phases de realisation	60

LEXIQUE

¹ **S.CO.T** : Le Schéma de COhérence territoriale, abrégé SCOT ou SCoT est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000 Le code de l'urbanisme fixe le régime des SCOT aux articles R.122-1 et suivants.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement renforce les objectifs des SCOT: ce schéma doit ainsi contribuer à réduire la consommation d'espace (lutter contre la périurbanisation), préserver les espaces affectés aux activités agricoles ou forestières, équilibrer la répartition territoriale des commerces et services, améliorer les performances énergétiques, diminuer (et non plus seulement maîtriser) les obligations de déplacement, réduire les émissions de gaz à effet de serre, et renforcer la préservation de la biodiversité et des écosystèmes (notamment via la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques).

² **Art L122-6 CU** : L'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 prescrit l'élaboration du schéma et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 121-4 et à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

³ **Art. L300-2 CU** : Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; (...)

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont fixés par :

1° Le préfet lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. (...)

64

⁴ **Personnes Publiques Associées** : L'article L121-4 du code de l'urbanisme stipule les personnes publiques associées à la réalisation d'un SCOT. En font notamment partie, l'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux. Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Sont, en outre, associés dans les mêmes conditions les syndicats mixtes de transports créés en application de l'article L. 1231-10 du code des transports, lorsque le schéma est élaboré par un établissement public qui n'exerce pas les compétences définies aux articles L. 1231-10 et L. 1231-11 du même code et les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes. Par ailleurs, l'article R 122-8 du code de l'urbanisme indique que " le schéma de cohérence territoriale ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et, le cas échéant, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.

⁵ **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain** : La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi S.R.U est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. La loi a été élaborée autour de trois exigences : exigence de solidarité ; développement durable et renforcement de la démocratie et de la décentralisation. L'impact sur le droit de l'urbanisme a entraîné le remplacement des schémas directeurs (SD) par les schémas de cohérence territoriale (SCOT) , le remplacement des plans d'occupation des sols (POS) par les plans locaux d'urbanisme (PLU) et la suppression des plans d'aménagement de zone (PAZ) de manière à supprimer définitivement l'idée que les ZAC pourraient s'urbaniser de manière dérogatoire aux documents d'urbanisme locaux. Dans le cadre d'une démarche de développement durable, l'incitation à réduire la consommation des espaces non urbanisés et la périurbanisation, en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés a été initié de même que la baisse des besoins en déplacements motorisés. Enfin, l'article 55 de cette loi a créé l'obligation d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000

habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette dernière mesure, si elle demeure dans son fondement, a depuis connu des changements ou ajustements.

⁶ **Développement durable** : Le développement durable (anglais : sustainable development qui peut aussi être traduit en français par développement soutenable) est une conception du bien commun développée depuis la fin du XXe siècle. Considérée à l'échelle de la planète, cette notion vise à prendre en compte, outre l'économie, les aspects environnementaux et sociaux qui sont liés à des enjeux de long terme. Selon la définition donnée dans le rapport Brundtland en 1987, le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins.

⁷ **Loi portant Engagement National pour l'Environnement** : La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement¹ est la loi française qui complète, applique et territorialise une loi votée l'année précédente, dite « Loi Grenelle I » (précédemment adoptée en octobre 2008 et validée le 11 février 2009). Cette précédente loi Grenelle I déclinait en programme les engagements du « Grenelle de l'Environnement ». Elle est une loi programmatique ; « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle des 268 engagements de l'État et de la nation (Trame Verte et Bleue, l'agriculture à Haute Valeur Environnementale, primauté du principe de prévention des déchets...) retenus parmi les propositions plus nombreuses encore faites en 2007 par les ateliers du Grenelle. Elle les a organisés et reformulés juridiquement. La loi fixe des objectifs environnementaux à introduire dans les SCOT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques.

⁸ **Art. L110 CU** : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

⁹ **Art. L121-1 CU** : Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et

du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

¹⁰ **Rurbanisation/ rurbain** : Phénomène de peuplement des villages en périphérie d'une grande ville par les personnes qui y travaillent. Relatif à une zone anciennement rurale devenue une banlieue suite au développement urbain.

