



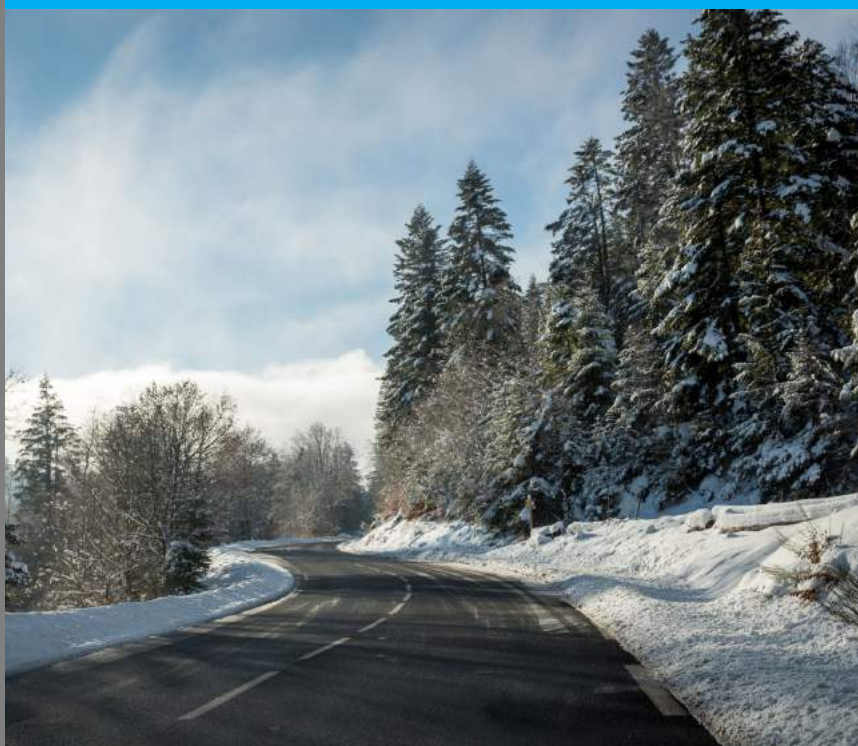
PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE

# LIVRET

# N°1

## REGARDS

sur les tendances  
et les trajectoires  
des territoires  
des massifs  
d'Occitanie



# Regards sur les tendances et la diversité des trajectoires des massifs de la région Occitanie

---

Attractifs ou délaissés, revitalisés ou désindustrialisés, isolés ou rattrapés par l'influence métropolitaine, haut perchés ou étendus, enclavés selon un système de vallées ou structurés autour d'un piémont ...  
Les massifs d'Occitanie sont tous singuliers.

S'ils se différencient de par leur morphologie, leur histoire et leur capacité d'adaptation, tous se reconnaissent derrière une palette d'enjeux à relever pour accueillir durablement de nouveaux habitants. Et ainsi maintenir un niveau suffisant de services à la population « déjà là ».

**A travers des données chiffrées et cartographiées,** nous cherchons ici à comprendre les dynamiques en cours à l'échelle « macro » des massifs d'Occitanie, en termes de démographie, d'emploi et de logement. Ces 3 « entrées » structurent la réalité des massifs. Elles permettent d'anticiper leurs trajectoires, en identifiant les risques qui pèsent sur leur développement. Et ainsi, de positionner le plus finement possible l'accueil des nouveaux habitants dans un contexte objectif.

Autant de « regards » qui structurent l'analyse des datas et des territoires des massifs d'Occitanie, regroupés dans ce LIVRET 1, relatif à l'étude des nouveaux arrivants des massifs d'Occitanie.

## 1.

### **L'arrivée des nouveaux habitants, un enjeu décisif pour l'avenir des massifs**

- [1.1] A l'échelle des massifs, un fléchissement de la dynamique démographique s'observe ..... p.7
- [1.2] ... avec des nouveaux habitants qui compensent de moins en moins le vieillissement de la population locale ..... p.9
- [1.3] ... Et des massifs qui restent, dans leur diversité, sur des trajectoires singulières ..... p.10

## 2.

### **L'emploi, premier facteur d'attractivité dans les massifs, mais pas que ...**

- [2.1] De façon générale, un puissant mouvement de métropolisation de l'emploi associé à la fin de l'ère industrielle et agricole, à une permanence du tourisme et à une assise forte de l'emploi public ... ..... p.19
- [2.2] ... donne lieu à des modèles de développement contrastés, qui restent à l'épreuve des réalités locales ..... p.26
- [2.3] Avec une montagne, tantôt terre des possibles, terre de villégiature, terre de refuge ..... p.32

## 3.

### **Le logement, premier levier pour faire venir et faire rester les nouveaux habitants**

- [3.1] Du côté des besoins, une demande en logement réelle et diversifiée ..... p. 56
- [3.2] Du côté de l'offre, une faible diversité du parc et du système de production ..... p.67
- [3.3] Le jeu de la concurrence des résidences secondaires et des marchés inaccessibles ..... p.76
- [3.4] L'obsolescence et le délaissement du parc ancien ..... p.82
- [3.5] La déqualification et la dévitalisation des centres-bourgs ..... p.86



**LIVRET 1**

# L'arrivée des nouveaux habitants, un enjeu décisif pour l'avenir des massifs

1

# BVV

## Les « bassins de vie vécus » sont l'unité retenue par le comité de pilotage de l'étude dans un souci de cohérence statistique

Créés en 2016 par et pour l'Assemblée des Territoires, organe consultatif installé auprès du Conseil régional d'Occitanie, les BVV sont des espaces de proximité, cohérents et auxquels chaque citoyen peut spontanément s'identifier au quotidien. Généralement, leurs limites s'appuient sur celles des territoires de contrat ou de projet existants ou leurs regroupements en articulation avec les bassins de vie définis par l'Insee. Il existe 73 BVV en Occitanie.



## 1.1

# A l'échelle des massifs un fléchissement de la dynamique démographique s'observe

**1 habitant sur 5  
de la Région vit  
dans les massifs**

Marqués par leur faible densité, les massifs d'Occitanie sont néanmoins des espaces habités et vivants. Ils regroupent 1 342 700 habitants soit 23% de la population régionale.

- 15% de la population régionale habite le Massif Central (855 844 habitants en 2016)
- 8% de la population régionale habite les Pyrénées (486 863 habitants en 2016)

A l'image d'une Région hyper attractive, qui a gagné près d'1 million d'habitants depuis le début des années 2000 (+ 56 535 habitants par an entre 1999 et 2016), les territoires de montagne ont connu une croissance démographique continue.

Sur cette longue période (1999-2016), les massifs ont su capter 10% de la croissance régionale, soit plus de 100 000 habitants, répartis comme suit :

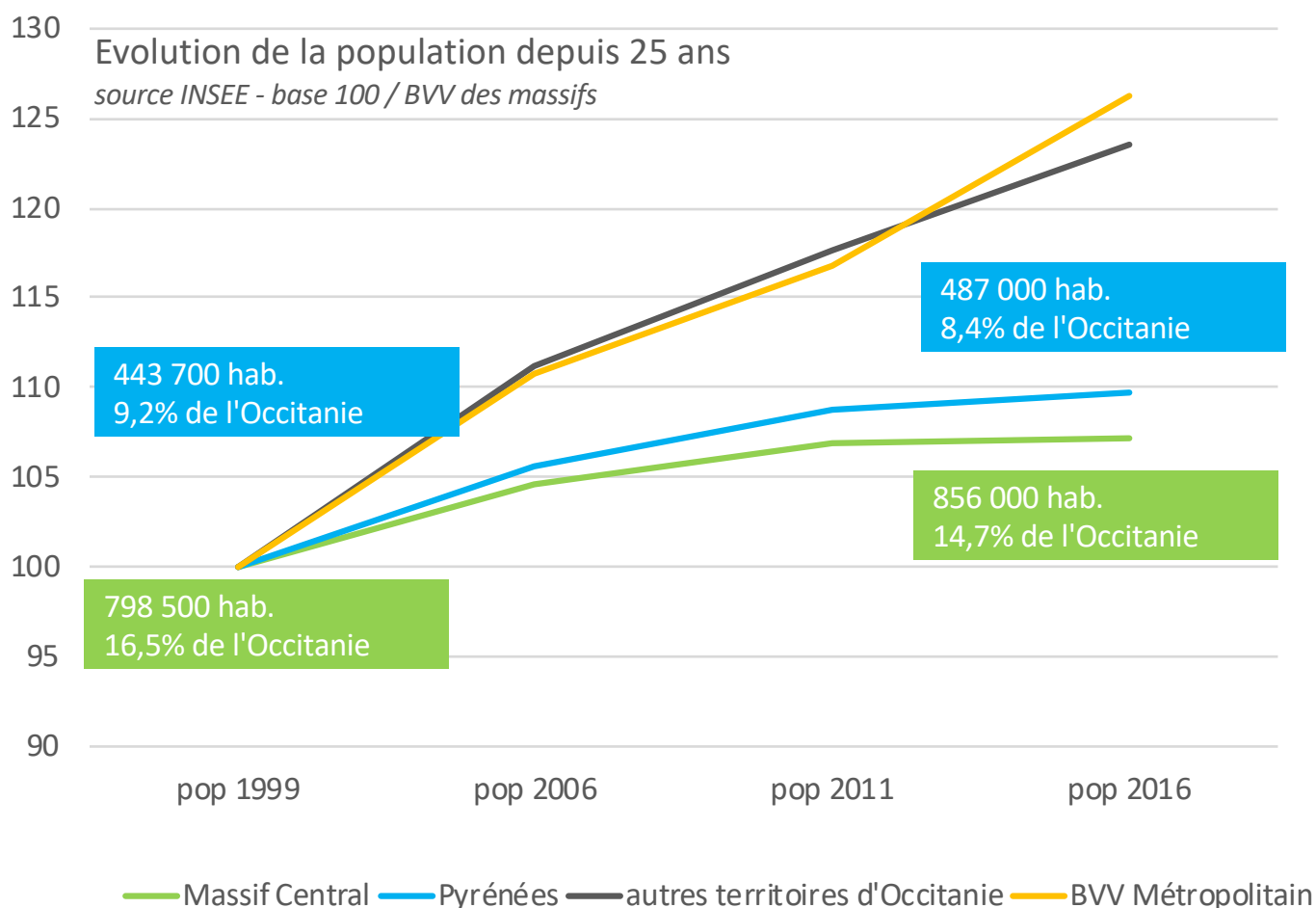
+ 57 300 habitants dans le Massif Central,  
+ 43 140 dans le massif Pyrénéen.

**Une population  
qui stagne plus  
qu'elle ne gagne**

Pleinement inscrits dans la dynamique régionale à laquelle ils contribuent, ces territoires voient néanmoins leur dynamique démographique fléchir. Alors que la région connaît une croissance démographique toujours à haute intensité (+ 50 000 habitants par an avec 1% de taux de croissance annuel), la vitalité démographique des territoires de montagne se fragilise ... Avec une population qui stagne, plus qu'elle ne gagne.

**Au sein du Massif Central,**  
 les rythmes de développement  
 démographique sont passés de 5 277 hab.  
 supplémentaires par an (+ 0,6% de taux de  
 croissance annuel entre 1999 et 2006)  
 à 545 habitants supplémentaires  
 (+0,1% entre 2011 et 2016)

**Au sein des Pyrénées,**  
 les rythmes de développement  
 démographique sont passés de 3 558 hab  
 supplémentaires par an (+ 0,8% de taux de  
 croissance annuel entre 1999 et 2006)  
 à 866 habitants supplémentaires  
 (+0,2% entre 2011 et 2016)





## ... Avec des nouveaux habitants qui compensent de moins en moins le vieillissement de la population

L'analyse des leviers de croissance démographique permet de préciser ce qui se joue derrière le fléchissement de la dynamique démographique des massifs. Deux phénomènes marquent ce qui semble annoncer une nouvelle période du développement démographique des territoires de montagne.

### **Un vieillissement de la population locale**

Alors que les naissances se maintiennent (+ 12 000 par an), les décès sont de plus en plus importants (16 500 par an entre 2011 et 2016). De fait, le solde naturel est de plus en plus négatif. L'accélération du vieillissement de la population locale pèse de plus en plus sur la structure démographique. Il marque la fragilité de la vitalité locale des massifs.

### **Un fléchissement de l'attractivité externe**

A l'inverse du solde naturel, le jeu des entrées et des sorties reste largement favorable aux territoires de montagne. C'est le moteur de croissance qui permet de maintenir et parfois d'accroître la population. A l'échelle des deux massifs ce levier de croissance s'avère de moins en moins puissant. Il a été divisé par 2 entre le début des années 2000 (+ 12 650 hab par an en montagne) et le début des années 2010 (+ 6 092 hab par an en montagne).

Là aussi, derrière ces chiffres globalisants, plusieurs réalités se conjuguent : celle de départs de plus en plus nombreux marquant les difficultés des territoires à maintenir leur population, celle d'arrivées de nouveaux habitants - à l'opposé - de moins en moins nombreuses, signe d'une perte d'attractivité.

## ... et des massifs qui restent dans leur diversité sur des trajectoires singulières

Au-delà du fléchissement généralisé de la dynamique démographique constaté sur les massifs, certains territoires résistent, se maintiennent, s'ouvrent à de nouveaux habitants tandis que d'autres vieillissent et/ou s'inscrivent dans un processus d'accélération du déclin démographique et cela parfois malgré l'arrivée de nouvelles populations.

La comparaison des deux derniers recensements permet d'articuler une lecture structurelle (sur les 10 dernières années) de l'évolution démographique des territoires de montagne avec un regard sur ce qui se joue plus récemment (2011-2016).

Trois grands profils se distinguent avec certaines nuances :

**Des massifs où la population continue d'augmenter**  
[ en vert ]

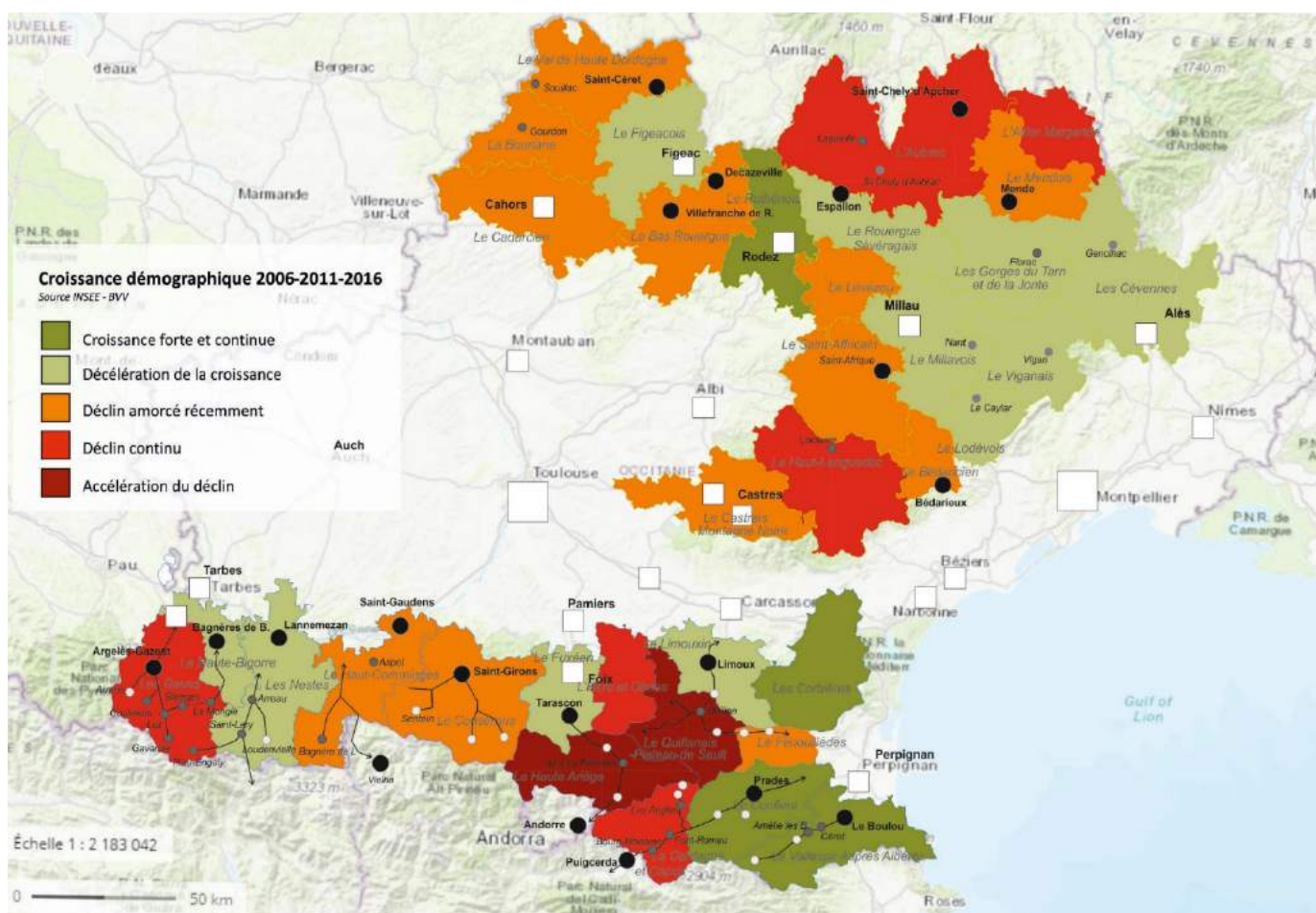
Ce sont des territoires qui se développent même si leurs rythmes de croissance ont pu largement se tasser. Ces territoires sont adossés aux grandes agglomérations dont le puissant mouvement de desserrement résidentiel alimente la dynamique d'accueil des territoires associés. Ce sont aussi des territoires au socle économique solide comme ceux du ruthénois ou du figeacois.

**Des massifs qui amorcent une période de repli**  
[ en orange ]

Ce sont les territoires qui, autour de leur modèle de développement (emplois, offre de services, qualité du cadre de vie), avaient su jusqu'à présent résister aux mouvements de dévitalisation et de concentration de la croissance autour des grandes métropoles. Aujourd'hui, leur modèle n'est plus suffisamment robuste pour assurer le maintien de la population.

**Des massifs inscrits dans un cycle de fragilité [ en rouge ]**

Ce sont des territoires pris dans un cycle de déclin démographique ancien, qui, pour certains, tend à s'accélérer significativement (rouge). Ces territoires n'arrivent plus depuis longtemps à renouveler leur population. L'enclavement, la crise des bassins économiques traditionnels, le basculement vers une présence d'habitants trop diffuse, de trop faible densité et souvent l'incapacité à proposer une offre de logements permanents ... sont autant de raisons qui peuvent chacune expliquer la perte de vitalité de ces territoires.



# +25%

## EN 10 ANS POUR LES PLUS DE 60 ANS

### La question du vieillissement de la population est un enjeu majeur.

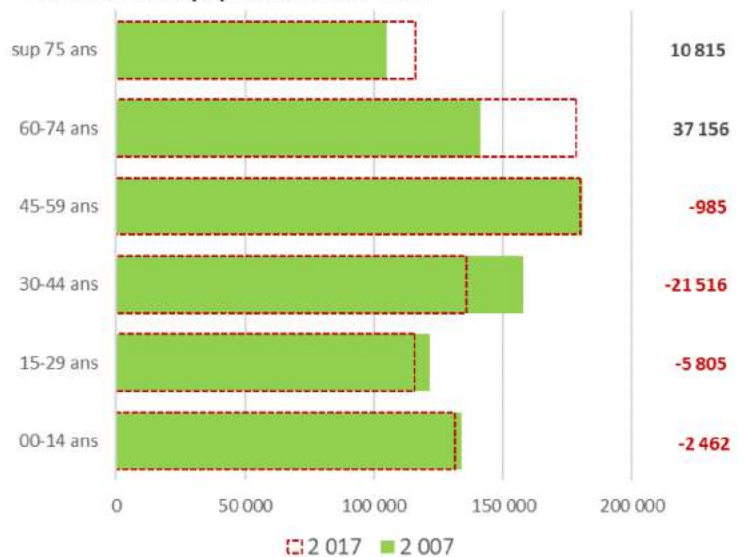
Réalité qui traverse l'ensemble de la société française, elle revêt ici une acuité particulière.

Non seulement l'avancée en âge de la population pèse fortement sur les dynamiques et les trajectoires des territoires, leurs capacités à se développer ou même à maintenir un niveau de population suffisant pour « faire fonctionner » le territoire (optimisation des services, densité de consommateurs, vie associative...), elle façonne aussi la vie du territoire et questionne ses équilibres et ses solidarités intergénérationnelles.

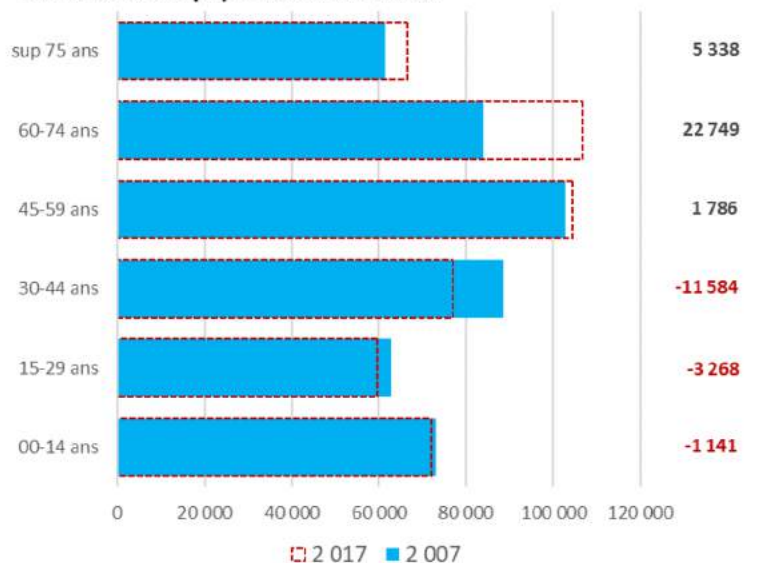
Que ce soit dans les **Pyréénées** (36% des habitants) ou dans le **Massif Central** (34% des habitants), les personnes âgées de plus de 60 ans tendent à devenir de plus en plus importantes au sein des sociétés locales, largement au-delà du reste des territoires de la Région (27% des habitants).

Dans les deux massifs, les « plus de 60 ans » représentent les classes d'âges qui progressent le plus (+25% en 10 ans). A contrario, **les jeunes classes d'âges actives (30-44 ans) marquent le pas** (-14% entre 2007 et 2017).

Massif Central  
évolution de la population 2007-2017



Pyréénées  
évolution de la population 2007-2017





# 3 GRANDS PROFILS DE TERRITOIRE

---

Le regard sur les moteurs de la vitalité démographique apporte des nuances sur la fragilité démographique de certains territoires de montagne.

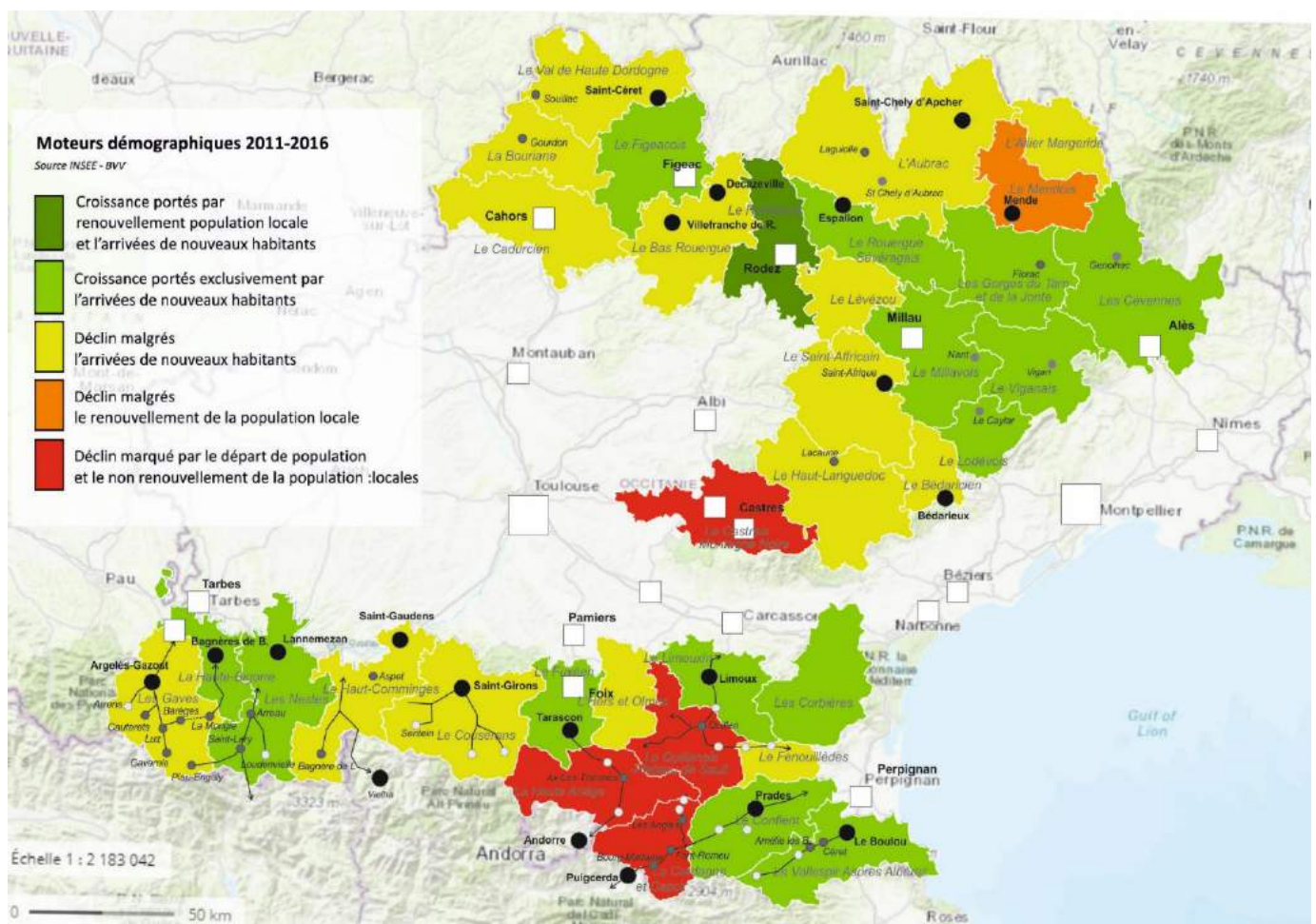
Dans de nombreuses situations, c'est bien le solde naturel négatif qui entraîne la perte de population.

