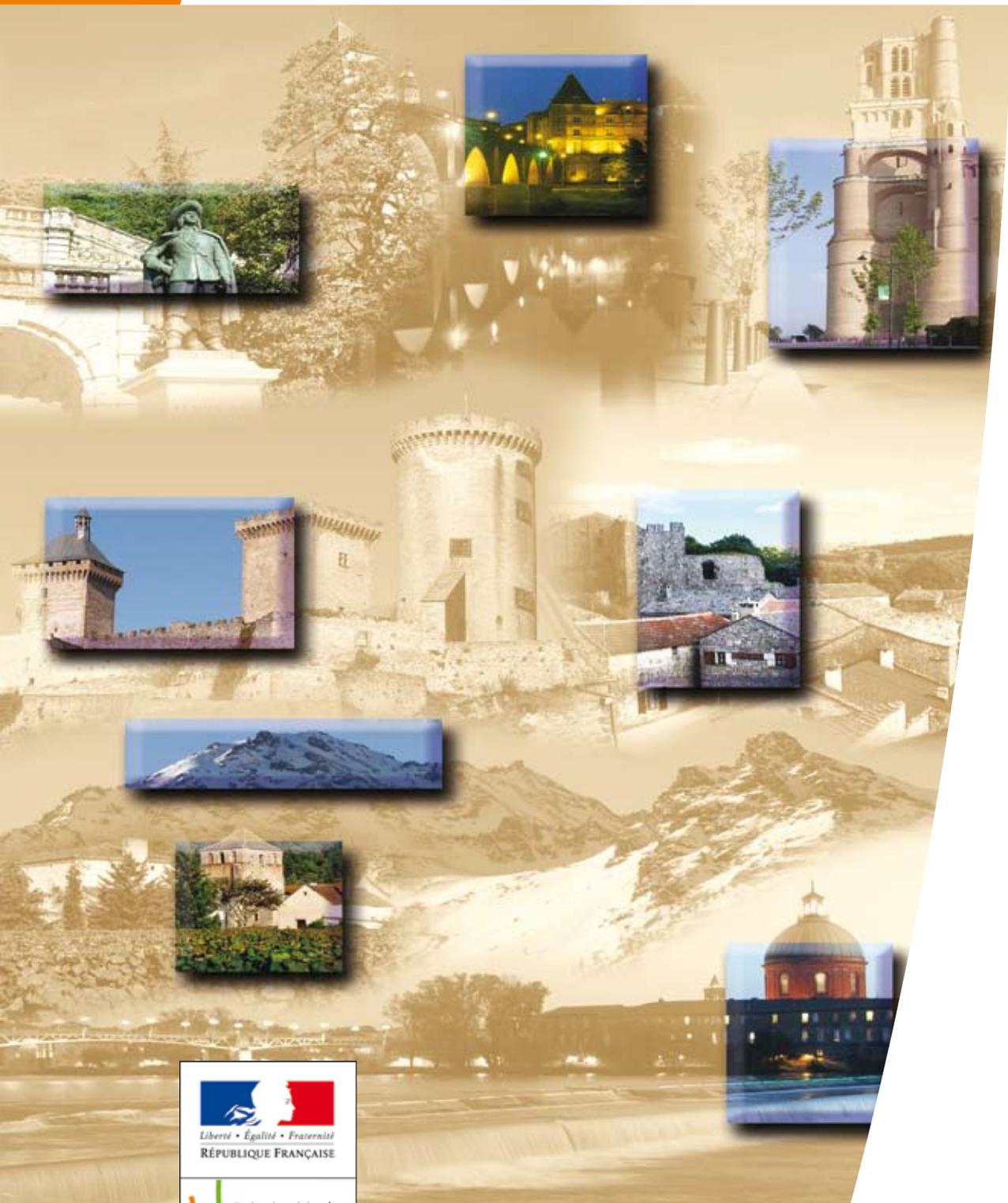


Parlons-en n°3

L'agence en réseau régionale des études
en Midi-Pyrénées

Juin 2009



Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Midi-Pyrénées

www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr

Diagnostic prospectif et bassins d'habitat

Suite à l'élaboration d'un diagnostic régional prospectif de la région Midi-Pyrénées restitué fin 2006, le préfet du Lot avait souhaité une déclinaison de ce travail à l'échelle du département du Lot. La conduite de cette étude a été confiée à la DDEA qui a fait appel à un prestataire externe, le bureau d'études RCT.