¹¹ **Périurbanisation/périurbain** : La périurbanisation, phénomène lié à celui de rurbanisation (néologisme apparu en France en 1976, mot-valise créé à partir de rural et d'urbain), désigne le processus de « retour » ou « fuite » des citadins vers les campagnes ou pour faire plus simplement le déplacement durable de population quittant les zones urbaines pour aller s'implanter dans les zones rurales.

¹² **Urbanité** : L'urbanité décrit les spécificités, points de vue, réactions et modes de pensée associés au fait de vivre en ville. La définition de ce qui fait ville a toujours été délicate, des disciplines scientifiques différentes ayant chacune produit des critères. Toutefois, en précisant la proposition de Louis Wirth, le géographe Jacques Lévy propose de définir ce qui fait la ville par son urbanité, c'est-à-dire par la conjonction de deux facteurs : densité et diversité des objets de société. Ne séparant plus les villes des non-villes, l'urbanité permet de qualifier des sous-espaces selon des gradients d'urbanité, c'est-à-dire de l'urbanité la plus grande, à l'urbanité la plus faible². Ce modèle comparatif devient ainsi un instrument de mesure élémentaire et universel de la ville.

¹³ **Plan Local d'Urbanisme** : En France, le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal.

¹⁴ **Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H)** est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

¹⁵ **Atlas des Zones inondables** : L'atlas des zones inondables est un document cartographique de connaissance et d'information sur les zones inondables par débordement de cours d'eau. Un atlas des zones inondables a pour objet de porter à la connaissance des services de l'État, des collectivités et du public des éléments d'information sur le risque d'inondation sous forme de textes et de cartes. Il permet d'orienter les réflexions relatives à l'aménagement du territoire. L'atlas des zones inondables ne constitue pas un document réglementaire directement opposable mais contribue à une prise en compte du risque d'inondation.

¹⁶ **Atlas des paysages** : L'atlas des paysages permet de dresser l'état des lieux des paysages départementaux et régionaux ainsi que les dynamiques qui les transforment, sous la forme d'un document de référence, destiné à l'ensemble des acteurs de l'aménagement.

¹⁷ **La loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne**, dite « loi Montagne », constitue en France le principal cadre législatif spécifiquement destiné aux territoires de montagne. Il s'agit du premier acte législatif proposant une gestion intégrée et transversale des territoires de montagne, et c'est la première fois en France qu'un espace géographique en tant que tel fait l'objet d'une loi. La loi Littoral, votée l'année suivante, suit le même esprit.

¹⁸ **Ville** : En France, où l'organisation municipale est devenue uniforme, l'INSEE définit la ville selon le critère de l'importance du peuplement et de la continuité de l'habitat. Une ville se définit par une population d'au moins 2 000 habitants, dont les habitations doivent être à moins de 200 m l'une de l'autre.

¹⁹ **Métropole** : Une métropole est la ville principale d'une région géographique ou d'un pays, qui, à la tête d'une aire urbaine importante, par sa grande population et par ses activités économiques et culturelles, permet d'exercer des fonctions organisationnelles sur l'ensemble de la région qu'elle domine.

²⁰ **Conurbation** : Une conurbation est un ensemble urbain constitué de plusieurs noyaux urbains (ou villes) dont les banlieues finissent par se rejoindre.

²¹ **Ville moyenne** : En France, Ville comptant 20 000 à 200 000 habitants, qui s'inscrit dans un réseau local ou régional.

²² **Ville petite** : En France, entité urbaine comptant entre 2 000 et 20 000 habitants.

²³ **Bassin de vie** : En France, les bassins de vie sont définis comme les plus petits territoires au sein desquels les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. C'est dans ces contours que s'organise une grande partie du quotidien des habitants. En 2012, 1 666 bassins de vie structurent le territoire national, dont 1 287 sont qualifiés de ruraux au sens des critères adoptés par la Commission européenne. Les bassins de vie ruraux sont naturellement plus étendus et moins densément peuplés que les bassins de vie urbains ; les équipements y sont moins variés. C'est pourtant dans ces bassins que la population a le plus augmenté au cours de la dernière décennie.