Mais les territoires de montagne restent attractifs si l'on considère le seul solde migratoire. Dit autrement, dans une grande majorité des territoires, il y a toujours beaucoup plus de personnes qui viennent s'installer en montagne que de personnes qui en repartent.

- [ EN VERT ] **Les territoires où la population continue d'augmenter**, qui connaissent un solde migratoire puissant, où l'attractivité externe permet de maintenir une croissance démographique et cela malgré le déclin de la population locale.
- [ EN JAUNE ] **Les territoires qui ont amorcé une période de repli**, qui n'en sont pas moins attractifs vis-à-vis de l'extérieur. Ce sont aussi certains territoires au déclin démographique plus ancien comme l'Aubrac dans le Massif Central ou les Gaves dans les Pyrénées. Ici, l'attractivité externe – bien réelle - n'est plus suffisamment puissante pour compenser le vieillissement et le non renouvellement de la population locale.
- [ EN ROUGE ] **Les territoires inscrits dans un cycle ancien de fragilité démographique**, qui, pour certains, tend à s'accélérer significativement. Pour ces territoires, les difficultés se cumulent : les départs sont plus nombreux que les arrivées. Et les naissances moins nombreuses que les décès.

«
»

**Dans ce contexte, les territoires de massif ne peuvent compter pour leur croissance, que sur l'arrivée de nouveaux arrivants**  
**Si on n'accueille pas, on est mort !**







**LIVRET 1**

# L'emploi, premier facteur d'attractivité des territoires

# 2.

source INSEE - mobilités résidentielles - fichiers individus 2016

**Les nouveaux ménages des BVV du massif pyrénéen**

Ménages du massif pyrénéen

Actifs ayant un emploi...	51%	48%
Chômeurs	21%	8%
Retraités ou préretraités	21%	39%
Élèves, étudiants, stagiaires	1%	0%
Autre inactifs	1%	1%
Femmes ou homme au foyer	4%	3%

source INSEE - mobilités résidentielles - fichiers individus 2016 - BVV

**Les nouveaux ménages des BVV du massif central**

Ménages du massif central

Actifs ayant un emploi...	51%	48%
Chômeurs	17%	9%
Retraités ou préretraités	16%	37%
Élèves, étudiants, stagiaires	11%	1%
Autre inactifs	1%	1%
Femmes ou homme au foyer	4%	3%

## 2.1

# De façon générale, un puissant de métropolisation de l'emploi ...

... associé à la fin de l'ère industrielle et agricole, à une permanence du tourisme et à une assise forte de l'emploi public.

**Le tissu économique substrat des politiques d'accueil**

La question des nouveaux habitants est étroitement liée à la vitalité du tissu économique local. Lequel conditionne leur venue comme leur départ, tout en constituant le socle sans lequel il est difficile de bâtir une stratégie pour les attirer ou pour maîtriser leur arrivée. Le besoin de main d'œuvre des filières locales (agroalimentaire, bois, aéronautique, tourisme saisonnier...), les enjeux de reprise d'activité (agriculture, artisanat...), le développement de l'économie présentielle (commerces, santé...) ou la présence et le maintien des services publics sont autant d'attracteurs pour les candidats à l'installation dans les massifs d'Occitanie.

**1 ménage sur 2 arrive avec un emploi**

D'ailleurs, les actifs dans l'emploi – ceux venant occuper un poste dans les territoires de montagne - constituent bien le 1<sup>er</sup> PROFIL qui caractérise les flux entrants des ménages s'installant dans les massifs d'Occitanie. Que ce soit dans le Massif Central ou dans les Pyrénées, une famille (« ménage » au sens INSEE) sur deux arrive dans les bassins de vie vécus (BVV) des montagnes occitanes avec un emploi à la clé. L'emploi est bien le 1<sup>er</sup> ATTRACTEUR de la dynamique d'accueil même si celle-ci ne se résume pas à ce seul levier de développement. Or, aujourd'hui le dynamisme économique des massifs de montagne tend à se fragiliser, confronté à 3 défis de taille.

# 3 DEFIS FACE A LA FRAGILITÉ DES MASSIFS

## ... pour maintenir le niveau d'emploi face à la métropolisation

- **Le premier** renvoie à un enjeu d'aménagement économique des territoires d'Occitanie face à un phénomène puissant, celui la métropolisation de son économie
- **Le second** ramène à la question de la mutation des moteurs économiques traditionnels dans les massifs d'Occitanie avec l'avènement d'une économie dite « *présentielle* » et son volet touristique lui-même en mutation.
- **Le troisième** pose la question des territoires, de l'économie locale, celle des vallées, des piémonts, des plateaux qui chacune à son histoire industrielle, touristique, agricole faite de belles époques, de rebonds, de reconversion ou de crise persistante \*.

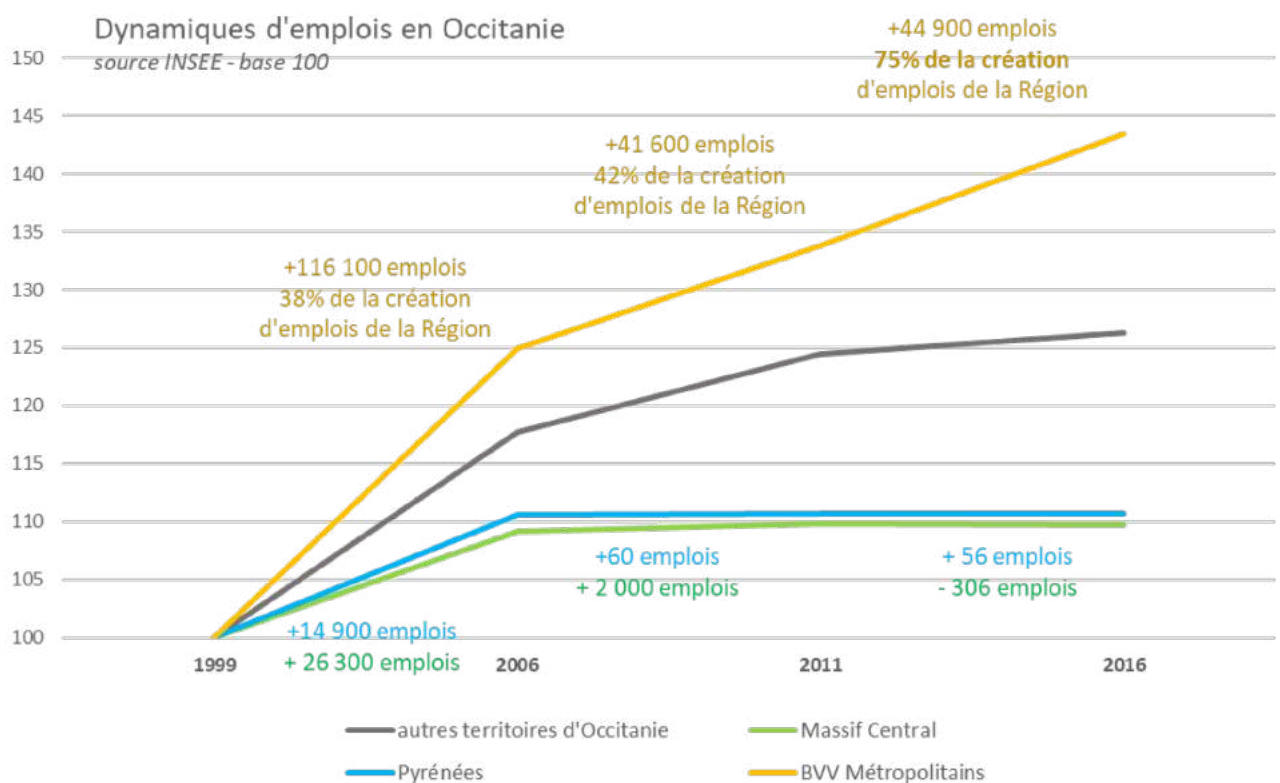
A l'échelle de l'Occitanie comme pour l'ensemble de la France, le développement économique s'organise autour d'un puissant mouvement de métropolisation. L'emploi, comme la population, se concentre de plus en plus au sein des grandes agglomérations universitaires, ultra connectées comme celles de Toulouse et de Montpellier.

Si cette dynamique contribue à la croissance et à la compétitivité de la région, elle invite à être organisée pour permettre **à la richesse ainsi créée de circuler et d'entraîner l'ensemble des territoires**, notamment les plus montagneux.

Parfois ce modèle produit un impact très positif pour les territoires associés, à l'image du modèle de la filière aéronautique. Dans d'autres cas, elle s'organise dans **une logique d'aspiration et de concentration**, qui peut se traduire par des effets d'assèchement pour les territoires les plus éloignés.

En Occitanie, la métropolisation de l'économie régionale est particulièrement puissante, avec 2 tendances fortes.

(\*) *Il ne s'agit pas ici de décrire et d'analyser chacun des systèmes économiques locaux mais bien de donner à voir les grandes transformations qui sont à l'œuvre à l'échelle des massifs et de leurs bassins de vie vécus, en pointant leurs impacts sur la question de l'accueil des nouveaux habitants.*



- **Au début des années 2000,** les systèmes métropolitains concentraient à l'échelle régionale : 27% de l'emploi  
36% des créations d'emplois
- **Depuis les années 2010,** les systèmes métropolitains concentrent à l'échelle régionale 75% des créations d'emplois !

Dans ce contexte, les pôles d'emplois des massifs stagnent pour regrouper : 21% de l'emploi régional soit 470 000 emplois en 2016.

Si le début des années 2000, a été une période de forte croissance de l'emploi dans les deux massifs, **le niveau d'emploi ne croît plus depuis plus de 15 ans, il entame même un recul dans le Massif Central.**

Aujourd'hui,

# 1 emploi sur 2 dans les Pyrénées et 2 emplois sur 5 dans le Massif Central relève de l'économie présentielle

---

Au-delà de l'évolution en stock de leur nombre, la **structure des emplois** qui sont proposés dans les territoires impacte leurs dynamiques économiques. L'attractivité et le rayonnement des massifs dépendent largement de la permanence ou la mutation des modèles économiques locaux qui portent des territoires.

De ce point de vue les massifs de montagne d'Occitanie ont connu de profondes transformations de leur économie :

- **La sphère productive s'est effondrée** à l'image des territoires de tradition industrielle en crise ou en reconversion. Au début des années 80, la sphère productive portait encore plus de 40% des emplois des massifs. 30 ans après elle ne pèse plus que 20% dans les Pyrénées et 24% dans le Massif Central. C'est l'histoire de la désindustrialisation de la montagne qui est ici mesurée, c'est aussi la mutation de l'emploi agricole autour de la mécanisation et de l'agrandissement des exploitations qui marque cette transformation.
- **L'explosion de la sphère présentielle** jusqu'à devenir le 1<sup>er</sup> pourvoyeur d'emplois, marque profondément l'évolution des systèmes économiques des massifs d'Occitanie. Aujourd'hui, 1 emploi sur 2 dans les Pyrénées et 2 emplois sur 5 dans le Massif Central relèvent de l'économie présentielle. Le développement de l'emploi de l'administration publique, notamment ceux des collectivités territoriales, mais surtout l'avènement de l'économie liée aux services à la personne (santé, social...) sont dorénavant les piliers d'une économie qui s'est largement résidentialisée. Peu créatrices de richesse et de développement, ces filières sont néanmoins des socles, un facteur de stabilité de l'emploi des territoires de montagne. C'est aussi une des conditions de base – le substrat à partir duquel les territoires pourront prétendre renforcer, tisser ou renouveler une stratégie de développement économique.
- **Les fonctions dites métropolitaines**, celles que l'on retrouve plus spécifiquement dans les grandes aires urbaines sont aussi symptomatiques de l'évolution du développement économique des massifs vers une économie de services et de loisirs. C'est le développement des secteurs bancaires et assurantiels qui porte ces nouveaux emplois, c'est aussi largement l'économie de la culture et des loisirs qui se développe et émerge comme un secteur d'avenir.

<b>Pyrénées</b>	<b>1982</b>		<b>2016</b>		<b>solde</b>
<i>source INSEE</i>					
<b>Total emplois</b>	<b>141 864</b>		<b>155 249</b>		<b>13 385</b>
<b>Fonction de production concrète</b>	<b>60 896</b>	<b>43%</b>	<b>32 864</b>	<b>21%</b>	<b>-28 032</b>
Agriculture	25 904	18%	9 608	6%	-16 296
Fabrication - industrie	19 064	13%	10 315	7%	-8 749
Bâtiment-Travaux Publics	15 928	11%	12 940	8%	-2 988
<b>Fonctions "métropolitaines"</b>	<b>14 512</b>	<b>10%</b>	<b>24 117</b>	<b>16%</b>	<b>9 605</b>
Commerce inter-entreprises	1 428	1%	2 823	2%	1 395
Conception, Recherche	804	1%	1 256	1%	452
Culture, Loisirs	1 456	1%	4 100	3%	2 644
Gestion entreprise, banque, assurance	9 604	7%	12 786	8%	3 182
Prestations Intellectuelles	1 220	1%	3 152	2%	1 932
<b>Fonctions présentesielles</b>	<b>47 272</b>	<b>33%</b>	<b>75 951</b>	<b>49%</b>	<b>28 679</b>
Administration publique	8 144	6%	15 087	10%	6 943
Distribution-commerce	11 588	8%	12 889	8%	1 301
Education, Formation	6 164	4%	7 025	5%	861
Santé, Action Sociale	8 704	6%	20 326	13%	11 622
Services de Proximité	12 672	9%	20 625	13%	7 953
<b>Fonctions Transversales</b>	<b>19 184</b>	<b>14%</b>	<b>22 316</b>	<b>14%</b>	<b>3 132</b>
Transports, Logistique	9 688	7%	9 532	6%	-156
Entretien, Réparation	9 496	7%	12 784	8%	3 288

<b>Massif Central</b>	<b>1982</b>		<b>2016</b>		<b>solde</b>
<i>source INSEE</i>					
<b>Total emplois</b>	<b>288 504</b>		<b>315 269</b>		<b>26 765</b>
<b>Fonction de production concrète</b>	<b>131 896</b>	<b>46%</b>	<b>76 274</b>	<b>24%</b>	<b>-55 622</b>
Agriculture	53 868	19%	22 605	7%	-31 263
Fabrication - industrie	46 680	16%	29 465	9%	-17 215
Bâtiment-Travaux Publics	31 348	11%	24 205	8%	-7 143
<b>Fonctions "métropolitaines"</b>	<b>35 744</b>	<b>12%</b>	<b>54 934</b>	<b>17%</b>	<b>19 190</b>
Commerce inter-entreprises	4 816	2%	7 989	3%	3 173
Conception, Recherche	1 816	1%	3 406	1%	1 590
Culture, Loisirs	1 804	1%	5 997	2%	4 193
Gestion entreprise, banque, assurance	24 328	8%	30 334	10%	6 006
Prestations Intellectuelles	2 980	1%	7 208	2%	4 228
<b>Fonctions présentesielles</b>	<b>84 576</b>	<b>29%</b>	<b>137 100</b>	<b>43%</b>	<b>52 524</b>
Administration publique	16 100	6%	26 003	8%	9 903
Distribution-commerce	22 112	8%	24 709	8%	2 597
Education, Formation	13 712	5%	15 431	5%	1 719
Santé, Action Sociale	14 796	5%	38 082	12%	23 286
Services de Proximité	17 856	6%	32 874	10%	15 018
<b>Fonctions Transversales</b>	<b>36 288</b>	<b>13%</b>	<b>46 961</b>	<b>15%</b>	<b>10 673</b>
Transports, Logistique	18 248	6%	21 120	7%	2 872
Entretien, Réparation	18 040	6%	25 841	8%	7 801

# L'économie touristique

## une composante essentielle

### de l'attractivité des montagnes

---

Si cette affirmation ne surprendra personne, la carte (ci-contre) du taux de résidences secondaires donne à voir l'intensité de la fonction récréative et touristique des territoires de montagne et singulièrement celles des massifs pyrénéens.

Le tourisme est une ressource économique majeure. Les dépenses des touristes permettent d'augmenter considérablement la consommation locale. Ce secteur pourvoyeur d'emplois et de développement exige un besoin de main d'œuvre décuplé pour faire face aux pics de fréquentation.

L'enquête de Pôle Emploi sur les besoins de main d'œuvre (BMO 2021) est à ce titre éloquente. Sur les près de **250 000 emplois recherchés en Occitanie, 8% d'entre-eux relèvent des besoins des massifs** dans le seul secteur de « *la vente, du tourisme et des services* » et 20% pour tous les secteurs d'activité confondus correspondant à 50 000 emplois recherchés.

Le développement touristique est aussi un puissant « attracteur » de nouveaux habitants. En effet, de nouveaux candidats à l'installation répondent aux besoins de main d'œuvre, même si beaucoup d'entre-eux renvoient à des **emplois saisonniers** :

61% des besoins de main d'œuvre dans les Pyrénées, 48% dans le Massif Central.

Ce secteur d'activité permet aussi à des territoires de garder, de favoriser et de soutenir la création de services de proximité sur le territoire (artisanat, services, commerces...).

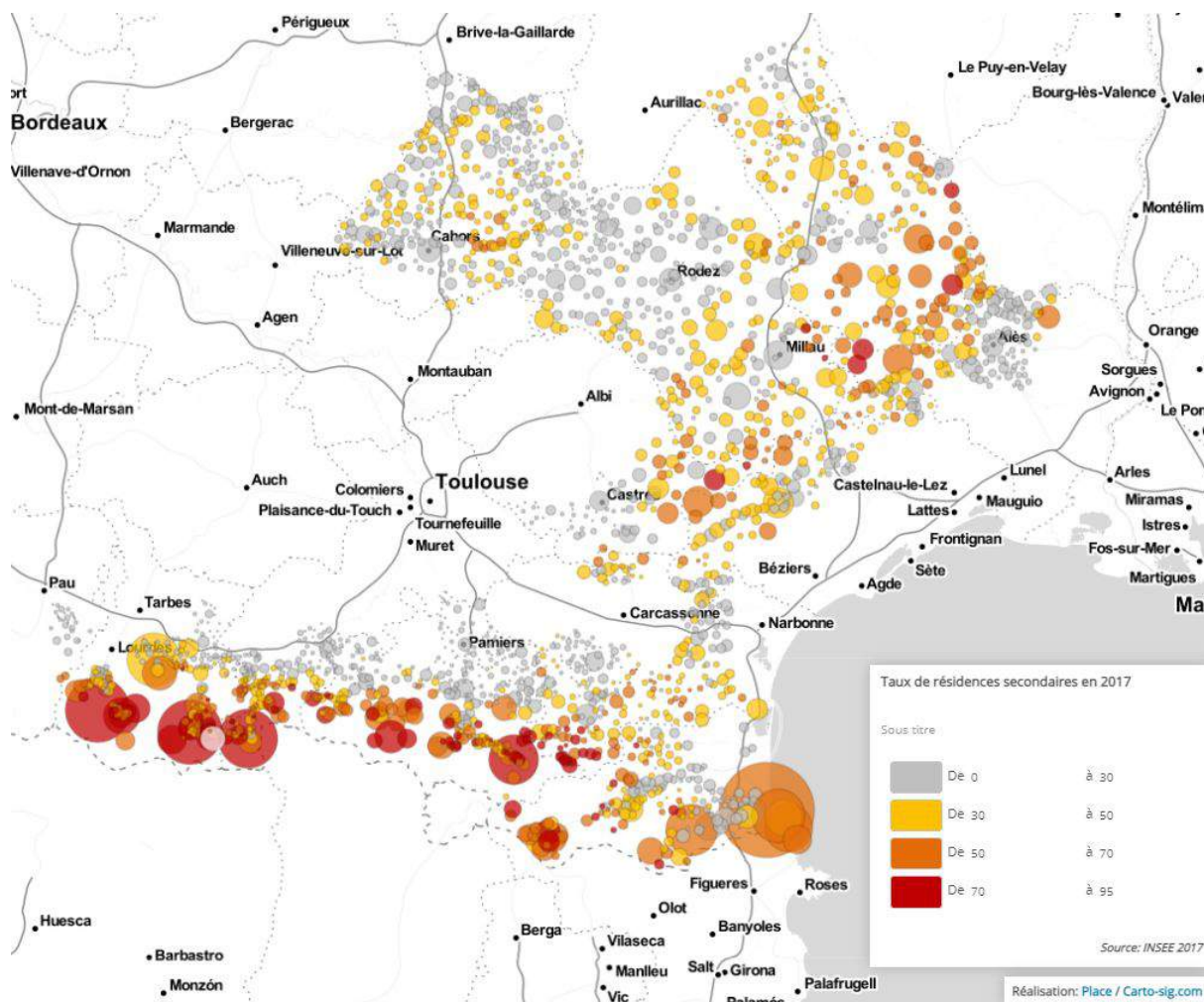
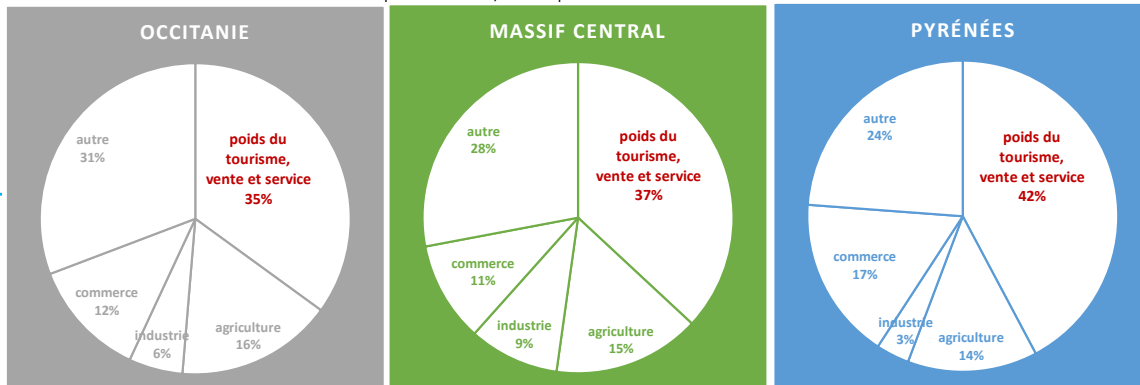
Au-delà du levier de croissance immédiat, **le rayonnement touristique est aussi porteur d'image et de représentation qui alimente l'attractivité des territoires de massif**. Le tourisme permet de mieux faire connaître les territoires de montagne :

- autant dans leurs fonctions récréatives (découverte des cultures, des particularismes, des produits locaux, des monuments etc.),
- qu'au regard de leur cadre de vie, de leurs aménités (médecins, hôpitaux, services administratifs...)
- et enfin en proposant des opportunités économiques (tissu d'entreprises, emplois recherchés...).

Cette découverte « *en mode loisirs* » ponctuelle mais bien souvent récurrente peut parfois amener les touristes « à faire le pas » et de transformer un attachement en une installation définitive.



LE BESOIN DE MAIN D'ŒUVRE EN OCCITANIE - source enquête BMO 2021 / Pole Emploi



## Des modèles de développement contrastés à l'épreuve des réalités locales

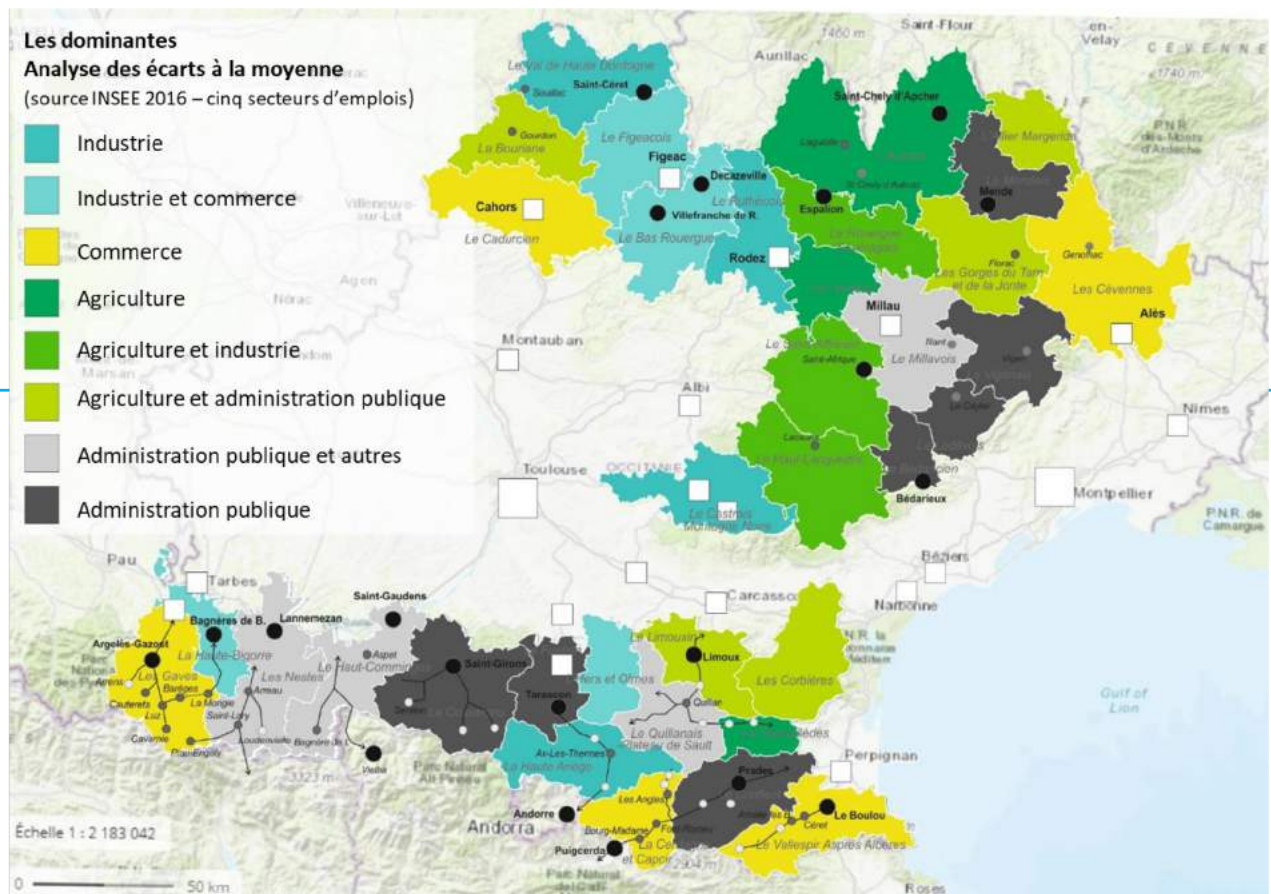
Si tous les massifs s'appuient sur un solide socle économique autour de la présence des emplois de services (publics et privés), tous n'ont pas la même histoire, les mêmes traditions et les mêmes ressorts de développement. L'analyse des écarts à la moyenne donne à voir des différences de profils économiques entre les territoires. Lesquels sont tous embarqués avec une intensité variable dans un processus de transformation progressive de leurs modèles.