L'étude a été rythmée par des ateliers de travail regroupant les services de l'Etat, selon quatre temps :

- construction d'un diagnostic conduisant à une modélisation du « système territorial » du Lot aujourd'hui,
- une première vision prospective du territoire découlant directement d'une évolution de ce système selon les tendances les plus probables,
- construction d'un scénario souhaitable au regard des politiques de l'Etat et des principes du développement durable et modélisation sous forme de « système territorial »,
- propositions d'orientations pour tendre vers le scénario souhaitable.

Ce travail s'est achevé à l'été 2008 et

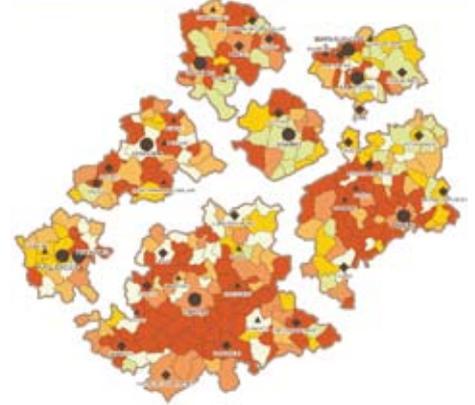
fait l'objet depuis d'une valorisation auprès des acteurs locaux.

Parallèlement la DDEA a engagé une étude visant à déterminer et qualifier des bassins d'habitat.

Cette étude réalisée en régie conduit à un découpage du département autour de polarités principales (les pôles d'habitat) et de territoires au sein desquels l'essentiel des pratiques des habitants en terme d'emploi, d'études secondaires, de commerce, de santé se font en relation avec le pôle. De fait c'est une approche largement basée sur les bassins de vie de l'INSEE. Elle permet une analyse différenciée du territoire en fonction de leurs caractéristiques propres.

Le croisement des deux études conduites durant la même période permet d'envisager une territorialisation de certains enjeux. Ainsi l'Etat est mieux armé pour entrer dans le débat sur les nouvelles attentes de la gouvernance des territoires, notamment en alimentant les réflexions du schéma départemental de l'intercommunalité ou en

préparant le dire de l'Etat dans le cadre de son association à la révision de la charte du parc naturel régional des Causses du Quercy et à l'élaboration des schémas de cohérence des aménagements, équipements et services portés par le Conseil Général.



La DDEA envisage pour 2009 une valorisation de ces démarches par l'animation d'ateliers de prospective.

Sébastien Truquet - DDEA 46

Étude d'impact du dispositif de Robien

La DDEA 82 a piloté, dans le cadre de "l'agence en réseau régionale des études en Midi-Pyrénées", une première étude sur l'évolution de l'impact des conséquences des premières opérations issues du dispositif "de Robien" portant sur les départements de l'Ariège, de la Haute-Garonne, du Tarn et du Tarn et Garonne.

Il a été décidé de lancer un complément d'étude précisant l'impact de ce dispositif et le mesurant cette fois au niveau régional.

Dans ce but, une consultation a été lancée en juin 2007 aboutissant le 15 octobre 2007 à la désignation du bureau d'études SEMAPHORES pour mener à bien, dans le délai de 10 mois, ce travail.

Impact du dispositif :

- **sur la région.** Ainsi, entre 2003 et 2006, près de 25 % des ventes investisseurs s'est fait en Midi-Pyrénées hors Toulouse. L'investissement privé a été le mode dominant de production de logement devant le traditionnel individuel diffus.
- **sur le niveau des loyers.** Des loyers « de Robien » plus élevés que le loyer

de marché mais avec une tendance à la baisse très marquée.

- **sur la nature de l'offre.** Une offre standard, localisée dans un environnement peu urbain.

- **sur la vacance.** Une vacance moyenne importante, mais très variable selon les opérations.

- **sur l'adéquation de l'offre à la demande.** Une offre en inadéquation avec la demande dominante.

- **sur l'évolution de l'offre.** Ainsi, après une période d'augmentation prévisible de la vacance dans les 2 ans à venir (livraisons en cours), celle-ci devrait baisser et la majorité de l'offre être absorbée par le marché, sauf dans les territoires présentant un marché détendu ou en équilibre fragile, surtout pour les opérations présentant plusieurs handicaps.