²⁴ **Démographie** : La démographie est l'étude quantitative et qualitative de l'âge des populations et de leurs dynamiques, à partir de caractéristiques telles que la natalité, la fécondité, la mortalité, la nuptialité (ou conjugalité) et la migration. Le démographe analyse les variations de ces phénomènes dans le temps et dans l'espace, en fonction des milieux socio-économiques et culturels. Sur cette base la prospective démographique est en mesure d'établir différents scénarii d'évolution : de type tendanciels, alternatifs, de crise ou de ruptures, etc.

²⁵ **Solde migratoire** : : En démographie, le solde migratoire est la différence entre les arrivées (ou entrées) et les départs (ou sorties) d'habitants d'un territoire donné. Autrement dit le solde migratoire est égal à la différence entre immigration et émigration. Le solde migratoire peut donc être positif ou négatif. Ajouté à l'accroissement naturel ou *solde naturel*, il permet de calculer la variation totale d'une population. Une région au solde migratoire positif est dite attractive. À l'opposé, une région au solde migratoire négatif est dite répulsive.

²⁶ **Solde naturel** : En démographie, le solde naturel ou accroissement naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur un territoire par an. Le solde naturel peut donc être positif ou négatif. Ajouté au solde migratoire, il permet de calculer la variation totale d'une population.

²⁷ **Aire urbaine** : La notion d'aire urbaine repose sur celle d'unité urbaine, définie sur des critères morphologiques (continuité du bâti) et démographiques (taille minimale). On utilise pour l'aire urbaine également des critères de fonctionnement : le nombre d'emplois offerts et les déplacements domicile-travail. Une aire urbaine est, selon la définition de l'INSEE, un ensemble continu et sans enclave formé par un pôle urbain (unité urbaine offrant plus de 10 000 emplois) et par sa couronne périurbaine, c'est-à-dire les communes dont 40 % de la population active résidente ayant un emploi travaille dans le pôle urbain ou dans une commune fortement attirée par celui-ci ; ces communes sont dites monopolarisées.

²⁸ **Conurbation** : Une conurbation est un ensemble urbain constitué de plusieurs noyaux urbains (ou villes) dont les banlieues finissent par se rejoindre.

²⁹ **Variation annuelle de la population** : Cet indicateur représente la variation annuelle moyenne de l'effectif de la population entre deux recensements.

³⁰ **Indice de jeunesse** : L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

³¹ **Pyramide des âges** : La pyramide des âges est un mode de représentation graphique de la structure (sexe, âge) d'une population qui constitue une image synthétique du passé, du présent et du futur de celle-ci. Elle prend la forme générale d'un strobiloïde.

³² **Taille des ménages** : Un ménage est un ensemble de personnes partageant le même logement et participant à son économie. Il s'agit le plus souvent d'une famille ou d'une personne seule.

³³ **Développement résidentiel** : Il s'agit d'un développement de l'habitat qui n'est pas forcément corrélé à un développement de l'emploi.

³⁴ **Bassin d'emploi** : Un bassin d'emploi est un espace géographique où la majeure partie de la population habite et travaille. Autrement dit, la majorité des habitants ne sort pas de cette zone pour se rendre sur son lieu de travail. C'est donc une figuration de l'aire d'influence des grands pôles d'emploi.

³⁵ **Omphale** : L'Insee a réalisé des projections de population départementales à l'aide du modèle OMPHALE, qui applique, d'année en année, et pour chaque sexe et âge, des quotients migratoires, de fécondité et de mortalité, aux populations correspondantes. Ces quotients sont déterminés en prenant en compte les tendances de fécondité, mortalité et de migrations départementales observées par le passé. Le scénario dit « central » est basé sur les hypothèses suivantes :

- les taux de fécondité par âge de chaque département sont maintenus à leur niveau de 2005 ;
- la mortalité baisse dans chaque département au même rythme qu'en France métropolitaine ;
- les quotients migratoires, calculés entre 1990 et 2005, sont maintenus sur toute la période de projection.

