



DIAGNOSTIC SOCIO-DEMO-ECONOMIQUE



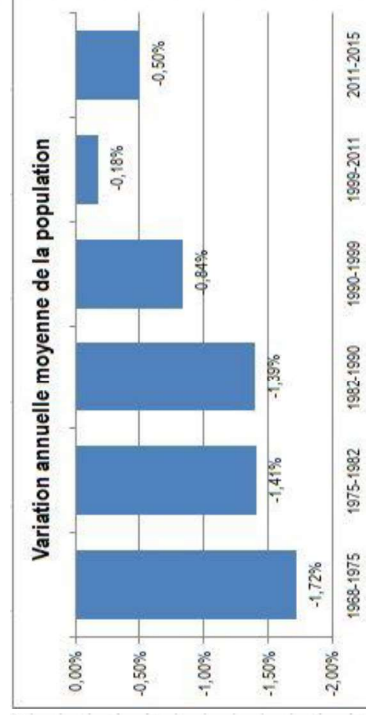
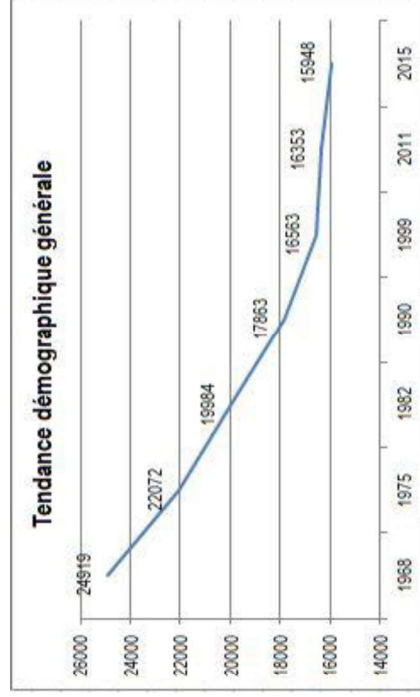
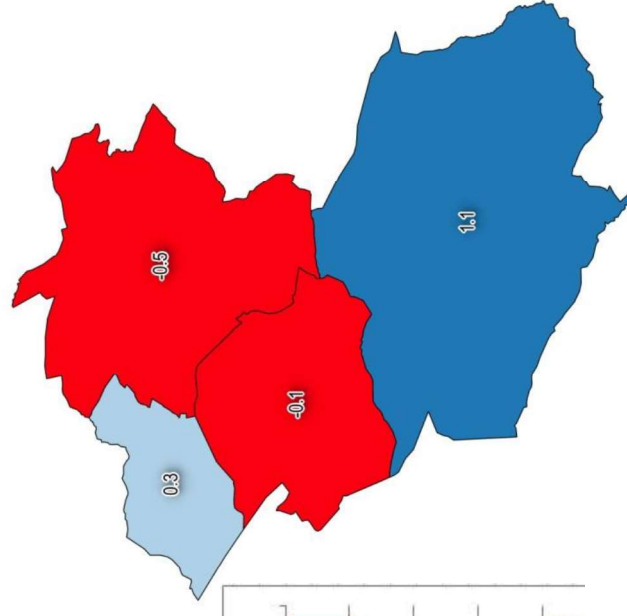
1. LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

D'une manière générale, l'évolution démographique moyenne a connu un déclin très important entre 1968 et 1999. Cette tendance s'est stabilisée entre 1999 et 2014, même si la variation annuelle moyenne de la population reste négative. Toutefois, depuis la période 1999-2010, Le Garric montre une variation annuelle moyenne de la population positive. Pour autant, la tendance générale de la variation annuelle de la population montre le caractère fragile de cette reprise.

En effet, Carmaux, Blaye-les-Mines et Saint-Benoit-de-Carmaux ont connu des crises économiques particulièrement importantes à partir des années 1970, en raison du déclin des activités minières et de l'arrêt des industries du charbon. Depuis les années 2000, Blaye-les-Mines et Saint-Benoit-de-Carmaux connaissent un nouveau dynamisme après une reconversion difficile. Ce dynamisme est encore fragile et mérite d'être consolidé. **Entre 2009 et 2014, Saint-Benoit-de-Carmaux observe une évolution atone de sa démographie avec une croissance de 0,23%.**

Aujourd'hui, Carmaux est toujours frappée par le déclin démographique, davantage que Blaye-les-Mines et Saint-Benoit-de-Carmaux. C'est parce que Carmaux est le centre de l'aire urbaine, où la densité bâtie est plus importante que dans les autres communes. Suite au déclin démographique des 40 dernières années, une grande partie des bâtiments doivent être vacants ou inadaptés (trop anciens et/ou sans jardin). C'est typiquement une offre qui ne répond pas aux attentes des ménages qui cherchent à s'installer sur le territoire. A contrario, Blaye-les-Mines et Saint-Benoit-de-Carmaux bénéficient de plus d'espace, de terrains encore libres ou de maisons avec jardins à proximité d'espaces naturels. De plus, ces deux communes sont proches de Carmaux, la commune centre, qui offre services et commerces.

Variation moyenne annuelle de la population en %
2006 - 2011



A l'inverse, la commune de Le Garric n'a pas été impactée par la crise économique du bassin minier de Carmaux et a continué à attirer de nouvelles populations. Il semble donc plutôt nécessaire d'encadrer sa croissance.

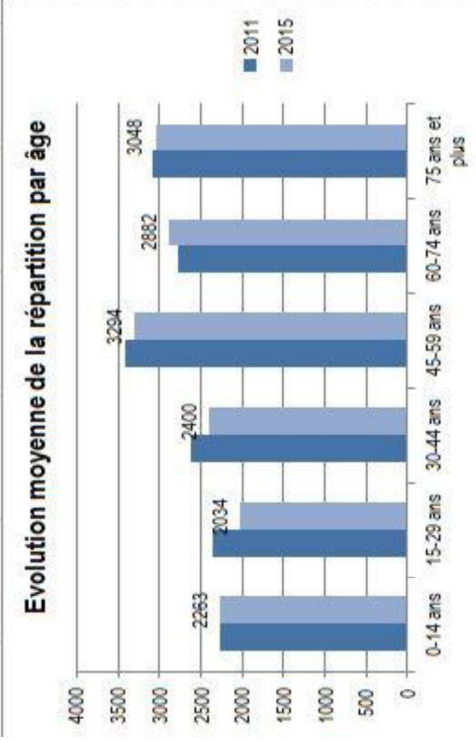
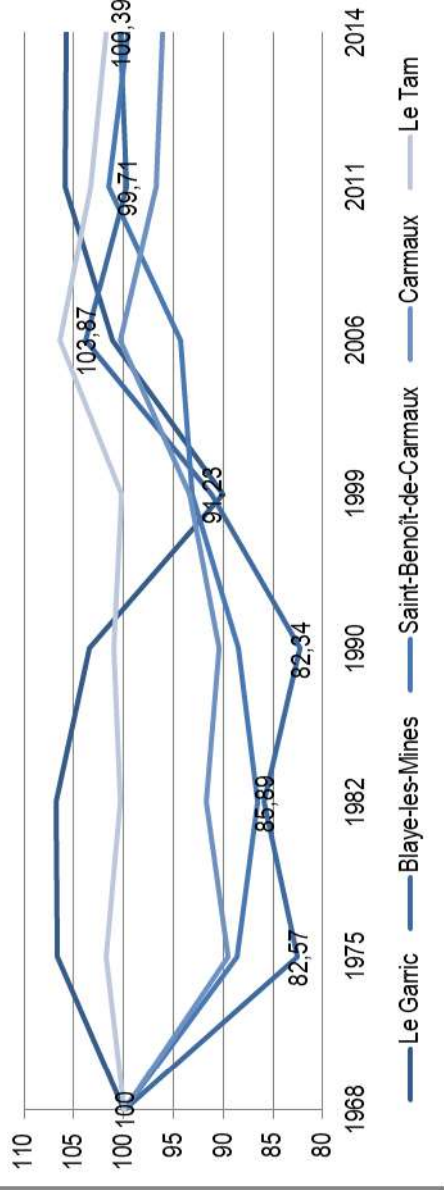
Ainsi, Le Garric se démarque nettement des tendances démographiques par rapport aux autres communes mais aussi par rapport au département du Tarn. La commune a connu une croissance démographique importante depuis 1968 et elle continue à attirer de nouveaux habitants en 2015.

En janvier 2014, la communauté de communes du Carmausin et celle du ségala Carmausin fusionne pour devenir La communauté de communes du Carmausin Ségala. Le nombre d'habitants de cette zone en 2015 est de 29 509 habitants.

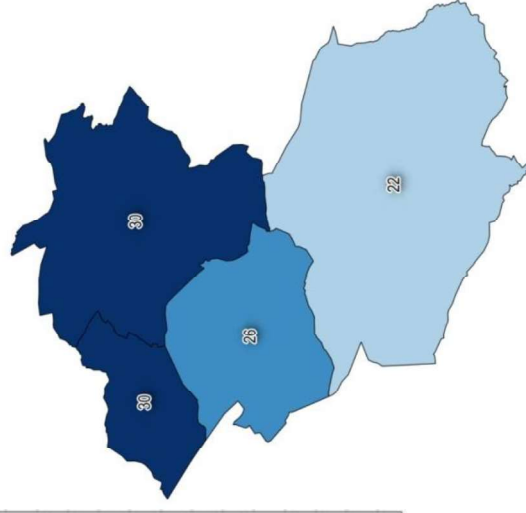
Chacune des quatre communes est concernée par le vieillissement de sa population, l'indice de jeunesse (ratio des moins de 20 ans sur la part des plus de 60 ans) moyen étant de 0,60. Cette tendance se confirme entre 2011 et 2015 avec l'augmentation des plus de 60 ans et la diminution de la part des 0-59 ans.

Plus précisément, la part des 15-29 ans a fortement diminué en 5 ans. Ils représentent seulement 12,4 % de la population de Carmaux tandis qu'au Garric ou Blaye-les-Mines ce pourcentage est respectivement de 15,4 et de 9,8%. St-Benoit-de-Carmaux se situe entre-deux avec environ 28% de 0-29 ans. Toutes ces données sont inférieures à la moyenne départementale avec 31,52%.

Comparaison de l'évolution démographique sur base 100

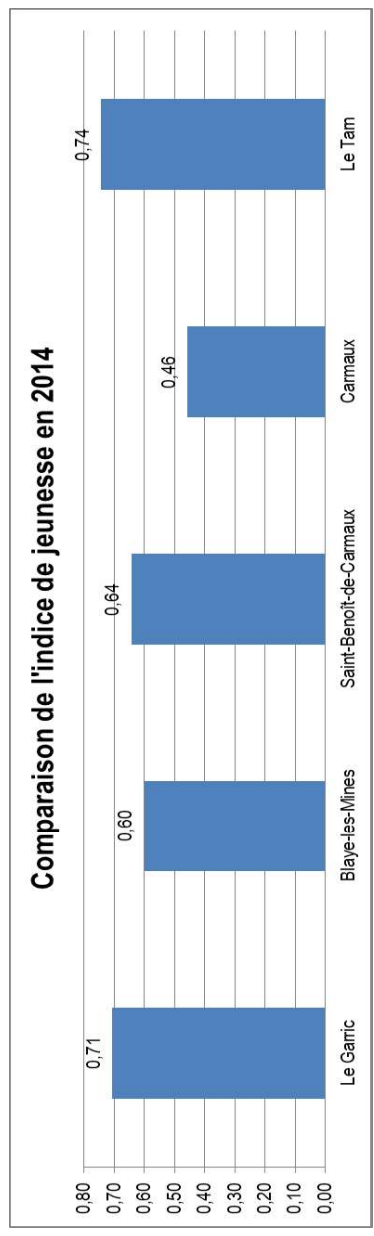


Part des plus de 65 ans dans la population en %
2011



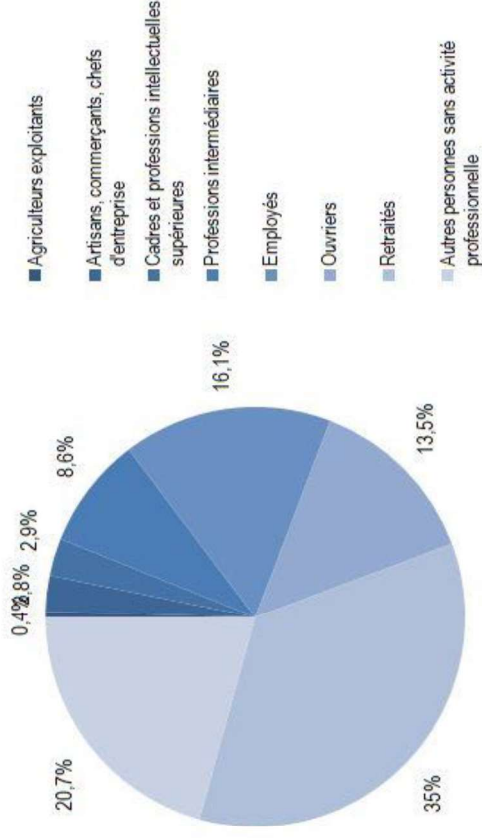


Saint-Benoit-de-Carmaux se situe précisément dans la moyenne observée sur les 4 communes du Carmausin. Elle n'est ni en retard ni en avance par rapport aux communes environnantes. Cependant, ses données démographiques sont en dessous des moyennes départementales : la population de Saint-Benoit-de-Carmaux est plus vieillissante que celle du département du Tarn.