- **sur la concurrence avec le marché du logement social.** Une concurrence très limitée sur le logement social. Par contre, l'investissement privé a rendu plus difficile le montage des opérations.

- **sur la concurrence avec le marché du locatif ancien.** L'offre défiscalisée

a crée une concurrence avec le parc ancien, augmentant sa vacance.

- **sur la typologie des territoires.** Situations variées en fonction de l'importance de cette offre nouvelle et de la tension des marchés locaux. Une typologie est ainsi établie. Certains secteurs, où la dynamique est suffisante, peuvent absorber cette offre nouvelle : c'est le cas de l'Ouest et du Sud-Est toulousain ainsi que le Sud-Est du Tarn. D'autres secteurs sont en revanche très fragilisés par une offre inadaptée dans un contexte de faible tension : c'est le cas des agglomérations de Auch, Rodez et St Gaudens par exemple

Les préconisations. Agir sur l'offre « de Robien » non encore livrée, sur l'offre existante, sur l'environnement urbain des opérations existantes, rééquilibrer les autres segments du marché (locatif privé ancien, locatif social, l'accession), observer sur le long terme l'évolution de certaines opérations présentant des handicaps.

Patrick Margollé - DDEA 82

Etude des systèmes territoriaux de l'aire métropolitaine de Toulouse

Etude conduite par la DDEA 31, réalisée par les bureaux d'étude Acadie et Place (pilote du projet Philippe Estèbe), avec la collaboration des DDEA limitrophes de la Haute Garonne (09-11-32-81 et 82).

Objectif et démarche de l'étude

L'objectif de cette étude est de définir les enjeux d'aménagement du territoire à l'échelle métropolitaine. La démarche a été conduite en en trois temps :

■ Une analyse par commune basée sur des données statistiques et notamment les permis de construire jusqu'en 2006 ainsi que les données de la démographie, de l'emploi et des déplacements. Cette étape a permis de comprendre le schéma de fonctionnement de l'aire métropolitaine.

■ La construction d'un scénario « au fil de l'eau » qui, en prolongeant les tendances socio-économiques, d'habitat, d'emploi et de déplacement actuellement constatées a permis d'évaluer les grands écarts de développement entre les territoires si aucune action publique n'est mise en place.

■ La mise en perspective du développement des villes moyennes situées à 1 h de Toulouse avec le schéma de développement de l'aire urbaine de Toulouse. Ce travail réalisé en partenariat avec les chargés d'études des DDE limitrophes a permis de proposer un scénario prospectif nuancé.



Principaux enseignements de l'étude

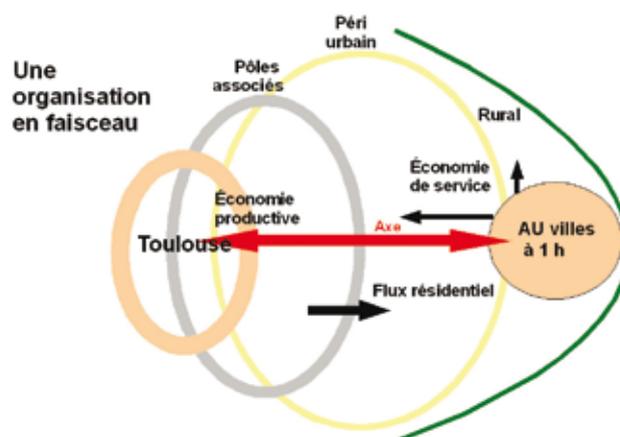
La métropolisation est un phénomène en cours :

- Elle est plus affirmée sur l'espace Montauban-Muret.
- Le pôle urbain de Toulouse se divise en 4 quadrants économiques dont l'influence se diffuse sur le péri-urbain associé.
- Les aires urbaines des villes à une heure restent relativement autonomes.
- Les villes moyennes exercent une in-

fluence différenciée sur les espaces péri-urbains de l'aire urbaine de Toulouse.

Le scénario tendanciel montre :

- Une population qui augmente fortement sur l'aire urbaine de Toulouse et des croissances différenciées dans les aires urbaines des villes moyennes.
- Une baisse générale de l'indice de jeunesse, moins marquée sur l'aire urbaine de Toulouse.
- Une concentration de l'emploi sur le pôle urbain.