**Les territoires où l'industrie compte toujours même si elle peut s'avérer fragile, même très fragile**

[ EN BLEU ] Ils ont su maintenir et renouveler un écosystème, témoins le bassin ruthénois en Aveyron ou la « *Mécanic Valley* » dans le Lot. Ce sont aussi les bassins industriels en crise ou en reconversion comme ceux de l'Est de l'Ariège (textile au Pays d'Olmes, départ de l'usine Pechiney en Haute Ariège). Ici le recul de l'activité industrielle induit une perte démographique, une hausse du chômage et une baisse du revenu moyen. Les friches industrielles se sont multipliées, laissant une empreinte forte dans un territoire.

**Les territoires où une agriculture puissante, structure toujours l'économie du territoire et plus largement la société locale rurale.**

[ EN VERT ] Le poids et la permanence du modèle agricole sur l'économie se repèrent parfois autour de spécialités : viticole comme dans les Corbières ou d'élevage comme en Aveyron et notamment dans l'Aubrac. En Aveyron, l'agriculture et la filière agro-industrielle associée représente plus de 30% du chiffre d'affaire du département. Les enjeux de maintien de la structure agraire, de développement des filières ou encore de transmission des exploitations.... sont intimement liés à la trajectoire et à la marche du territoire.



**Les territoires marqués par l’offre commerciale et de services, associée à l’économie touristique ou à celle des pôles « Préfectures ou sous-Préfectures »**

[ EN JAUNE ] On retrouve ici le poids des petites ou moyennes villes avec cette fonction de place marchande rayonnante à l’échelle de leur arrondissement comme les bassins de Cahors et d’Alès. Ce sont surtout les territoires où le commerce est puissamment « boosté » par l’économie touristique comme dans la vallée des Gaves, ou les plateaux et montagnes de Cerdagne /Capcir.

**Les territoires où les services publics sont bien plus qu’ailleurs les piliers de l’emploi local**

[ EN GRIS ] Ici le recul de l’emploi traditionnel et agricole est souvent un phénomène ancien, abouti. L’emploi public, dans les services de l’Etat et dans les collectivités territoriales, mais aussi l’emploi lié aux services à la personne (santé et social) sont des secteurs forts, qui sont devenus les piliers de l’économie locale. Ce sont aussi des amortisseurs de crise. Ils constituent le socle de la solidarité locale tout autant qu’une base pour asseoir un fonctionnement minimum et pour permettre de (re)construire une stratégie de développement. On retrouve ces figures dans le Couserans comme dans les contreforts du Massif Central.

# De leur robustesse ou de leur fragilité dépend l'attractivité ou le déclin des massifs.

---

Tous ne sont pas logés à la même enseigne. Certains croisent des enjeux de reconversion, d'autres de diversification, de renouvellement ou d'adaptation.

Si de grandes disparités existent, l'analyse territoriale donne à voir la fragilité de l'emploi dans de nombreux BVV.

## CÔTÉ MASSIF CENTRAL

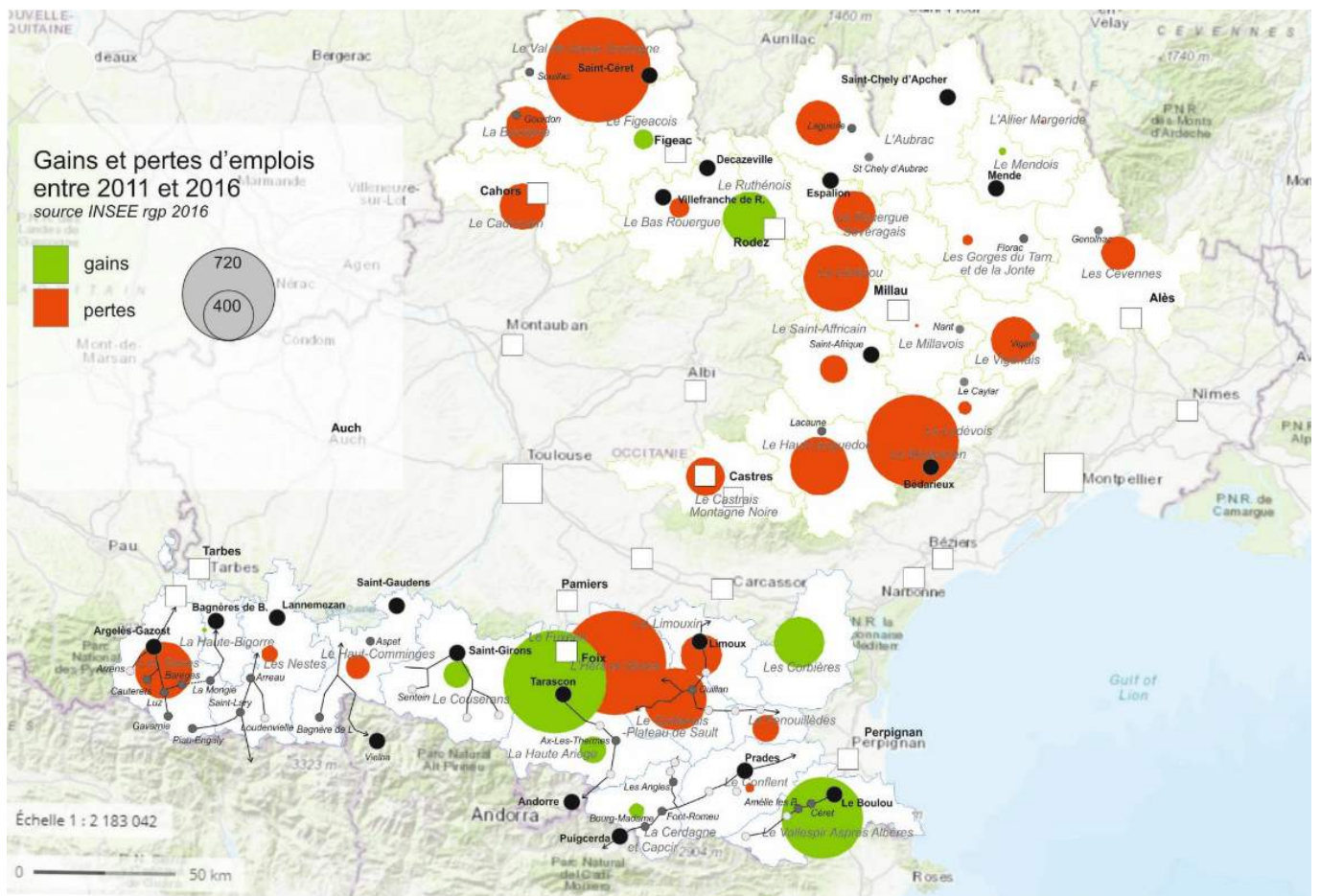
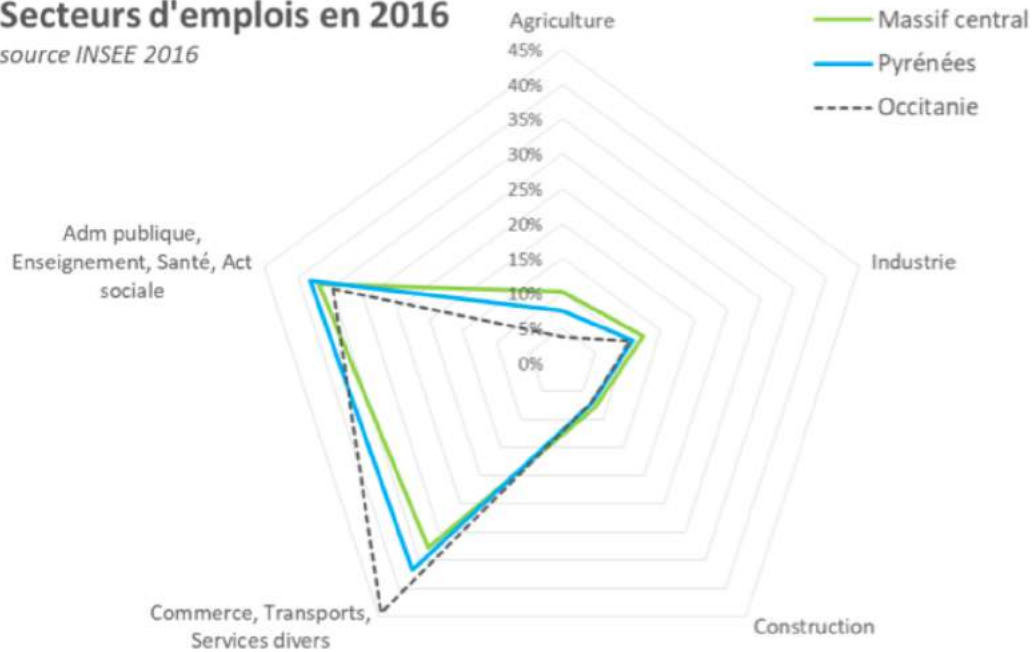
- Seuls le Ruthénois et le Figeacois maintenaient, jusqu'à la crise sanitaire, une dynamique de croissance économique.
- Le sud Aveyron, le nord du Lot comme les contreforts méditerranéens du Massif Central sont particulièrement exposés au recul de l'emploi.

## CÔTÉ PYRÉNÉES

- La crise des vieux bassins industriels de Limoux, Lavelanet ou de Quillan fait toujours sentir ses effets. Ces territoires continuent à perdre significativement des emplois.
- A l'inverse, l'ouverture de l'autoroute «l'Ariégeoise» et de la voie express qui la prolonge, entre Toulouse et Tarascon-sur-Ariège, a stimulé un sursaut industriel et démographique dans la vallée de l'Ariège, aujourd'hui inscrite dans l'aire métropolitaine toulousaine. Jusqu'il y a peu, l'aéronautique toulousain a généré une floraison d'entreprises sous-traitantes. Un secteur qui est devenu au fil des ans le premier secteur industriel du département.
- Sur un autre registre les territoires de l'Albère sur l'axe Perpignan-Barcelone connaissent un développement positif de l'emploi sous l'impulsion du desserrement de l'agglomération perpignanaise et la structuration de l'économie transfrontalière.

## Secteurs d'emplois en 2016

source INSEE 2016



## Avec une montagne tantôt terre de villégiature terre des possibles terre de refuge

Si l'attractivité des territoires reste le plus souvent liée à la force de leur économie et à la présence de pôles d'emplois robustes, la dynamique d'accueil ne se réduit pas à la seule question du besoin de main d'œuvre

### Deux figures contrastées

#### DANS LE MASSIF CENTRAL

où la croissance de l'emploi peine à se traduire en croissance démographique. La population reste stable alors que l'emploi s'est fortement développé. Les tensions sur le marché du travail sont fortes (très faible taux de chômage) avec un déficit d'attractivité qui rejaillit sur la dynamique d'emploi qui commence à s'inverser. L'arrivée de nouveaux arrivants interroge le maintien du tissu entrepreneurial, voire la pérennité des entreprises.

#### DANS LES PYRÉNÉES

où les rythmes de la croissance démographique sont supérieurs à ceux de la croissance économique, comme si le développement pyrénéen était porté par l'arrivée de nouvelles populations qui à leur tour génèrent un développement de l'emploi (majoritairement présentiel) par effet de seuil.

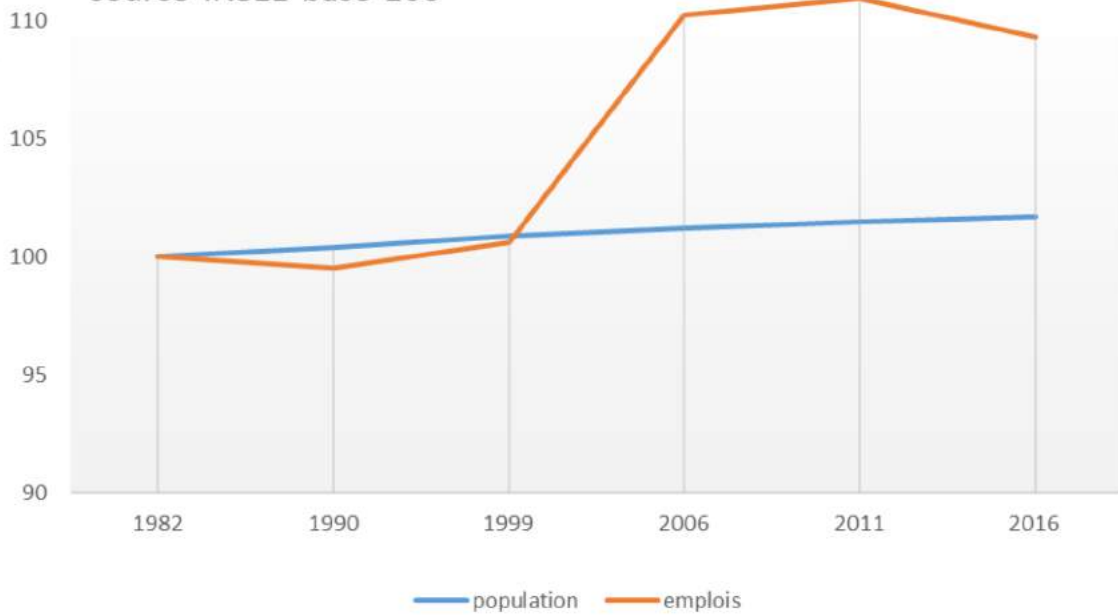
### D'autres « inputs » entrent en jeu.

L'arrivée de nouveaux ménages dans les massifs n'est pas seulement liée à l'attractivité économique. Selon leurs profils sociaux, culturels et/ou générationnels, les motivations des candidats à l'installation sont multiples (cf. livret 2). Ils alimentent la dynamique d'accueil sans laquelle tous les territoires de montagne perdraient de la population. Porteurs du renouvellement démographique, les qualités de ceux qui s'y installent, leurs origines sont aussi un facteur d'évolution du profil sociodémographique des habitants des massifs.

## 115 MASSIF CENTRAL

Evolutions comparées - population / emploi

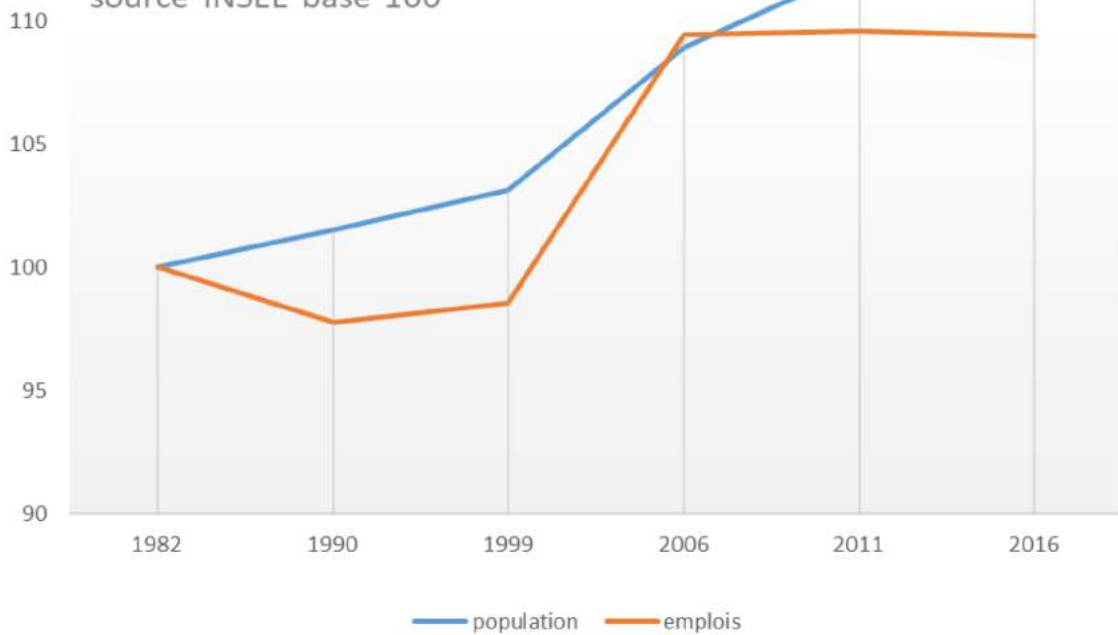
source INSEE base 100



## 115 PYRENEES

Evolutions comparées - population / emploi

source INSEE base 100



## MASSIF CENTRAL

# Une terre d'accueil ouverte à 360°

Chaque année, c'est un peu plus de **30 000 nouveaux habitants\*** qui s'installent dans le **Massif Central**. Cela représente un taux de renouvellement annuel de la population de 3,6%.

*\* Ceux qui sont venus s'installer dans les BVV de la zone montagne associés au Massif Central et qui n'habitaient pas le Massif Central (d'Occitanie) auparavant.*

Contrairement au massif pyrénéen qui se situe et constitue une limite administrative (la frontière espagnole) tout autant que physique (la chaîne de montagne), le Massif Central est au cœur d'un espace plus ouvert, en continuité avec d'autres régions du territoire national. De fait, les échanges sont plus nombreux et plus divers avec ses grandes régions limitrophes. Si les habitants sont principalement issus de l'Occitanie (41%) ils ne sont pas majoritaires. Les habitants des régions de Nouvelle Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes ou PACA pèsent significativement dans les flux entrants. Chacun d'entre eux alimente la dynamique d'accueil mais c'est bien l'arrivée des franciliens qui pèse le plus, en représentant 13% des nouveaux habitants du Massif Central.

Les mobilités internes au Massif Central sont une composante importante de sa dynamique. Près de 10000 habitants déménagent chaque année entre les bassins de vie vécus du Massif Central. De fait, elles participent en moyenne à hauteur du quart de la dynamique externe des BVV. Ces flux internes au Massif Central participent de son attractivité, ils façonnent les dynamiques d'accueil de chacun des territoires du massif.





- Les nouveaux arrivants des massifs du **département du Lot** sont bien moins indexés à la région Occitanie. Nombre d'entre-eux viennent de Nouvelle-Aquitaine mais surtout, les territoires lotois du massif de montagne sont particulièrement attractifs envers les franciliens qui représentent plus du quart des nouveaux habitants.
- Au cœur de la région, la dynamique d'accueil des **massifs du Tarn** est majoritairement marquée par l'arrivée des habitants qui y habitent déjà. Le desserrement des métropoles et des grandes agglomérations pèse dans cette dynamique d'accueil (22% des flux entrants).
- La dynamique d'accueil des nouveaux habitants en **Aveyron** ressemble à celle du Tarn avec des interactions plus importantes avec les autres départements du Massif Central (hors Occitanie). Ici l'arrivée de métropolitains (19%) comme de Franciliens (11%) marque les profils des nouveaux habitants.
- Les territoires de montagne du **Gard** sont quand à eux fortement marqués par le desserrement de l'agglomération Nîmoise. L'arrivée de franciliens compte peu, contrairement à ceux qui s'installent en provenance de PACA.
- L'attractivité des territoires de la **Lozère** se joue dans la proximité, en provenance de l'Hérault et du Gard comme des départements limitrophes des régions voisines.



### Origines des nouveaux habitants du Massif Central s'installant dans

source - INSEE 2016  
Mobilités résidentielles / fichier individus

	le Lot	le Tarn	l'Aveyron	le Gard	la Lozère
<b>Occitanie</b>	<b>24%</b>	<b>55%</b>	<b>39%</b>	<b>46%</b>	<b>32%</b>
<i>Dont Métropoles et gdes agglomérations</i>	<i>10%</i>	<i>22%</i>	<i>19%</i>	<i>24%</i>	<i>17%</i>
<b>AURA</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>	<b>16%</b>
<b>PACA</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>	<b>12%</b>	<b>11%</b>
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>25%</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>
<b>Ile de France</b>	<b>26%</b>	<b>11%</b>	<b>11%</b>	<b>3%</b>	<b>5%</b>
<b>Etranger</b>	<b>9%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>7%</b>

# Une attractivité construite autour du triptyque vallée, piémont, métropole

Chaque année, près de **22 000 nouveaux habitants\*** s'installent dans l'une ou l'autre des vallées des **Pyrénées**. Soit un taux de renouvellement annuel de la population « pyrénéenne » de 4,5%.

*\* Ceux qui sont venus s'installer dans les BVV de la zone montagne associés aux Pyrénées et qui n'habitaient pas les Pyrénées (d'Occitanie) auparavant.*

Si les Pyrénées occitanes rayonnent de par leur histoire, leur patrimoine naturel et culturel et leurs grands attracteurs touristiques (station de ski, lieu de pèlerinage...) sur l'ensemble de la France, leur positionnement et leur attractivité résidentiels sont fondamentalement indexés sur la proximité régionale. **La majorité (54%) des nouveaux habitants sont issus des autres territoires d'Occitanie.** L'arrivée de franciliens comme de personnes issues ou revenants de l'étranger constituent le second moteur de développement. Ces nouveaux habitants des régions lointaines représentent un cinquième des flux entrants dans les Pyrénées.

Autre caractéristique structurante des Pyrénées : son organisation en « système vallées » qui se termine souvent en impasse. De fait, on ne passe pas d'une vallée à l'autre et les interactions s'organisent dans une étroite relation avec son piémont et les possibilités d'ouverture qu'il offre vers les grandes agglomérations ou métropoles. Le choix d'installation de ménages issus des grandes métropoles et agglomérations marque plus fortement la dynamique d'accueil ici (34% des flux entrants) que dans les territoires du Massif Central (21% des flux entrants).

Inversement, la mobilité résidentielle - comme celle du quotidien - entre les vallées compte pour très peu. Ici, les chaînes de montagne constituent autant de frontières qui cantonnent dans un fonctionnement de vallée, le plus souvent nord-sud. Ces échanges entre les vallées (d'un BVV à l'autre) ne représentent en moyenne que 12% de la dynamique d'accueil des territoires pyrénéens.