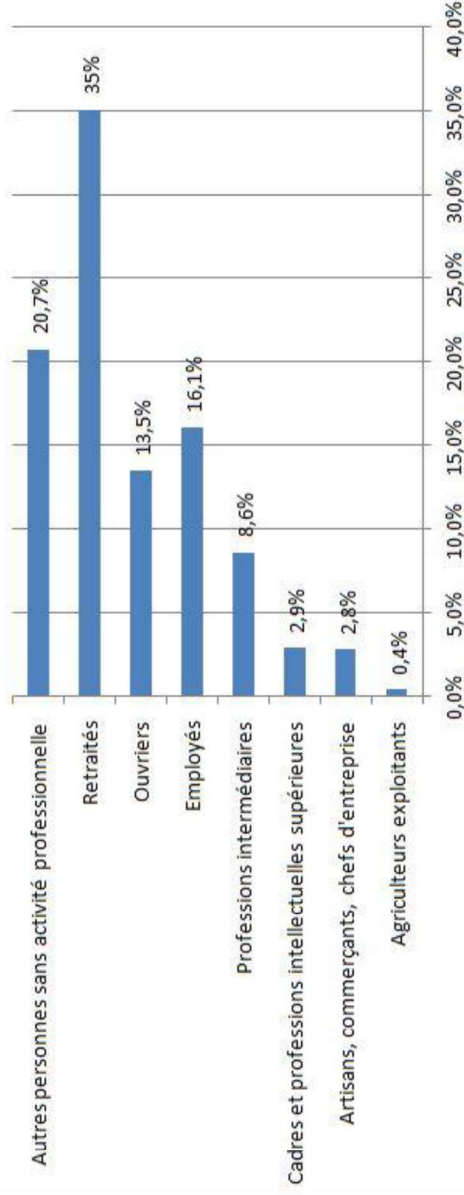


Logiquement, on observe une forte proportion de retraités. Cette proportion concerne près d'un ménage sur deux à Blaye-les-Mines, Carmaux et Saint-Benoit-de-Carmaux¹.

Population moyenne de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle en 2015 pour les 4 communes



Population moyenne de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle en 2015 pour les 4 communes



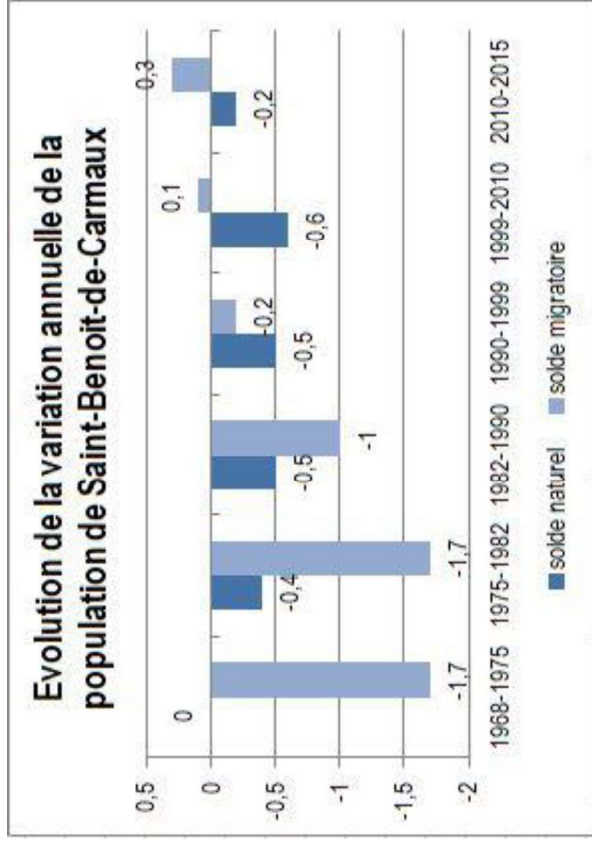
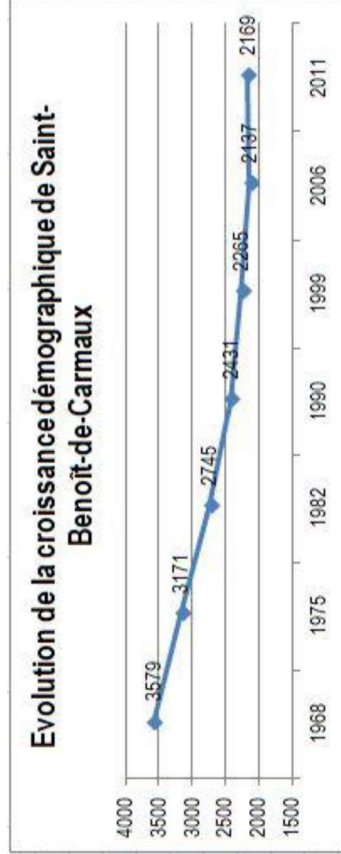
¹ Données non communiquées par l'Insee pour la commune de Le Garric.



1.1. SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

1.1.1. Une déprise démographique qui semble se résorber

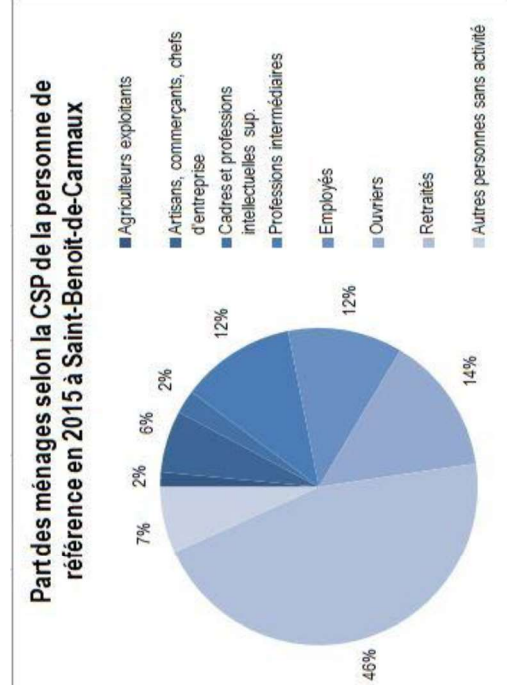
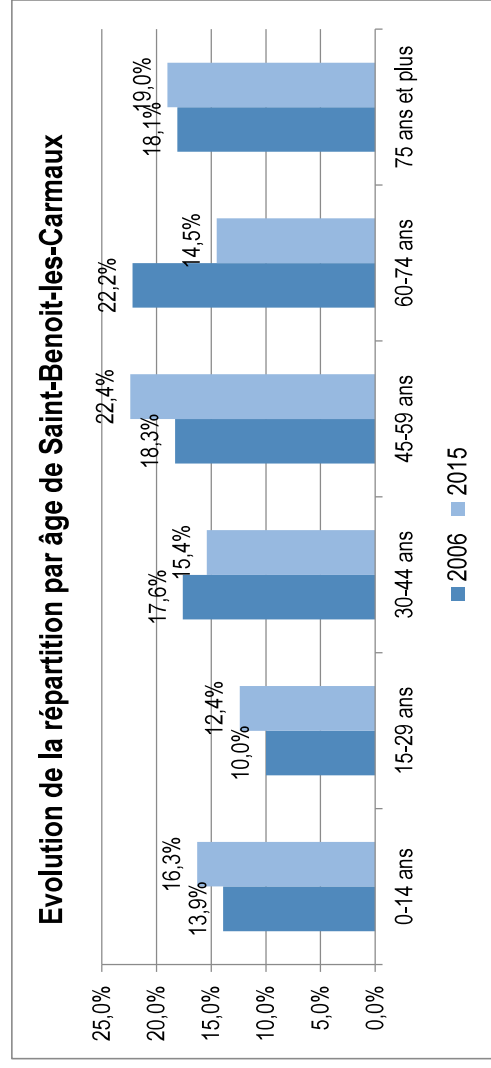
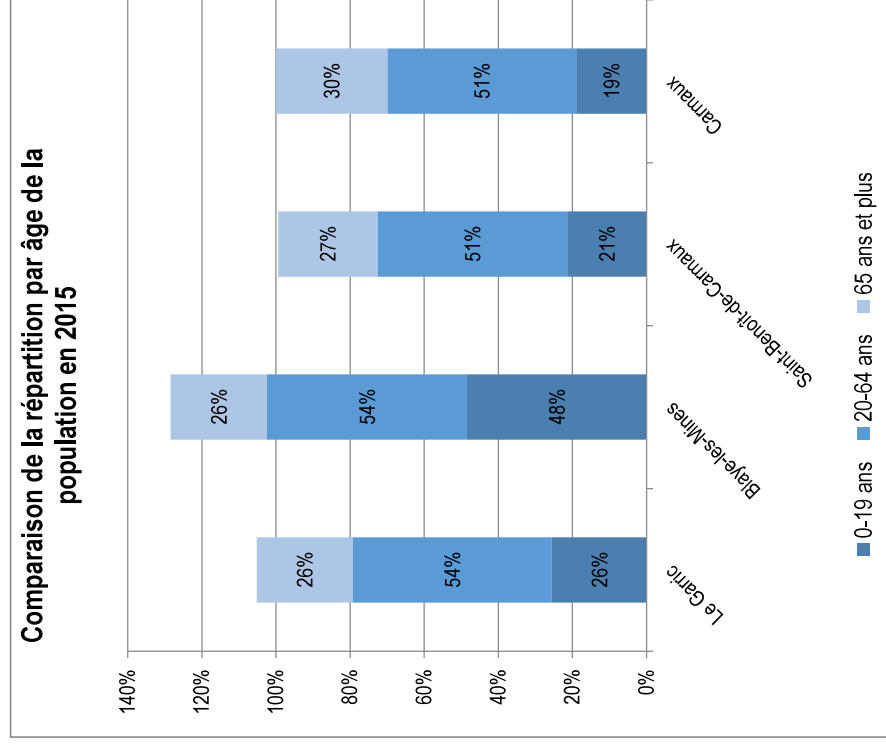
La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux compte 2157 habitants et connaît une croissance démographique de +0,2% par an entre 2010 et 2015. En 2010, la population était de 2 152 habitants ce qui montre une croissance atone du territoire. Cependant, il faut noter que la croissance démographique annuelle est positive pour la première fois depuis 40 ans. En effet, Saint-Benoit-de-Carmaux a connu un déclin démographique important de 1968 jusqu'en 2006, avec toutefois un ralentissement entre 1990 et 2006 et une stagnation depuis 2014 jusqu'à aujourd'hui. La déprise démographique est due dans un premier temps à un solde migratoire négatif, inférieur à -1% par an de 1968 à 1990, puis il se combine à un solde naturel négatif (-0,5%). La tendance s'inverse à partir de 1990 : le solde naturel négatif depuis 1975 continue son déclin tandis que la tendance négative du solde migratoire se résorbe pour atteindre -0,2% par an entre 1999 et 2010, et +0,1% par an entre 2010 et 2015, preuve du regain d'attractivité de la commune. Pour la période 2010-2015, on observe aussi une légère résorption du solde naturel. Saint-Benoit-de-Carmaux a donc gagné 5 habitants entre 2010 et 2015.