Les grands enseignements pour le schéma d'aménagement du territoire :

- L'adéquation emplois/actifs n'entraîne pas forcément une réduction des déplacements.
- Les villes moyennes ont une capacité d'accueil de population nouvelle différenciée et ont un rôle à jouer sur le péri-urbain toulousain.
- L'armature urbaine du péri-urbain se construit en fonction des axes entre Toulouse et les différentes villes à 1 heure.
- La DDEA de Haute Garonne s'est saisie de cette vision systémique et prospective de l'aire métropolitaine pour formuler les principaux enjeux de développement de chaque secteur du territoire d'étude.

Les résultats de l'étude ont permis d'éclairer et d'approfondir les orientations de la charte Interscot de l'aire urbaine toulousaine. Cet exercice a été mené sur les différents axes reliant Toulouse aux villes moyennes situées à une heure.

Voici, appliqué à l'axe Toulouse-Albi-Castres, la synthèse illustrée de cet exercice de prospective.

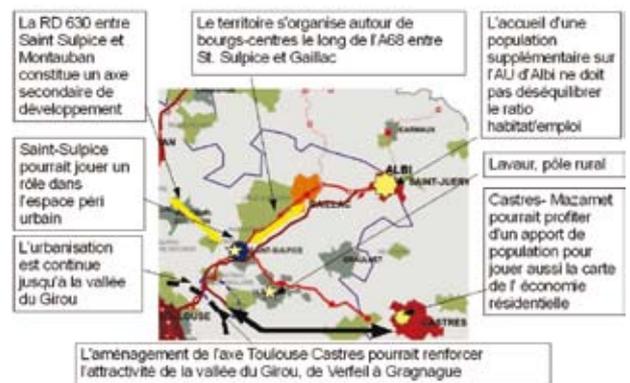
Les enjeux pour ce territoire sont :

Pour éviter la poursuite de l'extension de la tache urbaine, l'émergence de Saint Sulpice en tant que pôle d'appui du développement périurbain toulousain pourrait être favorisée, en concertation entre les syndicats mixtes porteurs des projets de SCOT du Nord Toulousain et du Vaurais.

L'organisation de l'espace, les logiques d'implantation des équipements, l'organisation des transports pourraient faire l'objet d'une concertation et d'une programmation soutenue par les deux conseils généraux et le conseil régional. Villemur, Montastruc/Garidech, Bessières et Verfeil pourraient constituer des polarités de bassins de vie. Le réseau de bourgs devrait connaître un développement modéré, en adéquation avec son potentiel d'emplois et de services, et ses équipements.

Le renforcement de l'aire urbaine de Castres-Mazamet par le jeu de l'économie résidentielle suppose de maîtriser le développement de l'espace périurbain entre Toulouse et Castres.

Toulouse-Albi et Toulouse-Castres



Valorisation de l'étude :

Cette étude a été présentée aux structures des SCOT de l'aire urbaine de Toulouse en février 2009. Elle est mise à la disposition des services des départements limitrophes pour leur permettre d'en porter les enseignements dans les démarches de planification conduites localement.

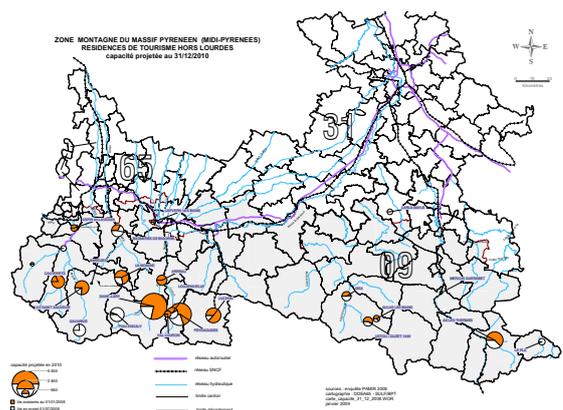
Isabelle JARDIN - DDEA 31

Pyrénées centrales : **les résidences de tourisme**

Bilan et perspectives

Menée à l'initiative de la DRE Midi-Pyrénées et ODIT France, et réalisée d'octobre 2007 à août 2008 par le bureau d'étude PAMIR Conseil (Pascal Jacottin), l'étude a été pilotée par la DDE des Hautes-Pyrénées, référente « montagne » de l'agence en réseau. Conduite en partenariat avec le Syndicat National des Résidences de Tourisme et la Confédération Pyrénéenne du Tourisme, elle repose sur l'inventaire et la visite exhaustifs des résidences situées en zone de rénovation rurale (ZRR) des 3 départements pyrénéens de la région (Hautes-Pyrénées, Haute-Garonne, Ariège), à l'exclusion de la ville de Lourdes.