**2 843 habitants**  
(13% des flux entrants)  
arrivent de la Région  
Ile de France

**860 habitants**  
(4% des flux entrants)  
arrivent de la Région  
Auvergne Rhone-Alpes

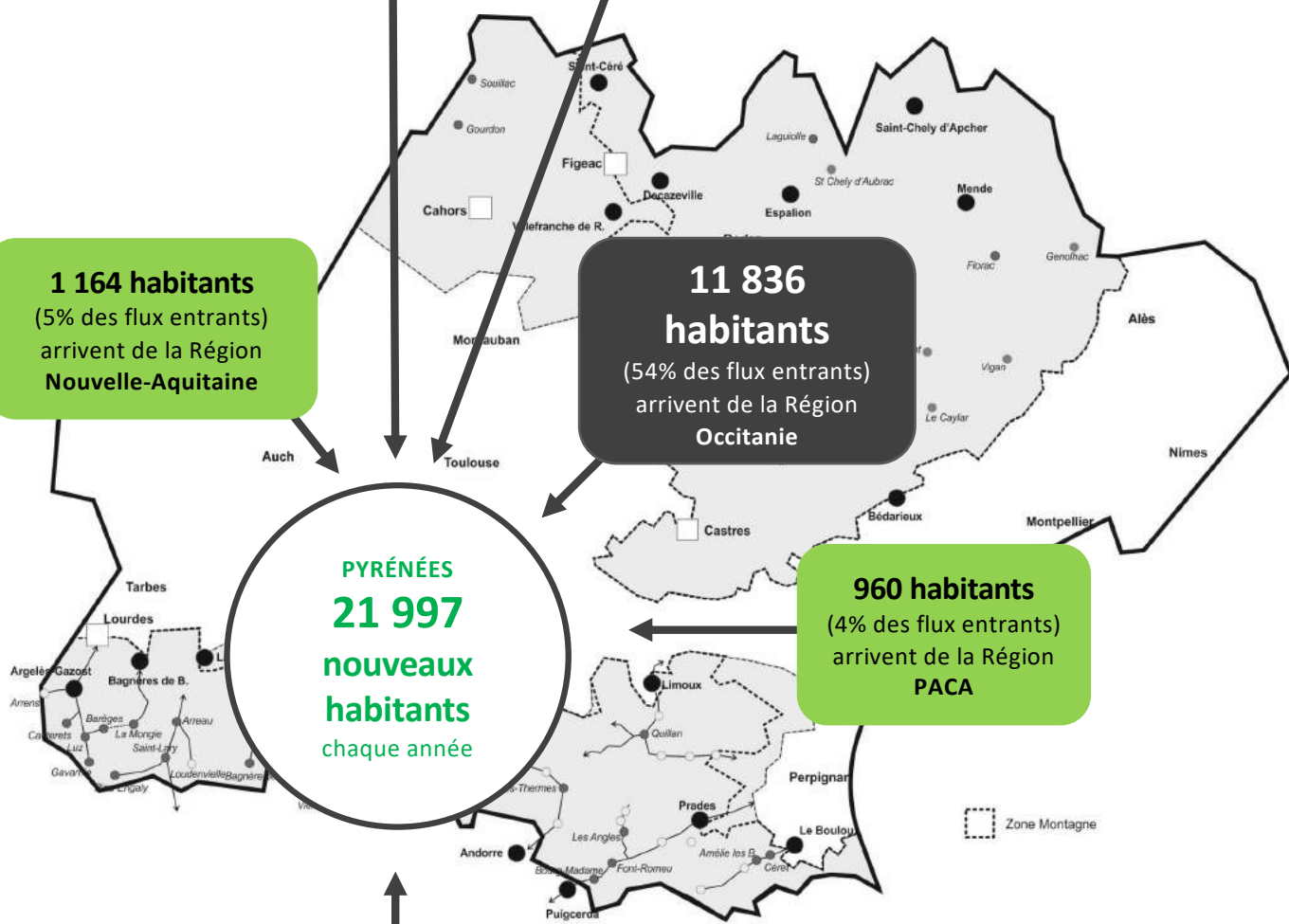
**1 164 habitants**  
(5% des flux entrants)  
arrivent de la Région  
Nouvelle-Aquitaine

**11 836 habitants**  
(54% des flux entrants)  
arrivent de la Région  
Occitanie

**960 habitants**  
(4% des flux entrants)  
arrivent de la Région  
PACA

**1 747 habitants**  
(8% des flux entrants)  
arrivent de l'étranger

**PYRÉNÉES**  
**21 997**  
**nouveaux**  
**habitants**  
chaque année



## Terres d'accueil

### département par département

---

- Les territoires de montagne des **Hautes-Pyrénées** sont singulièrement marqués par l'arrivée de citadins. Trois grandes origines marquent leurs dynamiques d'accueil : la proche agglomération Tarbaise (24%), la Nouvelle-Aquitaine et notamment des agglomérations paloise et bordelaise (25%) tout autant que l'Île de France (25%).
- La dynamique d'accueil du Haut-Comminges en **Haute-Garonne** est étroitement associée à son département (50% des flux entrants) et aux personnes issues de l'agglomération toulousaine (21%).
- L'attractivité externe des massifs **Ariègeois** se joue aussi dans la relation à l'agglomération toulousaine qui porte 18% des flux entrants. Dans une moindre mesure, l'arrivée de personnes issues de l'étranger participe à cette dynamique. C'est d'ailleurs dans ces territoires que le poids des « étrangers » est parmi le plus fort (9% des flux entrants)
- Les territoires de **l'Aude** sont singuliers. Ils tirent leur attractivité de l'arrivée en masse de Franciliens qui contribuent pour plus du tiers à la dynamique d'accueil externe. Un autre tiers est issu de familles audoises qui se réinstallent dans ces massifs, notamment des Narbonnais dans les Corbières ou des Carcassonnais dans le Pays de Limoux.
- Dans leur hétérogénéité, les montagnes des **Pyrénées-Orientales** sont intimement connectés à l'agglomération perpignanaise. Les ménages issus de cette agglomération contribuent à hauteur de 40% de la dynamique d'accueil. L'attractivité des BVV du Cerdagne et du Capcir est plus diversifiée. Le desserrement de l'agglomération perpignanaise ne contribue qu'à hauteur de 16% des nouveaux arrivants. L'installation de nombreuses personnes issues de l'étranger (17% des nouveaux arrivants), des Montpelliérains et des Toulousains (10% des flux entrants) y constitue l'un des piliers de la dynamique démographique.



source - INSEE 2016 Mobilités résidentielles / fichier individus	Origines des nouveaux habitants des Pyrénées s'installant dans					total
	les Hautes- Pyrénées	La Haute- Garonne	l'Ariège	l'Aude	les Pyrénées Orientales	
<b>Occitanie</b>	<b>46%</b>	<b>64%</b>	<b>53%</b>	<b>56%</b>	<b>55%</b>	<b>54%</b>
<i>Dont Métropoles et gdes agglomérations</i>	<i>31%</i>	<i>24%</i>	<i>40%</i>	<i>12%</i>	<i>46%</i>	<i>34%</i>
Ariège	1%	1%	19%	0%	0%	12%
Haute Garonne	10%	50%	21%	5%	4%	12%
Aude	1%	0%	4%	34%	2%	8%
Py. Orientales	0%	0%	2%	4%	40%	16%
Haute-Py.	29%	3%	0%	0%	0%	6%
Hérault	1%	1%	2%	7%	5%	4%
<b>AURA</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>
<b>PACA</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>25%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>5%</b>
<b>Ile de France</b>	<b>25%</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>	<b>35%</b>	<b>3%</b>	<b>13%</b>
<b>Etranger</b>	<b>8%</b>	<b>2%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>

## SUR L'ENSEMBLE DES MASSIFS D'OCCITANIE

# Le taux de renouvellement annuel

de la population se situe autour de 5%

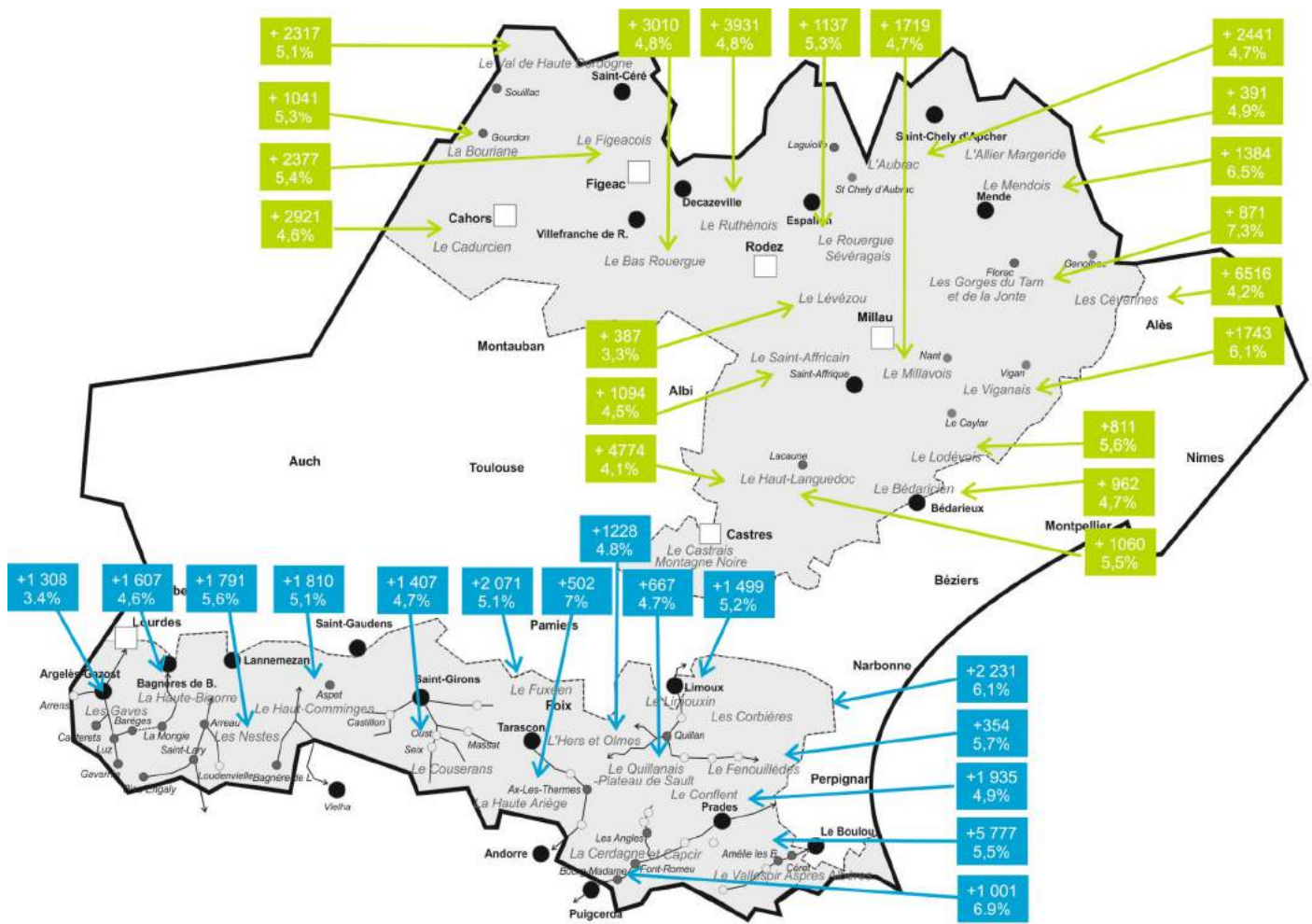
---

Qu'elle relève de la dynamique externe aux massifs ou dans un système d'échanges et de mobilités internes à chacune de leurs composantes, l'arrivée de nouvelles populations est à la fois le signe de leur attractivité et le facteur de leur développement démographique. De leur intensité dépend le niveau de renouvellement de la population, tandis que leurs profils alimentent les jeux de spécialisation ou de diversification socio-résidentielle.

Sur ce premier registre de l'intensité de l'accueil, le taux de renouvellement annuel de la population des BVV se situe autour de 5%.

- **Dans les Pyrénées, il oscille entre 3,4% (les Gaves) et 7% (la Haute-Ariège).**  
Il donne à voir les difficultés des uns à s'inscrire dans une dynamique d'accueil et cela pour de multiples raisons bien distinctes mais qui peuvent se cumuler (marché du logement inaccessible, enclavement, insuffisance d'emplois, offre de services inadaptée...). A l'opposé, il montre la vitalité et la force de la dynamique d'accueil pour autant que ces nouveaux habitants y restent et que les plus anciens n'en partent pas.
- **Dans le Massif Central, le taux varie entre 3,3% et 7,3%.**  
Ici, si les zones périphériques du Massif Central observent globalement de hauts niveaux de renouvellement (> à 5%) comme dans le Viganais, les Gorges du Tarn ou à l'est du massif comme dans la Haute Dordogne ou la Bouriane. Le cœur du Massif Central peine à s'inscrire dans ce mouvement de renouvellement de la population. Que ce soit les BVV autour des grands Causses ou ceux de l'Aubrac, la dynamique d'accueil reste en-deçà de 5%.





**Légende**

**+ 1200** = le nombre d'habitants qui s'installent chaque année

**3%** = taux de renouvellement de la population (poids des nouveaux habitant du BVV sur total de la population)

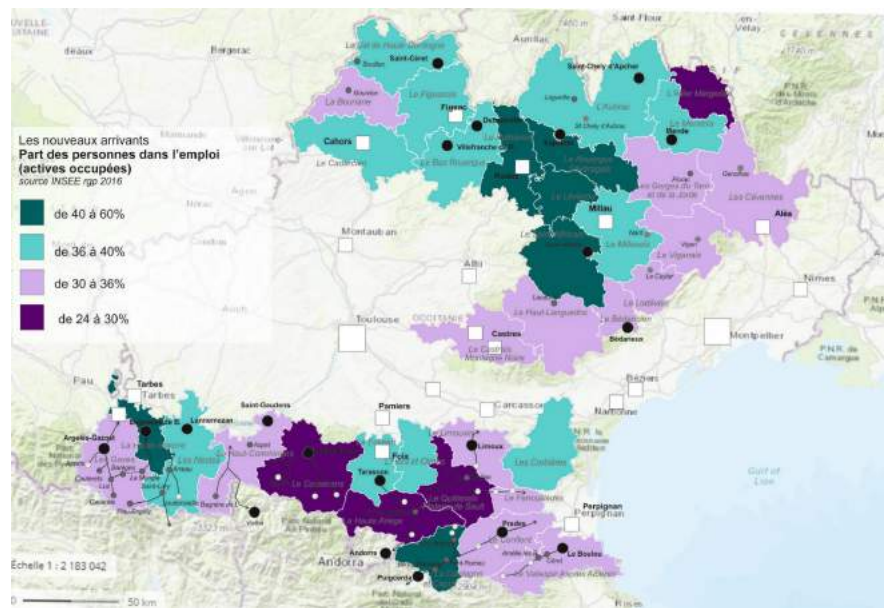
Source INSEE2016 – fichiers individu / mobilité résidentielles



## La part moyenne des habitants dans l'emploi au sein des BVV 37% dans le Massif Central 36% dans les Pyrénées

### L'attractivité de la majorité des territoires du Massif Central, est associée à l'emploi

- Le Ruthénois est une figure emblématique de cette attractivité indexée sur le besoin de main d'œuvre.
- C'est aussi le cas pour les territoires de tradition industrielle (le figeacois, le millavois...) et/ou agricole (le Lévezou, le Saint-Affricain) qui attirent des nouveaux habitants majoritairement dans l'emploi.
- Néanmoins, d'autres ressorts existent dans les territoires proches des grandes agglomérations du littoral où la part des nouveaux habitants dans l'emploi est faible : inférieure ou égale au tiers des nouveaux habitants.



### Au sein des Pyrénées, l'emploi ne constitue pas le moteur principal de la dynamique d'accueil de nombreux territoires. L'arrivée des nouveaux habitants semble moins indexée sur les besoins de main d'œuvre que sur d'autres facteurs d'attractivité.

- Dans le Couserans, la Haute-Ariège ou le Quillanais, c'est plus de 70% des nouveaux habitants qui s'installent pour d'autres raisons que celle de répondre à une offre d'emploi.
- La Cerdagne et le Capcir, tout comme la Haute-Bigorre font figure d'exceptions puisqu'ici, c'est bien la demande de main d'œuvre qui porte majoritairement l'arrivée des nouveaux habitants.

## Massifs d'Occitanie

# Terres de refuge

### pour les personnes fragiles

---

En montagne, les personnes en recherche d'emploi sont fortement représentées parmi les néos. Elles sont en mobilité professionnelle, en quête de promotion, d'insertion, de reconversion... Ce sont aussi les personnes qui accompagnent leur conjoint(e) en mobilité.

#### **La part moyenne des habitants au chômage au sein des BVV :**

16% dans les Pyrénées (7% dans l'ensemble de la population)  
15% dans le Massif Central (6% dans l'ensemble de la population)

Le Couserans, Limoux, Quillan et les Hautes vallées de l'Aude sont dans les Pyrénées les territoires emblématiques de ces réalités. Les contreforts méditerranéens du Massif Central sont aussi confrontés à ces situations.

#### **Le poids des familles monoparentales est un autre des indicateurs de fragilité sociale.**

Leur présence significative dans les migrations résidentielles est sans doute le signe de territoires attractifs pour des familles plus vulnérables, en recherche d'un autre cadre de vie supposé plus propice et moins coûteux.

Cette fonction d'accueil est là aussi particulièrement sensible pour les territoires en proximité des grandes agglomérations comme le Couserans, la Haute-Ariège et le Confluent dans les Pyrénées ou le Viganais et le Lodévois pour le Massif Central.

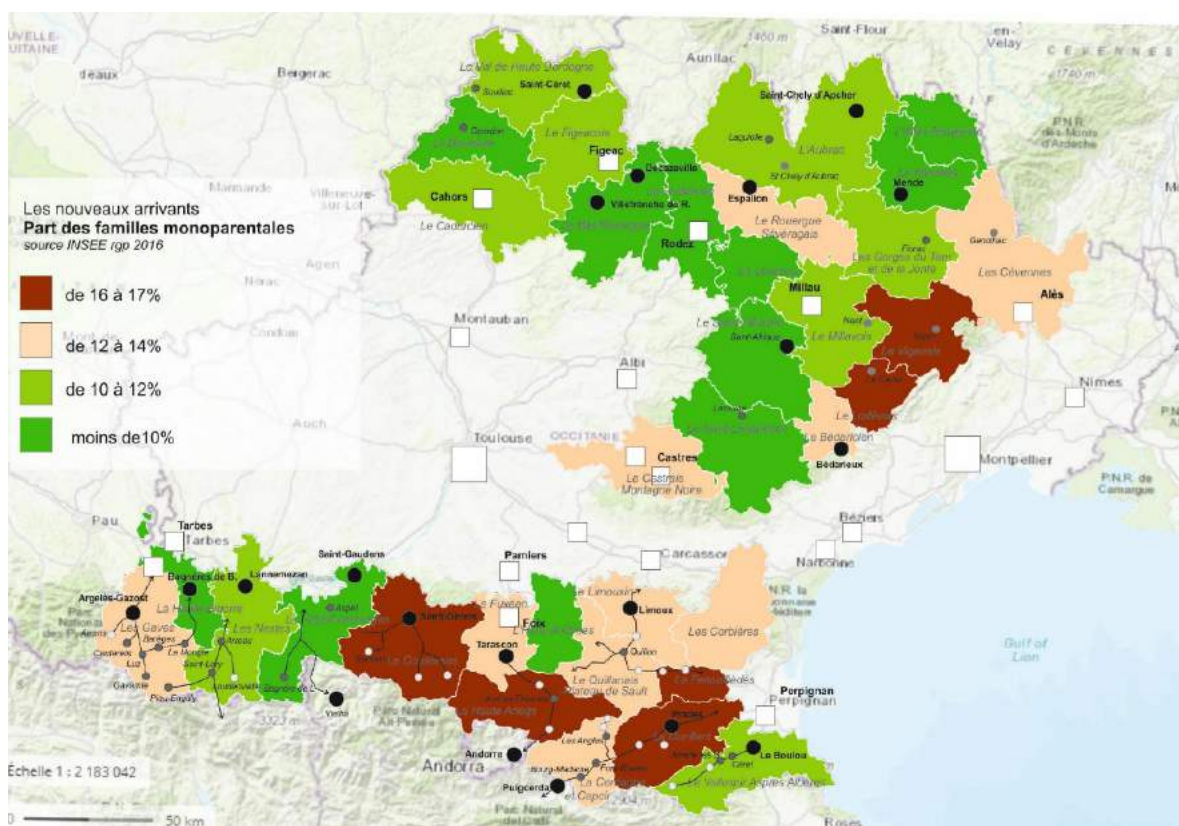
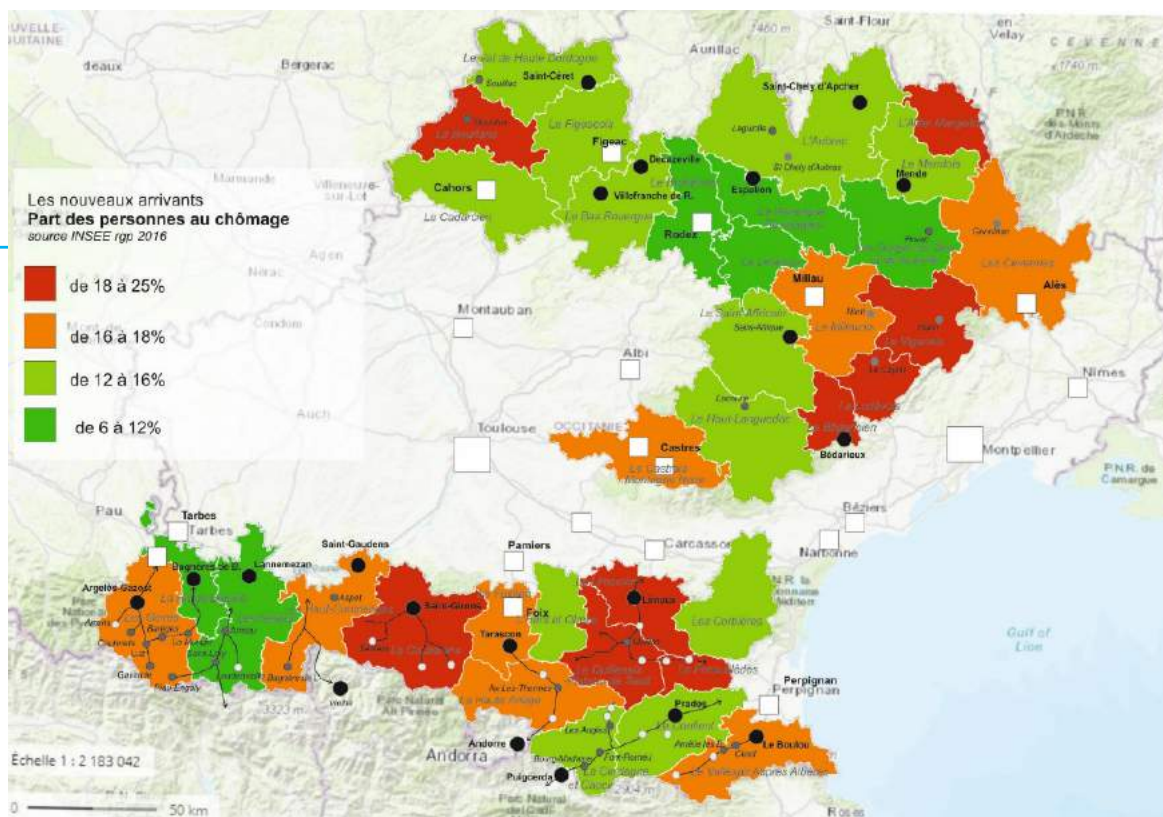
Néanmoins la présence forte de personnes au chômage ou de familles monoparentales parmi les nouveaux habitants marque **une fonction refuge de la montagne**.

Ces migrations résidentielles de néo-ruraux, vulnérables dans le sens où ils n'ont pas (encore) d'emploi suggèrent que les zones de montagne offrent des potentialités pour faire avec la précarité. Au-delà du cadre de vie de « pleine nature », la recherche d'une société d'accueil supposée bienveillante, construite autour de la proximité des liens, favorable à un système plus solidaire, est sans doute une des motivations de ces nouveaux habitants.

**La question de la mobilité** dans des espaces où posséder une voiture est indispensable se pose en effet avec force pour des habitants pauvres ou précaires. L'accès aux aides sociales, aux associations caritatives et à la recherche d'emploi nécessite de parcourir des distances qui coûtent, dans des contextes où l'éloignement progressif des services et des équipements et des structures associatives est devenu un des enjeux nationaux de la cohésion sociale et territoriale.

LIRE

Profil des Exilés  
[ Livret 2 ]



## Massifs d'Occitanie

# Terre de villégiature pour les retraités

---

Partir vivre sa retraite à la montagne est un des leviers majeurs de la dynamique d'accueil. Publics cibles des politiques d'accueil, dans la mesure où ils emportent avec eux un réel pouvoir d'achat. De par leur mode de vie (sorties, activités associatives, activités petits-enfants...), ils soutiennent l'économie locale tout autant que le maintien des services publics.

Moins pour les établissements scolaires (encore que ... certains font du bénévolat autour d'éveil culturel et de l'aide au devoir) que pour le secteur de la santé, les retraités représentent un levier de croissance d'emploi dans les secteurs des services à la personne, sanitaire et social (cf partie sur économie présentielle).

Face à ce public, les territoires de montagne n'ont pas tous les mêmes atouts et l'arrivée des retraités, ou de personnes qui préparent leur retraite, n'a pas toujours le même impact.

**La propension du massif pyrénéen à attirer des retraités est significativement plus importante que dans le Massif Central.**

Près d'une personne sur cinq qui s'installent dans les Pyrénées est à la retraite alors qu'elles ne sont que 14% dans le Massif Central.

Au delà de ces différences entre les deux massifs, les réalités locales donnent à voir des jeux de spécialisation dans l'accueil des seniors beaucoup plus accusés. C'est particulièrement le cas

de la Haute-Ariège,  
des Hautes-Pyrénées  
du nord-est du Lot.

LIRE

Profil des Retraités  
[ Livret 2 ]







**LIVRET 1**

# **Le logement, premier levier pour faire venir et faire rester les nouveaux habitants**

# 3.

## Le logement : une condition de l'attractivité des territoires mise à l'épreuve

---

Les investigations sur le terrain (une trentaine d'élus et une quarantaine d'habitants rencontrés) renforcées par une enquête en ligne auprès des acteurs et des habitants des massifs d'Occitanie (plus de 300 réponses), confirment avec force, le fait que la question du logement est devenue le point noir des politiques d'accueil et d'attractivité des massifs.

Jugées « *timides ou balbutiantes* », parfois même « *inefficaces ou inadaptées* », **les politiques publiques de l'habitat** et du logement ne se situent pas pour autant dans l'angle mort des politiques publiques. Souvent réduites à des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (PIG, OPAH...), elles sont mises en œuvre dans une logique de guichet qui permet difficilement de :

- renouveler l'offre
- répondre à des besoins de plus en plus diversifiés
- soutenir une stratégie d'accueil par une politique de l'offre à la fois abordable et de qualité.

Dans le cadre des nouvelles démarches d'aménagement du territoire portées par l'Etat et par le Conseil régional d'Occitanie, **des stratégies contra-cycliques** sont proposées.

Les opérations de revitalisation des territoires (ORT) sur les pôles de centralités (avec les dispositifs : Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, appel à projet bourgs centres du Conseil Régional ...) sont de nature à structurer de nouvelles réponses. Elles restent encore aujourd'hui à consolider sur leur volet opérationnel (technique et financier).

Mais, face aux difficultés récurrentes, certains territoires **expérimentent et innovent** et de nombreuses initiatives et expériences ont pu être développées ici et là. Elles donnent à voir le champ des possibles pour autant que ces projets soient :

- portés (par les élus),
- animés (par une ingénierie technique),
- et soutenus (par les partenaires).