³⁶ **Modes d'habiter** : L'expression « mode d'habiter » a été défini dans un colloque par Serge Schmitz » de l'université de Liège. Cette notion s'est inscrite dans la recherche géographique au cours des dernières décennies sans néanmoins sembler nécessiter une définition. Quand Nicole Mathieu signale que la notion de « mode d'habiter » se trouve à mi-chemin entre la notion géographique de « genre de vie » et celle sociologique de « mode de vie », Mathis Stock insiste sur la pratique des lieux, et d'autres, dont Lévy et Lussault, renvoient à la spatialité des acteurs individuels. Néanmoins, au-delà des relations à l'environnement, le mode d'habiter est surtout une relation entre les lieux et à la communauté locale ?

³⁷ **Décohabitation** : La décohabitation est le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit, par exemple suite à une rupture conjugale ou à une mutation professionnelle. Par extension, le terme désigne également le phénomène sociodémographique plus global du fait duquel les familles tendent à se scinder plus facilement et à voir leurs membres autrefois cohabitants vivre de plus en plus souvent séparément. Attribuée à l'individualisme croissant des sociétés occidentales, la décohabitation ainsi définie est l'une des causes souvent avancées pour expliquer une éventuelle crise du logement dans une région donnée.

³⁸ **Héliotropisme** : L'héliotropisme est l'attraction des populations (actives et/ou retraitées) d'un pays ou d'une région vers une région plus ensoleillée.

³⁹ **Logements vacants** : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

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

⁴⁰ **Conjoncturel** : Relatif à la situation du moment.

⁴¹ **Structurel** : Relatif à la structure. D'une manière générale, la façon dont les éléments participants d'un système sont organisés entre eux.

⁴² **Agence Nationale de l'Habitat** : L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public administratif de l'Etat qui met en œuvre la politique nationale d'amélioration du parc de logements privés existants. Elle est placée sous la tutelle du ministre chargé du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer sur les publics les plus modestes. L'A.N.A.H accorde des aides financières aux propriétaires et aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux lourds ou d'amélioration de leur habitat.

⁴³ **Loi Engagement National pour le Logement** : La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, couramment appelée loi ENL, a introduit plusieurs mesures

portant sur le logement. Les mesures législatives ont notamment concerné l'accès sociale à la propriété, l'investissement locatif, les rapports locatifs, la copropriété, l'information des acquéreurs sur la qualité des biens, la fiscalité liée à l'urbanisme, la vente d'immeubles.

⁴⁴ **Aire ou zone de chalandise** : La zone de chalandise d'un établissement commercial est sa zone géographique d'influence, d'où provient la majorité de la clientèle. Elle s'étend schématiquement sous la forme de courbes isochrones dont le centre est le point de vente, mais est en fait profondément modifiée à la marge par les implantations concurrentes et la sociologie des localités couvertes. Cette forme de courbe est surtout utilisée à des fins prévisionnelles lors d'une ouverture.

Il existe deux types de zone de chalandise :

- Isométrique : elle se base sur la distance « directe » entre deux points, à vol d'oiseau (La boutique et un autre endroit).

- Isochrone : celle-ci se base sur le temps nécessaire pour se rendre jusqu'au point de vente (exemple : 10 minutes en voiture).

Ceci fait que la zone de chalandise isochrone est plus pertinente, car elle prend en compte le temps réel nécessaire.

⁴⁵ **Migrations pendulaires** : La migration pendulaire, ou alternante, est un phénomène caractéristique des métropoles et de leurs zones péri-urbaines dû à l'étalement urbain et de la division spatiale des activités, notamment par le zonage. L'expression désigne les déplacements quotidiens des personnes de leur domicile à leur lieu de travail et inversement. On parle aussi de mobilité pendulaire ou de déplacement pendulaire.