L'offre touristique



L'étude met en évidence le très fort développement des résidences de tourisme dans le secteur pyrénéen de Midi-Pyrénées, au cours de la période 2000-2008. En 9 ans, leur capacité est passée de 5 800 à 16 700 lits dont les 2/3 sont localisés dans les Hautes-Pyrénées, principalement en vallée d'Aure et du Luron. Cette très forte progression, induite par le dispositif investisseur de la loi Demessine, a permis un rattrapage de l'aménagement des hébergements touristiques du massif. Ces résidences apportent donc dans l'offre nationale des atouts modernes. Elles répondent davantage à la demande d'autonomie de la clientèle, à qui elle offre en complément de l'hébergement des services hôteliers plus ou moins développés, voire innovants, allant de la fourniture de linge à l'accès à des piscines ou à des soins de remise en forme en passant par la



mise à disposition de salons résidentiels ou l'existence d'animations.

L'émergence d'un produit " Pyrénéen "

Les réalisations sont le fait des gestionnaires « institutionnels » (Pierre & Vacances, Lagrange, Odalys, etc), de nouveaux gestionnaires nationaux (Symbiosis, Atrium, Victoria Groupe, etc), mais également de sociétés issues de la promotion immobilière.

Leur localisation permet de distinguer trois types de réalisations : les résidences d'altitude (34%), les résidences de village ou de vallée (61%) et enfin, plus marginales, les résidences de piémont (5%). Près de 2 réalisations sur 10 concernent des réhabilitations complètes de bâtiments anciens et de friches touristiques.

L'étude montre la spécificité pyrénéenne par rapport aux produits alpins : des opérations plus modestes, des produits de qualité (construction), une assez bonne intégration dans le bâti existant, des prix d'acquisition et tarifs de locations très inférieurs, des chiffres d'affaire réalisés sur 10 à 12 mois contre 4 à 5 mois dans les Alpes.



Un essai à transformer

Le volume très important des créations, mais également les projets en cours de réalisation ou en phase de programmation (+ 13 600 lits à l'horizon 2010) révèlent un certain nombre de « risques » qui touchent à l'équilibre des vallées et à leurs débouchés économiques. Ce phénomène est un révélateur des points faibles de l'offre touristique en particulier vis à vis de l'approche de la commercialisation, notamment vis à vis des tours-opéra-



teurs. Dans certains sites, la création d'une résidence suppose l'émergence de concepts-marchés qui ne sont pas encore avérés. Les nouvelles capacités d'hébergement nécessitent la recherche de nouvelles clientèles au niveau national et international, mais également l'amélioration de la desserte des Pyrénées par rapport aux Alpes concurrentes. Plus globalement, l'analyse qui est livrée montre la nécessité d'approfondir la coopération France / Espagne pour donner un statut et une image européenne à la chaîne pyrénéenne en décloisonnant les territoires, à travers le développement d'une destination PYRENEES.

L'impact de La crise financière et immobilière ne sera pas sans conséquence sur la concrétisation des derniers projets qui dépendent en grande partie de la demande en investissements locatifs.

François Froëlhly - DDEA 65

DREAL

Midi-Pyrénées



Écosystèmes et SCoT. Pour aider à la prise en compte de la biodiversité dans les démarches de planification territoriale et d'aménagement, la DREAL Midi-Pyrénées lance la réalisation d'un guide méthodologique sur la prise en compte des écosystèmes, des continuités et des fonctionnalités écologiques dans les schémas de cohérence territoriale (SCoT).

Les principaux enjeux que doivent prendre en compte les SCoT vis-à-vis de la préservation de la biodiversité comprennent : la destruction, la fragmentation, l'artificialisation et la fermeture des milieux, la simplification des structures paysagères, l'appauvrissement de la biodiversité, l'étalement urbain, les paysages générés, mais aussi la reconquête de milieux et de continuités écologiques favorisant le fonctionnement des milieux et espèces.

Ce travail piloté par Le Service Territoires, Aménagement, Energie, Logement / Division aménagement durable de la DREAL associera des représentants des collectivités porteuses des démarches SCoT, du Conseil régional, de l'Association régionale de l'environnement, des services départementaux de l'Etat (DDEA) et des experts du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN).