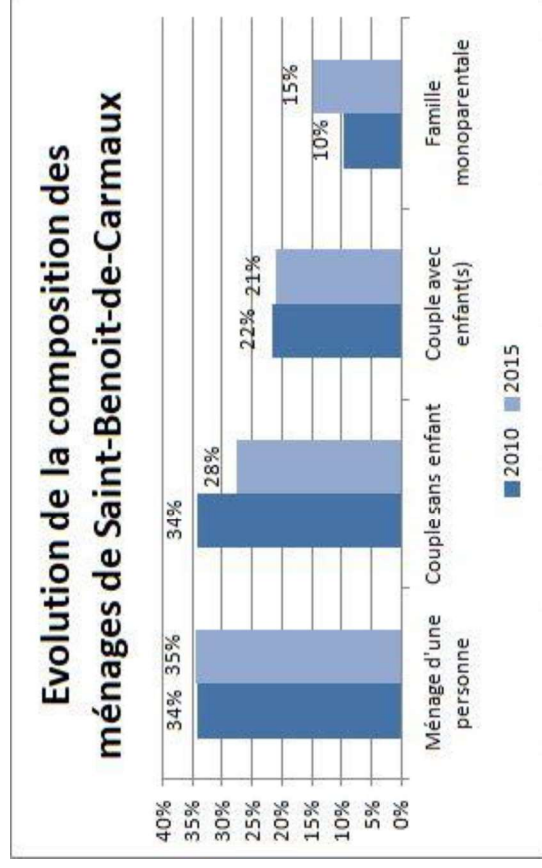
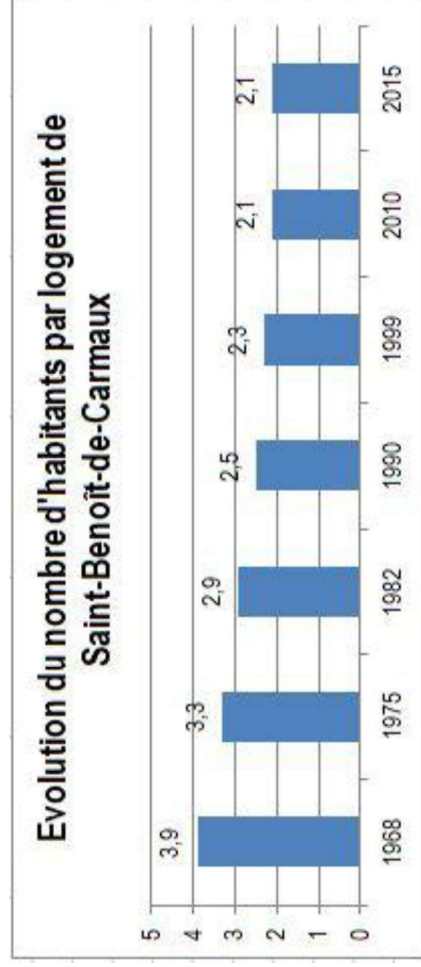
1.1.2. Une proportion particulièrement importante de retraités

Saint-Benoit-de-Carmaux présente une répartition par âge de sa population similaire à celle de Carmaux. Il s'agit ainsi d'une population vieillissante composée d'un tiers de plus de 65 ans et d'une part très faible de moins de 20 ans. L'indice de jeunesse de la commune de 0,56 est particulièrement faible. Il se situe en dessous de l'indice de jeunesse du Tarn (0,76) et de la France métropolitaine (1,04). Toutefois, la répartition par âge de la population a connu des variations sensibles sur la période 2010-2015. On note une progression des 15-29 ans de +0,3% et une baisse des 60-75 ans de -1,1%. Pour autant, la répartition par âge confirme le vieillissement de la population avec une augmentation des 45-60 ans. De plus, on observe une proportion particulièrement importante de retraités dans la commune. Ainsi, 34,7% de la population est retraité et près d'un ménage sur deux est concerné.



1.1.3. Un desserrement de la population important

Depuis 1968, on a assisté à une évolution de la taille des ménages de Saint-Benoit-de-Carmaux. Leur taille a diminué passant de 3,9 en 1968 à 2,1 en 2015. C'est un phénomène qu'on observe aussi au niveau national. La commune compte aujourd'hui près de 70% de ménages d'une ou deux personnes. Cependant, il faut mettre en évidence le nombre important de couples avec ou sans enfants et de familles monoparentales présent dans la commune par rapport aux communes de Carmaux et de Blaye-les-Mines.





1.2. CONCLUSION

L'ensemble des communes est concerné par l'évolution de la structure des ménages et le desserrement qui en résulte. Il semble nécessaire d'en tenir compte dans l'offre en logement que les communes peuvent proposer. Pour rappel, près d'un tiers des ménages sont constitués d'une personne vivant seules. Saint-Benoit-de-Carmaux et Le Garric sont de plus concernés par la diversification des ménages présents sur leur commune. Il est donc nécessaire d'adapter le parc de logement en conséquence.

Enfin, on observe une proportion de retraités importante sur l'ensemble des quatre communes auxquelles s'ajoute un phénomène de vieillissement de la population plus ou moins important. Ce vieillissement de la population s'accompagne d'une évolution des besoins en termes de services, notamment à destination des personnes âgées. Il s'agit peut-être aussi de réfléchir aux conditions qui permettraient d'attirer des populations plus jeunes et des actifs avec enfants afin d'assurer un renouvellement de la population des communes.

En conclusion, Saint-Benoit-de-Carmaux est fortement marquée par le desserrement des ménages, le nombre d'habitant par logement est de 2,1 en 2015, il stagne à ce niveau depuis 2006.



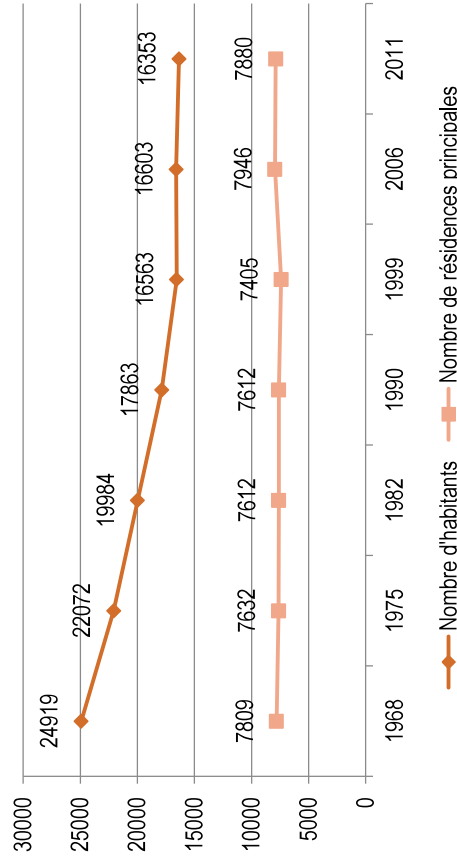
2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

D'une manière générale, le parc de logements a suivi la courbe démographique et a décliné jusqu'en 1999. En 2006, un nouveau dynamisme a permis de relancer l'activité immobilière avec la construction de 541 logements. Mais cette reprise montre sa fragilité avec un nouveau déclin d'activité en 2011.

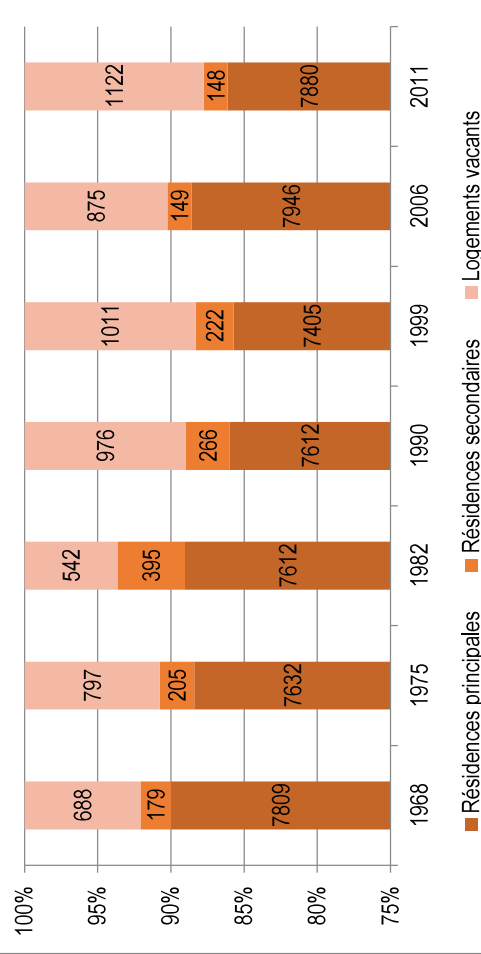
Il faut noter qu'entre 2006 et 2011, 540 logements ont été créés alors que seulement 240 habitants se sont installés sur le territoire. On peut expliquer cette observation par le phénomène de desserrement des familles et la diminution de la taille des ménages.

Le parc de logements des quatre communes est majoritairement constitué de résidences principales, les résidences secondaires ne représentant qu'une part marginale. Toutefois, le taux de vacance est équivalent ou supérieur à 10% depuis 1990. Il a connu une résorption en 2006 grâce à une reprise d'activité et au programme de réhabilitation-reconstruction de logements dégradés lancé dans les années 2000. Néanmoins, la part de la vacance entre les deux derniers recensements a augmenté de 2% pour atteindre 12,3%. Ce taux de vacance est particulièrement important puisqu'un taux de logements vacants permettant une bonne rotation du parc de logements se situe entre 5 et 6%. En outre, l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (Opération Pour l'Amélioration de l'Habitat), réalisée sur le territoire de la communauté de communes du Carmausin et du Ségala-Carmausin, recense 187 logements vacants depuis plus de 5 ans dont une centaine depuis plus de 9 ans sur les communes de Blaye-les-Mines, Carmaux et Saint-Benoit-de-Carmaux. Cela laisse présager un vrai problème de confort ou d'état général des logements concernés. Cette situation de vacance peut donc être causée par le fait que les logements existants sont dégradés et/ou ne répondent pas aux besoins des populations qui préfèrent construire de nouveaux logements.

Tendance générale de la croissance des logements au vu de la croissance démographique
 Blaye-les-Mines, Carmaux, Le Garric, St-Benoit-de-Carmaux



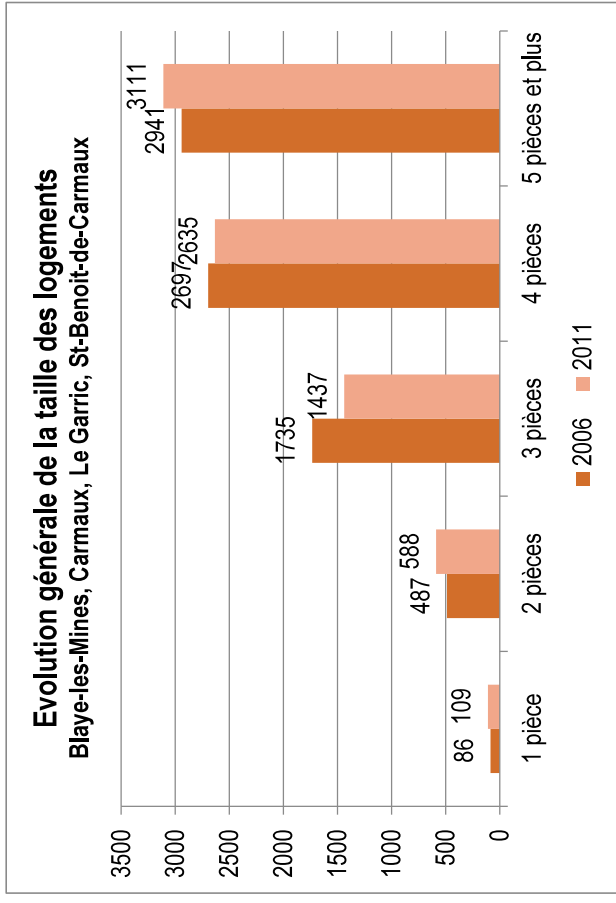
Tendance générale de la répartition des logements
 Blaye-les-Mines, Carmaux, Le Garric, St-Benoit-de-Carmaux



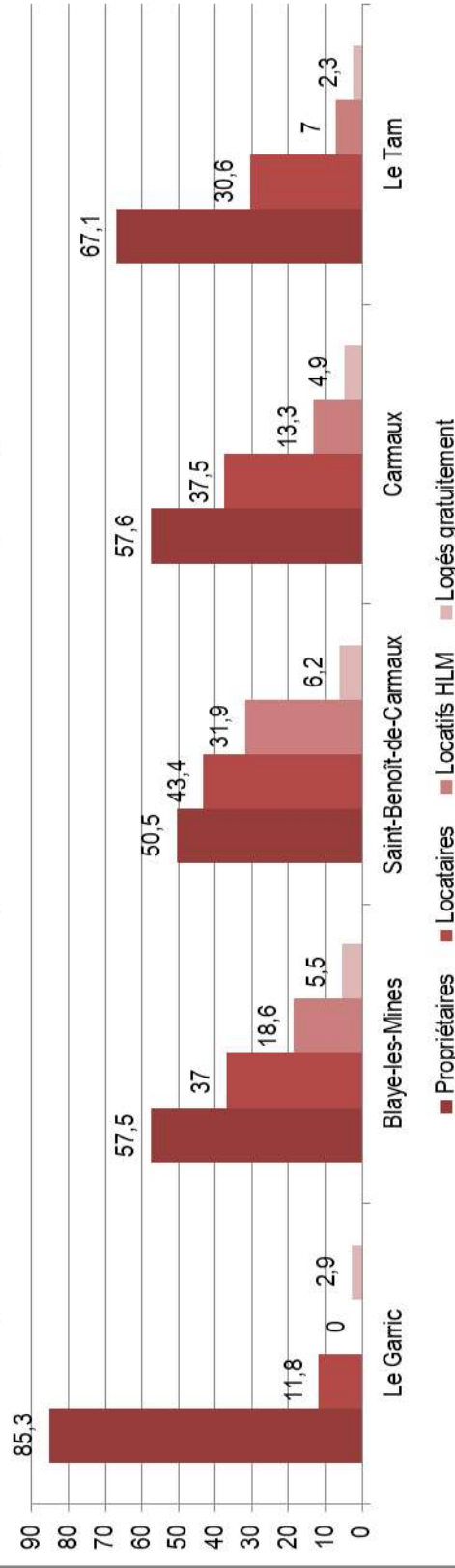


Près de ¾ du parc est constitué de 4 pièces et plus, alors qu'une proportion importante de la population vit seule. Il y a donc une inadéquation de l'offre de logements sur l'ensemble des communes. Il faut tout de même noter des efforts dans l'adaptation du parc aux petites tailles de ménage avec une augmentation de 1,6% des une et deux pièces accompagnée d'une baisse de -4% des trois et quatre pièces. Toutefois, les logements de 5 pièces continuent d'être construits avec une augmentation de 2,5% entre 2006 et 2011.