Sans cette montée en gamme des stratégies locales de l'habitat, le risque est grand de ne pas pouvoir répondre à une demande qui se renouvelle et qui semble s'affirmer au bénéfice de la crise sanitaire (l'envie de s'installer), de voire repartir de nombreux habitants de ces territoires (les moyens d'y rester) et d'affaiblir significativement les trajectoires démographiques, la capacité d'accueil et le renouvellement de la population.

## Le logement : premier facteur d'une installation réussie

---

Par effet cascade, c'est bien le maintien de la vitalité économique et sociale qui est en jeu. Sans effort de régulation et de maîtrise des marchés locaux de l'habitat, les massifs sont exposés au risque de fragilisation de leur cohésion sociale et territoriale. Les difficultés se conjuguent (déficit de qualité du parc, pression sur les prix exercée par l'attractivité touristique, manque d'offre locative...) et pèsent sur la « qualité d'habiter » proposée aux habitants qui souhaitent s'installer mais aussi rester dans les territoires de montagne.

### **Sans le renforcement des politiques du logement, c'est tout l'éco-système de montagne qui pourra être mis à mal.**

Avec des problématiques d'accès et de maintien dans le logement qui sont multiples, variées et parfois spécifiques.

La vie à la montagne pose un cadre de contraintes qui tient à des données structurelles : les effets d'enclavement sont accentués par le relief et étirent les distances-temps structurel ; dans les secteurs les plus en altitude, les hivers sont traversés de périodes où les températures descendent bas et figent les possibilités de déplacement.

Un peu comme si elles allaient de soi, ces contraintes géographiques et physiques remontent peu dans les motifs pointés par le questionnaire ligne comme susceptibles de remettre en cause les projets d'installation. Les répondants ont mis l'accent sur d'autres difficultés ou complications. Celles que pose l'accès aux aménités sociales et culturelles qui favorisent les interactions et contribuent à la dynamique inclusive des territoires.

Parmi les motifs à l'origine de **la fragilisation des projets d'installation**, la faiblesse des offres culturelles et de loisirs sont largement partagées... Plus de la moitié des habitants et 38% de l'ensemble des enquêtés placent cette question comme un obstacle au maintien dans les territoires de montagne. En effet, ces lieux, ces moments représentent autant d'occasions d'échanges et d'inscription dans la vie locale sans lesquels les enjeux d'intégration restent aléatoires. La question de la présence et de l'accès aux services médicaux et sociaux est ici fortement relevée, et presque autant citée comme une des conditions de réussite d'un projet d'installation.

Mais ce sont bien les enjeux autour du **couple qualité / accessibilité des logements** qui sont les premiers cités comme facteurs favorables à un accueil réussi.

- 55% des habitants (42% de l'ensemble des enquêtés) considèrent le logement comme le point dur des projets d'installation.

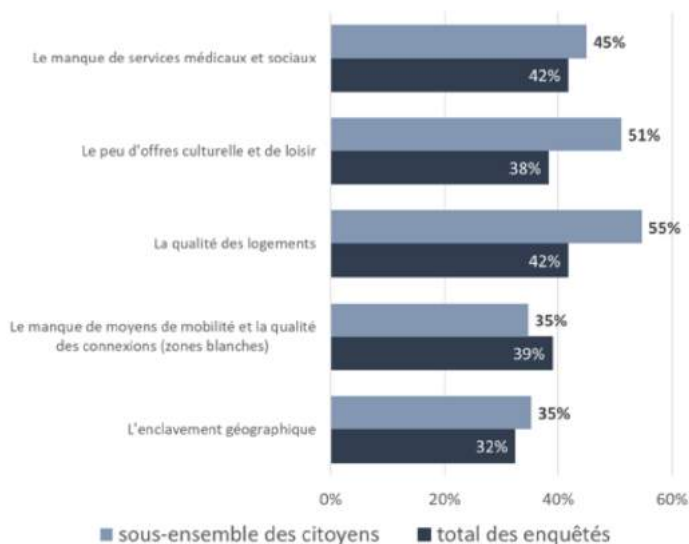
Sur ce registre, le point de vue des acteurs et des habitants des deux massifs se distingue nettement.

**Dans les Pyrénées,** la question du logement, celle de l'offre culturelle et de loisirs et celle des services forment le tiers de tête des difficultés évoquées.

**Dans le Massif Central,** les déficits en loisirs, en offre culturelle et en santé apparaissent comme les principales adversités. La qualité des logements est évoquée au même niveau que celle de la mobilité et du désenclavement numérique.

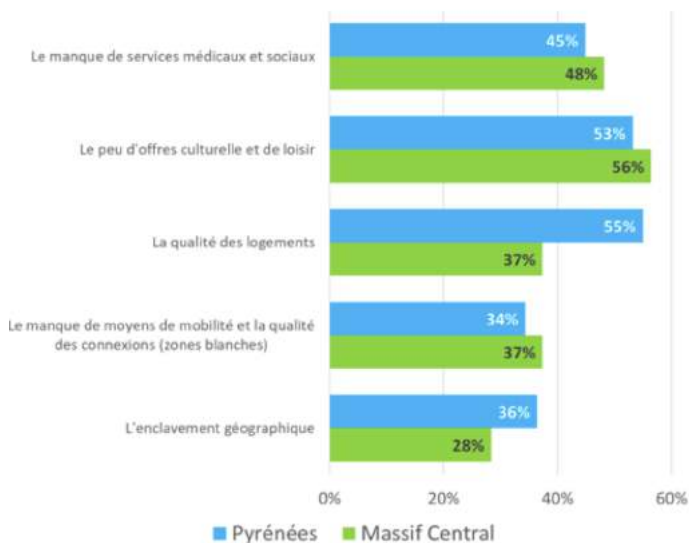
#### Les difficultés exprimées pour pérenniser un projet d'installation en Montagne

Poids des réponses 3 (difficile) et 4 (très difficile) sur une échelle de 4  
Source : enquête 2020 auprès de 300 "acteurs" des massifs de montagne en Occitanie



#### Les difficultés exprimées pour pérenniser un projet d'installation en Montagne

Poids des réponses 3 (difficile) et 4 (très difficile) sur une échelle de 4  
Source : enquête 2020 auprès de 300 "acteurs" des massifs de montagne en Occitanie



## Du côté des besoins, une demande en logement réelle et diversifiée

L'analyse rétrospective de l'évolution des résidences principales dans les massifs d'Occitanie permet d'évaluer le développement du parc en logement qu'il a fallu proposer pour répondre aux besoins des territoires de montagne. Elle permet d'observer le niveau de demande, sa répartition dans les massifs comme les profils des besoins, en termes de composition des ménages et donc de produits logement.

**32 800 résidences principales à développer**

... Pour répondre à l'échelle de la Région aux deux grandes composantes de la demande en logement : celle associée à la puissante attractivité (externe) ET celle façonnée par les évolutions sociétales (décohabitation, séparation...). Les massifs d'Occitanie contribuent ainsi largement à la formation des besoins. Pour y répondre, il convient de construire mais aussi de résorber la vacance ou encore de refonder l'attractivité des tissus urbains délaissés.

### LE MASSIF CENTRAL

**concentre 9% des besoins en résidences principales de la Région, soit 850 logements par an.**

L'Aveyron concentre près de 30% de la demande du massif ... et elle est en augmentation !

Les massifs du Gard et du Lot contribuent aussi fortement aux besoins même s'ils ont significativement diminué sur la dernière période avec le fléchissement de la dynamique d'accueil et l'accélération du vieillissement et des décès.



# 14%

## des besoins en logement en Occitanie sont concentrés dans les massifs \*

### LES PYRÉNÉES

**concentrent 6% des besoins en logements de la Région (soit 1830 résidences principales par an).** La perte d'attractivité de certaines composantes du massif, l'accélération du vieillissement mais aussi les blocages du marché du logement associés au jeu de concurrence entre logements permanents et produits touristiques, ont entraîné des besoins couverts à la baisse sur toute la chaîne des Pyrénées ... à l'exception du Confluent, de la Cerdagne et du Capcir.

Source : INSEE 2017

	Evolution annuelle des RP 2007-2017	Répartition des besoins		Evolution annuelle des RP		tendances
		...au sein de la Région	...au sein des massifs	2007-2012	2012-2017	
<b>Occitanie</b>	<b>32 819</b>			<b>32 428</b>	<b>33 210</b>	
<b>Massif Central</b>	<b>2 852</b>	<b>9%</b>		<b>3 152</b>	<b>2 553</b>	
Aveyron	817		29%	787	847	↗
Gard	655		23%	835	475	↘
Hérault	274		10%	367	182	↘
Lot	561		20%	665	457	↘
Lozère	189		7%	206	172	→
Tarn	357		12%	292	421	↗
<b>Pyrénées</b>	<b>1 831</b>	<b>6%</b>		<b>2 167</b>	<b>1 495</b>	
Ariège	327		18%	440	215	↘
Aude	381		21%	503	258	↘
Haute-Garonne	90		5%	129	51	↘
Hauts-Pyrénées	283		15%	331	234	↘
Pyrénées-Orientales	750		41%	764	737	→
<b>Territoire de Montagne</b>	<b>4 684</b>	<b>14%</b>		<b>5 319</b>	<b>4 048</b>	
<b>Autre Occitanie</b>	<b>28 136</b>	<b>86%</b>		<b>27 110</b>	<b>29 162</b>	

(\*) 4 700 logements par an qui correspondent aux besoins satisfaits par les territoires.

D'autres besoins peuvent ne pas être ici pris en compte comme les décohabitations bloquées (étudiants, jeunes...), projets d'installation ajournés, cohabitations subis (saisonniers).

## Deux grandes composantes sociétales « marquent » les besoins en logement

### Les familles monoparentales et leurs ex-conjoint(e)s

ont alimenté la moitié des besoins en logement ces 10 dernières années.

Si la famille « traditionnelle » recule fortement, elle se recompose ainsi largement.

Ces évolutions marquent structurellement le besoin en logement de l'ensemble des massifs :

52% dans les Pyrénées pour les familles monoparentales,

46% dans le Massif Central,

38% dans les autres territoires d'Occitanie.

### Les personnes âgées isolées

sont aussi au cœur des besoins en logement.





38% dans les Pyrénées,

36% dans le Massif Central,







de l'augmentation du nombre de ménages est indexé sur les personnes âgées isolées.

Elles constituent l'autre enjeu majeur de la satisfaction quantitative des besoins.

Part des familles monoparentales  
et des personnes âgées isolées dans l'augmentation des besoins  
*source INSEE 2017*

	Ariège	Aude	Haute Garonne	Hauts- Pyrénées	Pyrénées- Orientales	Pyrénées	
	61%	49%	62%	42%	51%	52%	
	36%	36%	37%	40%	37%	38%	
	Aveyron	Gard	Hérault	Lot	Lozère	Tarn	Massif central
	50%	48%	48%	42%	41%	41%	46%
	32%	36%	37%	37%	37%	37%	36%



		Pyréénées	Massif central	Occitanie hors massif	
	Jeune de 15 - 24 ans	Poids ds la pop 2017	1%	3%	5%
		Evo. 2007-2017	-10	110	1 582
	Personne seule 25-39 ans	Poids ds la pop 2017	4%	5%	7%
		Evo. 2007-2017	-34	19	1 665
	Couple sans enfant	Poids ds la pop 2017	30%	31%	26%
		Evo. 2007-2017	250	561	5 225
	Famille avec enfants	Poids ds la pop 2017	21%	22%	24%
		Evo. 2007-2017	-334	-741	1 897
	Famille monoparentale et personnes seules de 40 à 65 ans (conjoint séparé)	Poids ds la pop 2017	23%	22%	22%
		Evo. 2007-2017	1 195	1 700	10 825
	Retraité seul de plus 65 ans	Poids ds la pop 2017	18%	17%	14%
		Evo. 2007-2017	870	1 320	7 314
	Autre sans famille	Poids ds la pop 2017	2%	2%	3%
		Evo. 2007-2017	-105	-117	-372
<b>Evolution annuelle ménages 2007-2017</b>			<b>1831</b>	<b>2 852</b>	<b>28 136</b>

Selon leurs statuts, les ménages rencontrent des difficultés particulières d'accès au logement, en fonction de leurs ressources, de leurs âges, de leurs mobilités mais aussi de leurs besoins de services. Se mettent ainsi en place **des jeux de contraintes spécifiques** associés à tel ou tel public, **à croiser avec des contextes territoriaux**, plus ou moins favorables à l'accueil de telles ou telles catégories de publics.

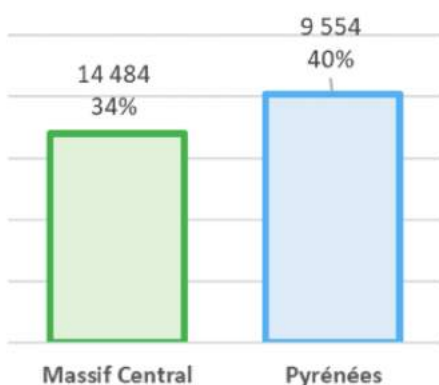
4 grandes familles de personnes interrogent aujourd'hui les politiques locales de l'habitat :

- **Les « nouveaux habitants »**  
(dans toutes leurs diversités mais majoritairement actifs)
- **Les jeunes en mobilité et les saisonniers**
- **Les seniors et retraités**
- **Les familles monoparentales**

## Les nouveaux habitants

### catégorie qui a le plus de difficultés pour accéder au logement

La capacité à loger correctement les nouveaux habitants est d'autant plus décisive que leur arrivée pèse significativement dans les déménagements opérés chaque année. Un tiers des marchés locaux de l'habitat dans le Massif Central, 40% dans les Pyrénées sont portés par l'arrivée des nouveaux ménages.

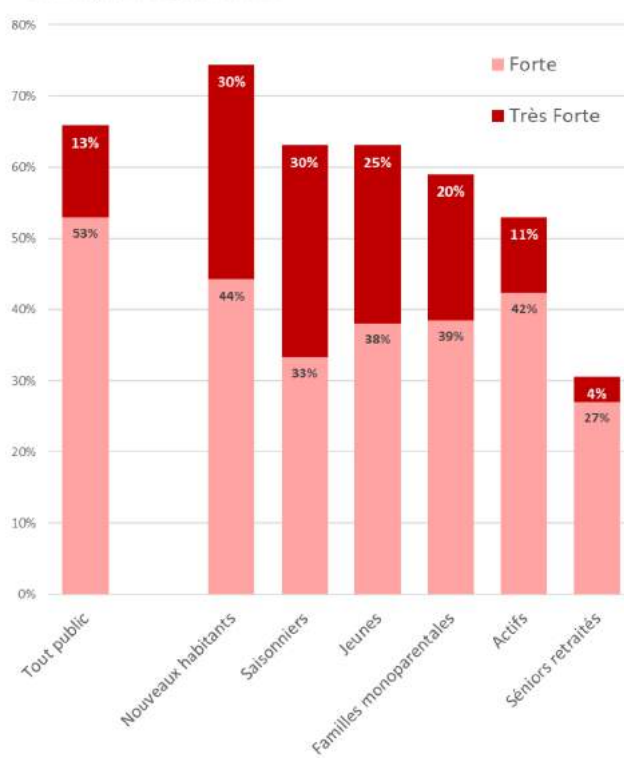


Les « néos » ne sont pas une catégorie sociale et économique homogène. Bien au contraire, ils ont chacun leurs besoins et leurs exigences en termes de logement et d'habitat (cf. les profils des nouveaux habitants du livret 2). Deux grandes caractéristiques caractériser ces « néos » face au logement :

- Ils partagent tous l'expérience difficile de trouver un logement de qualité adapté à leur projet. S'ils ont la plupart du temps

### Les difficultés exprimées pour accéder au logement en Montagne

Poids des réponses 3 (forte) et 4 (très forte) sur une échelle de 4  
Source : enquête 2020 auprès de 300 "acteurs" des massifs de montagne en Occitanie



connaissance du territoire et de ses ressources, le fonctionnement des marchés du logement demeure incertain, ses difficultés sous-estimées et parfois idéalisées.

- En moyenne, 7 nouveaux arrivants dans les territoires de montagne sur 10 s'installent dans un logement à la location. L'offre locative constitue « un sas », une forme de parc d'accueil des nouveaux arrivants, ou encore une porte d'entrée. Ses prix, sa qualité ou sa localisation sont ainsi stratégiques dans l'attractivité résidentielle des massifs auprès des nouveaux habitants.

## Des logements passerelles « *par les gens du coin, pour les gens d'ici et d'ailleurs* »

**CONTACT : Benoit Montels**

Pour accompagner le dynamisme territorial, la création de nouvelles activités et l'accueil de porteurs de projets, la rénovation du château de la commune d'Arvieu a été lancée. Avec des logements passerelles et des logements pour l'accueil ponctuel de groupes, le projet a pour ambition de faciliter l'installation et de faire vivre le territoire.

### METHODES

Il y a 20 ans déjà, l'équipe municipale d'Arvieu fait le pari du digital et de la transition numérique, en soutenant le projet de la SCOP Laetis. Aujourd'hui, elle anime le « jardin d'Arvieu », un espace de co-working, de salle de spectacle, de séminaire, maison des services publics, en phase avec de nouveaux besoins. Ce tiers-lieu attire des entrepreneurs ... mais il manque de logements sur le territoire pour les accueillir de manière temporaire ou durable. En mars 2020, la SASU Laponia (fondée par Benoit Montels), la SCOP Laetis et la foncière responsable Bellevilles se sont associés afin de fonder **l'Oustal partagé** (SAS/SCI), afin de devenir propriétaire du Château d'Arvieu en vente depuis 2 ans.

Le château est désormais loué à une association, « *Bienvenue en Transition* », qui exploite le domaine pour soutenir le projet : **un toit, sous forme d'habitat partagé.**

Il permet d'accueillir des personnes qui prétendent à l'installation sur le territoire, des résidences d'artiste, des entreprises qui souhaitent se former.

Des logements passerelles sont disponibles afin de rester sur un temps plus long (1 à 10 mois). L'objectif est de répondre à la demande en restant **souple et hybride pour s'ajuster aux besoins** des porteurs de projets, notamment ceux qui « apportent » une plus value au territoire. Et ainsi faire vivre « *un co living villageois* ».

L'ambition est de proposer, sur le long terme, une expérience en termes de transition écologique et sociale. Ainsi, l'Oustal partagé souhaite apporter un soutien à la municipalité dans sa réflexion sur la réhabilitation des bâtiments du centre-bourg.



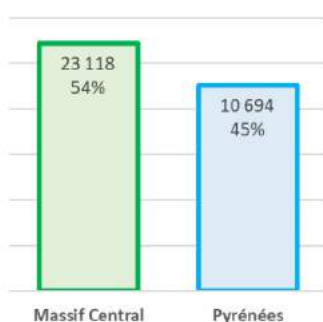
## Les jeunes en mobilité et les saisonniers

Sans se confondre nécessairement, le sujet des jeunes et celui des saisonniers se croisent. De par leurs ressources, le plus souvent modestes, et de par leurs besoins en termes de mobilité et de logements temporaires. Pour les jeunes, l'accès au logement constitue un frein, une difficulté supplémentaire tant **il fragilise la continuité des parcours** (vers plus d'autonomie en compliquant l'entrée dans la vie active) et **l'inscription dans la vie locale**.

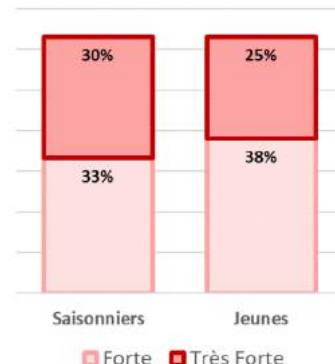
Les expériences professionnelles, de formation, d'insertion, de décohabitation amènent à changer de statuts et à enchaîner des formules variées de logements ou d'hébergement. Dans les massifs d'Occitanie, l'enjeu est de taille dans la mesure où il représente près de la moitié des besoins de mobilités résidentielles de tous les ménages. Plus en détail, nous observons :

- Le dynamisme de certains bassins d'emploi, qui pose la question du logement **des jeunes actifs** (CDD, CDI, intérimaires, auto entrepreneurs...) et des solutions qu'ils attendent pour soutenir leur mobilité.

Part des jeunes dans les marchés locaux du logement



Perception du niveau de difficulté d'accès au logement



- **Les activités saisonnières**, composantes majeures de l'économie des montagnes, font appel à une main d'œuvre externe massive, qui attire sur des périodes courtes de nombreux jeunes.
- La présence souvent diffuse de l'appareil de formation professionnelle (BTS, CFA...), qui renvoie à d'autres besoins en logement/hébergement temporaire **des jeunes en formation**. Où il faut considérer la présence de majeurs et de mineurs, la proximité du lieu d'emploi, du stage, de la formation, un coût abordable, avec en arrière plan, des besoins multiples (courts séjours, séjours fractionnés...)
- **Les jeunes en insertion ou en rupture**, pouvant cumuler des difficultés (sociales, psychologiques, de santé, manque de qualification...)

Les jeunes forment un public hétérogène, essentiel à la vitalité des massifs. Mais ils sont particulièrement vulnérables, et ils subissent les effets du manque de réponses adaptées à leurs besoins. Avec le risque que leurs « renoncements » faute de logement adapté freine le développement des entreprises et l'attractivité de la montagne. L'enjeu est de sécuriser les parcours des jeunes pour **renforcer les dynamiques de recrutement** des entreprises.

## Un partenariat départemental pour le logement des saisonniers

**CONTACT : Marie José Buil**

Dans une commune où le tourisme capte plus de 90% du parc de logement, la mairie s'est mobilisée afin de répondre aux mauvaises conditions de logement des saisonniers (camions, appartements insalubres ...). Deux résidences ont été rénovées et réaménagées afin de proposer 57 logements (T1,T2 et T3) aux saisonniers qui viennent travailler à Saint-Lary-Soulan.

### METHODES

Lourdes, Luz Ardiden, Argeles Gazost, les Angles, St Lary ... plusieurs communes se sont associées à divers partenaires (Adil, Office Public de l'Habitat) au sein d'une association départementale pour le logement saisonnier, afin de **trouver collectivement des solutions**.

La mairie de Saint-Lary-Soulan a saisi l'opportunité de rachat d'un ancien hôtel, qui n'était plus aux normes pour réaliser la première opération. L'OPH, en accord avec la mairie et l'association départementale pour le logement saisonnier, a lancé la réhabilitation du bâtiment « **Le montagnard** » (27 logements), situé au pied des pistes.

Un second bâtiment situé en centre-bourg a été réhabilité de la même façon (20 logements). « **Les marmottes** » accueille d'autres fonctions comme un pôle enfance et des logements locatifs sociaux. Le projet a été réalisé avec le soutien de l'Union d'Economie Sociale du Logement, mettant en œuvre les politiques nationales d'emploi du fond d'Action Logement.

La mairie paye une redevance à l'OPH afin d'exploiter le bâtiment, qui lui appartiendra à la fin du contrat. Elle gère les logements en direct (loyers, visite, remise des clefs). Un contrat tripartite entre la mairie, l'employeur et le locataire est mis en place. Le **loyer de 370€ par mois** tout compris (eau, électricité ...). L'employeur doit réserver au préalable des logements pour ses saisonniers, de façon payante en saison (décembre à mars) et gratuite durant le reste de l'année.

Hors saison la commune est libre de faire ce qu'elle souhaite : les règles de logements saisonniers ne sont plus imposées. Un projet de vacances sociales a été imaginé, pas encore réalisé pour l'instant.

**La réversibilité** de ces logements, pensée en amont, est la clé de la réussite de ces projets. **La communication** aussi. Tout comme **l'accompagnement** à adapter aux besoins et aux attentes des saisonniers, dont certains préfèrent s'éloigner des solutions classiques.



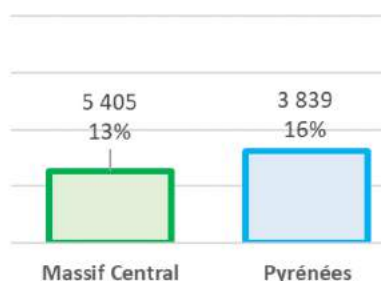
## Les seniors et les retraités

Si les retraités ne sont pas perçus comme une composante prioritaire des politiques du logement (la majorité d'entre eux sont propriétaires et bénéficient d'un revenu souvent supérieur aux plus jeunes), les évolutions sociétales notamment celles associées au grand âge appellent néanmoins à une attention spécifique.

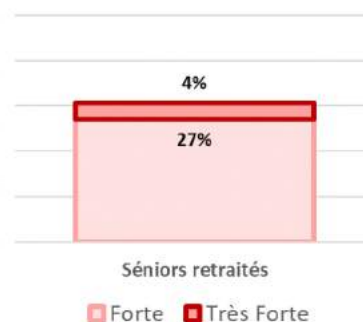
La première attente des personnes isolées, retraitées, âgées, selon les habitants et les acteurs des montagnes questionnés, reste celle **de la lutte contre l'isolement**. La peur de se voir « exclu » du cercle de la vie, des activités quotidiennes, la crainte de la solitude et du repli sur soi.

Garder le lien avec les autres, être certain des occasions quotidiennes d'échanges avec un voisinage bienveillant est toujours mis en avant, à égale importance avec les éléments de confort de vie attendus (logement facilement accessible, sécurisé, lumineux, adapté aux aléas du vieillissement).

Part des personnes âgées isolées de plus de 65 ans dans les marchés locaux du logement



Perception du niveau de difficulté d'accès au logement



L'analyse des évolutions démographiques est ici sans appel. **Les seniors alimentent et alimenteront plus encore les besoins en logement** des territoires de montagne. La plupart de ces besoins pourront trouver une réponse dans l'accompagnement au maintien à domicile. Pour autant, dans ces contextes montagnards où l'effet d'isolement est plus fort, tant en nombre de personnes concernées que de vitesse de propagation, la nécessité de trouver de nouvelles solutions d'habitat pour les seniors s'impose, notamment au sein des centres-bourgs, à proximité des services et des commerces. En étant attentif au niveau d'autonomie des seniors, entre 3<sup>ème</sup> âge (jeunes retraités actifs) et 4<sup>ème</sup> âge (anciens en perte d'autonomie), les solutions à proposer ne sont pas identiques.

Les seniors apparaissent ainsi comme **un public cible des politiques des centres-bourgs** tant ils peuvent faire partie des pionniers de leur revitalisation.

## à ARGENCES EN AUBRAC (12)

## Un pôle intergénérationnel pour vivre ensemble au cœur du bourg-centre

**CONTACT : Stéphanie Batut**

Le lien social est un des axes prioritaires de l'équipe municipale d'Argences en Aubrac. Avec de nouvelles façons de penser le logement, pour répondre aux problématiques et aux attentes des jeunes d'un côté, et pour faire face au vieillissement de la population de l'autre. Le logement intergénérationnel est ainsi apparu comme une réponse à ce double enjeu.

### METHODES

Le projet de logement intergénérationnel d'Argences en Aubrac s'inscrit dans la volonté de lutter contre le déclin démographique de la commune et d'apporter une réponse au vieillissement de sa population. En ce sens, et pour **répondre aux défaillances du marché** du logement et aux problématiques présentes sur la commune (logements trop grands, vétustes...), trois actions communales ont été menées, en plein centre-bourg :

- Le lancement d'un plan de réhabilitation des logements
- La création d'un éco-quartier
- Et la création de logements intergénérationnels.

Ce dernier projet est né de l'opportunité de rénover la maison de retraite qui ne répondait plus aux besoins des personnes âgées, du fait notamment de la configuration du bâtiment. La réhabilitation du bâtiment occupé étant impossible, la commune a opté pour une reconstruction avec réemploi de l'ancien bâtiment.

Le projet a ensuite été précisé de **manière participative** et concertée avec de nombreux acteurs : bailleurs, associations, habitants, acteurs économiques ... pour aboutir à un projet mêlant des types de logement et des services pour accueillir seniors, jeunes et personnes en situation de handicap, selon la répartition suivante :

- Une résidence seniors de 12 lits avec animations et repas partagés pour maintenir le lien social
- 6 ou 7 studios destinés à des jeunes, avec espaces partagés et services sur le modèle des Foyers Jeunes Travailleurs, adaptés au milieu rural.
- Logements adaptés pour les personnes en situation de handicap, avec un accompagnement à la réinsertion par l'emploi.

Cette opération sera financée conjointement par la région Occitanie (appel à projet NO WATT), l'Etat (dotation aux territoires ruraux), le Conseil Départemental (social et retraite), la commune et la communauté de communes.



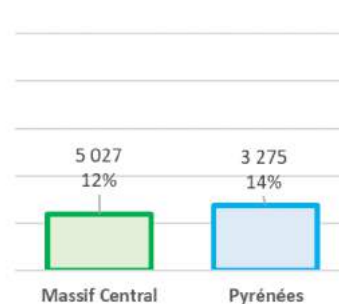
## Les familles monoparentales

Aujourd'hui les familles dites « traditionnelles » (un couple avec enfant) ne représentent qu'un tiers des ménages de nos territoires. Les évolutions sociétales marquées par les séparations, qui vont souvent de pair avec l'isolement, sont des puissants facteurs de la recomposition du fait familial. Ainsi **les processus de fragilisation et d'exclusion revêtent de nouveaux contours** dans les massifs. Ils ne concernent plus uniquement les petits agriculteurs et les ouvriers au chômage, mais désormais un public plus large, notamment les familles monoparentales. Catégorie la plus exposée à la pauvreté.

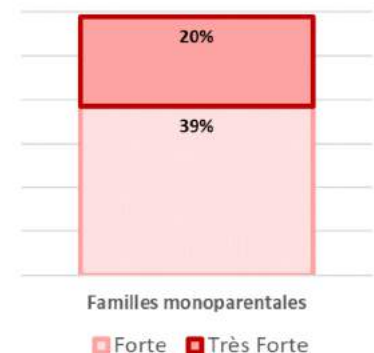
Dans une région touchée par la fragilité financière des familles monoparentales (33% de taux de pauvreté en Occitanie – 2<sup>ème</sup> région la plus pauvre après les Hauts-de-France), les massifs apparaissent particulièrement touchés par le niveau de pauvreté de ces familles :

- **Dans les Pyrénées**, 15 EPCI sur les 25 du massif ont un taux de pauvreté des familles monoparentales supérieur à la moyenne régionale. Dans le Haut Vallespir ou le Couserans ; 1 famille séparée sur 2 est sous le seuil de pauvreté.

Part des familles monoparentales dans les marchés locaux du logement



Perception du niveau de difficulté d'accès au logement



- **Dans le Massif Central**, 13 EPCI sur les 28 du massif ont un taux de pauvreté des familles monoparentales supérieur à la moyenne régionale. Dans les Cévennes, le Lodévois ou le Vignais : 1 famille séparée sur 2 est sous le seuil de pauvreté

Si cette problématique n'est pas propre aux montagnes, elle revêt ici une acuité particulière, qui la situe au premier rang des enjeux sociaux. Avec un regard des acteurs et des habitants des montagnes, qui invite à une attention particulière.

La séparation **des jeunes familles récemment arrivées** sur le territoire est un phénomène à prendre en compte. La recherche d'un meilleur cadre de vie (une vie moins chère, des solidarités supposées plus solides...) « aveugle » parfois ces familles, qui n'ont pas conscience de l'augmentation de certaines dépenses comme les factures d'énergie (du fait de la vétusté et de la mauvaise isolation des logements), ou les frais liés aux déplacements. Dans ces contextes d'exposition redoublée au risque de l'exclusion, le maintien ou l'accès au logement de ces familles est un pilier de la solidarité ... qui reste fragile.



## 3.2

# Du côté de l'offre une faible diversité du parc et du système de production

Face à la pluralité des besoins, la diversité de l'habitat dans les massifs est très en retrait. Le « *fait propriétaire* » est la figure de référence, qu'il s'agisse des propriétaires occupants ou des primo-accédants. Ils représentent 66% des résidences principales (INSEE 2017) dans le Massif Central et 68% dans les Pyrénées, très au-dessus de la moyenne régionale (57%).

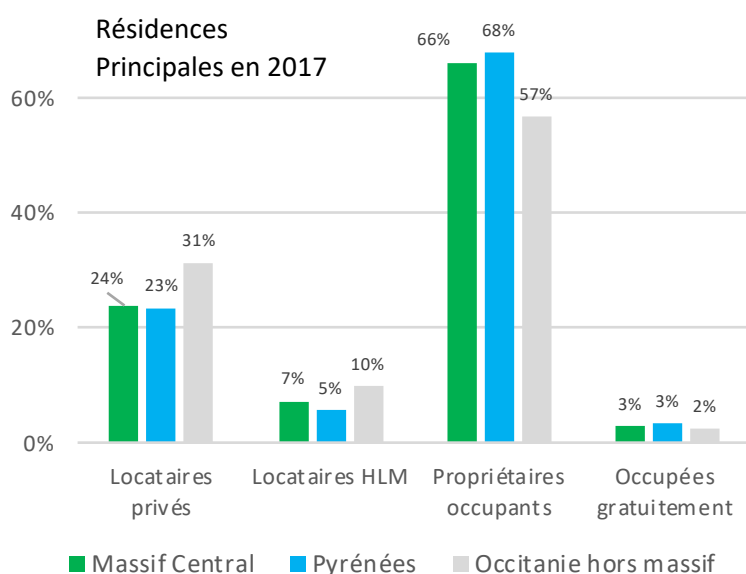
Un parc locatif peu présent. Il représente moins du quart des résidences principales. C'est le résultat d'une double carence.

### Trop peu d'investisseurs privés

Celle de la faiblesse des investisseurs et propriétaires bailleurs privés. Les massifs d'Occitanie ne regroupent que 11% des investissements dans le secteur locatif privé alors qu'ils concentrent 14% des besoins en logements régionaux.

### Rareté du parc social public

Celle de la rareté du parc social public. Dans une Région historiquement déficitaire en logements sociaux, les massifs font figure de parents pauvres du développement du parc HLM. Sur les 10 dernières années (2007-2017 source INSEE) ces territoires n'ont bénéficié que de 7% de la programmation HLM, soit 270 logements par an pour les 2 massifs.



Les marchés de l'habitat permanent peinent à se diversifier avec des jeux de spécialisation qui perdurent. Avec 70% de « part de marché », l'accession à la propriété constitue le principal moteur de développement de l'habitat permanent.

## Le parc locatif, élément essentiel de la mobilité des ménages

**Dans le Massif Central**  
61% des déménagements  
s'organisent dans le parc locatif

**Dans les Pyrénées**  
56% des déménagements  
s'organisent dans le parc locatif

Poids du parc locatif pour répondre aux besoins  
de mobilités résidentielles au sein des BVV des massifs  
(ceux qui déménagent - source INSEE 2016)

Massif Central	61%	Pyrénées	56%
Aveyron	63%	Ariège	59%
Gard	63%	Aude	57%
Hérault	64%	Haute-Garonne	56%
Lot	55%	Hautes-Pyrénées	54%
Lozere	55%	Pyrénées-Orientales	55%
Tarn	62%		

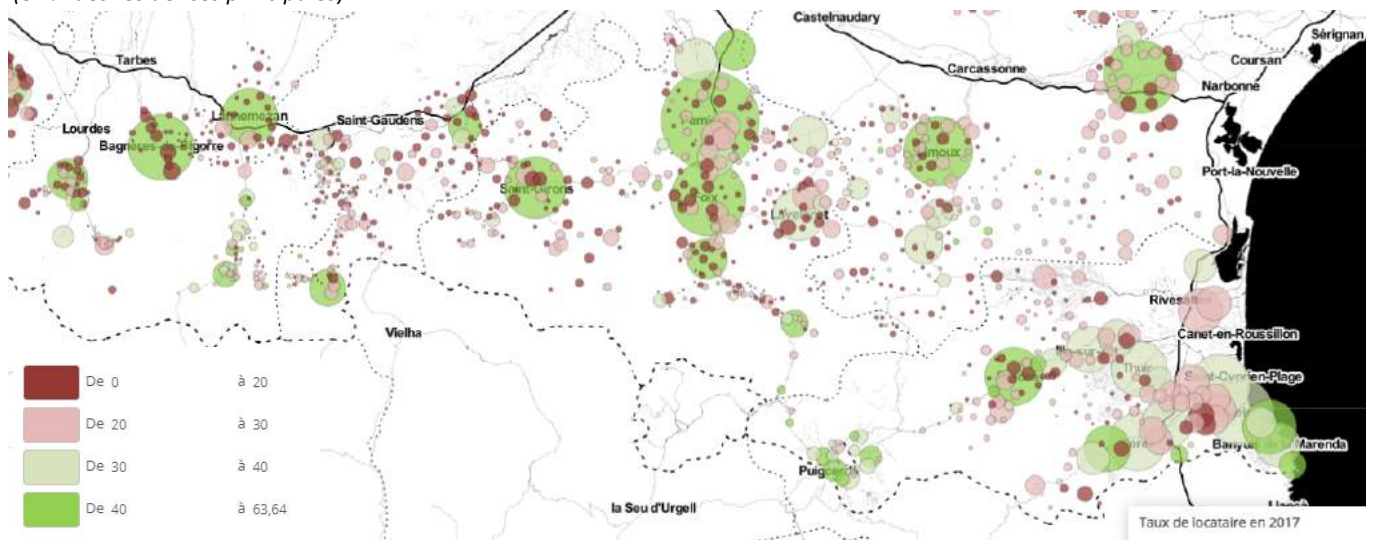
Le parc locatif est aussi fortement concentré sur **les villes et centres-bourgs**.

En témoigne la carte du taux de locataires des communes des Pyrénées. Seule l'armature des villes et des bourgs propose une réelle offre locative. Argelès, Saint-Lary, Bagnère-de-Luchon, Saint-Girons mais aussi Ax-les-Thermes, Limoux, Quillan, Prades ou Amélie-les-Bains... sont autant de communes pivots en capacité de répondre à la diversité des parcours et des besoins de mobilités résidentielles.

De la qualité de l'offre locative des villes et des centres-bourgs (disponibilité, accessibilité, confort...) dépendra aussi **la qualité des parcours résidentiels**.

**Dans les vallées, piémonts ou plateaux**, la rareté de cette offre constitue une difficulté avérée pour les ménages. C'est une faiblesse pour ceux qui souhaitent s'y installer dans une première étape d'un parcours résidentiel en montagne, c'est aussi une menace pour ceux qui devront faire face à une complication remettant en cause leur stabilité (séparation, chute de revenu...).

## Taux de locataires en 2017 (en % des résidences principales)



Evolution annuelle <b>2007-2017</b> source INSEE 2017	Résidences principales	Propriétaires-Occupants		Locataires		Locataires HLM	
	rythme	rythme	part ds le dév. des Rés.Princ.	rythme	part ds le dév. des Rés.Princ.	rythme	part ds le dév. des locataires
Autre Occitanie	28 153	14 665	52%	14 005	50%	3 858	28%
Massif Central	2 862	2 090	73%	943	33%	106	11%
Pyénées	1 839	1 293	70%	620	34%	166	27%
<b>Occitanie</b>	<b>32 855</b>	<b>18 048</b>	<b>55%</b>	<b>15 568</b>	<b>47%</b>	<b>4 131</b>	<b>27%</b>

## Le parc locatif public, composante majeure de la diversité des parcs

---

**Moins de 7% des ménages des montagnes habitent le parc locatif public.** Bien que très peu présents, les Organismes de Logement Sociaux (OLS) sont néanmoins des acteurs essentiels pour pallier aux déficits et dysfonctionnements des marchés locaux de l'habitat. Ils sont à la fois bailleurs d'un parc social, aménageurs des opérations d'urbanisme stratégiques (en extension comme en renouvellement des centres-bourgs) et parfois promoteurs d'innovations sociales quand il s'agit d'expérimenter et construire de nouveaux produits habitat : intergénérationnel, participatif, ciblé pour certains publics comme les jeunes, les personnes en situation de handicap.

D'ailleurs, **près de 5 000 ménages des montagnes sont en attente d'un logement HLM**, Ils représentent 17% de la demande sociale de l'ensemble de l'Occitanie. Si globalement les indicateurs de pression sont en-deçà de la moyenne régionale, ils sont élevés dans de nombreux massifs. Ainsi, la rareté des parcs locatifs, la faiblesse du turn-over des logements sociaux et la faiblesse des ressources de nombreux ménages en territoire de montagne ariègeoise, haut-garonnaise ou celle des massifs des Pyrénées-Orientales, sont autant de signes révélateurs...

**... d'un système sous pression.** Ici, la tension de la demande sociale est aussi vive que dans le système métropolitain toulousain. Même si les volumes ne sont pas comparables.

**Les OLS sont cependant dans une position complexe.** Ils doivent répondre aux exigences d'une gestion rigoureuse, articulée autour du taux d'occupation maximum et d'impayés minimums. Sans compter que la présence du parc HLM en montagne est souvent marquée par l'histoire industrielle des massifs. Issu de cet héritage, le patrimoine HLM peine à répondre aux préférences et standards résidentiels actuels (en termes de forme, de performance énergétique ou encore de typologie des logements).

Aujourd'hui, le patrimoine HLM apparait en décalage avec la demande des ménages des territoires de montagne, avec des :

- **Logements collectifs à étages**, souvent sans ascenseur :  
84% du parc du Massif Central  
75% du parc dans les Pyrénées.
- **Grands logements (T4 et plus)** :  
78% du parc du Massif Central  
83% du parc dans les Pyrénées, alors que la demande **est de plus en plus tournée vers** les logements de petite taille.
- **Résidences, cités vieillissantes** (de plus de 40 ans) :  
61% du parc du Massif Central  
42% du parc dans les Pyrénées.  
Si elles ont l'avantage de proposer de très bas loyers, elles peuvent parfois s'apparenter à des petits quartiers d'habitat social. Souvent, les mécanismes de paupérisation associés aux caractéristiques de l'offre, mais aussi à une image négative et une réputation « dégradée », posent un cadre de contraintes fort .

**La demande sociale des ménages des massifs de montagne**

source SNE 2021

	Nombre de demandes en stock en fin d'année 2020	Nombre d'attributions en cours d'année 2020	Indicateur de pression (1) <i>(nb d'attributions sur nb de demandes)</i>
<b>Autre Occitanie</b>	128 824	24 374	5,3
Haute-Garonne	46 613	9 547	4,9
Hérault	40 993	5 391	7,6
<b>Massif Central</b>	<b>9 457</b>	<b>3 459</b>	<b>2,7</b>
Aveyron	2 546	1 198	2,1
Gard	3 174	921	3,4
Hérault	448	140	3,2
Lot	1 251	520	2,4
Lozère	636	263	2,4
Tarn	1 402	417	3,4
<b>Pyrénées</b>	<b>5 586</b>	<b>1 459</b>	<b>3,8</b>
Ariège	851	175	4,9
Aude	726	220	3,3
Haute-Garonne	177	41	4,3
Hautes-Pyrénées	697	374	1,9
Pyrénées-Orientales	3 135	649	4,8
<b>Occitanie</b>	<b>143 867</b>	<b>29 292</b>	<b>4,9</b>

## Le parc locatif public, composante majeure de la diversité des parcs

---

En parallèle à son développement, la réhabilitation du parc HLM des massifs est une composante essentielle des stratégies d'intervention articulées autour du parc locatif public. De fait, il permet de réduire les efforts de construction d'une nouvelle génération de logements HLM.

**Alors que la demande sociale des ménages des montagnes représente 17% de la demande sociale d'Occitanie, les massifs n'ont pourtant concentré que 8% de la production récente.**

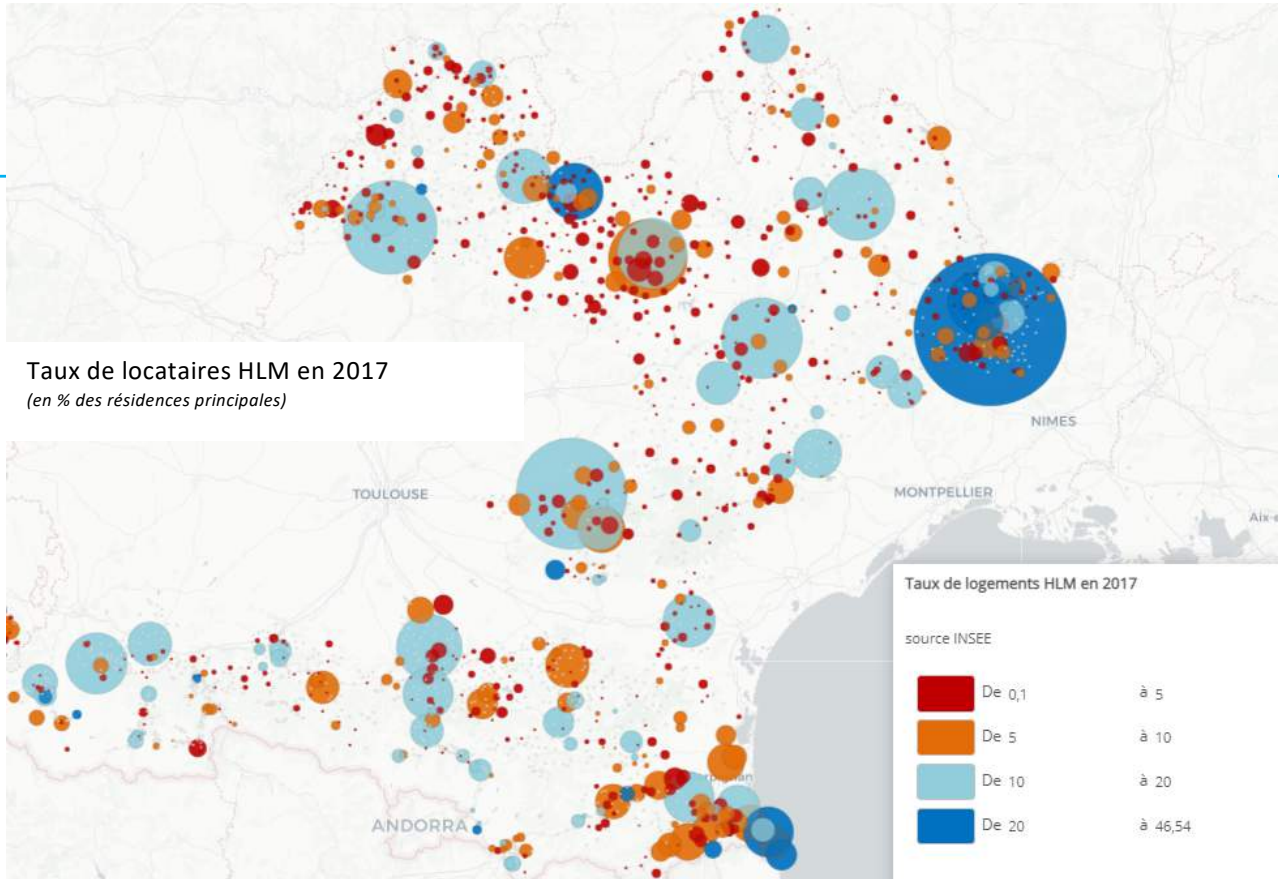
A ce « sous investissement » des OLS en montagne se superposent les exigences de renouvellement et de vente du parc HLM. De fait, bien que les organismes HLM - soutenus par leurs partenaires - aient construit 723 logements par an en montagne (5 064 entre 2013 et 2019), l'augmentation effective du parc HLM n'est que de 322 logements par an (2 256 logements).

Dans le MASSIF CENTRAL

Ces enjeux de renouvellement du parc (démolition, vente et reconstitution d'une offre) ont mobilisé la moitié des investissements.

Dans les PYRÉNÉES

Ces enjeux correspondent à 35% de la production. Les difficultés de production de logements HLM sont aussi liées à la géographie des montagnes, à leur organisation autour d'un maillage de petits bourgs et villes, à une demande réelle mais diffuse, qui dispersent en autant de lieux l'organisation de la production et la gestion de petites résidences HLM.



source RPLS - 2020	Production de logement HLM		Augmentation effective du parc HLM entre 2013 et 2019 (B)	Part des logements livrés qui n'engendrent pas une augmentation du parc	
	nb de livraisons (A)	rythme annuel		nombre (A-B)	part (A-B)/A
Autre Occitanie	54 550	7 793	43 849	10 701	20 %
Massif Central	3 158	451	1 562	1 596	51 %
Pyrénées	1 906	272	1 246	660	35 %
<b>Occitanie</b>	<b>59 614</b>	<b>8 516</b>	<b>46 657</b>	<b>12 957</b>	<b>22 %</b>
pois des massifs de montagne en Occitanie		8 %	6 %	17 %	

En raison des difficultés liées au système de production des logements HLM, aspiré vers les grandes métropoles, **les OLS peinent à construire dans les territoires de montagne.**

A sa manière, l'enquête auprès des acteurs et des habitants des montagnes souligne cette difficulté, tant l'enjeu de diversification de l'offre est largement partagé. Lequel passe par « *le développement du parc social* » pour près de :

- 80% des participants à l'enquête dans le Massif Central,
- 68% dans les Pyrénées.

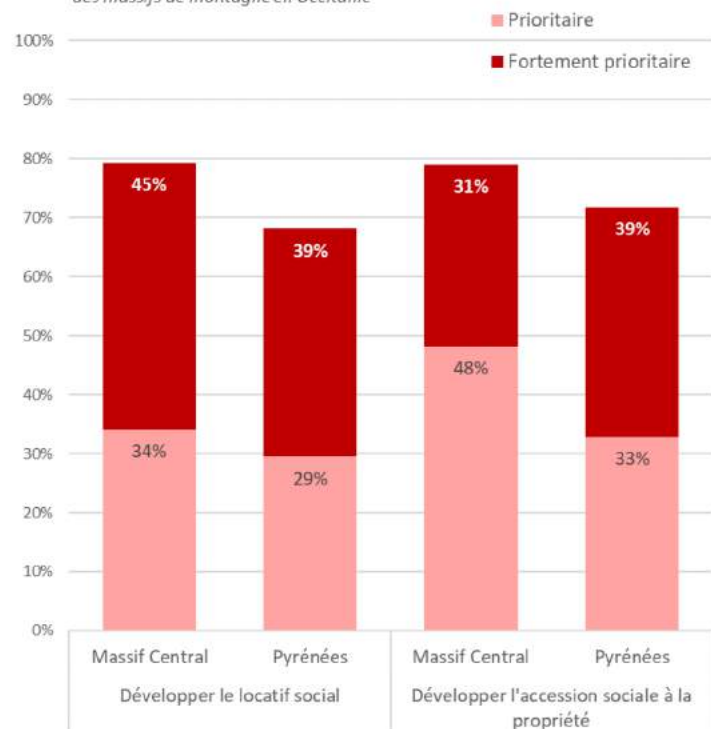
« *L'accession à coût abordable* » est aussi estimée comme une priorité, notamment dans les Pyrénées où la « *dureté foncière* » (ouverture, prix, rétention) peut s'avérer problématique.

Face à ces constats, nombre de communes en quête de cette nouvelle offre de logement pour répondre, à la fois aux demandes d'installation et aux difficultés de leurs concitoyens, ont développé **leur propre promotion immobilière** en proposant des logements communaux. Le logement communal apparaît clairement comme une stratégie d'adaptation face aux carences du marché privé et aux difficultés, voire frilosités, des organismes HLM.

### Les difficultés exprimées pour diversifier l'offre de logements en Montagne

Poids des réponses 3 (prioritaire) et 4 (fortement prioritaire) sur une échelle de 4

Source : enquête 2020 auprès de 300 "acteurs" des massifs de montagne en Occitanie





## à MONTAGNOL (12)

# Une ZAD pour développer les logements communaux

**CONTACT : Claude Chibaudel**

Ce village de 140 habitants aux confins de la communauté de communes de Monts, Rance et Rougiers, développe une stratégie de l'offre – 15 logements communaux – pour répondre aux effets de la dévitalisation d'un territoire de très faible densité. Tout en revendiquant sa ruralité « profonde » et sa « fierté » malmenée par une démographie fragile qui cumule vieillissement et difficultés de renouvellement, et éviter de basculer vers « du plus rien ».