CVRH

Toulouse

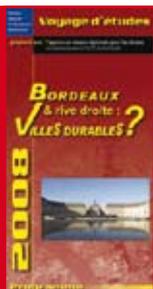


Le CVRH, Centre de Valorisation des Ressources Humaines (ex CIFP), a organisé, en collaboration avec l'université du Mirail, un cycle long de formation AUHED (Aménagement, Urbanisme, Habitat, Environnement et Déplacements) à destination de 20 agents sélectionnés sur le territoire national.

Premier dans le genre, ce cycle professionnel, alliant apports théoriques et ateliers pratiques, permet d'obtenir un diplôme universitaire de niveau Master 1 en aménagement du territoire.

CETE

Toulouse



Voyage d'études. En collaboration avec l'agence en réseau, le CETE Sud-Ouest a organisé un voyage d'études les 17 et 18 novembre 2008 sur la thématique : " Bordeaux et rive droite : villes durables ? ". Intervention du directeur de l'urbanisme de la ville de Bordeaux, visite du quartier Bastide, impact du tramway sur les quartiers de la rive droite de la Garonne.

Eco-quartiers, développement durable, établissements publics fonciers et diagnostics fonciers, autant de thèmes abordés lors de visites et de conférences au CETE Sud-Ouest. Une trentaine d'agents de DRE, DDE et DDEA de Midi-Pyrénées ont ainsi pu élargir leurs connaissances sur les enjeux liés à l'aménagement durable.

09

Ariège



Les assises de l'urbanisme. Les assises de l'urbanisme durable organisées à l'initiative du Conseil Général de l'Ariège se sont déroulées le 28 novembre 2008 à Foix. Ce rendez-vous a permis de réunir tous les acteurs de l'aménagement du territoire autour du thème « penser et bâtir l'Ariège de demain ». Les services de l'Etat étaient représentés par la DRE et la DDEA 09.

La conclusion des travaux des deux tables rondes, qui a été faite en présence des élus et du Préfet, a permis de dégager des orientations de travail.

C'est ainsi qu'une charte de l'urbanisme durable est en cours d'élaboration et que la perspective d'un SCoT unique sur la vallée de l'Ariège est à l'étude.

12

Aveyron



Un observatoire de la construction en Aveyron. La DDEA 12 a entériné le principe d'un observatoire de la construction dont Patrick Vignon est chargé.

L'objectif est d'informer sur l'activité de la construction, organiser progressivement un partenariat pérenne avec les acteurs de l'aménagement, faire en sorte que puissent s'instaurer des lieux de débats et d'échange sur les perspectives de cette activités dans le département.

31

Haute-Garonne



Habitat-déplacement. Une étude pour élaborer une méthodologie d'analyse des coûts globaux logement-transport, pilotée par la DDEA 31, a démarré en début d'année 2009. L'objectif sera de disposer, sur une ou deux aires urbaines de la région Midi-Pyrénées, d'une connaissance de l'impact des choix résidentiels des ménages sur leur budget (part consacrée au logement et aux transports) et le budget-temps de transport, pour les collectivités et l'Etat, en termes de développement durable (conséquences environnementales, économiques et sociales).

Par ailleurs, une étude sur les conditions du desserrement des activités économiques à l'échelle de l'espace métropolitain toulousain est lancée depuis juin 2008. Cette étude de 18 mois, menée de manière partenariale et participative, est confiée au bureau d'étude CODE. L'objectif sera de de montrer les conditions et les limites du desserrement des activités économiques par l'analyse spatiale et structurelle de l'appareil économique et l'observation des enjeux et des stratégies des acteurs institutionnels. Ce travail devra permettre d'élaborer une charte de bonnes pratiques économiques, de présenter les enjeux prioritaires de l'État et de réaliser une feuille de route au service de l'élaboration des SCoT.

32

Gers



Un pôle et une étude pour accompagner la fusion. Créer un véritable pôle de la "Connaissance, de l'Expertise et du Développement des Territoires", était une gageure à relever dans le cadre de la fusion des deux directions départementales de l'Agriculture et de l'Équipement. La mission de ce pôle réside en la connaissance territoriale pour le développement des territoires ruraux du Gers, en utilisant comme levier d'action les financements européens, tout en s'appuyant sur l'outil informatique et en utilisant l'administration des données et les SIG. Ces quatre entités sont positionnées dans un service transversal. Dans la même logique de connaissance et de prise en compte du monde agricole, de la préservation des espaces et des ressources, le cahier des charges d'une étude intitulée "Intégration des problématiques agricoles et environnementales dans les documents de planification" a été élaboré, en partenariat avec les personnels issus des domaines de l'agriculture et de l'équipement des DDEA du Gers et du Tarn-et-Garonne. L'étude a démarré en fin d'année 2008 et s'achèvera avant l'été.