Parmi les résidences principales, on remarque que la moitié d'entre elles est occupée par leurs propriétaires et qu'en moyenne plus de 30% sont des locataires. Cette part des locataires est plus importante que celle observée à l'échelle du département. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH a montré que « la demande locative en fonction du profil du locataire correspond majoritairement à des T2 et T3, ce qui n'exclut pas des demandes en logements familiaux mais en proportion moins importante et surtout bien situés en fonction des services liés à l'enfance ». De plus, selon cette étude, 43% des locataires du parc privé sont en dessous du seuil de pauvreté, dont la moitié sont des retraités (contre 37% des locataires HLM et 13% des propriétaires occupants).



Comparaison du statut d'occupation des résidences principales en 2014 en %





En ce qui concerne le parc de logement sociaux, le nombre de locatifs HLM a chuté de -4,6% entre 2006 et 2011. Il concerne 1/3 des logements locatifs mais cette proportion est supérieure aux proportions observées dans le département. Cette proportion peut s'expliquer en partie par la vente des logements aux propriétaires occupants.

Cependant, il faut noter que la commune de Le Garric n'a pas connu exactement le même développement que les communes de Blaye-les-Mines, Carmaux et Saint-Benoit-de-Carmaux. Elle ne s'inscrit donc pas tout à fait dans les mêmes tendances.

Il faut noter que les communes de Blaye-les-Mines, Carmaux, Le Garric et Saint-Benoit-de-Carmaux ne sont pas soumises à la production de logements sociaux prévue dans le cadre de la loi SRU, vu le décret n°2013-671 du 24 juillet 2013 (version consolidée au 20 février 2015).

Résidences principales selon le statut d'occupation sur l'ensemble des quatre communes

	2011		2006	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	8986	100	9566	100
Propriétaires	4612	51,3	4468	46,7
Locataires	2935	32,7	3047	31,9
Dont locatifs HLM	1105	12,3	1620	16,9
Logés gratuitement	334	3,7	431	4,5

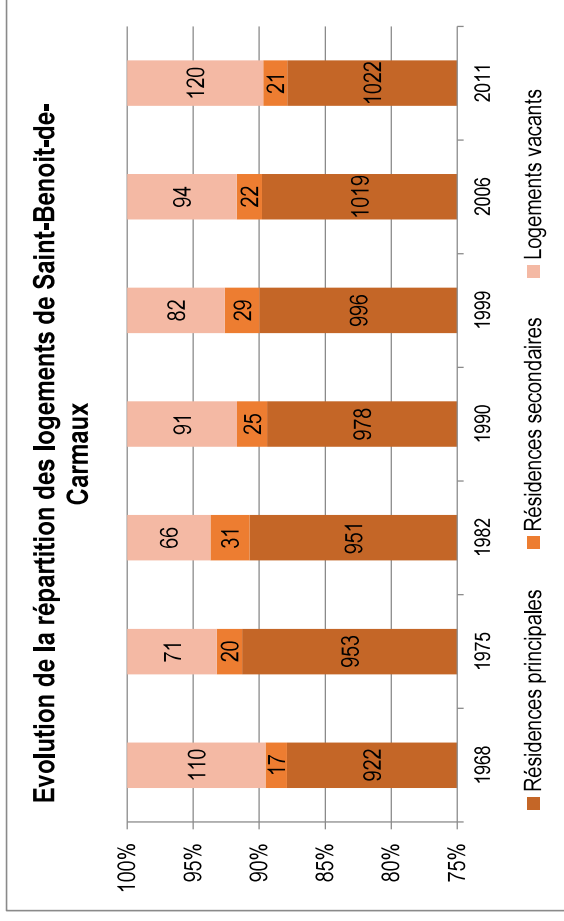
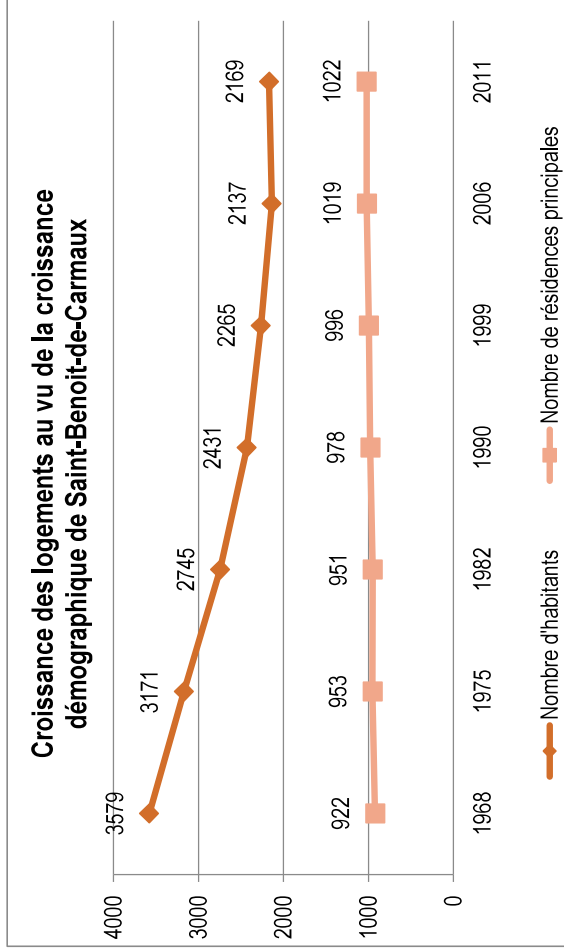
2.1. SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

Le parc de logements de Saint-Benoit-de-Carmaux a connu une augmentation légère mais continue depuis 40 ans, alors que la population communale a décliné jusqu'en 2006. En 2011, Saint-Benoit-de-Carmaux compte 1022 logements, soit la création d'une centaine de logements depuis 1968 dont 26 logements pour 32 habitants supplémentaires. Cette évolution du parc de logements est due au desserrement des ménages et à l'augmentation du nombre de ménages de petites tailles. La tendance se confirme en 2014 avec la présence de 1025 résidences principales sur la commune.

Le parc de logement est très largement dominé par les résidences principales avec un taux de 87,6% en 2014. Le taux de résidences principales de moins de 2% est assez marginal. Il y a eu une légère augmentation d'occupation des logements entre 2009 et 2014 avec un taux de vacance qui a diminué de 0,4%, passant de 9,8% à 9,4% pour la période 2009-2014. Ce taux particulièrement important est équivalent à celui qui a suivi les crises minières de 1968. C'est d'autant plus inquiétant que le taux de variation annuel de la population est positif pour la même période et qu'une OPAH est en cours sur la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux.

Il existe donc une inadéquation de l'offre de logement existant. L'étude d'OPAH fait état d'un grand nombre de logements de plus de 15 ans de qualité médiocre (classe 7 et 8) sur la commune, recensant ainsi 16% de résidences principales, 19% de logements locatifs privés et 19% de logements vacants très dégradés.

En 2014, le nombre de résidences principales est de 1025 logements, 35 résidences secondaires et 110 logements vacants soit 9,4% du parc de logements.



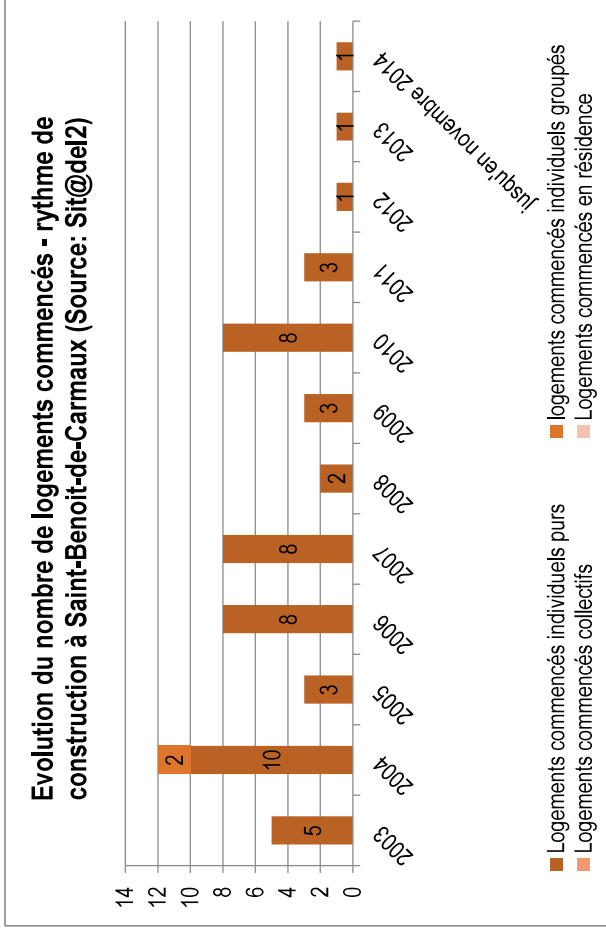
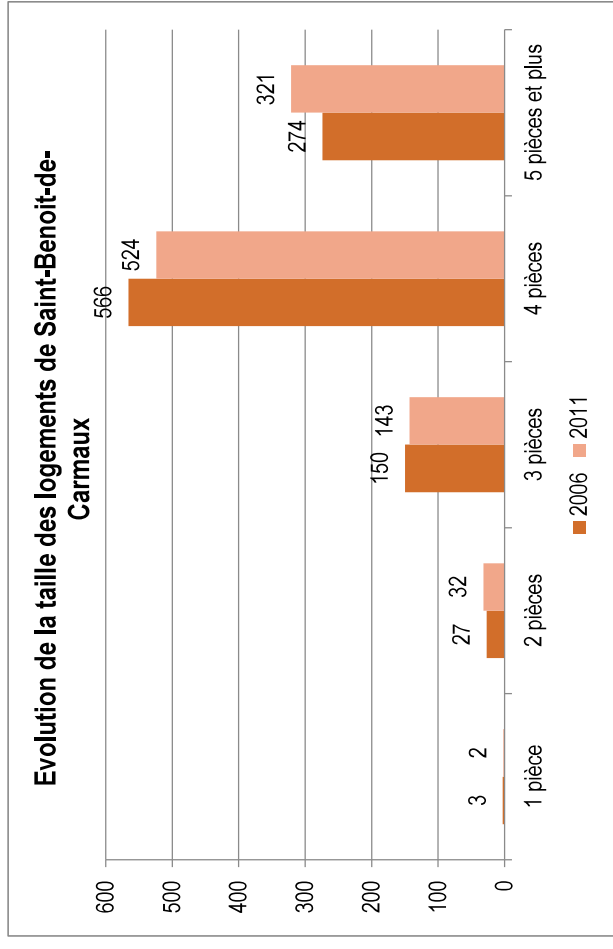


Le rythme de construction n'est pas régulier et on observe une fluctuation d'une à douze constructions entre 2004 et 2015, soit une moyenne de 4,5 logements par an. Cette oscillation peut être due à l'aménagement de lotissements.

Le parc de logement de Saint-Benoit-de-Carmaux s'est développé exclusivement grâce à la construction de logements individuels purs. Pourtant, on a une augmentation de +3,4% d'appartements pour la période 2006-2011, avec une part des maisons passant de 91,4% en 2006 à 88% en 2011. Ce phénomène est à mettre en corrélation avec la réhabilitation de logements réalisés par l'OPAH. Pour autant, cela n'entraîne pas une diversification de l'offre de logements, notamment pour les logements de petites tailles. De fait, on a 82% de 4 pièces et plus avec une augmentation de +4,5% des 5 pièces et une baisse des petites surfaces.

Année	Logements
2004	5
2005	12
2006	8
2007	8
2008	2
2009	3
2010	8
2011	3
2012	1
2013	1
2014	1
2015	2
TOTAL	54 (environ 4,5 par an)

Données communales





Cosntruction de logements

	Saint-Benoit-de-Carmaux (Commune 2017) 2009- 2013	Occitanie 2009-2013
Nombre total de logements commencés (Lgts)	16	199 328
SHON totale de logements commencés (m ²)	1 857	19 051 203
Part des logements collectifs commencés (%)	0	40,9
Part des logements individuels purs commencés (%)	100	40,3
Part des logements individuels groupés commencés (%)	0	14,2
Part des logements en résidence commencés (%)	0	4,7

source : SOeS - Sit@del - 2009-2013

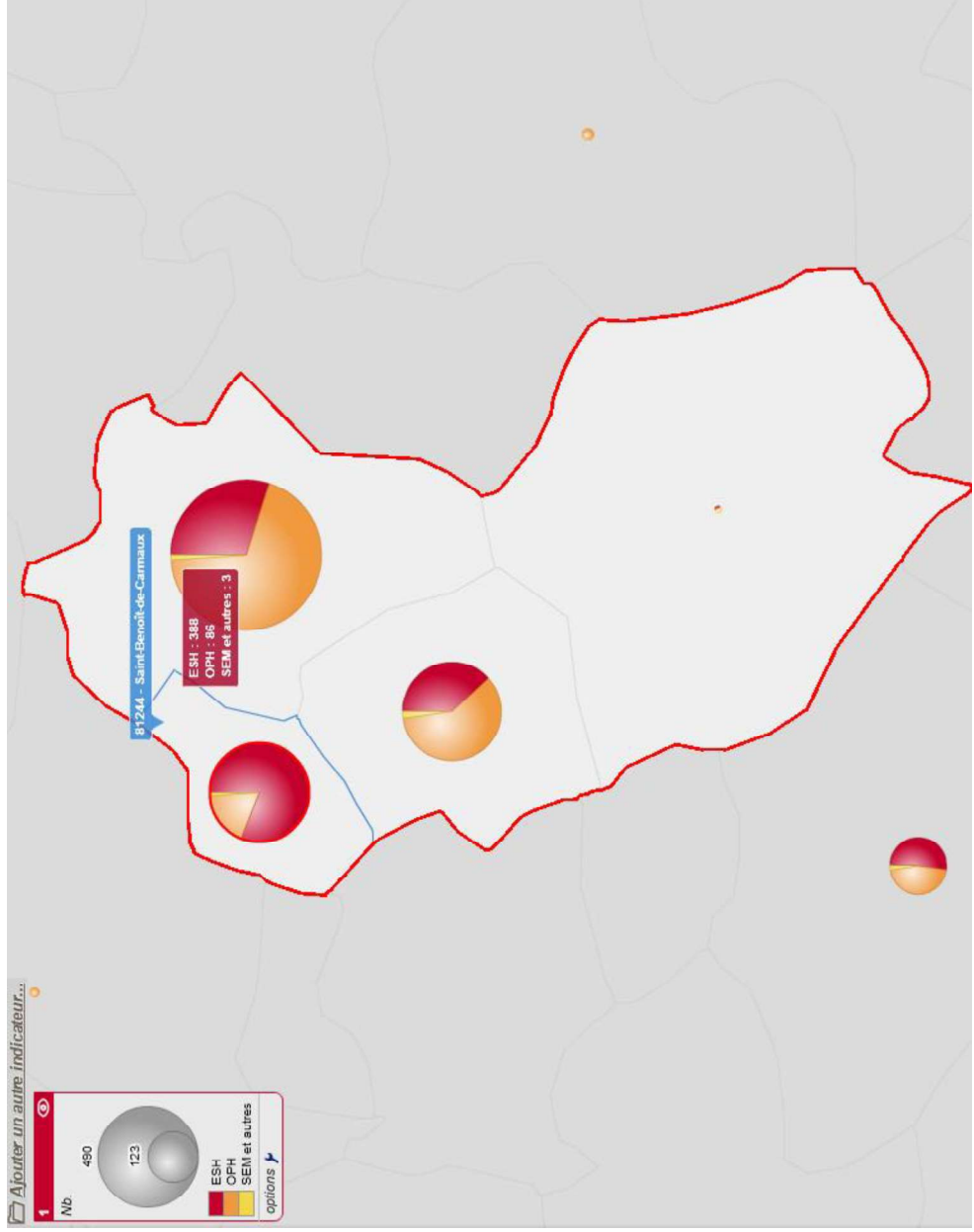
Foncier

	Saint-Benoit-de- Carmaux (Commune 2017) 2012	Saint-Benoit-de- Carmaux (Commune 2017) 2006	Occitanie 2012	Occitanie 2006
Surface totale (ha.)	455	455	7 341 316	7 341 316
Part du territoire artificialisé (%)	34,7	34,7	3,7	3,5
Part du territoire agricole (%)	65,3	65,3	51,7	51,8
Part des forêts et milieux semi-naturels (%)	0	0	43,4	43,5
Part des zones humides et surfaces en eau (%)	0	0	1,2	1,2

source : Union européenne - SOeS, CORINE Land Cover, - 2012



Carte de la répartition du parc social par type de bailleurs en 2016



Les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) représentent la grande majorité des logements sociaux de la commune avec 388 habitations. L'Office Public de l'Habitat (OPH) détient 86 logements tandis que les Sociétés d'Économie Mixte (SEM) et autres possèdent seulement 3 logements sociaux.



La moitié des résidences principales est occupée par leurs propriétaires en 2014, et on dénombre près de 43% de logements locatifs dont les $\frac{3}{4}$ sont des logements sociaux. L'analyse de l'évolution du parc de logements locatifs social montre une forte augmentation entre 2009 et 2014, passant d'un taux de 11,9% à 31,9%. Les chiffres de l'INSEE concernant le logement social sont à prendre avec précaution. D'après les élus, tous les locatifs sont du social. Ainsi, la proportion de logements sociaux avoisine davantage les 50-60% du parc total. Les logements locatifs se situent en majorité sur le bourg.

	2014		2009	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	1 025	100	1 011	100
Propriétaires	517	50,5	506	50,1
Locataires	444	43,4	479	47,4
Dont locatifs HLM	327	31,9	121	11,9
Logé gratuitement	63	6,2	25	2,5

Source : INSEE - 2017

2.2. CONCLUSION

D'une manière générale, la diminution de la taille moyenne des ménages et le vieillissement de la population, constaté sur l'ensemble du territoire national et sur les 4 communes du carmausins, doivent conduire à reconsidérer la question de la diversification du parc de logement vers des tailles de logements intermédiaires.

Sur chacun des territoires communaux, le nombre important de logements vacants représentent un vrai potentiel pour la création de nouveaux logements (réhabilitation, renouvellement). Le parc locatif privé connaît aussi une dégradation très importante, ce qui contribue à augmenter le phénomène de vacance. Sa revalorisation permettrait de créer de nouveaux logements en renouvelant le parc existant et en permettant de ne plus alimenter le phénomène de vacance.

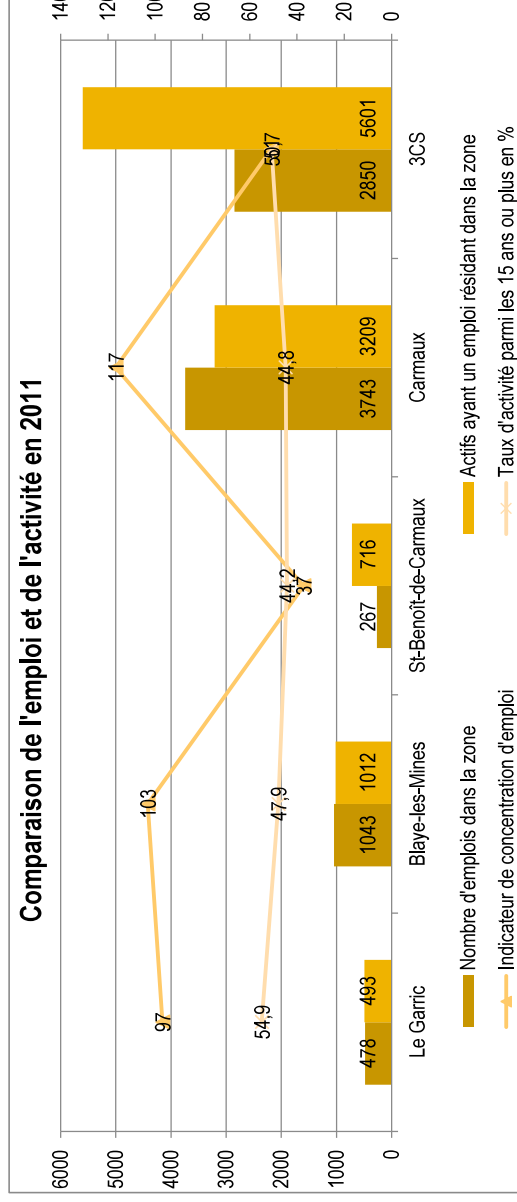
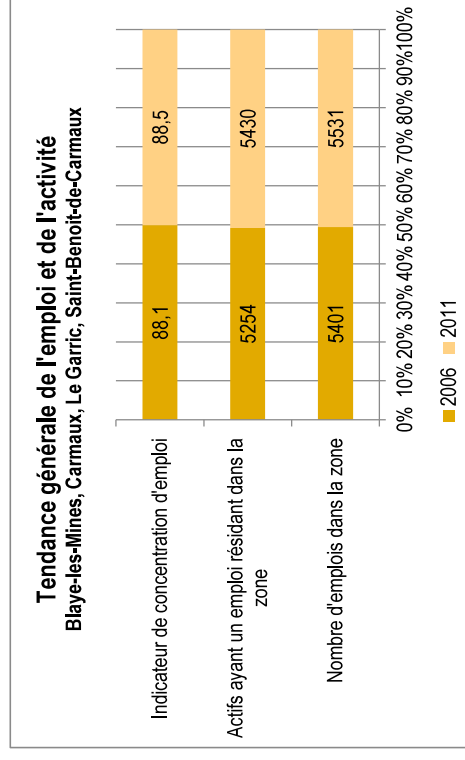
3. ECONOMIE ET EMPLOIS

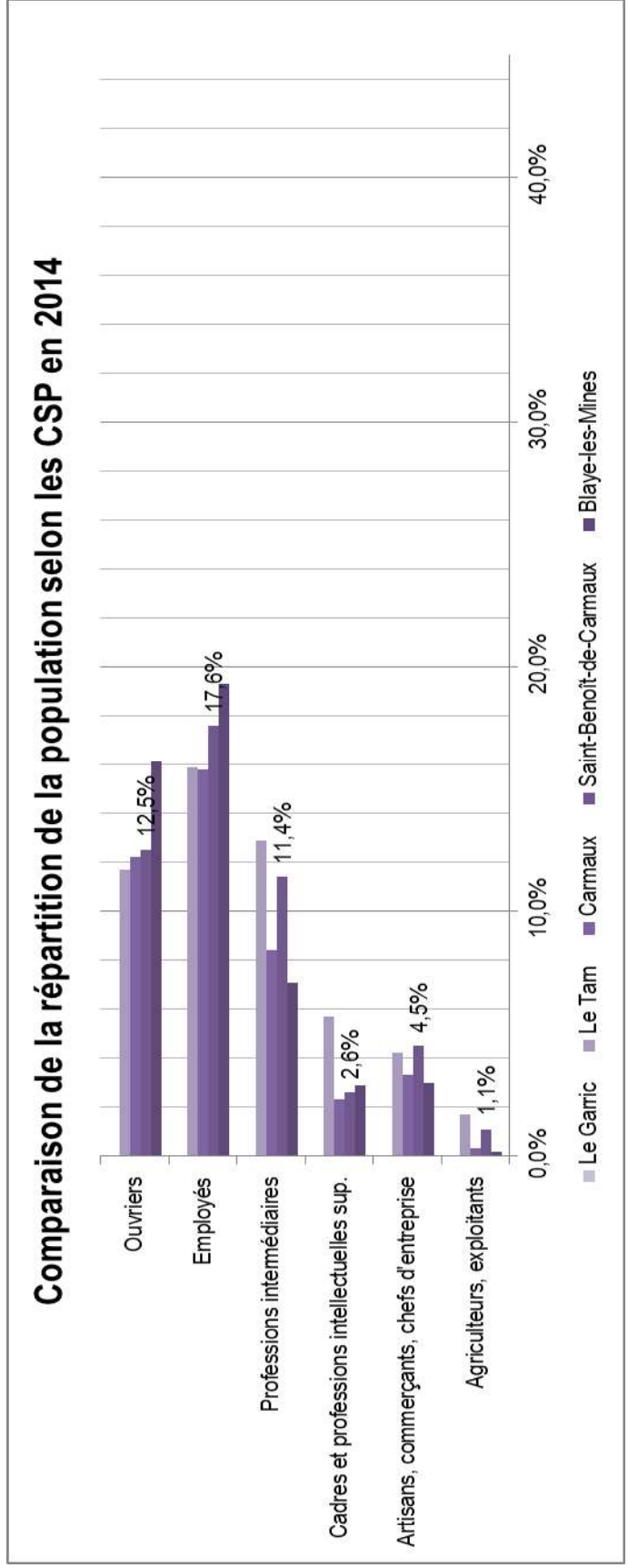
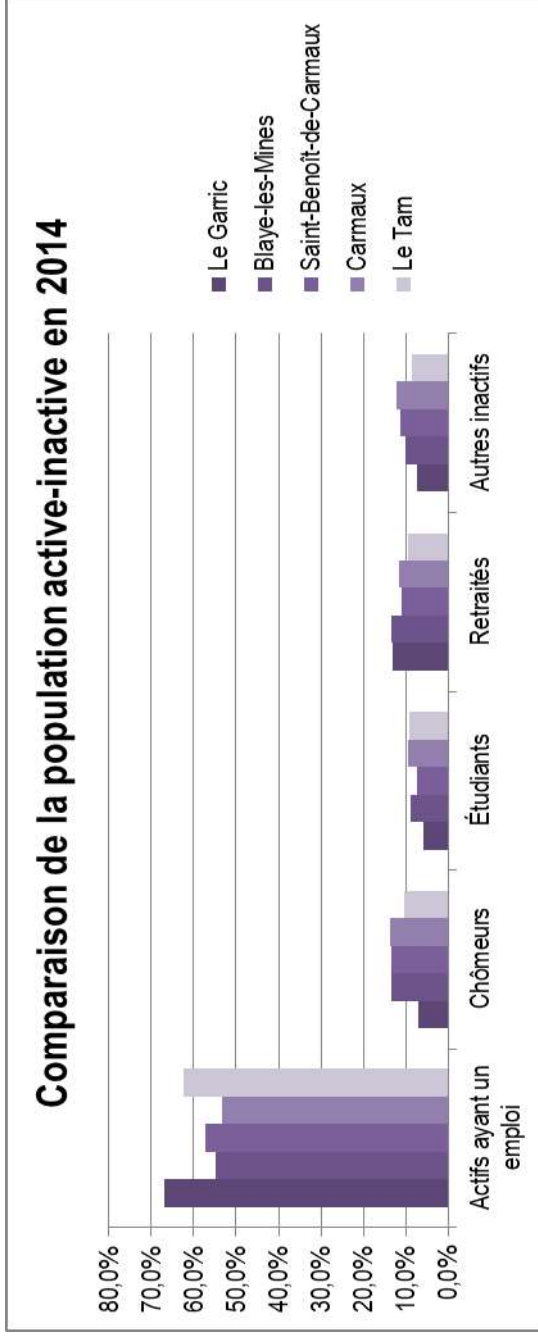
3.1. DES SITUATIONS ECONOMIQUES CONTRASTEES

D'une manière générale, le nombre d'emploi a progressé entre 2006 et 2011 dans les communes de Blaye-les-Mines, Carmaux, Le Garric et Saint-Benoit-de-Carmaux.

Cependant, il faut noter qu'on observe des situations très diverses dans chacune des communes. Blaye-les-Mines et Carmaux sont dans une situation de dynamisme économique, ainsi que Le Garric dans une moindre mesure, alors que Saint-Benoit-de-Carmaux présente un indicateur de concentration d'emploi très bas et est donc moins dynamique du point de vue économique. Pour autant, on ne peut pas dire que la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux n'est pas attractive puisqu'un très grand nombre d'actifs ayant un emploi s'y est installé depuis 2006.

Pourtant, malgré leur dynamisme économique, Saint-Benoit-de-Carmaux, Blaye-les-Mines et Carmaux ont un taux de chômage important (environ 13%). A l'inverse, Le Garric a un taux de chômage plutôt faible (7%). On note enfin que la proportion de retraités (entre 11 et 13%) est bien supérieure aux proportions observées dans le département du Tarn (9,5%) et en France métropolitaine (8,8%).





*Données INSEE 2014 non disponibles pour la commune du Garric

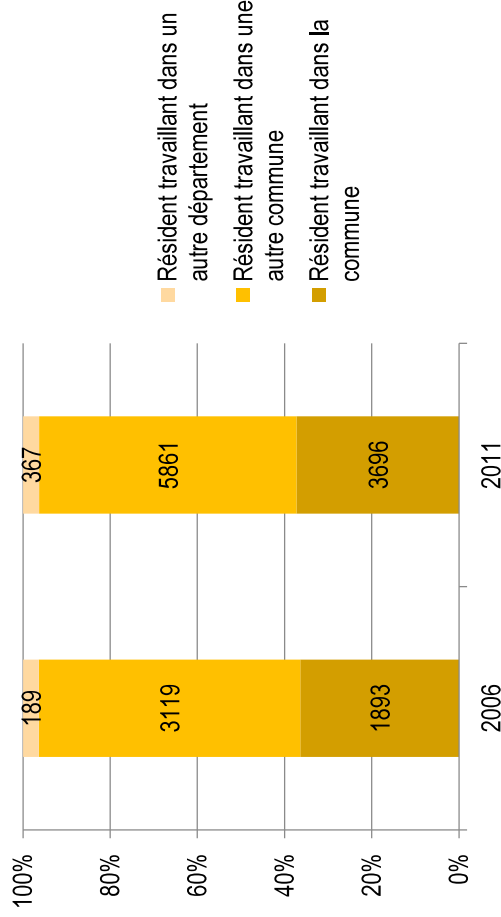
3.2. UN TERRITOIRE OU LA VOITURE EST NECESSAIRE

L'analyse de la mobilité des résidents par rapport à leur travail montre que 59% des actifs ayant un travail partent travailler dans une autre commune. Cette situation peut s'expliquer en partie par l'ouverture de la voie de contournement de Carmaux en 2006 qui permet de rejoindre plus rapidement Albi ou Rodez. Cela s'explique aussi par l'écart existant entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs résidant sur le territoire. Même si on note une baisse de la part des résidents qui part travailler dans une autre commune, ce phénomène témoigne d'une forme de dépendance vis-à-vis des pôles d'emplois plus ou moins éloignés du territoire. Cette situation génère plus particulièrement des déplacements pendulaires quotidiens exécutés massivement en automobile.

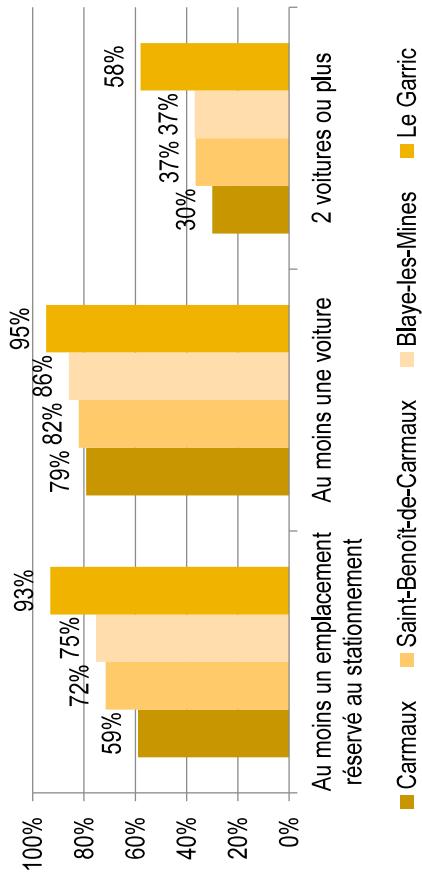
En effet, la voiture particulière est le mode de déplacement le plus utilisé sur le territoire. Pres des ¾ de la population de chaque commune possèdent une place de stationnement, bien que ce chiffre ait baissé pour la commune de Carmaux où 10% de la population se déplace à pied. Plus d'un tiers des habitants possèdent 2 voitures ou plus. La commune de Le Garric est particulièrement concernée par le tout-voiture puisque plus de 90% des habitants possèdent une place de stationnement et une voiture, et plus de la moitié d'entre eux possèdent 2 voitures ou plus.

Evolution générale de la mobilité des résidents par rapport à leur travail

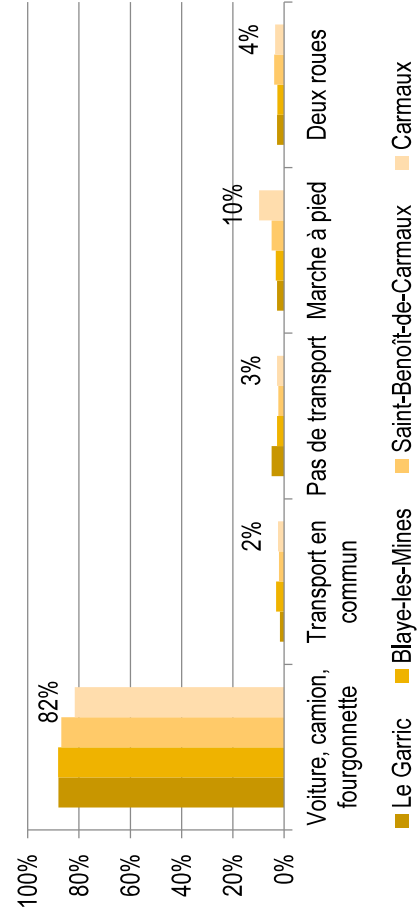
Blaye-les-Mines, Carmaux, Le Garric, St-Benoit-de-Carmaux



Comparaison de l'équipement automobile des ménages en 2011



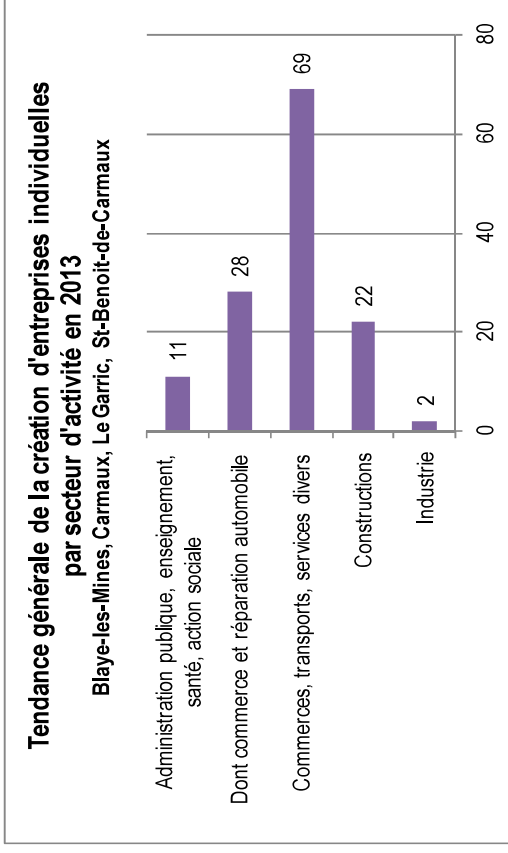
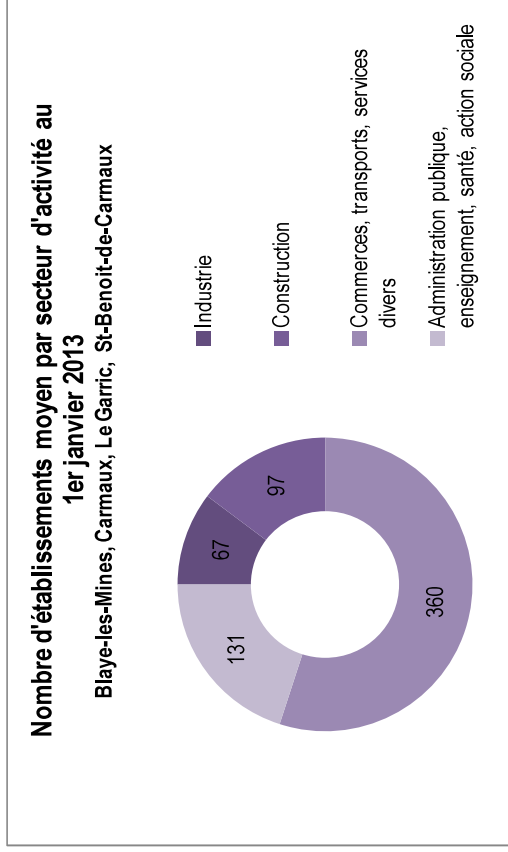
Comparaison des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011





3.3. LA TERTIARISATION DE L'ECONOMIE

Le secteur tertiaire (commerces, transports, services et services publics) regroupent le plus grand nombre d'établissements (491 soit 75%) sur le territoire en 2013. Le nombre d'établissements du secteur secondaire (construction et industrie) représente 25%.





Les personnes qui résident au sein des quatre communes sont, d'une manière générale, des ménages qui ont des revenus faibles. Ainsi, la proportion des ouvriers et des employés est importante.

Néanmoins, il faut noter des évolutions diverses de la situation économique des ménages dans chacune des communes.

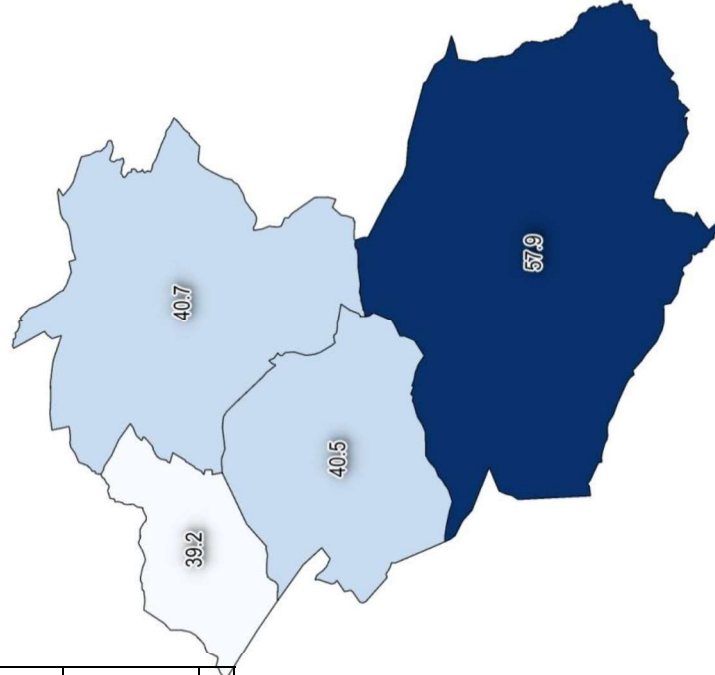
Dans les communes de Carmaux et de Saint-Benoît-de-Carmaux, le nombre de cadres et de professions intellectuelles supérieures ont augmenté depuis 2006 alors que le nombre d'ouvriers et d'employés a connu une baisse importante. Leur installation pourrait générer une amélioration significative du profil social de ces communes.

Dans les communes de Blaye-les-Mines, Carmaux et Saint-Benoît-de-Carmaux, il faut noter la présence d'un pourcentage élevé de retraités avec des revenus corrects, ce qui peut masquer la réalité économique des actifs de ces communes. Ainsi la part des retraités dans le revenu fiscal est de 42,1% à Blayes-les-Mines, 43,2% à Carmaux, 44,3% à Saint-Benoît-de-Carmaux en 2011 (contre 26,7% en Midi-Pyrénées et 24,8% en France métropolitaine). De ce fait, la part des salariés dans le revenu fiscal est bien moins importante : 52,6% à Blaye-les-Mines, 45,8% à Carmaux et 51,1% à Saint-Benoît-de-Carmaux contre 60,1% en Midi-Pyrénées et 63% en France métropolitaine.

	Carmaux	Saint-Benoît-de-Carmaux	Blaye-les-Mines	Le Garric	Tarn
% de foyers fiscaux imposables sur le revenu	40.7	39.2	40.5	57.5	49.5
Revenu net déclaré moyen (€) de l'ensemble des foyers fiscaux	17 849	17043	17113	22735	21669
Impôt moyen (€)	546	283	438	875	935

Foyers fiscaux imposables en %

2011

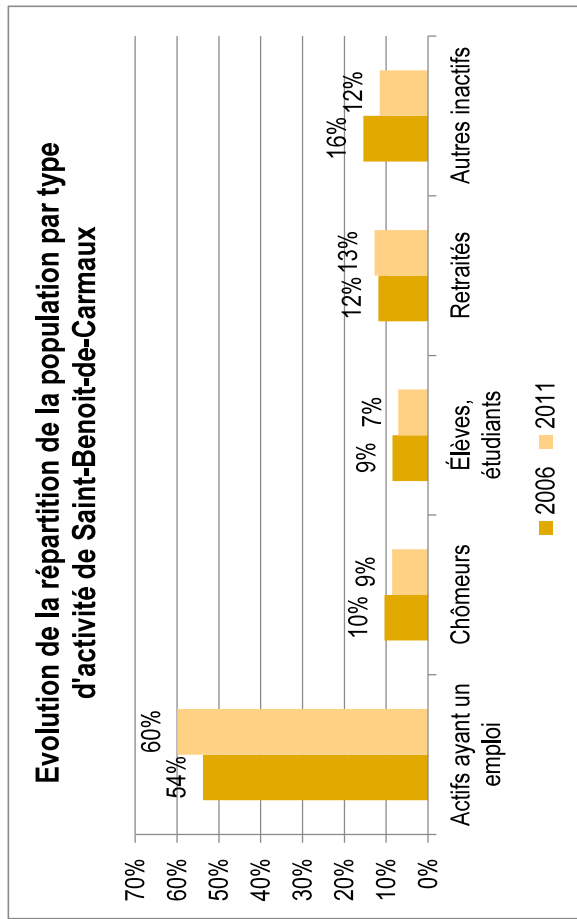
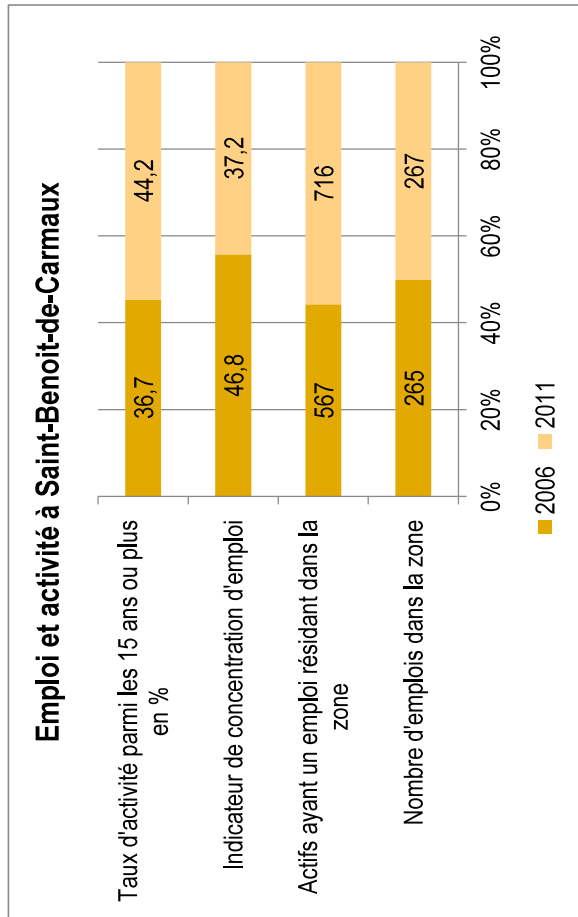




3.4. SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

Entre 2006 et 2011, le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant à Saint-Benoit-de-Carmaux a augmenté de manière importante (+6% soit 149 actifs supplémentaires). De ce fait, la part des actifs ayant un emploi est importante (60%) et le nombre des inactifs d'autre part a baissé (-5%), la proportion de retraités restant élevée comme dans les autres communes analysées. Le chômage, qui a baissé de -1%, est similaire à la moyenne nationale.

Cependant, l'indicateur de concentration d'emploi a baissé de -9,6 points entre 2006 et 2011 pour atteindre le taux particulièrement faible de 37,2 en 2011. Cette évolution s'explique par le fait qu'un nombre important d'actifs ayant un emploi est venu s'installer dans la commune, alors que le nombre d'emplois est resté stable et donc insuffisant pour compenser cette arrivée massive d'actifs.



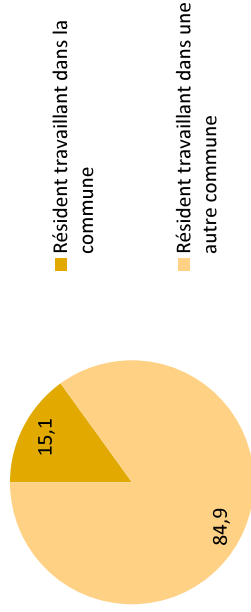
En 2011, 85% des actifs résidant à Saint-Benoit-de-Carmaux ne restent pas travailler dans la commune. C'est un chiffre qui a connu une forte augmentation entre 2006 et 2011. Cette évolution s'explique par l'écart entre le nombre d'emplois présent dans la commune et le nombre d'actifs résidant à Saint-Benoit-de-Carmaux qui s'est installé massivement depuis 2006. Cette situation témoigne d'une forme de dépendance vis-à-vis de pôles d'emplois plus ou moins éloignés et génère plus particulièrement des déplacements pendulaires quotidiens effectués massivement en automobile.

Le secteur des commerces, transports et services connaît le plus grand nombre d'établissements (23 soit 62%). Toutefois, si on combine les secteurs secondaires de la construction et de l'industrie, cela représente 26% du nombre d'établissements en 2013.

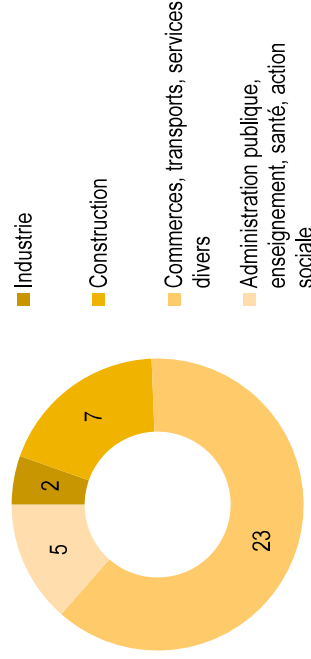
Bien qu'étant attractif pour les actifs, les ménages résidant à Saint-Benoit-de-Carmaux font partie des ménages ayant les revenus les plus faibles par rapport aux trois autres communes. Ainsi la proportion d'employés et d'ouvriers est surreprésentée. Néanmoins, l'arrivée massive d'actifs ayant un emploi dans la commune a induit une augmentation du nombre de cadres, de professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires, alors que dans le même temps le nombre d'employés et d'ouvriers a connu une baisse importante.



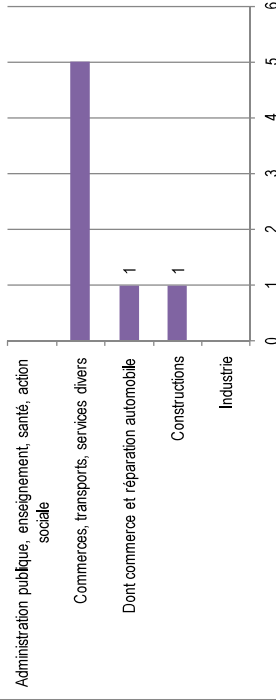
Mobilité des résidents de Saint-Benoit-de-Carmaux par rapport à leur travail en 2011 en %



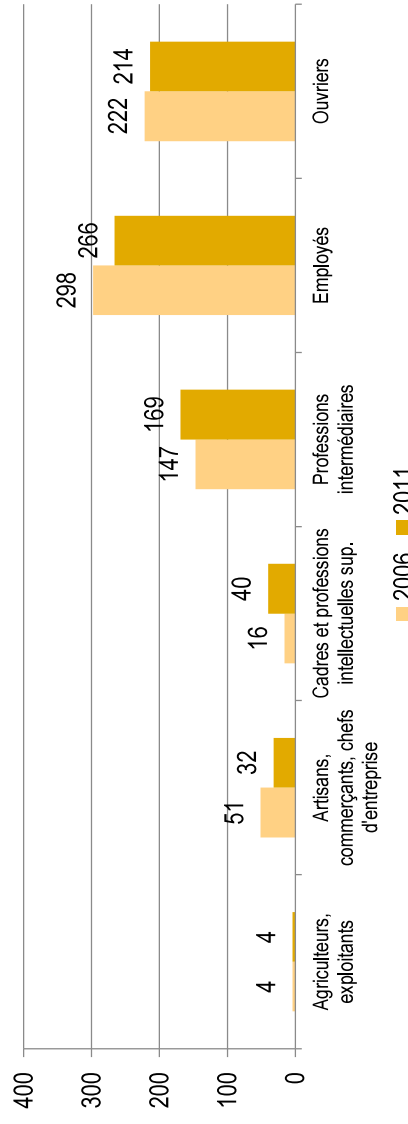
Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2013 à Saint-Benoit-de-Carmaux



Créations d'entreprises individuelles par secteur d'activité en 2013 à Saint-Benoit-de-Carmaux



Evolution de la population active selon les CSP de Saint-Benoit-de-Carmaux



3.5. CONCLUSION

Situé dans l'aire urbaine d'Albi, les communes de Blaye-les-Mines, Carmaux, Le Garric et Saint-Benoit-de-Carmaux connaissent le phénomène de périurbanisation qui touche l'agglomération d'Albi et qui se répand sur le territoire du Tarn, notamment dans les communes à proximité des grandes voies de communication. La RN 88, qui permet le contournement de Carmaux depuis 2006, est le vecteur de ce phénomène en étant l'une des voies la plus fréquentée du nord du Tarn. Ce phénomène se manifeste dans les quatre communes par l'arrivée de population plus jeune et active, essentiellement des employés mais aussi des cadres et des professions intellectuelles supérieures. Dans une logique de territoire périurbain classique, l'attractivité du territoire se traduit par l'augmentation du nombre d'actifs. D'une manière générale, on note aussi une forte dépendance économique des communes au grand pôle urbain d'Albi se matérialisant par des déplacements pendulaires quotidiens conséquents.

Les communes de Blaye-les-Mines, de Carmaux et de Saint-Benoit-de-Carmaux semblent désormais en bonne voie pour réussir leur reconversion. En effet, l'activité économique tend à se stabiliser avec le passage d'une économie industrielle à une économie tertiaire, désormais plus importante. D'ailleurs, « la qualité de l'offre est fréquemment mis en avant par les habitants, qui décrivent un appareil commercial « vivant, varié et attractif » avec une offre relativement complète s'adressant autant aux ménages avec des revenus confortables qu'aux foyers plus modestes »². Ainsi, les bons chiffres de la concentration d'emplois, de l'installation de la population et de la création de nouveaux établissements économiques sur le territoire montrent que les communes tirent parti de la voie de contournement et il semble que les effets de l'ouverture de cette voie en 2006 n'aient pas eu que des impacts négatifs.

Cependant, la structure de la population est encore caractéristique d'un territoire rural ayant subi une longue déprise : population vieillissante, forte part des retraités, ménages ayant un revenu globalement plus faible que la moyenne des ménages du département... Cette longue déprise est aussi encore visible dans les espaces urbains avec la présence d'un fort taux de logements vacants et d'un nombre important de logements dégradés.

Cette situation entraîne un certain nombre de question :

- Comment renforcer l'attractivité renaissante des communes de Blaye-les-Mines, Carmaux et Saint-Benoit-de-Carmaux ? Et comment conforter celle de Le Garric ?
- Comment limiter le coût de déplacement des actifs ?
- Comment faciliter le parcours résidentiel de populations diversifiées ? (population vieillissante, jeunes actifs, familles monoparentales, couples avec enfants)
- Comment maintenir un niveau de services essentiels (notamment pour les populations âgées) et proposer de nouveaux services aux actifs nouvellement installés ?

² SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais – Appel à projets SCoT ruraux 2012.



4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-DEMO-ECONOMIQUE

	Blaye-les-Mines	Carmaux	Saint-Benoit-de-Carmaux	Le Garric
Volet démographique	<p>Stabilisation démographique grâce aux migrations</p> <p>Dynamique fragile</p> <p>Vieillessement de la population (1/3 de retraité)</p> <p>Départ des 15-45 ans</p> <p>Réduction de la taille des ménages (+4% personnes seules)</p> <p>+1% couples avec augmentation des moins de 15 ans</p>	<p>Déprise démographique qui se stabilise grâce aux migrations</p> <p>Vieillessement important de la population sans renouvellement de la population</p> <p>44% de retraités</p> <p>Majorité de petits ménages (40% personnes seules)</p>	<p>Croissance démographique récente due aux migrations</p> <p>Population vieillissante (augmentation des 45-60 ans et des plus de 75 ans)</p> <p>Progression des jeunes ménages (+2,7% des 15-29 ans)</p> <p>37,7% de retraités</p> <p>Majorité de petits ménages (70% de 1-2 personnes)</p> <p>Nombre de couples avec et sans enfants et de familles monoparentales</p>	<p>Croissance démographique élevée due aux migrations importantes (+1,2%)</p> <p>Population vieillissante qui tend à se rajeunir (augmentation des 30-45 ans et des moins de 15)</p>
Conclusion	<p>Adaptation et diversification du parc de logements nécessaire pour tenir compte du nombre important de petits ménages</p> <p>Besoins d'une population vieillissante à prendre en compte</p> <p>Réflexion à mener sur les conditions permettant d'attirer et/ou conserver une population plus jeune</p> <p>Comment assurer le renouvellement de la population ?</p>			



	Blaye-les-Mines	Carmaux	Saint-Benoit-de-Carmaux	Le Garric
Volet logement	<p>Reprise de la construction depuis 2009 avec plus de logements construits que de population accueillis</p> <p>Baisse du taux de vacance (8,6% en 2011)</p> <p>Pas de rénovation du parc privé depuis 10 ans</p> <p>Part de logements de qualités médiocres importantes</p> <p>Pas de diversifications du parc depuis 10 ans (3/4 de 4 pièces et +)</p> <p>Effort d'adaptation du parc</p> <p>L'offre en logement encore inadéquate</p> <p>Part des locataires important (1/3) et augmente, possibilité d'un vrai parcours résidentiel</p> <p>Part du locatif social important</p> <p>Parc social privé limité</p>	<p>Stagnation du nombre de logements</p> <p>Taux de vacance de 14% en 2011 (+4%)</p> <p>Concentration de logements très dégradés</p> <p>Parc inadapté mais effort d'adaptation du parc</p> <p>Taille des logements encore inadéquate</p> <p>1/3 de locataires et en augmentation</p> <p>Part du locatif social en chute (1/3 du locatif)</p>	<p>Augmentation légère et continu du parc depuis 40 ans alors que peu d'arrivée de population</p> <p>Part importante de logements dégradés</p> <p>Taux de vacance à 8,3% (+2% d'augmentation)</p> <p>Offre de logements inadaptée</p> <p>Augmentation du nombre d'appartement, mais constructions exclusivement de maisons individuelles</p> <p>Pas de diversification de l'offre de logements (82% de 4 pièces et plus)</p> <p>47% de locataires dont 1/4 de logements sociaux (baisse de 23% du parc social)</p>	<p>Développement continu du parc</p> <p>Taux de vacance en augmentation de 4,6% à 6,8%</p> <p>Rythme de construction important</p> <p>Inadéquation du parc</p> <p>Quelques logements de qualité médiocre</p> <p>99% de maisons individuelles</p> <p>Aucune diversification du parc : complique l'accès au logement des jeunes et personnes isolées</p> <p>Peu de locatifs</p> <p>Absence de logements sociaux</p>
Conclusion	<p>Continuer à produire du locatif pour maintenir parcours résidentiel</p> <p>Développement parc social privé : potentiel de nouveaux logements et lutte contre la vacance et la dégradation du parc locatif privé</p>	<p>Réhabilitation des logements vacants : un enjeu réel</p>		
	<p>Diversification du parc de logements vers des tailles de logements intermédiaires</p> <p>Les logements vacants = vrai potentiel pour la création de nouveaux logements</p> <p>Fort enjeu en termes de renouvellement et de réhabilitation du parc de logements</p>			



	Blaye-les-Mines	Carmaux	Saint-Benoit-de-Carmaux	Le Garric
Volet économique	<p>Concentration d'emploi élevée (103)</p> <p>Baisse du nombre d'actif ayant un emploi</p> <p>13% de chômage (+5%) avec part des inactifs aussi très importante</p> <p>Déplacement pendulaire important (3/4 des actifs ayant un emploi)</p> <p>Tertiairisation de l'économie</p> <p>Création de 113 entreprises en 2013</p> <p>Revenu faible des ménages</p> <p>Augmentation ouvriers et employés</p>	<p>Indice concentration emploi stable et excédentaire</p> <p>Nombre d'emploi et nombre d'actifs ayant un emploi augmentent</p> <p>Chômage de 12% qui augmente</p> <p>Déplacement pendulaire (1/2 des actifs)</p> <p>Tertiairisation importante de l'économie</p> <p>Petits revenus plus faibles que dans les autres communes</p> <p>Augmentation des cadres, professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires</p>	<p>Indice concentration d'emploi très faible (37) et en chute (-9,6 points)</p> <p>Augmentation importante du nombre d'actifs ayant un emploi (+6%)</p> <p>9% de chômage (-1%)</p> <p>Déplacement pendulaire important (85% des actifs) en augmentation</p> <p>Tertiairisation de l'économie</p> <p>Faible revenu des ménages</p> <p>Augmentation du nombre de cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires</p>	<p>Indicateur de concentration d'emploi assez élevé (96,9)</p> <p>Implantation de grandes entreprises</p> <p>Nombre important d'actifs ayant un emploi</p> <p>Taux de chômage bas et stable (4%)</p> <p>Déplacements pendulaires importants (80% des actifs) et situation de dépendance vis-à-vis de pôles urbains importants</p> <p>Tertiairisation de l'économie mais secteur secondaire à 41%</p> <p>Revenu des ménages plus élevé que les 3 autres communes</p>
Conclusion	<p>Lutte contre un taux de chômage important</p> <p>Gestion des déplacements pendulaires</p> <p>Gestion de la reconversion économique</p> <p>Réponse aux besoins des populations en termes de commerces et services de proximité</p>			



HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT



A la suite du diagnostic du PLU, les communes vont élaborer leur Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce projet reflète le projet des communes, le projet politique, il est la clé de voûte du PLU. Il met en place un projet sur les dix prochaines années. Dans ce cadre, il est proposé à la mairie un scénario de développement qui s'adapte à sa ligne directrice et aux travaux du SCoT du Carmaux, du Ségala, du Causse et du Cordais, arrêté au 17 avril 2018.

1. LES MECANISME DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS

Saint-Benoit-de-Carmaux connaît entre 2009 et 2014 une diminution de sa population entraînant une réduction du nombre de résidence principale. Nous constatons que la décroissance de la population est similaire avec celles des résidences principales (+14). Ce phénomène est expliqué par le desserrement des ménages dont le taux est de 2,1 en 2014 selon l'INSEE. En clair, Saint-Benoit-de-Carmaux possède, en moyenne, un peu plus de 2 personnes par logement.

	Saint-Benoit-de-Carmaux
Delta de population entre 2009 et 2014 (en habitant)	+14
Delta de résidences principales entre 2009 et 2014	+14
Nombre de personnes par ménage en 2014	2,1

Source : INSEE – 2018

2. CALCUL DES BESOINS POUR MAINTENIR LA POPULATION A L'HORIZON 2028

En 2028, à échéance du PLU, le desserrement des ménages devrait être plus fort avec un taux de 1,99 personne par logement. Ainsi, pour maintenir la population de 2014, la ville de Saint-Benoit-de-Carmaux devra produire 60 logements durant les 10 prochaines années :

$$2\ 159 \text{ (population 2014)} / 2,1 \text{ (dessalement des ménages en 2028)} = 1\ 085 \text{ logements}$$

$$1\ 085 \text{ logements} - 1\ 025 \text{ logements (résidences principales 2014)} = \underline{60 \text{ logements}}$$

3. LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2028

3.1. EXPLICATION DU SCENARIO CHOISI

3.1.1. Saint-Benoit-de-Carmaux

Le projet de PLU prévoit que la ville de Saint-Benoit-de-Carmaux devrait retrouver une légère croissance démographique sur les 10 prochaines années. Concrètement, le nombre d'habitant pourrait augmenter de 50 carmausins d'ici 2028, permettant à la commune d'approcher progressivement un total de 2 230 bénéficiaires. Ces 50 nouveaux habitants entraîneront un besoin de 25 logements supplémentaire :

50 (nouveaux arrivants d'ici 2028) / 1,99 (dessalement des ménages en 2028) = 25 logements

Ainsi, pour 2028, ce sont 85 logements qui devront être construits pour répondre aux besoins de la population :

60 logements liés au dessalement des ménages + 25 logements liés à l'arrivée de nouveaux habitants = 85 logements

Parmi ces 85 logements, **8 seront à réinvestir dans le parc de logements vacants** de la commune et **77 devront être construits**. Le but étant de limiter la consommation d'espace pour la production de logement et de pratiquer un renouvellement urbain permettant de densifier la ville, de réduire le nombre de logement vacant et donc d'améliorer l'habitat. Selon les travaux du SCoT (arrêté au 17 avril 2018), les **77 logements neufs** à construire devraient consommer **5,8 hectares sur une base de 755m² de foncier par logement**, soit une densité d'environ **13,25 logements par hectare**.

3.2. OBJECTIF DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La consommation foncière sur les espaces naturels, forestiers et agricoles devra, à l'avenir, être plus vertueuse que sur les dix dernières années. Le scénario de développement doit tenir compte d'un objectif foncier à ne pas dépasser pour préserver les espaces naturels et agricoles, tout en restant en cohérence avec les densités observées sur la commune. Afin que l'agriculture reste un secteur d'activité pérenne dans l'économie locale, et que les corridors écologiques soient préservés de l'urbanisation, le développement urbain de Saint-Benoit-de-Carmaux devra être moins important que celui observé au cours des dix dernières années, soit limité à 12 hectares. Le SCoT donne donc pour objectif, d'ici 2038, de respecter une enveloppe foncière maximale de 12 hectares. Le scénario proposé dans le PLU devra alors être compatible avec les objectifs du SCoT.



3.3. ESTIMATION DES BESOINS INDUITS EN EQUIPEMENTS D'ICI 2028

3.3.1. Saint-Benoit-de-Carmaux

	Scénario du PLU
Objectif de population pour 2028	Environ 2 230 habitants
Population supplémentaire à 2028	50 habitants supplémentaires
Logements supplémentaires	85 logements à produire
Besoin en équipement scolaire <i>0,35 élèves par nouveaux logements</i>	30 élèves supplémentaires 2 classes de plus
Besoin en équipement périscolaire <i>1 place pour 40 logements en CLSH</i> <i>1 place pour 50 logements en crèche</i> <i>1 place pour 100 logements en garderie</i>	2 enfants supplémentaires en CLSH 2 enfants supplémentaires en crèche 1 enfant supplémentaire en garderie
Besoin en eau 120 litres / jour / habitants	6 000 l/j supplémentaires
Besoin en véhicules supplémentaires 1,6 véhicule par ménages	53 véhicules supplémentaires
Besoin en place de cimetière 1 place pour 4 habitants	13 places supplémentaires