## METHODES

Au départ, une stratégie inter-co : consolider les 3 bourgs-centres que sont Camarès, Saint-Sernin et Belmont de la communauté. Choix partagé et revendiqué dans les différents documents de planification. Pour autant, au-delà de ces bourgs qui concentrent l'action publique dans le but de faire vivre et de « tenir » le territoire, les communes très rurales restent celles de la proximité. Et selon le maire, cette proximité se définit, se vit et se défend sur trois pieds :

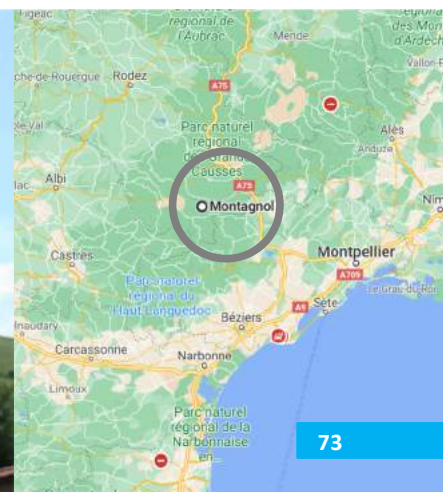
- L'école organisée en RPI regroupant 35 élèves
- Le « multi-services » (restaurant, station-service, épicerie d'appoint)
- La maison de services « décentralisée »

Pour la maire, M. Chibaudel, la défense de ces « *trois piliers de la proximité* » passe par une action offensive de développement d'un parc de logements communaux « *si les gens ne peuvent pas se poser, c'est fichu !* ». Cette stratégie s'est tout d'abord construite autour de la mise en place d'une ZAD englobant le périmètre du bourg.

Une Zone d'Aménagement Différée, cet outil de régulation foncière qui permet de préempter certaines maisons du village (progressivement laissées à l'abandon ou achetées pour des résidences secondaires). Avec le droit de préemption, le maire a acheté et réhabilité au final 15 logements, tous occupés aujourd'hui. Logeant 35 personnes; soit un quart de la population municipale !

Pour le maire, il s'agit « *d'opérations blanches* » avec des loyers qui couvrent les charges. Ceux-ci apportent même un revenu supplémentaire à la commune. Le montage a d'abord mobilisé les crédits d'Etat associés au logement social (PALULOS), finalement abandonnés car jugés trop complexes. Aujourd'hui des aides de la Communauté de Communes, du Département et de la DETR permettent de couvrir 40% des travaux et de l'acquisition.

Le pari est osé tant la demande reste volatile et souvent invisible. De fait, une gestion locative proactive est nécessaire pour aller « chercher les clients potentiels ». avec des risques de d'échecs (impayé, dégradation, départs précipités) à assumer.



## 3.3

# Le jeu de la concurrence des résidences secondaires et des marchés inaccessibles

La coprésence des marchés immobiliers (permanent et touristique) est une réalité structurante des territoires des massifs, notamment dans les Pyrénées, dont l'économie est tournée vers le tourisme ... désormais « 4 saisons ».

**Le taux de RS  
peut dépasser  
70 % du parc  
de logement**

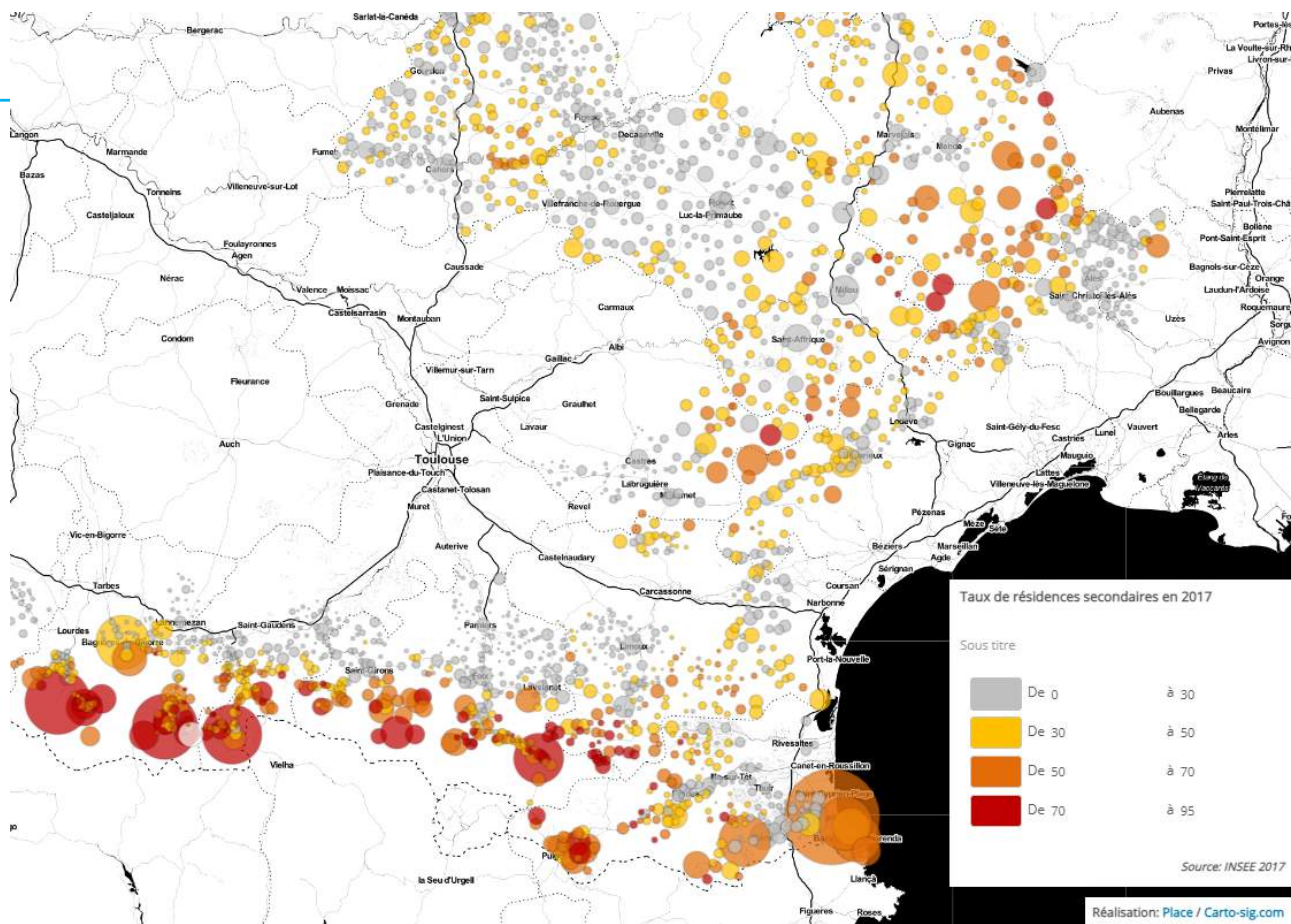
Dans de nombreuses communes de montagne (celles de couleur orange et rouge de la carte ci-contre), les résidences secondaires (RS) représentent plus de la moitié du parc de logements. Dans les communes des hautes montagnes des Pyrénées (en rouge), le taux de résidences secondaires peut même dépasser 70% du parc de logements. C'est le résultat d'un héritage de politiques d'aménagement touristique liées aux stations de ski pyrénéennes. C'est aussi un levier de développement qui perdure, une composante intrinsèque de l'attractivité des territoires de montagne en Occitanie.

L'interdépendance des territoires, dans un système de « métropolisation » du développement régional, renforce la spécialisation croissante « *des territoires de pleine ou de grande nature* » vers une fonction de plus en plus récréative.

**4 logements  
sur 10 produits  
dans les Pyrénées  
dédiés aux RS**

Au cours de ces 10 dernières années, le développement du parc de résidences secondaires a été multiplié par 2 en Occitanie passant de 7% de l'augmentation du nombre de logements entre 2007 et 2012 à 14% entre 2012 et 2017.

Cette pression du marché immobilier touristique est de plus en plus forte dans les Pyrénées où aujourd'hui, 4 logements produits sur 10 sont dédiés aux résidences secondaires.



Source INSEE	Taux de résidences secondaires		poids des RS dans le développement des logements	
	2017	2007-2012	2012-2017	
Autre Occitanie	12%	4%	12%	
Massif Central	18%	8%	12%	
Pyrénées	35%	25%	39%	
<b>Occitanie</b>	<b>16%</b>	<b>7%</b>	<b>14%</b>	

## Des territoires « mis sous cloche » avec des logements captés par des non permanents.

---

**L'attractivité touristique se confirme** pour 8 territoires déjà marqués par un taux de résidences secondaires important. Sept de ces territoires sont Pyrénéens, seul le Haut Languedoc du Massif Central s'inscrit dans cette trajectoire.

Le taux de logements dédiés aux projets de villégiatures dans la croissance du parc de logements atteint même 60% dans la Cerdagne-Capcir et 50% dans les Gaves... Ici, les effets de concurrence des publics, sont exacerbés jusqu'à parler « *de mise sous cloche des territoires* » quand les gisements immobiliers sont systématiquement captés par une clientèle de non-résidents.

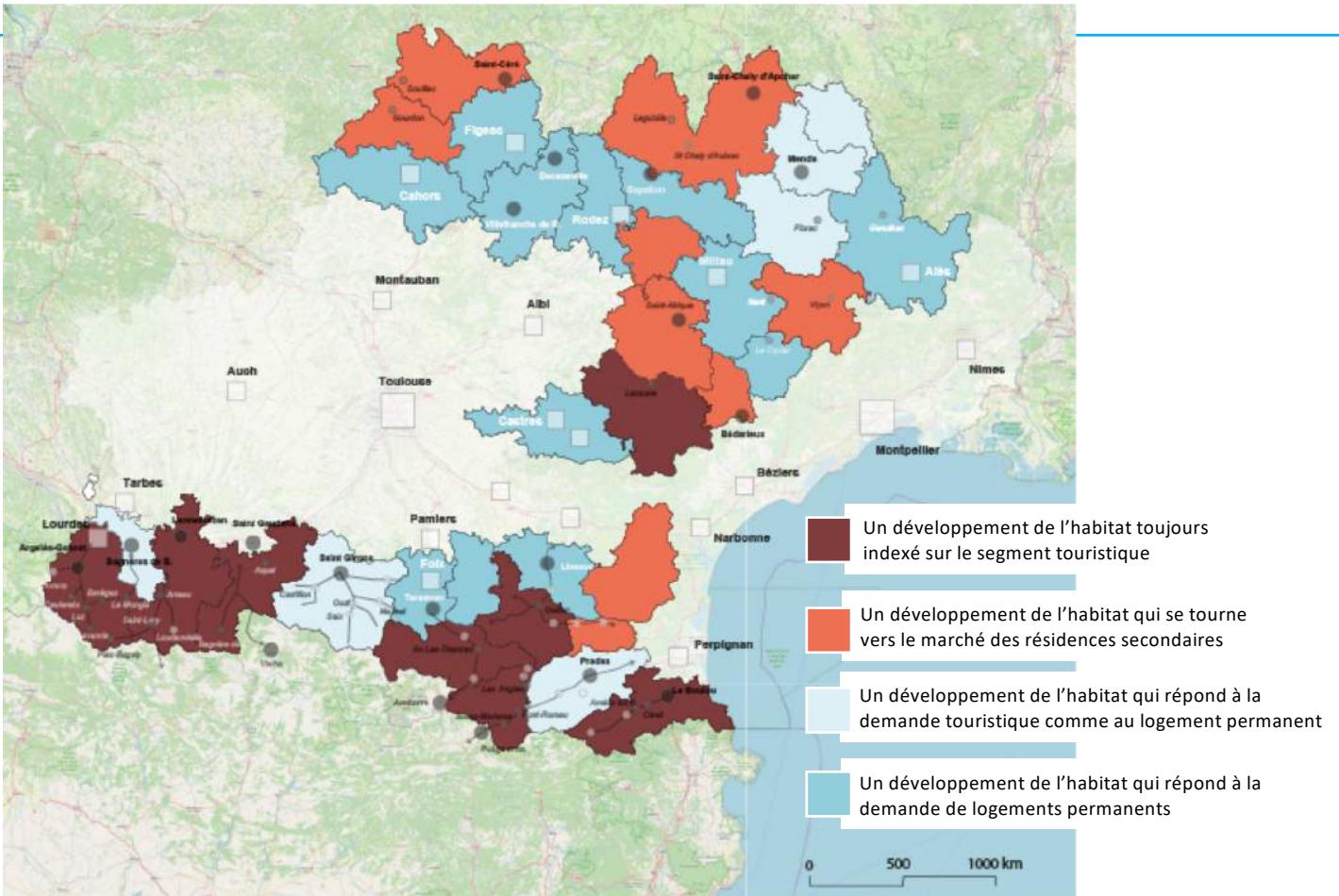
Sans pouvoir être encore mesuré par les statistiques nationales, ce phénomène ne semble pas près de s'atténuer. C'est le résultat d'un fonctionnement construit autour de la métropolisation.

**C'est aussi une nouvelle aspiration**, une nouvelle demande qui émerge à l'aune des effets de la crise sanitaire. Dans tous les territoires rencontrés, les agences immobilières observent une hausse importante des demandes pour l'achat de résidences secondaires. Ces demandes portent aussi de nouvelles pratiques dans le rapport aux territoires : celles de la **bi-résidentialisation**.

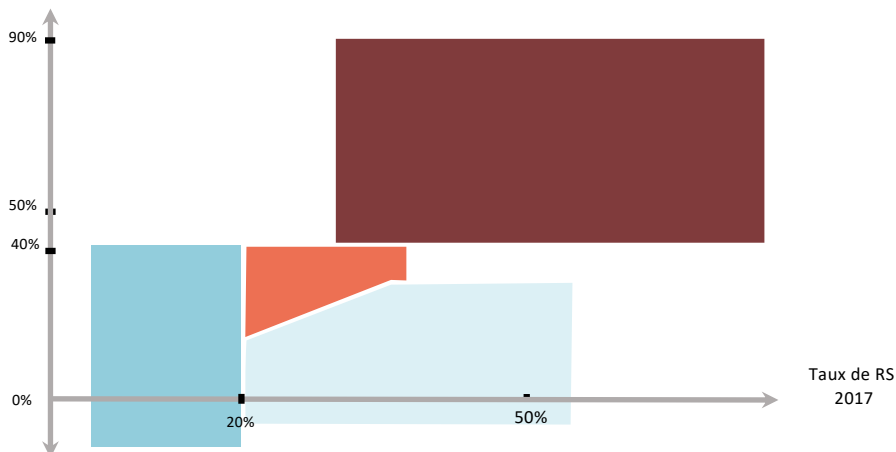
Avec les demandes toujours importantes de retraités, ce sont aussi celles des plus jeunes qui bousculent le fonctionnement des marchés immobiliers. Ces actifs, pleinement inscrits dans l'économie métropolitaine souhaitent conjuguer leur activité professionnelle « *télétravaillable* » et la capacité de bénéficier plus longuement (3-4 jours par semaine) du cadre de vie que leur procure la montagne.

De telles tendances ont déjà eu leurs effets sur la concurrence des clientèles. Elles participent à la tension sur les prix qui dans certains territoires peuvent s'avérer hyper-sélectifs.

« Ce n'est pas aussi cher qu'à Toulouse.  
 Mais nos revenus ne sont pas non plus ceux des  
 Toulousains ! Et ce sont eux qui tirent les prix  
 vers le haut en achetant des résidences secondaires. » »



Poids des RS dans l'évolution du logement 2012 – 2017



## Dans les marchés peu tendus, des risques de mal-logement croissants

---

La question du « *droit d'entrée* » dans les territoires est déterminante tant elle impacte d'une part, la dynamique d'accueil et d'autre part, la capacité des habitants des territoires de montagne à déployer leurs parcours résidentiels dans la proximité de leur *habitus*. Parfois, c'est même un enjeu de pouvoir y rester qui se joue quand les marchés immobiliers sont trop concurrentiels et sélectifs (Gaves, Nestes, Pyrénées haut-garonnaises, Capcir).

**Ils opèrent comme un tamis social qui peut s'avérer difficile pour couvrir les besoins de mobilité de tous et notamment des plus jeunes (saison, reprise d'activité, installation sur place...).**

L'exemple de nombreux saisonniers, vivant du pastoralisme l'été et des stations de ski l'hiver, qui ne peuvent plus se loger à proximité de leurs lieux de travail est symptomatique de ces difficultés. Ils sont dans l'obligation de « *descendre plus bas dans les vallées* » et ont bien souvent du mal à accéder à la propriété face à des prix qui ne sont plus en adéquation avec leurs revenus.

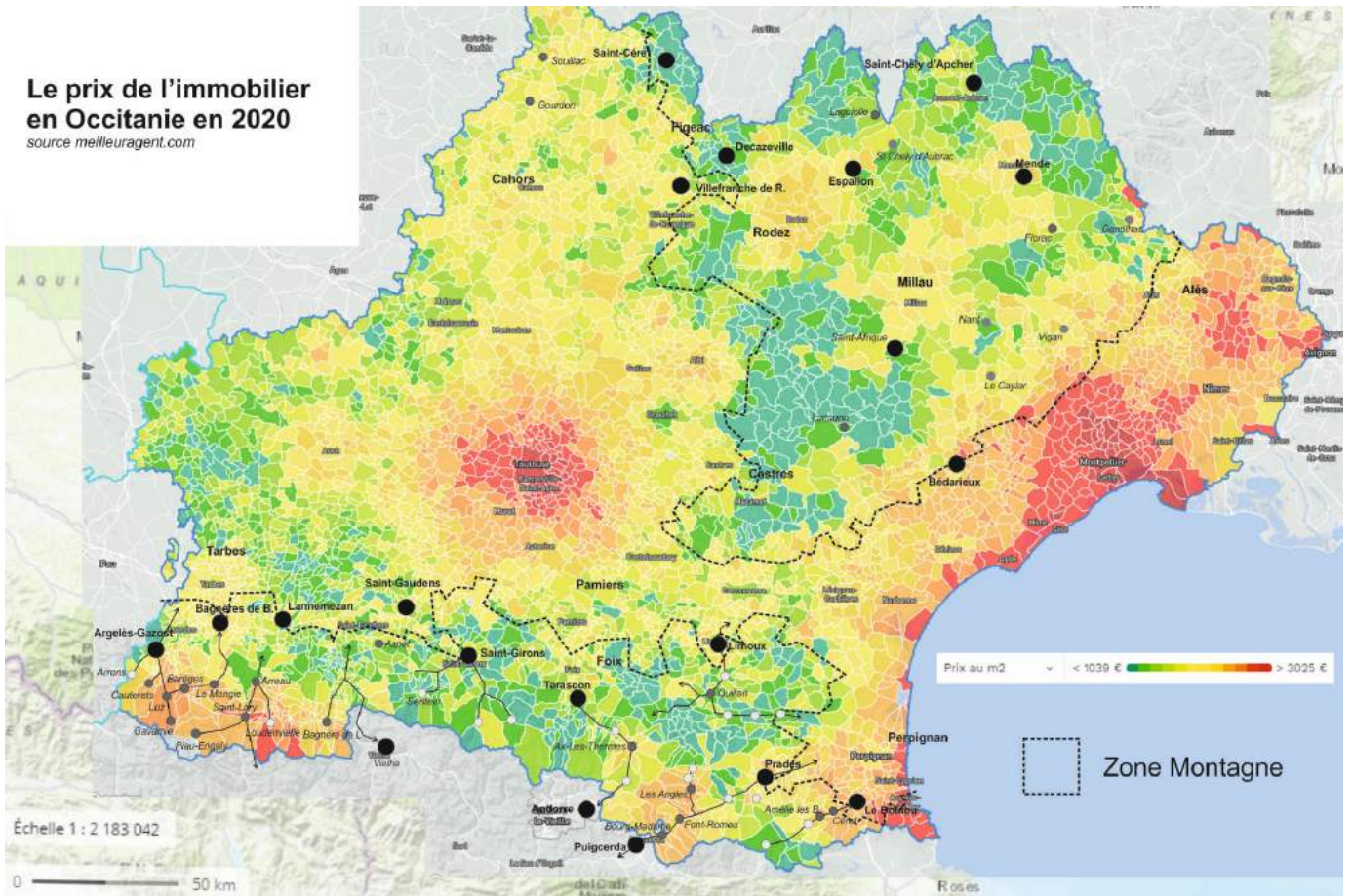
Mais finalement ces situations sont plutôt minoritaires et concentrées sur quelques « *sites marqueurs* » du massif des Pyrénées. Ailleurs, les marchés sont majoritairement peu tendus que ce soit dans le Massif Central, en Ariège ou encore dans les montagnes Audoises (même si des signes d'inflation sont perceptibles). Dans ces contextes, le niveau relativement bas des prix immobiliers est une des composantes de l'attractivité résidentielle des territoires.

**Le bas niveau des valeurs immobilières peut aussi représenter une contrainte.** Il n'encourage pas ou peu l'entretien du patrimoine. Au contraire, les faibles valeurs patrimoniales - dans des contextes de déficit d'offre locative - encouragent des stratégies immobilières indexées sur la rentabilité locative immédiate, de court terme avec le risque de proposer des logements bas de gamme à la location. Au point de favoriser le mal-logement.

Sur un autre registre, la faiblesse de la rentabilité patrimoniale à terme est un facteur important qui alimente les mécanismes de délaissement du patrimoine immobilier des massifs. Ils encouragent les pratiques séculaires de rétention de la propriété foncière et immobilière.

## Le prix de l'immobilier en Occitanie en 2020

source [meilleuragent.com](https://meilleuragent.com)



# 3.4

## L'obsolescence et le délaissement du parc ancien

Le délaissement du parc ancien est une réalité de plus en plus problématique dans les territoires de montagne détendus, notamment dans le Massif Central. **Pendant que se développent 100 logements - majoritairement de la construction neuve – 30 autres deviennent vacants !** Le désajustement entre la production de logements et les besoins se met en place au détriment des segments les plus anciens, les moins attractifs. Fragilisant ainsi les centres-bourgs qui portent majoritairement cette offre.

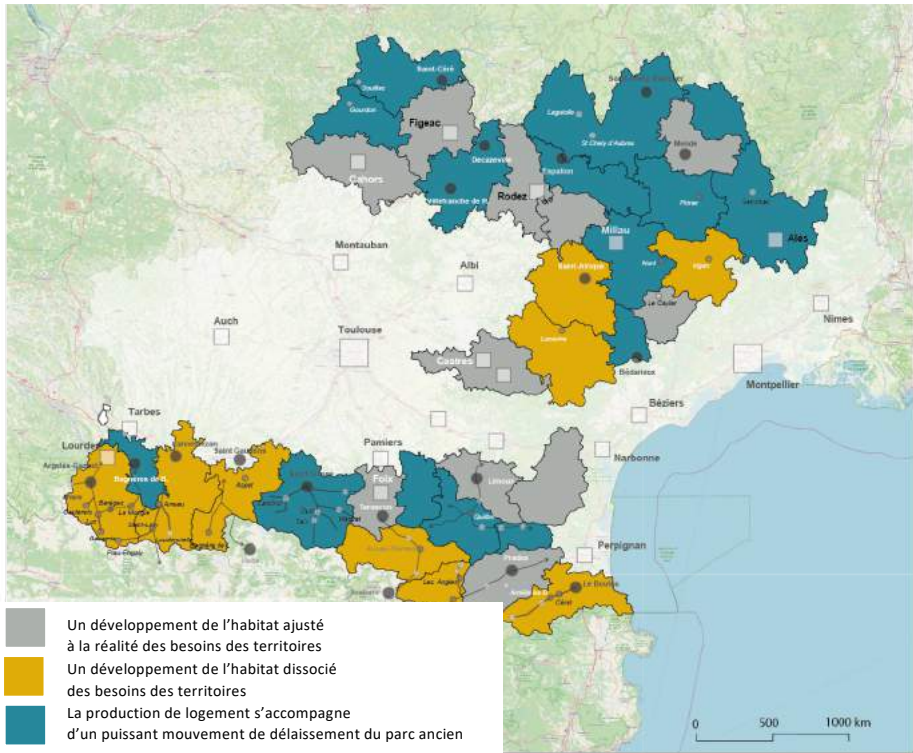
Commune de ...	Taux de logements vacants du parc ancien (construit avant 1948)	
	Massif Central	Pyrénées
Moins de 100 habitants	10%	7%
Entre 100 et 500 habitants	11%	11%
Entre 500 et 1 000 habitants	14%	14%
Entre 1 000 et 2 000 habitants	17%	15%
Entre 2 000 et 5 000 habitants	22%	15%
Plus de 5 000 habitants	21%	21%

Massif central  
+ 22 040 logements

Pyrénées  
+ 17 187 logements

Occitanie hors massif  
+ 187 228 logements

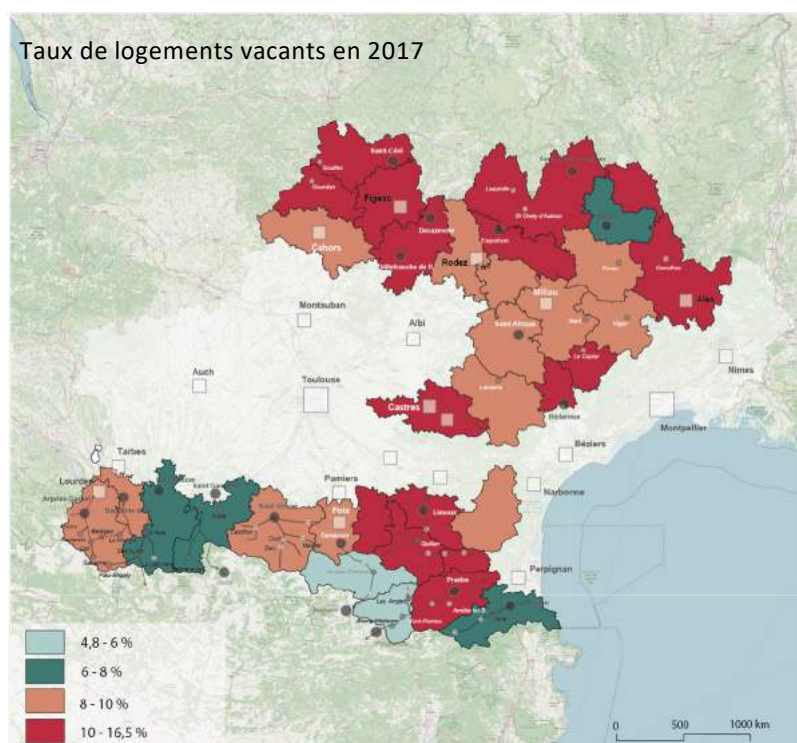
RP	58% + 12 743
RV	30% + 6 563
RS	12% + 2 734
RP	45% + 7 692
RV	17% + 2 865
RS	39% + 6 630
RP	78% + 145 698
RV	10% + 19 181
RS	12% + 22 349





	Taux de vacance 2007	Taux de délaissement (part de la vacance dans croissance du parc)		Taux de vacance 2017	Evolution du poids de la vacance 2007-2017
		2007-2012	2012-2017		
<b>Autre Occitanie</b>	<b>6,8%</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>8,0%</b>	<b>1,2 pts</b>
moins de 500 hab.	7,1%	16	22	8,6%	1,5 pts
de 500 à 2000 hab.	7,1%	16	18	8,7%	1,6 pts
plus de 2000 hab.	6,8%	21	8	7,8%	1,1 pts
<b>Massif Central</b>	<b>8,4%</b>	<b>39</b>	<b>30</b>	<b>10,8%</b>	<b>2,4 pts</b>
moins de 500 hab.	6,9%	24	15	8,0%	1,1 pts
de 500 à 2000 hab.	7,5%	35	35	10,2%	2,7 pts
plus de 2000 hab.	9,7%	48	33	12,5%	2,8 pts
<b>Pyrénées</b>	<b>6,7%</b>	<b>29</b>	<b>17</b>	<b>8,4%</b>	<b>1,7 pts</b>
moins de 500 hab.	5,9%	14	28	7,2%	1,3 pts
de 500 à 2000 hab.	6,5%	19	19	8,1%	1,5 pts
plus de 2000 hab.	7,5%	70	8	9,8%	2,3 pts
<b>Occitanie</b>	<b>7,1%</b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>8,5%</b>	<b>1,4 pts</b>

A l'échelle de l'Occitanie, le taux de logement vacant a augmenté de 1,4 points en dix ans, même s'il reste modéré à l'échelle régionale (8,5%) marquant un système de forte pression. La situation des deux massifs de montagne est plus nuancée et contrastée.



---

## DANS LES PYRÉNÉES

- Pour les communes soumises à la coprésence touristique comme à celle du logement permanent, la pression est plus forte, la demande en logements est importante et de fait le taux de vacance reste modéré (8,4% en-deçà de la moyenne régionale).
- Au sein des massifs, les situations sont largement contrastées entre les territoires comme le Quillanais où le délaissement du parc est supérieur à 11% et le Capcir où le parc vacant est réduit à la marge (5%) avec une très grande tension si ce n'est une pénurie.
- Les contrastes se jouent aussi à l'échelle de l'armature urbaine. Le réseau des bourgs (entre 500 et 2000 habitants) et de petits villages (moins de 500 habitants) est relativement peu touché par l'inoccupation des logements. Le taux de vacance reste inférieur à 8% même s'il progresse continuellement.
- L'attractivité des villes pyrénéennes (de plus de 2000 habitants) est plus incertaine. Elles ont fortement subi les effets d'une activité de la construction soutenue en périphérie, laissant de côté une part de plus en plus grande de logements des centres-villes.

## DANS LE MASSIF CENTRAL

- Le développement de l'habitat doit composer avec les jeux d'un marché ouvert et concurrentiel. Le taux de délaissement bien qu'en baisse reste très élevé.
- Le taux de vacance moyen a augmenté de 2,4 points en dix ans. Aujourd'hui, plus d'un logement sur dix ne trouve plus preneur. Les ménages ont souvent le choix et dans des contextes de concurrence renforcée entre produits, ce sont les logements les plus attractifs – ceux qui ont un rapport « qualité de l'offre/reste à charge » réduit – qui sont les plus sollicités.
- Les autres trouveront plus difficilement preneurs. L'ensemble des territoires du massif est confronté à cette réalité mais c'est le réseau urbain, celui des villes de plus de 2000 habitants qui est fortement impacté : le taux de vacance moyen dépasse 12% et ne cesse d'augmenter.

## 15% du parc des logements en montagne sont des passoires énergétiques` Soit 90 000 logements

Le délaissement de toute une frange du parc de logements des montagnes – la plus ancienne – souligne la faible qualité du parc. Dans des sites où le climat est rude, c’est un facteur d’aggravation des vulnérabilités des ménages les plus fragiles. Avec des risques de ruptures liés à des logements non pérennes. Le parc privé dégradé est important ici, avec des logements énergivores, de l’habitat non décent ou indigne.

La consolidation des données de l’observatoire de l’ADEME portant sur les DPE en 2020 (diagnostics de performance énergétique dans le cadre d’une mise en location ou d’une vente à l’échelle départementale) permet d’approcher le phénomène :

**17% des logements du Massif Central et 11% dans les Pyrénées sont des passoires énergétiques.**

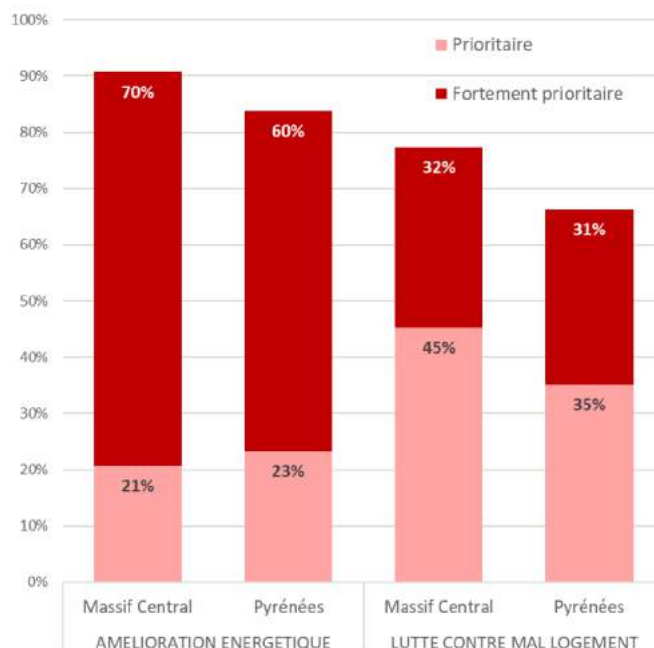
Ce sont les logements construits avant guerre (près d’1 logement sur 5 a une étiquette F ou G dans le Massif Central) et lors des années 1970. Compte tenu de la fonction stratégique du parc ancien dans les mobilités résidentielles, on mesure le niveau d’ambition des politiques d’amélioration du parc ancien qu’il s’agit de mettre en œuvre.

source ADEME 2020 - traitement Place	Massif Central	Pyrénées
<b>Parc construit avant 1945</b>	113 279	60 153
Estimation nb logements étiquette FG	21 756	8 922
Taux de log. Énergivore	19%	15%
<b>Parc construit entre 1946-1990</b>	175 295	103 474
Estimation nb logements étiquette FG	41 424	13 501
Taux de log. Énergivore	24%	13%
<b>Parc construit après 1991</b>	113 209	65 735
Estimation nb logements étiquette FG	5 441	2 045
Taux de log. Énergivore	5%	3%
<b>Total logements des massifs</b>	401 783	229 363
Estimation nb logements étiquette FG	<b>68 621</b>	<b>24 468</b>
Taux de log. Énergivore	<b>17%</b>	<b>11%</b>

### Les difficultés exprimées pour améliorer la qualité du logement en Montagne

Poids des réponses 3 (prioritaire) et 4 (fortement prioritaire) sur une échelle de 4

Source : enquête 2020 auprès de 300 "acteurs" des massifs de montagne en Occitanie



## La déqualification et la dévitalisation des centres-bourgs

Une des caractéristiques « identitaires » des massifs d'Occitanie est leur faible densité, qui s'inscrit en général dans un département vaste et peu polarisé. Une large fraction des habitants (50% dans le Massif Central et 60% dans les Pyrénées) réside dans des communes de moins de 2000 habitants. L'offre de « grands espaces » combinée à un maillage de petits bourgs de services est un élément majeur du fonctionnement et de l'attractivité des territoires de montagne. Cet atout se révèle exigeant : il oblige à des formes d'organisation de l'action publique visant à renforcer le lien social tout en résistant à la dévitalisation.

### **L'habitat un levier stratégique ...**

Le caractère récurrent de l'implication des communes avec le soutien des institutions pour développer/maintenir une offre de services est une des grandes caractéristiques des massifs : « *faire tenir* » le territoire en y maintenant les services est une préoccupation forte et partagée. L'habitat peut ici servir de levier : il peut tirer parti de l'offre de services et inversement, contribuer lui-même à optimiser ou consolider les points d'appui de l'armature de services.

### **... si les prestations sont au rendez-vous**

Mais le patrimoine n'est pas toujours à la hauteur au regard des prestations attendues aujourd'hui. De larges segments sont encore déqualifiés et proposent des conditions d'habitat inadaptées à leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires. La diffusion de la construction neuve accroît les risques de dévitalisation et en aval, elle compromet la capacité des bourgs à accueillir les publics potentiels qui pourraient s'y installer en tirant parti de l'offre de services.

## La restructuration de l'îlot Voltaire Une démarche de longue haleine

L'îlot Voltaire est un quartier en cœur de ville d'une surface de 2 100 m<sup>2</sup>. L'intervention, après inventaire et curetage, privilégie des pratiques réparatrices et de sauvegarde des bâtiments pour « *reconstruire la ville sur la ville* » CAUE Aveyron

- Dans les années 1980, en voie de paupérisation, il était composé de 45 maisons de ville vétustes et non adaptées aux exigences du confort contemporain.
- De 1981 à 2013, la mairie a lancé un processus d'acquisition à l'amiable, sans expropriation.
- En 2008, une étude archéologique du bâti a permis de poser un inventaire, un cadre à la stratégie d'intervention dans la dentelle...
- En 2015, une période de déconstruction et de curetage dans la dentelle s'est mise en place en accord avec les Bâtiments de France.
- En 2020, la phase de reconstruction est lancée, avec 13 logements, un restaurant, un commerce à louer, autour d'un espace public réaménagé.

Plan de coupe agence d'architecture pronaos



Echelle : 1/100

PROJET



## Des situations préoccupantes dans certains centres-bourgs

---

L'indice de vulnérabilité qui croise la vitalité du bourg, l'état et la progression à la fois de la vacance et de la paupérisation de la population, donnent à voir synthétiquement des situations préoccupantes de certains bourgs (en « orange et rouge » sur la carte ci-après). Les dysfonctionnements du marché immobilier rejaillissent sur la vitalité des espaces centraux traditionnels.

### **L'action sur le parc privé est ici essentielle.**

L'obsolescence des produits habitat, les problématiques d'amélioration du parc ancien, la lutte contre le logement indécent et la précarité énergétique sont des questions majeures. Elles soulignent les enjeux de l'action publique pour une intensification, une « *massification* » des dispositifs d'action sur le parc privé. Pour autant, l'action sur l'habitat ne peut être renvoyée au seul traitement du parc privé.

Au-delà des logements de plus ou moins bonne qualité, c'est la question de la requalification des bourgs et notamment de leurs centres qui se pose.

Certains immeubles et parfois des îlots entiers des cœurs des centres anciens abritent la spécialisation sociale et le mal logement. La remise en scène de l'habitat et le développement d'une offre abordable et diversifiée de logements constituent ici des gisements et des potentiels à valoriser.

Ils sont de nature à offrir **des solutions utiles et attractives** à de nombreux publics (jeunes, familles, personnes âgées, personnes handicapées...) qui pourraient bénéficier notamment de la proximité des services, des aménités, des fonctions urbaines et des moyens d'accès à la mobilité.

Taux de vacance dans le parc ancien (<1945)	Indice de vulnérabilité
0 à 7%	1
8 à 9%	2
10 à 14%	3
15 à 30%	4

+

Taux de délaissement 2012-2017 (résidences vacantes supplémentaires / logements supplémentaires)	Indice de vulnérabilité
0 à 9%	1
10 à 19%	2
20 à 29%	3
30 à 56%	4

+

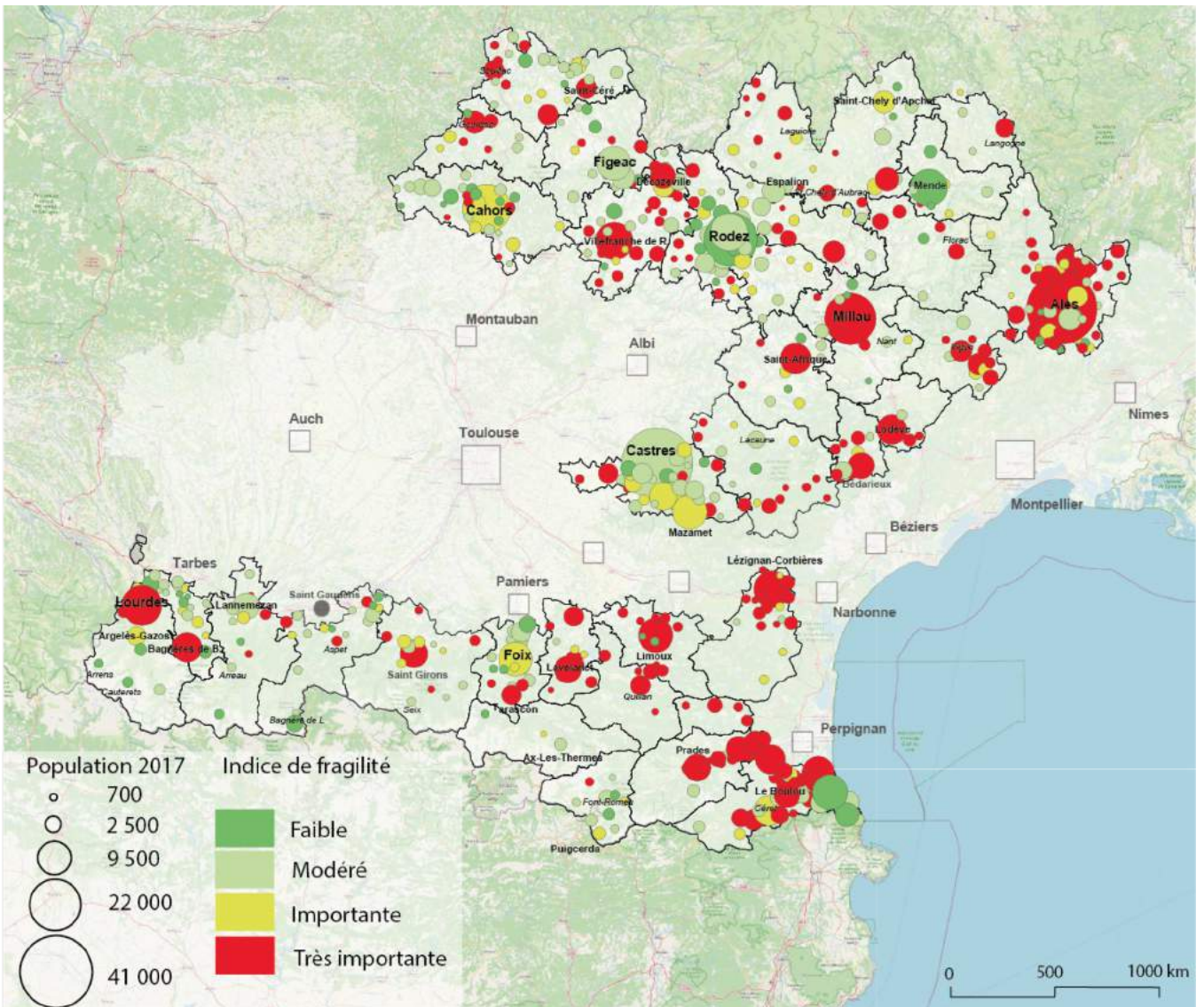
Taux de croissance annuel de la population 2007-2017	Indice de vulnérabilité
2 à 3%	1
0 à 1%	2
-3 à 0%	3
-8 à -3%	4

+

Médiane revenu par Unité de consommation	Indice de vulnérabilité
Plus de 20.000€	1
18 à 20.000€	2
Moins de 17.000€	3

=

Indice de fragilité	
6 à 10	Faible
10 à 12	Modéré
12 à 13	Important
13 à 14	Très important



## 14 villas en lotissement social

**CONTACT : Denis Adivèze**

Avec une politique sociale de l'habitat forte, la commune de Caunes Minervois met en œuvre depuis de nombreuses années différentes opérations d'aménagement. Dernièrement, un projet de 14 « villas » a permis de remobiliser des terrains vacants et d'accueillir des ménages aux ressources faibles.

### METHODES

Afin de maintenir la population sur le territoire (jeunes ménages...), Caunes Minervois met en œuvre une politique abordable de logements sociaux. La commune a su saisir les opportunités pour développer cette politique, en s'adaptant à l'évolution des besoins.

Depuis très longtemps, la commune est au-delà des pourcentages de logement social prévus légalement. La commune possède **une « relation privilégiée » avec le bailleur social Habitat Audois**. L'attribution du locatif social fait partie à part entière de la politique d'accueil de la commune. Tournée vers l'accueil de jeunes ménages avec enfants pendant plusieurs années, elle est aujourd'hui **réorientée vers la mixité et l'intergénérationnel** (retraités agricoles, familles monoparentales, personnes seules).

Pour favoriser l'inscription des habitants, Habitat Audois a récemment réalisé une opération de revente de son patrimoine. Si Caunes Minervois mobilise les bailleurs sociaux, elle possède également en gestion directe des appartements communaux (environ 84) grâce à la rénovation d'anciens bâtiments communaux.

Le foncier est assez rare sur la commune, les seuls terrains restants sont onéreux (village classé, bâtiments de France). C'est aussi un choix de la municipalité. Sur la nouvelle mandature, le PLU n'a pas été modifié pour ouvrir les terrains à bâtir. Il y a quelques années, 3 lotissements sortis de terre n'ont pas trouvé d'acquéreur (prix élevés, contraintes techniques). Une baisse des prix des terrains a été votée en conseil municipal, avant que la commune se concentre sur un des lotissements : 2 parcelles ont été vendues et construites, et les autres n'ont toujours pas trouvé d'acheteurs.

Le projet de lotissement social émane d'une volonté de remobiliser ces terrains. **Un appel à projet** a été lancé auprès de bailleurs sociaux. Habitat Audois a répondu avec un projet de 14 villas. L'objectif était de trouver un prix de location convenable pour les ménages, en réalisant une opération blanche pour la commune.

Les logements ont été livrés en juillet 2020. Ils sont actuellement occupés et **la liste d'attente est importante**. Le public est mixte : familles recomposées, jeunes ménages, personnes âgées.





# Méthodo

# Une typologie régionale

Au lancement de l'étude, nous avons élaboré une typologie des territoires de massifs, de la région Occitanie, à partir de leurs dynamiques d'accueil et d'attractivité.

**6 figures références** ont ainsi été validés par le Comité de pilotage de l'étude, réunis autour du SGAR Occitanie (Région, INSEE, DREAL, Commissaires de massifs)

## Une immersion locale

En suivant, nous sommes partis valider / invalider ces premières hypothèses sur **6 territoires témoins**, illustrant la diversité des profils de la typologie. A la rencontre des nouveaux habitants et des acteurs du territoire (élus, associations, entrepreneurs), nous avons pris le temps de comprendre leurs motivations, leurs envies et leurs difficultés. Il ne s'agissait pas de construire un regard évaluatif de la stratégie d'accueil de chacun de ces 6 territoires, mais d'illustrer les chemins possibles, souhaitables face à des territoires en mouvement largement interpellé par la mobilité de leurs habitants.

1



3



Le modèle des territoires qui gagnent, qui tiennent ou qui se maintiennent grâce à leur assise économique.

**Avec une ou des filières fortes, conditions de leur vitalité / rebond, et une attractivité démographique, gage de leur pérennité.**

2



5



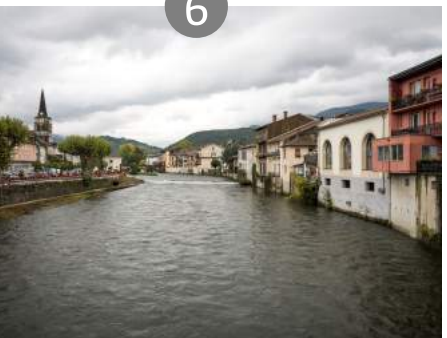
Le modèle des territoires qui gagnent des habitants en raison de leur nouvelle attractivité résidentielle notamment métropolitaine.

**Avec des bourgs revitalisés, conditions de leur renouveau.**

4



6



Les territoires en recherche de modèles devant composer avec de multiples ressorts (tourisme, agriculture ou économie productive, services, artisanat...).

**Avec des chocs à éponger (industrie), des affaiblissements (services) à réguler, et des concurrences (permanent/touristes) et de nouvelles mutations (tourisme 4 saisons/ ski....) à anticiper.**

# Les figures de référence et les territoires emblématiques

1

## Mécanic Vallée

Fragilisation récente de la dynamique démographique qui met en tension un secteur industriel structurant et des entreprises en recherche de main d'oeuvre

## L'Aubrac

Fragilité de plus en plus problématique de la dynamique démographique dépendante de la capacité à attirer des publics dans l'emploi d'une économie rural structurer autour du secteur agricole

6

## Les Gaves

Un secteur touristique puissant qui structure des emplois autour du commerce et des services mais qui ne compense pas les pertes d'emplois liées au recul de l'industrie et aux changements de modèles agricoles. La dynamique démographique est de plus en plus problématique face au vieillissement et une capacité d'accueil mis en concurrence avec la clientèle touristique

2

## Les contreforts méditerranéens

L'accueil sans l'emploi La dynamique d'accueil associée au desserrement métropolitain de familles parfois fragiles est continue malgré la fragilité et la faiblesse du tissu économique et le développement de l'emploi public

## Les Grands Causses

Une présence du secteur agricole structurante et aussi de l'industrie. Une dynamique d'accueil d'actifs qui peine de plus en plus à renouveler la population et maintenir l'activité économique

3

## Quillanais, Pays d'Olme et Limouxin

Crise économique qui s'aggrave dans tous les secteurs d'emplois. Elle s'accompagne de l'accélération de la déprise démographique et de la fragilisation du tissu social

4

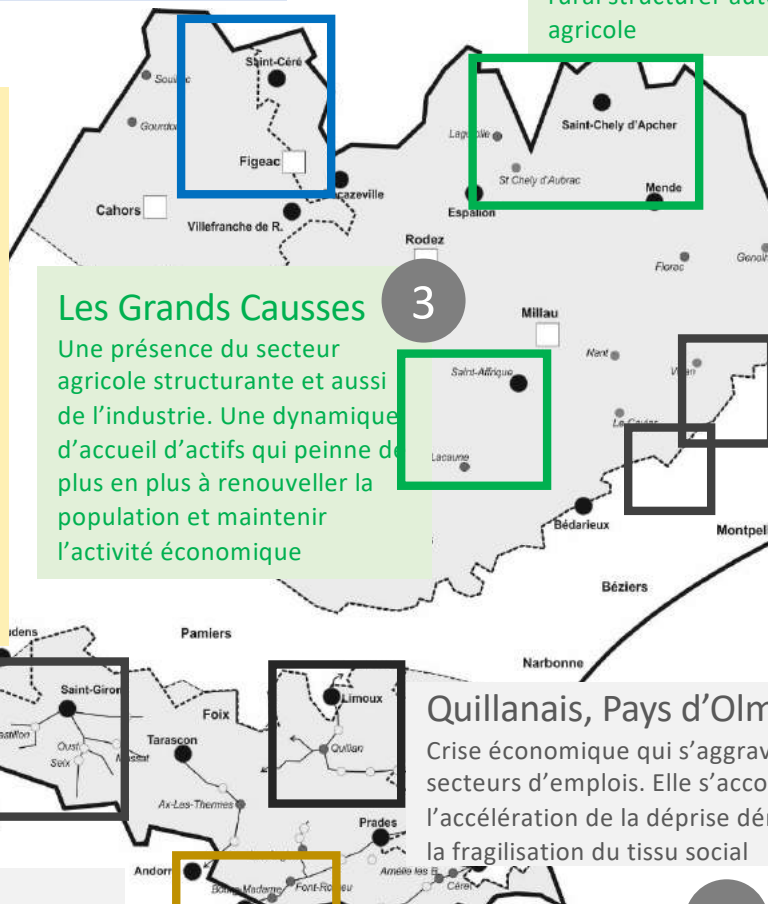
## Cerdagne Capcir

Un secteur touristique puissant qui structure et développe des emplois (commerces et des services), mais qui doit faire face à un déclin démographique de plus en plus problématique.

5

## Le Couserans

La crise économique structurelle que l'emploi public n'arrive pas à compenser fragilise une dynamique marqué par le desserrement métropolitain de familles parfois fragiles



# LIVRET 01

## REGARDS

LIVRET 2 : PROFILS

LIVRET 3 : PRECONISATIONS



Etude sur « les Nouveaux arrivants,  
l'offre et la demande de logements  
dans les Massifs d'Occitanie » / 2021