46

Lot



Colloque Paysage. Le colloque pour la promotion de la convention européenne du paysage tenu le 21 octobre 2008 a été l'évènement phare du plan d'actions paysage de la DDEA du Lot. Près de 150 représentants des professionnels, associations et institutions concernés par les questions de paysage ont participé à cette journée consacrée à la thématique « habiter les paysages du Lot ». Témoignages, tables-rondes et interventions se sont succédés et les propos les plus marquants sont disponibles sur un DVD diffusé par la DDEA du Lot. Une nouvelle action de cette nature est d'ores et déjà envisagée pour 2009 autour de la thématique "agriculture et paysage".

65

Hautes-Pyrénées



Les granges foraines. La DDEA des Hautes-Pyrénées lance une étude relative à la faisabilité d'une valorisation touristique des granges foraines dans le secteur de la vallée des gaves, sur les cantons de Luz-Saint-Sauveur, Aucun et Argeles-Gazost (1 ou les 3 selon possibilités d'étude) soit un potentiel de 3000 bâtiments environ, en partenariat avec ODIT France et l'université du Mirail (CETIA). L'étude aura pour objet d'apprécier la possibilité d'une meilleure gestion de ce patrimoine remarquable, de sa protection ainsi que l'éventualité d'une valorisation économique d'une ressource locale potentielle dans le cadre d'un tourisme durable contribuant à l'image des Pyrénées, pouvant offrir une ressource complémentaire aux exploitants agricoles.

81

Tarn



La DDEA s'organise pour le Territoire. Le secteur agricole est un élément essentiel à la structuration de nos territoires et à leurs développements (économie, ressources, imperméabilisation...). Les politiques prioritaires de l'Etat, les conclusions du Grenelle de l'environnement nous poussent à avoir une vision pluri-disciplinaire. La présence au sein d'un même bureau (Bureau des Etudes Générales, Analyses Territoriales et Observatoires) d'un ingénieur de l'ancienne DDAF, statisticien confirmé, et d'agents issue de l'ancienne DDE permet d'inclure dans les analyses ou dans l'élaboration des portés à connaissance les éléments du domaine agricole (économie, problématiques des différentes filières, évolution des surfaces exploitées...) en complément des domaines liés à la consommation foncière, l'étalement urbain. Les récentes propositions du Ministre de l'Agriculture concernant une nouvelle répartition des aides issues de la Politique Agricole Commune (P.A.C), auront des conséquences directes sur l'activité économique agricole mais également des conséquences indirectes non-négligeables sur l'aménagement d'un territoire et la maîtrise de son urbanisation. La nouvelle organisation de la DDEA 81 sera certainement un atout pour faire émerger les possibles mutations du foncier.

82

Tarn-et-Garonne



La LGV. L'année 2008 a été marquée par la conduite de deux études permettant d'identifier les opportunités et les risques liés à l'arrivée de la LGV : une étude environnementale, afin d'identifier les espaces naturels dont la préservation ou la reconstitution présente un enjeu fort pour des territoires déjà sous forte pression ; une étude axée sur les déplacements et l'accessibilité de la future gare LGV du « Nord toulousain ». Ces études ont été réalisées sous la conduite d'un groupe de pilotage avec la participation des acteurs locaux et régionaux.

Les effets de la métropolisation. Des réflexions sur les effets de la métropolisation toulousaine en Tarn-et-Garonne ont également été développées pour mieux comprendre les dynamiques à l'œuvre en termes de démographie, de construction, d'emploi et de capacité de structuration des bourgs dans le département.



Service des Territoires, de l'Aménagement, de l'Energie et du Logement / Division Aménagement Durable

Cité Administrative, Boulevard Armand Duportal, 31074 Toulouse Cedex 9

Directeur de la publication : André Crocherie, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Contact : Annie AGUILA-GARY - email : annie.aguila-gary@developpement-durable.gouv.fr

Crédit photo : Christian Gabolde et DDEA 65

Internet : www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr