



Master 1 : Aménagement et projets de territoires

## La vacance en milieu rural

*De quelle manière est traitée la problématique des logements vacants dans les territoires ruraux ?*

**Perrine PAYEN**

**Responsable pédagogique : Florence LAUMIERE**

Maître de conférences en géographie et aménagement Université Toulouse II –  
Jean Jaurès

**Maître de stage : Olivia CONDUCHÉ**

Service du Personnel de la CCPLL

## Remerciements

Le stage à la communauté de communes du pays de Lalbenque Limogne aura été pour moi un enrichissement professionnel. Il m'a permis d'alimenter mes connaissances sur l'habitat et le logement ainsi que sur les problématiques des territoires ruraux.

Tout d'abord, je tiens à remercier mon professeur référant Madame LAUMIERE pour ses conseils et ses encouragements dans l'écriture du mémoire.

Je remercie également Monsieur POUGET, président de la communauté de commune, qui m'a fait confiance et m'a permis de réaliser mon stage au sein de la communauté de communes.

Mes remerciements vont aussi à toute l'équipe de la communauté de communes qui ont su m'accueillir et me soutenir.

Enfin, je remercie toutes les personnes rencontrées lors de mon stage qui mon permit de mener à bien mon travail ainsi que les maires de la communauté de communes pour leur coopération.

## Table des matières

Table des matières.....	1
Introduction.....	2
I. L’habitat au cœur des préoccupations des ménages et des territoires ruraux .....	7
1.1 Habitat, une dimension centrale de la vie des ménages.....	8
1.2 L’habitat un enjeu fort pour les territoires ruraux .....	17
1.3 L’action publique : les leviers de l’action .....	24
II. Habiter dans la communauté de commune du pays de Lalbenque Limogne .....	29
2.1 Présentation du territoire .....	30
2.2 Un certain renouveau démographique .....	39
2.3 L’impact de la démographie sur le profil du parc résidentiel .....	42
2.4 Un bilan mitigé de l’habitat .....	48
III Comprendre et atténuer la vacance résidentielle dans la Communauté de Communes du pays de Lalbenque Limogne.....	56
3.1 Méthodologie .....	59
3.2 Définir et mesurer la vacance .....	62
3.3 Localisation de la vacance .....	71
3.4 État des logements vacants .....	73
3.5 Préconisations.....	75
Conclusion .....	79
Bibliographie.....	80
Liste des acronymes .....	82
Table des annexes .....	84
Liste des figures .....	90
Plan .....	92

## Introduction

Les logements vacants en France font l'objet d'un intérêt grandissant. Ce patrimoine inutilisé fait face à des français sans logements ou mal logés. A partir de 1998 L'Etat met en place la Loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion. Elle institue une taxe sur les logements vacants dans 8 agglomérations où le marché est tendu. Cette démarche a pour but d'élargir l'offre immobilière et de faire baisser les prix. Ces quinze dernières années de nombreuses mesures sont venues compléter la première afin de renforcer la lutte contre ce phénomène. En 2005 la Loi de programmation pour la cohésion sociale prévoit une exonération de la contribution sur les revenus locatifs pendant trois ans pour les propriétaires remettant en location des logements vacants depuis plus d'un an. En 2006 la loi donne la possibilité aux communes ou EPCI non concernés par la taxe sur le logement vacant, de soumettre à la taxe d'habitation les logements restés vacants (THLV) depuis plus de cinq ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'imposition.

Le 25 mars 2009 la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion instaure un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés dont l'objet est d'engager les actions nécessaires à une requalification globale des quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activité et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

La Loi de financement de 2013 accentue les TLV et THLV :

- Extension du champ d'application de la TLV à 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants et réduction du temps d'inoccupation à une année.
- Réduction du temps d'inoccupation à deux années pour la THLV.

Enfin, en juillet 2014 un décret encadre les loyers lors de la mise en location d'un logement vacant. Le décret fixe un montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants dans les zones tendues (soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants). Son principe est la limitation au dernier loyer appliqué au précédent locataire.

L'Etat alterne entre loi incitative et sanctions pour mieux répondre aux besoins en logements. Les territoires urbains où le marché immobilier est tendu, sont les plus concernés par les mesures mises en place. Les territoires ruraux ont de leur côté surtout la possibilité de

sanctionner la vacance. Cette décision est difficile à prendre par les politiques car elle peut être lourde de conséquence pour les élus. Elle est donc peu appliquée dans les espaces ruraux.

D'autres solutions sont à trouver pour ces territoires afin de lutter contre la vacance. Elles passent par des initiatives directement liées aux politiques de l'habitat mais aussi par la définition de projets de territoires intégrant ces questions dans d'autres champs d'intervention comme l'urbanisme ou la revitalisation rurale par exemple.

Le Parc résidentiel relève d'acteurs privés et publics donc comment peut-on quantifier le phénomène de la vacance et son impact sur le territoire ?

De quelle manière est traitée la problématique des logements vacants dans les territoires ruraux ?

Cette problématique se pose dans le territoire de la communauté de commune de pays de Lalbenque Limogne, intercommunalité m'ayant accueillie pour un stage de trois mois.

FIGURES N°1 : TERRITOIRE DE CCPLL

La communauté de communes de Lalbenque est fondée le 30 décembre 1998, elle compte alors 12 communes. Sa création a conduit à la disparition du SIVOM du Canton de Lalbenque. En 2000 la communauté s'agrandit avec l'adhésion de 4 nouvelles communes. Elle prend sa forme actuelle en 2013 avec l'extension du périmètre du territoire à 8 communes supplémentaires, soit 23 communes au total. Le territoire correspond à l'association de deux bassins de vie, celui de Lalbenque et Limogne-en Quercy. Le chef-lieu défini est la ville de Lalbenque.



Le périmètre de la communauté de communes intègre différents territoires, celui du Parc naturel régional des Causses du Quercy<sup>1</sup> ainsi que le territoire LEADER 2015-2020. La

<sup>1</sup> Seule la commune de Montdoumerc ne fait pas partie du PNR

communauté de communes est classée comme « territoire à énergie positive et croissance verte » et en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR). La proximité avec l'agglomération de Cahors place cette intercommunalité dans le Schéma de COhérence Territoriale de « Cahors et sud du Lot », en cours de réalisation.

Au fil des années et des réformes, la communauté de communes élargit ses champs de compétences. Actuellement ses compétences obligatoires sont axées sur trois thèmes :

- l'aménagement de l'espace et du développement économique
- l'aménagement et gestion de zone d'activité
- la compétence schéma de cohérence territoriale

Les compétences optionnelles choisies s'articulent autour de la protection et la mise en valeur de l'environnement, la politique du cadre de vie, l'action sociale d'intérêt communautaire (personnes âgées, enfance, petit enfance), la collecte et le traitement des ordures ménagères, la voirie. En 2011 la communauté de communes prend en charge la construction d'une maison de santé pluri professionnelle, d'une maison funéraire ainsi que d'une micro crèche.

La loi NOTRe fixe de nouvelles exigences que l'EPCI a intégré dans son projet de territoire. Afin de réaliser toutes ces actions 20 personnes travaillent au sein de la communauté de communes (15 personnes équivalent temps plein).

#### FIGURES N°2: LES DOMAINES D'INTERVENTION DE LA CCPLL POUR LES BESOINS DU CITOYEN

Le projet de territoire s'organise autour de 6 axes structurants. (Voir figure : les domaines d'intervention de la CCPLL pour les besoins du citoyen.) Le citoyen est au centre de la réflexion intercommunale qui privilégie les services à la population et les infrastructures répondant à leurs besoins. La communauté de communes du pays de Lalbenque-Limogne s'est engagée dans une stratégie d'affirmation de son identité de territoire rural dynamique et de qualité, au côté et en complémentarité de l'agglomération de Cahors et la mise en place d'un programme de



SOURCE : PROJET DE TERRITOIRE DE LA CCPLL

développement et d'organisation de son territoire à l'horizon 2020.

Pour mener à bien ce projet l'EPCI se transforme pour créer 8 pôles :

- administratif
- enfance jeunesse
- intercommunal d'action sociale
- tourisme
- culture
- technique
- communication
- urbanisme, environnement et cadre de vie

Ce dernier pôle, urbanisme, environnement et cadre de vie, est inexistant contrairement aux autres pôles qui comptent déjà du personnel. C'est dans le cadre de ce projet de création d'un nouveau service qu'a été envisagé mon stage.

L'axe de travail du futur pôle d'urbanisme est : « *Améliorer l'attractivité rurale de la communauté de communes du pays de Lalbenque Limogne par la rénovation patrimoniale et l'offre locative* ». Quatre objectifs ont été fixés :

- objectif 1 : engager la réalisation d'un PLUi.
- objectif 2 : adapter les locaux publics aux exigences réglementaires d'accessibilité.
- objectif 3 : engager une politique du logement offensive.
- objectif 4 : estomper l'impact visuel des bâtiments inoccupés.

En parallèle de ces orientations, l'élaboration du SCOT « Cahors et sud du Lot » va contraindre l'EPCI à restreindre l'ouverture de nouveaux terrains constructibles. Dans ce cadre, et si la Communauté de communes de Lalbenque-Limogne veut rester attractive sur le plan résidentiel, elle doit réfléchir à l'atténuation de la vacance résidentielle.

Ma mission de stage consiste donc en la réalisation d'un premier diagnostic sur les logements vacants de la communauté de commune du pays de Lalbenque Limogne. Il s'agit d'étudier le parc résidentiel afin de comprendre le phénomène de vacance tout en le quantifiant et le qualifiant pour envisager une politique du logement adaptée aux enjeux qui se dégageront du diagnostic.

Ce travail s'est déroulé sur une période de 3 mois. Le pôle urbanisme n'étant pas mis en place, mon travail a été réalisé en autonomie sans directive dictée, une carte blanche m'a été donnée. Pour le Président de la Communauté de Communes, l'intérêt de mon travail est d'apporter un premier regard sur le phénomène de vacance locale, regard qui pourrait alimenter l'élaboration d'une politique de l'habitat à plus long terme.

Dans un premier temps nous nous attarderons sur l'importance de l'habitat pour les ménages et pour les territoires. Par la suite nous nous intéresserons aux caractéristiques spécifiques du territoire de la Communauté de Communes du pays de Lalbenque Limogne. La dernière partie sera centrée sur l'évaluation de la vacance.



## **I. L’habitat au cœur des préoccupations des ménages et des territoires ruraux**

## 1.1 Habitat, une dimension centrale de la vie des ménages

Le logement est un produit. Il s'agit d'un bien privé clos ou se réunit un ménage. Il peut prendre plusieurs profils : maison, appartement, duplex etc...). Quand on le replace dans un environnement plus large et qu'on l'observe par rapport à son insertion dans un espace offrant services, commerces, voisinages, voiries...on parle alors d'habitat.

Chaque personne perçoit et vit dans un habitat différent en fonction de la manière dont il se l'approprié et l'utilise.

*Le logement, c'est le lieu où l'on habite. Ce lieu étant lui-même situé dans un espace, c'est ce rapport entre le logement et son environnement que désigne le terme « habitat ».*

*Paul QUILICHINI*

2

### 1.1.1 Se loger un besoin vital

*Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation:*

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule,...);*
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.*

D'après cette définition le logement est avant tout un lieu clos utilitaire. Pour les hommes, le logement permet d'assouvir des besoins essentiels : dormir, se nourrir, se laver... Selon les travaux d'Abraham Maslow <sup>3</sup> les premiers besoins des hommes sont physiologiques, c'est-à-dire liés à sa survie. L'alimentation, l'accès à l'eau participent de ces besoins Ils doivent être comblés pour pouvoir satisfaire d'autres besoins.

Cette satisfaction des besoins peut être jugée satisfaite pour la majorité des hommes. Cependant la façon dont ils sont réalisés fait varier l'appréciation de la satisfaction. Le

---

<sup>2</sup> QUILICHINI, Paul, *la politique local de l'habitat*, paris, imprimerie nationale, « essentiels experts », 2002, 313p.

<sup>3</sup> Abraham Maslow : psychologue américain (1908-1970)

logement permet de donner un cadre pour assouvir ses besoins dans un cadre intime. Il participe à la satisfaction des besoins physiologiques.

**FIGURE 3: PYRAMIDE DE MASLOW**



Les travaux de Maslow (1954) permettent de classer les besoins humains par ordre d'importance en 5 niveaux. Ce classement correspond à l'ordre dans lequel ils apparaissent à l'individu ; la satisfaction des besoins d'un niveau engendrant les besoins du niveau suivant.

Le deuxième besoin identifié par Maslow est celui de la sécurité. Ce besoin provient de l'aspiration d'être protégé physiquement et moralement. Il est complexe car il est à la fois objectif (assurer notre sécurité et celle de la famille) et subjectif (lié à nos craintes, nos peurs etc...). Le logement participe à satisfaire le deuxième échelon de la pyramide de Maslow.

Le logement est un lieu intime où se construit l'identité et où s'exerce la vie privée, la vie familiale. Il sert comme lieu où l'on reçoit, ou l'on montre qui on est. Il traduit le style de vie et la personnalité. Tous ces éléments font du logement un lieu identitaire, qui assure une intimité et une sécurité.

Mais un logement est aussi un support pour la réalisation de chaque individu comme citoyen, pour être inséré dans la société : sans logement, il est difficile voire impossible de trouver un emploi, de vivre en couple, de fonder une famille, de recevoir des amis...

L'absence de logement fixe et l'errance sont des facteurs de fragilité extrême de l'individu. Le droit au logement est un droit fondamental. Au vue des différents besoins vitaux le logement répond à une satisfaction. Il a une reconnaissance en tant que droit.

Le droit au logement est reconnu comme droit fondamental. Mais sa mise en œuvre se trouve confrontée à une pénurie de logements et en particulier de logements sociaux. Dans ce contexte, plusieurs lois sont intervenues pour soutenir le droit au logement. C'est le cas de la loi « Besson » de 1990 qui énonce : « Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation ». Un dispositif a été créé pour mettre en place cette loi, afin de faciliter l'accès à ce droit. : Le Fond de Solidarité Logement (FSL).

La loi du 5 mars 2007 fait de ce droit, un droit opposable. La notion de droit opposable se caractérise notamment par deux points importants :

- les citoyens disposent d'un recours pour obtenir l'application d'un droit de façon à rendre ce droit effectif.
- les pouvoirs publics ont par rapport à ce droit une obligation de résultat. Par conséquent, ils doivent faire en sorte que ce droit soit appliqué.

La mise en place du droit au logement opposable est la conséquence d'un accès au logement devenu très difficile pour un nombre de personnes de plus en plus important. Certaines personnes sont logées dans des institutions ou par des connaissances et d'autres ont des conditions de vie très difficiles dans des logements indécents ou insalubres.

« 3,8 millions de personnes sont jugées mal logées par la Fondation Abbé Pierre. 643 000 n'ont pas de domicile personnel, 85 000 vivent dans une habitation de fortune toute l'année »

*Selon L'observatoire des inégalités le 19 octobre 2015*

### 1.1.2 L'évolution du logement aux cours de la vie

Les critères, attentes et besoins d'un ménage dans le domaine du logement évoluent tout au long du parcours de vie à tel point que l'on parle de parcours résidentiel pour traduire ces changements de logements. Les mobilités résidentielles désignent le fait pour les ménages de changer de logement et sont le plus souvent liées à leur cycle de vie.

Les attentes des individus évoluent avec l'âge et leurs aspirations de vie. L'agrandissement d'un ménage est source de mobilité afin de se loger dans un bien qui permet à tous les habitants de la famille de vivre dans un grand espace qui garantit une intimité pour chaque membre. Les revenus permettent aux familles de faire évoluer leur confort et d'aspirer à un logement plus spacieux, mieux équipé.... A l'inverse une perte de revenu peut obliger un ménage à déménager afin d'adapter le logement à son nouveau niveau de vie.

Le lieu de travail est un critère qui influence aussi sur le lieu de résidence. Le temps et le coût du transport domicile travail sont des critères plus ou moins pris en compte par les individus.

Ce sont les plus jeunes qui ont la mobilité résidentielle la plus importante due aux études notamment ou aux jeunes salariés. Pour eux le logement n'est pas encore une fin en soi mais un moyen de répondre à des aspirations de formation ou d'emploi. Au fil du temps les aspirations changent et le logement devient une finalité avec l'objectif, pour un grand nombre, de devenir propriétaire.

Le logement est indissociable de l'habitat. Le choix d'un logement, pour un ménage, se réalise en prenant en compte l'environnement, le quartier, les services... à proximité du bien. Plusieurs études nationales et européennes confirment cette tendance lourde à la recherche d'ancrage socio-spatial. Le sociologue Vincent Kaufmann<sup>4</sup> parle même de principe d'irréversibilité, c'est-à-dire le fait pour les ménages de chercher à sauvegarder cet ancrage, quitte à adapter leurs déplacements aux éventuels changements de leur situation et rarement l'inverse. Le territoire choisi comme espace de vie a une grande importance pour les ménages.

Le logement et son habitat participent donc à la qualité de vie des individus, à leur bien-être et à leur vie sociale.

---

<sup>4</sup> Vincent Kaufmann, « Les paradoxes de la mobilité », in Presses polytechniques et universitaires romandes, 2008.

### 1.1.3 Un logement en fonction de ses moyens

Le marché immobilier est tout d'abord un marché libre et privé. Ce marché a longtemps fonctionné seul avant la deuxième moitié du XIXe siècle où les pouvoirs publics ont commencé à intervenir en matière de logement. En 1850 la première loi pour le logement voit le jour sur l'assainissement des logements insalubres. Cette décision est prise suite à une épidémie de choléra qui fit plus de 18 000 victimes. Cette première étape permet de lancer l'idée de l'intervention de l'Etat sur le marché immobilier. Les premières actions vont dans la direction des populations modestes et dans l'accès à la propriété.

L'Etat vient en soutien à la population dans l'accession au logement par le biais de différentes aides financières.

Le parc locatif social vient compléter le parc immobilier privé qui n'est pas à la portée de tous. Ce parc est construit et géré par des bailleurs sociaux. Ils sont soutenus par divers acteurs : l'Etat, la Caisse des dépôts et de consignation, les entreprises par le biais des 1% logement qui correspond à la participation des employeurs à l'effort de construction, les caisses d'allocations familiales. Ce parc s'adresse à des personnes dont le niveau de revenu est inférieur à un plafond de ressources qui est fixée en fonction des critères suivants :

- les financements obtenus par le bailleur lors de la construction ou de la rénovation du logement concerné,
- la localisation du logement souhaité,
- la composition de votre foyer.

60% des ménages logés dans le parc social gagnent moins de 2100 euros (pour un ménage de trois personnes).<sup>5</sup>

Fin 2012, près de 12 millions de personnes sont logées dans le parc social. Le parc privé et public de logements s'établit à plus de 33 millions d'unités en 2012 dont 27,9 millions de résidences principales occupées.<sup>6</sup>

Ce parc immobilier est vieillissant. En 2012 ; seul 13% du parc HLM avait moins de 12 ans (construit après 2000) et 15% datait d'avant 1961. La grande majorité du parc a donc été construite dans les années 1960, 1970 et très largement en milieu urbain, sous forme de collectifs de plus ou moins grande taille. Seulement 7 % des logements sont des logements

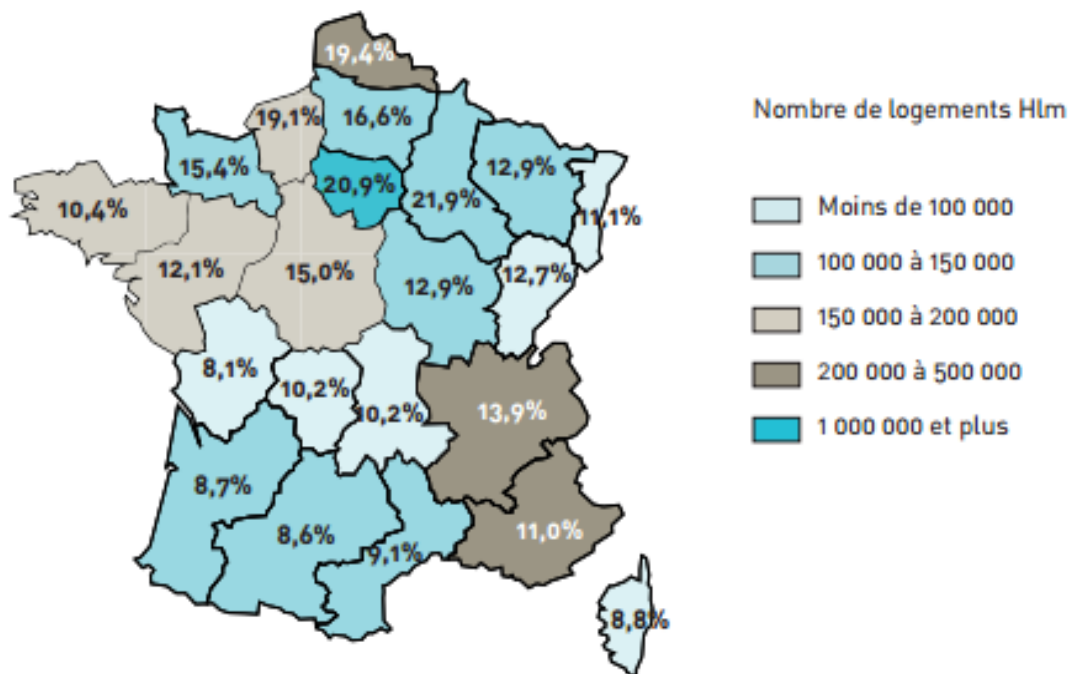
---

<sup>5</sup> Ministère du logement et de l'habitat durable « le logement social en 5 points clés » 13 avril 2016

<sup>6</sup> Selon l'union sociale pour l'habitat

HLM en milieu rural, contre 20 % en milieu urbain. Ces chiffres témoignent d'un déséquilibre évident entre milieu urbain et rural.

FIGURE 4: NOMBRE DE LOGEMENT HLM ET PROPORTION DE LOCATAIRE HLM DANS CHAQUE REGION



SOURCE : METL-SOES, RPLS 2012

Le nombre de logements HLM est d'autant plus important que les régions sont fortement peuplées (anciennes régions Ile de France ou Rhône-Alpes par exemple). Toutefois certaines régions assez peu urbanisées comme l'Auvergne ou la Bretagne, présentent une part de logements sociaux élevée par rapport à l'ensemble de leur parc de logements, respectivement 10,2 et 10,4%. Le logement social n'est donc pas exclusivement l'apanage des grandes régions urbaines.

Les territoires ne répondent pas tous à la même exigence de construction de logements sociaux. Depuis 2000 la loi SRU oblige les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) intégrées à une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants à atteindre 20 % de logements sociaux dans le parc de logements total. Cette obligation s'applique au niveau intercommunal lorsqu'un programme local de l'habitat a été approuvé. La loi Duflot a même relevé ce seuil à 25%.

Les territoires ruraux peu peuplés n'ont pas d'obligation de construction de logements sociaux et les offices HLM construisent peu dans ses territoires. Les personnes défavorisées vivant en milieu rural ont donc moins accès au logement social. Ils se retrouvent confrontés au marché privé, leurs besoins et attentes se trouvent difficilement comblés et ils peuvent être sujets à une situation de mal logement. Les collectivités doivent donc se préoccuper de cette question.

Il est difficile pour des ménages aux revenus modestes d'accéder à un logement qui réponde à leurs besoins et leurs aspirations. Cela se remarque dans le parcours résidentiel des ménages les plus fragiles. Selon l'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération de Strasbourg : « *De manière générale, plus on est fragile sur le plan socio-économique, plus on déménage et plus on désire déménager. Ainsi, outre les familles monoparentales, c'est parmi les plus pauvres que se retrouve la plus grande part de ceux désirant changer de logement* ».

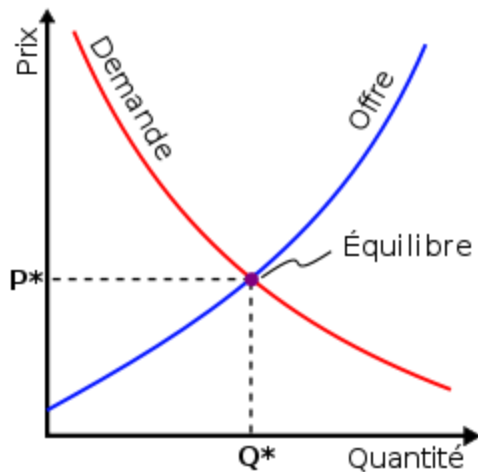
Un juste équilibre doit être trouvé entre les moyens financiers et les attentes afin d'accéder à un logement approprié. Néanmoins le marché immobilier et ces variations compliquent l'accès à ce besoin fondamental.



### 1.1.4 Le marché immobilier

Le marché immobilier repose sur la loi de l'offre et de la demande.

FIGURE 5: L'ÉCONOMIE DE MARCHÉ



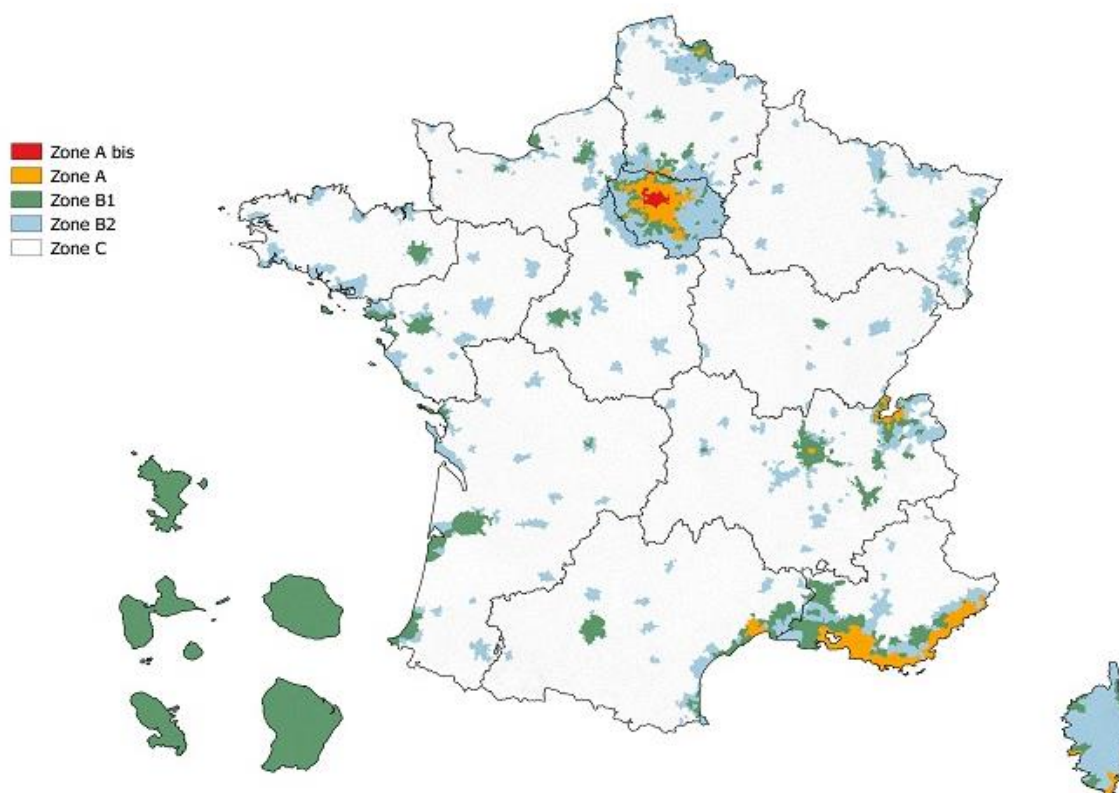
La loi de l'offre et de la demande représente le modèle principal de l'économie de marché et repose sur l'équilibre de la quantité de bien offert et la demande d'un certain bien. Le tout ayant une influence sur le prix de ce bien suivant l'importance de l'offre ou de la demande.

SOURCE : WIKIPEDIA

L'accès à la propriété et à la location n'est pas égal en fonction des territoires. Il varie en fonction du marché immobilier. La tension d'un marché immobilier local est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles.

- Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix).
- une zone est détendue si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande logement.

FIGURE 6: TENSION DU MARCHE IMMOBILIER LOCAL EN FRANCE EN 2014



Le zonage A / B / C caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C).

SOURCE : MINISTERE DE L'HABITAT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Les territoires les plus urbanisés vivent une tension immobilière plus importante qui s'explique en grande partie par leur attractivité. L'accès au logement dans ces territoires est plus difficile pour les ménages. L'accès à un bien qui correspond à toutes leurs attentes et toutes leurs inspirations est plus difficile.

Le logement sur les territoires ruraux est plus abordable. Le taux de propriétaire y est plus élevé. Cela s'explique par le prix du foncier qui est plus bas car plus disponible et une demande moins importante.

Sur ces territoires on recense une population plus vieillissante. Les attentes des individus à la retraite se modifient et une part d'entre eux change de territoire afin d'accéder à un lieu de vie plus calme.

## 1.2 L'habitat un enjeu fort pour les territoires ruraux

### 1.2.1 L'enjeu du maintien et ou du renouvellement de la population

Les territoires ruraux ont le souhait d'accueillir de nouvelles populations. Une étude réalisée sur « les nouveaux arrivants des territoires ruraux »<sup>7</sup> met en évidence une volonté pour ces territoires de recevoir une nouvelle population. Les élus ont globalement un jugement très positif sur les arrivées (85,9%, chiffre comparable à celui de 1999). 67,9% estiment en effet qu'elles constituent « plutôt une ressource nouvelle » pour leur territoire et 19,3% une « vraie ressource nouvelle ».

Depuis 1990, les campagnes françaises gagnent des habitants, dans presque toutes les régions. Une mutation démographique qui met fin à plus d'un siècle d'exode rural. Les néo-ruraux sont, le plus souvent, des familles avec enfants ou des retraités actifs.

Pour être attractifs les territoires ruraux n'ont pas les mêmes ressources de départ. Les communes sous l'influence d'un pôle dynamique sont plus avantagées, leur proximité au pôle est recherchée par les ménages. Pour les communes les plus isolées l'objectif est de rendre l'offre du logement et le cadre de vie sur leur territoire séduisant pour les ménages en recherche d'installation.

L'ambition des territoires ruraux est d'acquérir et de maintenir leur population, principalement de jeunes ménages et d'enfants. Ce rajeunissement permet de retenir un service qui est très coûteux, mais très important pour les communes : l'enseignement scolaire. La préservation de l'école est un enjeu pour beaucoup de communes. Ces nouveaux habitants renouvellent la population et garantissent l'arrivée d'enfants qui participent, par exemple, au maintien de l'école.

L'enquête sur « les nouveaux arrivants des territoires ruraux » indique que les élus voient l'arrivée de nouveaux habitants comme bénéfique pour l'évolution des mentalités, la mixité des origines et des cultures qui apparaissent comme une source d'enrichissement et de redynamisation de la vie sociale.

---

<sup>7</sup> Mairie-conseils, «synthèse des résultats de l'enquête mairie-conseils 2004 sur les nouveaux habitants des territoires ruraux », caisse des dépôts, n°174, avril 2005, pp.4

Les territoires sont d'autant plus attractifs que les services seront présents. Sans services à la population notamment il est difficile de fixer de nouveaux ménages.<sup>8</sup>

Cet accès au service devient problématique pour les territoires reculés qui font face à une rétraction de service. L'accès aux services de santé est une difficulté majeure pour ces territoires qui présentent un fort taux de personnes âgées qui y ont recourt régulièrement. Les territoires doivent trouver des solutions afin de maintenir leur population et attractivité, avec par exemple des maisons de santé qui combinent dans un même lieu, divers professionnels de santé mutualisant un certain nombre de services et d'équipements.

Dans notre société actuelle l'accès au réseau internet devient un critère important dans le choix d'un lieu d'habitation. Les territoires ruraux les plus reculés, ont à l'heure actuelle encore des difficultés à être bien desservis. L'arrivée de la fibre optique est un enjeu très important pour ces territoires.

Les territoires ruraux ont l'avantage de posséder des espaces de loisirs naturels pour les sports de plein air. Afin de répondre aux divers besoins de la population, les installations sportives et culturelles sont aussi un atout.

Néanmoins il ne faut pas oublier que tous les territoires ne souhaitent pas accueillir de nouvelles populations. 6,2% jugent qu'elles représentent « plutôt un handicap » et 0,9% « un handicap certain ». Ces installations suscitent des interrogations nouvelles et s'accompagnent d'une redéfinition de la ruralité parfois créatrice de tensions pour les sociétés locales : selon enquête « les nouveaux arrivants des territoires ruraux ».

---

<sup>8</sup> Taulelle F., Coord, Le délaissement du territoire. Quelles adaptations des services publics dans les territoires ruraux ?, Sciences de la société, n° 86, Presses Universitaires du Mirail, 2012

### 1.2.2 L'enjeu de l'activité économique

« L'économie résidentielle ». Il y a aujourd'hui des pays, des territoires, qui font de l'habitat un facteur d'attractivité pour attirer des populations, ce qui engendre une demande et un développement des services, des transports, des équipements... C'est aussi tout l'enjeu du maintien à domicile des personnes âgées en milieu rural, c'est l'économie de la santé, des services et commerces de proximité... On enclenche une machine économique à partir d'une stratégie résidentielle qui présente un profil particulier.

*La Délégation Interministérielle à l'Action et à la Compétitivité des Territoires (DIACT)*

L'habitat est devenu un levier pour les territoires. De ce point de départ, les territoires souhaitent garantir un maintien et une évolution de l'économie. A long terme on s'aperçoit qu'agir sur l'habitat donne la possibilité d'une émergence économique.

La population sur un territoire développe des services auxquels elle a besoin. Le maintien de ces services participe à garantir la présence de la population et attirer de nouveaux ménages. Ces activités engendrent une attractivité sur laquelle peuvent s'appuyer de nouvelles entreprises qui voient une clientèle plus nombreuse composer le bassin de vie.

L'habitat est une ressource pour l'activité économique. L'habitat s'est imposé dans l'ensemble des intercommunalités, via la compétence « aménagement du territoire ». De plus en plus de communes et EPCI mettent en place des politiques de l'habitat.

Elles commencent par élaborer leur PLH pour mobiliser les outils opérationnels adaptés à leur contexte territorial : observatoire de l'habitat, Opération Programme de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui consiste entre autres à apporter des subventions aux propriétaires de logements qui réalisent des travaux et des rénovations...

Le principe des différentes aides consiste à distribuer aux ménages (sous réserve d'éligibilité) une subvention pour réaliser différents travaux ciblés. Cela crée une demande de services auprès des entreprises du bâtiment et de rénovation locales. Les différentes opérations génèrent des retombées économiques pour les entreprises du bâtiment et artisans locaux.

Ce système d'économie résidentielle met en place un dynamisme. Celui-ci va faciliter la création d'emploi et le maintien de la population sur le territoire

L'arrivée de nouvelles populations permet l'entrée de revenus dans le territoire. Il y a 4 sources de revenu basique pour un territoire :

- base productives qui est lié à la présence d'actif
- base publique lié au fonctionnaire
- base social qui représente les revenus sociaux distribués sur le territoire
- base résidentiel qui rassemble les retraités, le tourisme et les actifs exerçant sur d'autre territoire

Selon la Direction Générale des Impôts, de l'Insee, des ministères du Tourisme, de la Santé et des Affaires Sociales, « *La contrepartie monétaire des activités basiques productives locales, celles qui produisent des biens et des services vendus à l'extérieur du territoire ne représentent, en moyenne, que l'ordre de 20 % du total des bases. D'autres sources de revenu, bien plus importantes en volume, constituent le plus gros des revenus basiques des territoires. Pour aller vite, les activités publiques (fonctions publiques d'État, des collectivités locales et hospitalières) apportent, en gros également 20 %. Les revenus captés du fait de la résidence permanent ou provisoire d'agents non actifs sur le territoire considérés représentent de l'ordre de 40 % des bases (retraités, habitants actifs et touristes), enfin les bases sociales (prestations sociales) et médicales (remboursements de soins de santé) apportent encore une fois 20 %* ».<sup>9</sup>

Ces revenus sont utilisés sur le territoire et permettent d'améliorer son développement. Pour Laurent Davezies & Philippe Estèbe <sup>10</sup>« *l'économie résidentielle permettra, avec les retraites et le tourisme (qui sont loin d'avoir épuisé leur potentiel, avec le développement et le vieillissement des classes moyennes européennes et mondiales), une maintenance voire un développement du plus gros de nos territoires périphériques. En bref, les territoires résidentiels qui caracolaient hier en tête pour le dynamisme du développement risquent certes de ralentir –d'être doublés par les métropoles- mais ne devraient pas être confrontés à des crises majeures* ».

---

<sup>9</sup> DAVEZIES, Laurent, *l'économie local « résidentielle »*, Lavoisier, Géographie, économie, société, 2009, 98p

<sup>10</sup> DAVEZIES Laurent, ESTÈBE Philippe, *Les nouveaux territoires de la croissance : vers un retournement historique de la géographie économique ?*, Rapport d'étude pour le compte de l'Institut Caisse des Dépôts pour la Recherche et du PUCA, L'œil, novembre 2014, 65

### 1.2.3 L'enjeu du paysage et du tourisme

Les paysages d'un territoire et son histoire font son identité. La préservation de ces espaces naturels conserve le charme du territoire et participe à un cadre de vie agréable pour la population. Les caractéristiques propres à chaque territoire sont recherchées par les habitants.

La préservation d'un territoire, la valorisation de son histoire et de son patrimoine développent le tourisme. Cette activité apporte beaucoup au territoire. Le tourisme est source de retombées économiques. Il maintient et développe toute une branche d'activité : hôtellerie, restauration, guide, musée...

Le tourisme est aussi une chance de faire connaître le territoire. Ainsi on voit apparaître dans les territoires ruraux un fort taux de résidences secondaires. Cette population de passage investit dans l'immobilier local ou fait construire un bien qui participe de la vitalité du secteur du bâtiment.

Dans le Lot la communauté de communes comptabilise un taux important de résidences secondaires. Ces maisons sont en général d'anciennes maisons qui ont été rénovées et qui sont entretenues. Le tourisme joue le rôle de la préservation du patrimoine. Les touristes ont souvent plus de moyens que la population locale. Ils investissent dans des biens qui demandent des travaux importants.

### 1.2.4 L'enjeu de l'aménagement des territoires ruraux

L'aménagement des territoires est un enjeu qui devient de plus en plus important pour les territoires ruraux. Les évolutions des dernières années ont transformé ces espaces : étalement urbain, désertification des centres bourg... Aujourd'hui pour préserver le territoire et le rendre cohérent les outils de l'aménagement offrent un cadre d'action plus complet.

Les documents d'urbanisme (PLU, SCOT) viennent réglementer la consommation d'espace. Celle-ci a été importante en milieu rural. La disponibilité du foncier a permis la mise sur le marché de parcelles constructibles de grandes surfaces, dispersées sur le territoire. Un mitage s'est formé dans le paysage. L'enjeu est aujourd'hui à la préservation des espaces agricoles et

des paysages qui rendent un cadre de vie agréable. De plus la biodiversité se voit moins impactée.

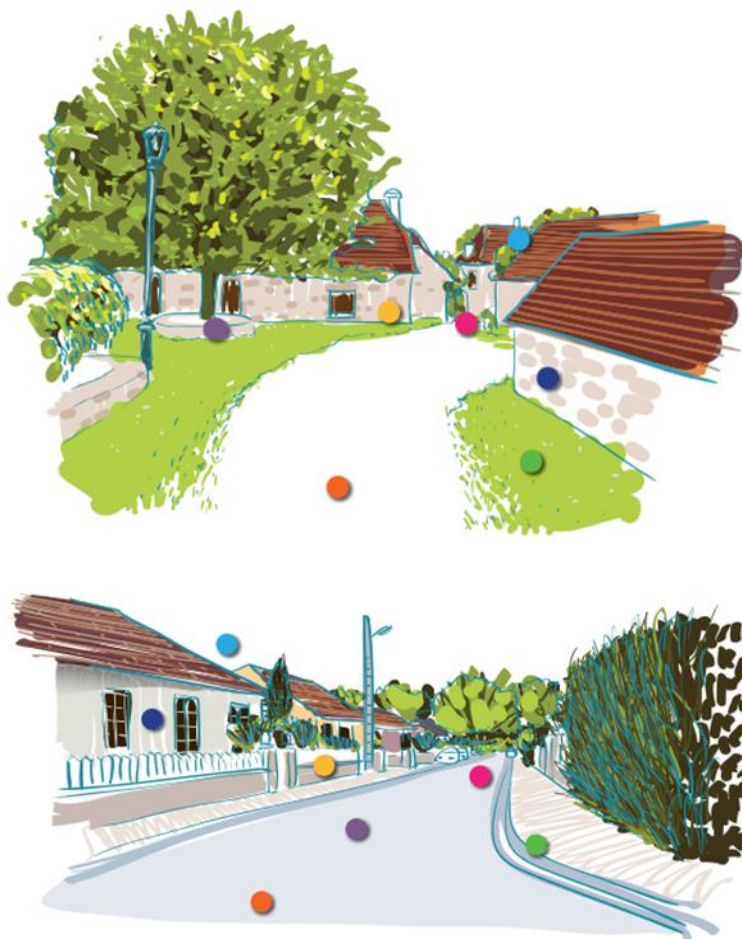
Un des objectifs de la planification par les documents d'urbanisme est de densifier les espaces urbanisés ou de construire en prolongement du bâti existant. Par ce biais on peut ainsi accueillir de nouveaux habitants sans fragiliser les territoires hérités.

Limiter le mitage des habitations réduit aussi les coûts pour les communes. Des constructions regroupées vont contribuer à diminuer les besoins en réseau, en énergie et réduire la consommation de matières premières. L'assainissement collectif peut être plus avantageux et possible en milieu dense. La densité n'est pas incompatible avec la qualité de vie cela dépend de la forme urbaine. L'intimité entre les habitants peut être préservée en étudiant la répartition des bâtiments les uns par rapport aux autres. Une bonne organisation dense de l'habitat n'est pas un frein aux envies d'espaces, de nature et d'intimité, sans pour autant avoir le sentiment de vivre dans un schéma de quartier de ville.

FIGURE 7: PENSER LA FORME URBAINE







- Une rue sinueuse dont on ne voit pas la fin et qui suscite la curiosité **VS** une rue droite qui dévoile tout le quartier.
- Une rue réduite au minimum **VS** une rue large qui fait aussi office de parking.
- Des maisons qui donnent directement sur l'espace public et créent un effet de densité ou de hameau en masquant les parties privées **VS** des maisons en retrait qui créent un effet de « vide » et préservent moins l'intimité des jardins.
- Des accotements enherbés donnant une ambiance champêtre **VS** des bordures en trottoir qui donnent une ambiance urbaine au quartier.
- Une organisation sans symétrie qui égaye la découverte du quartier **VS** une symétrie plus monotone.
- Un arbre pour créer de l'ombre, une placette publique enherbée qui font de la place au végétal, permettent de limiter les fortes chaleurs et d'aérer le tissu bâti **VS** un espace public qui se limite à un grand espace goudronné.
- Un bâti, des matériaux et des végétaux qui évoquent le Quercy et participent de l'identité du village **VS** des végétaux et un bâti sans références locales qui « banalisent » le quartier.

SOURCE : PARC NATUREL REGIONAL DES CAUSSES DU QUERCY <sup>11</sup>

L'aménagement peut aider à reconquérir des espaces qui ont perdu de leur valeur, de leur attractivité. Les centres bourgs de villages ruraux ont souvent été abandonnés par les habitants souhaitant plus espace et une habitation neuve. Cette tendance a vidé les centres bourgs et a fait disparaître les commerces. La reconquête de ces centres bourg passe par de nouveaux aménagements, pour leur redonner du dynamisme.

<sup>11</sup> Parc Naturel Régional des Causses du Quercy, Construire un écobarril sur le parc naturel régional des causses du Quercy, cahier d'exercices préparatoires à destination des élus 2014

## 1.3 L'action publique : les leviers de l'action

### 1.3.1 Des politiques publiques nationales peu adaptées au cadre rural

Les politiques publiques nationales sont des directives répondant à des grands enjeux nationaux.

Elles visent très souvent les territoires les plus peuplés. Les territoires ruraux sont peu pris en compte dans ces politiques. De plus, les dysfonctionnements, problématiques des territoires les plus riches, des plus peuplés ne sont pas les mêmes que ceux des territoires ruraux. Les politiques publiques s'appliquent plus dans les territoires de grande agglomération, elles concentrent plus de moyens ce qui facilite la mise en place des politiques publiques.

Dans le domaine de l'habitat, les directives nationales sont données aux agences nationales de l'amélioration de l'habitat créées en remplacement du Fonds national d'amélioration de l'habitat en 1971. L'ANAH est un partenaire privilégié auprès des collectivités locales pour aider à la mise en place de politiques de l'habitat. La mission de l'ANAH est de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existant. Elle accompagne les collectivités en leur apportant un soutien financier et méthodologique. L'agence participe au financement.

Actuellement les directives nationales portent sur les propriétaires occupants et sur l'énergie. Celle-ci répond au besoin des habitants d'isoler leur habitation afin de répondre aux normes énergétique et ainsi faire des économies d'énergie.

Les besoins des territoires ruraux sont aussi l'énergie mais d'autres problématiques comme la dévitalisation des centres bourg sont à prendre en compte. L'article paru en août dans le quotidien Le Monde pointe du doigt cette problématique qui s'aggrave.

Titre : La France vit un deuxième exode rural (05/08/2016)

*« La presque totalité des 15 000 communes rurales ou isolées de France sont rongées par la dévitalisation de leur centre, qui va en s'accroissant. Les seuls signes de vie se manifestent dans le centre commercial bâti à la hâte autour d'un supermarché, avec ses inévitables parkings et sa station essence... Le rapport souligne la métropolisation de l'économie française et appelle tout simplement, pour plus d'efficacité et « dans un contexte de rareté budgétaire, à concentrer les investissements sur les métropoles mais aussi à soutenir les*

*territoires qui risquent de décrocher définitivement, tout en investissant moins dans les territoires intermédiaires »*

Dans ce contexte, les territoires ruraux ont des difficultés à recevoir tous les financements nécessaires pour mettre en œuvre leur programme de revalorisation des centres bourgs.

Les territoires les plus touchés par ce manque de moyen sont les plus petits, ayant une population faible et éloignés des pôles économiques.

### 1.3.2 L'urbanisme et l'habitat : des compétences influencées par des injonctions supra territoriales

Comme dans les territoires urbains, les territoires ruraux sont soumis aux documents de planification. Comme par exemple le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) créés par la loi SRU en 2000. Celui-ci se trouve au centre des documents d'urbanisme. C'est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale, à l'échelle d'un bassin de vie important. Il assure la cohérence des politiques menées en matière d'organisation de l'espace, d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'environnement, d'aménagement commercial sur l'ensemble des territoires qui le composent.

Le Plan local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme, qui à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Ce document prend en compte les directives données par le Scot.

Pour répondre aux spécificités des territoires, des programmes ont été mis en place : le plan de déplacements urbains (PDU), le programme local de l'habitat (PLH) et les schémas de développements commerciaux. Ils sont soumis aux prescriptions du SCoT. De plus, le PDU et le PLH s'imposent au PLU.

Cette hiérarchisation des documents cherche à rendre les choix d'aménagement cohérents à l'échelle d'un bassin de vie tout en permettant au territoire communal de faire valoir ses éventuelles différences, spécificités. L'habitat est une compétence mobilisée à échelle intercommunal ou communale mais qui doit suivre un certain nombre de règles dictées par les tendances du bassin de vie ou il s'insère.

Cependant cette multiplication de directives rend le droit du sol complexe à suivre et à mettre en place sur des territoires ruraux qui pour certains ne présentent qu'une carte communale ou aucun document d'urbanisme.

### 1.3.3 L'ingénierie territoriale non adapté aux besoins

L'ingénierie territoriale : « Ensemble des moyens humains, des méthodes et des missions concourant à l'élaboration et à la conduite d'un projet territorial, ainsi qu'à la définition, au montage et à la mise en œuvre d'actions ». <sup>12</sup>

Le manque de moyens de l'Etat et des collectivités pénalise le développement des services technique des intercommunalités et communes en monde rural.

L'état a allégé le rôle d'assistance à la maîtrise d'ouvrage ou à la maîtrise d'œuvre aux services concernés, sauf pour ATESAT (l'ATESAT est une mission technique de service public dépendante du ministère chargé de l'égalité des territoires. Elle intervient en matière d'habitat, de voirie et d'aménagement afin d'aider les collectivités locales de taille modeste).

Dans le même temps, les collectivités reçoivent de nouvelles compétences et leurs besoins d'ingénierie augmentent. Les nouveaux enjeux à relever en matière de lutte contre les déserts médicaux, d'accès aux services publics ou de lutte contre la fracture numérique sont alors plus complexes à mettre en place sans ingénierie adaptée. Ce sont les territoires ruraux les plus touchés dû à leur faible moyen humain et financier existant.

Les territoires doivent innover et agir pour relever les défis qui se présentent à eux. Face à cette difficulté tous les acteurs du territoire se mobilisent en finançant ou par un soutien de l'ingénierie. Les communes et intercommunalités restent les maîtres d'ouvrage. Ils font le choix des domaines d'actions, choisissent les grandes directives. Les autres acteurs du territoire qui peuvent être le Pays, le PNR, le CAUE organisent leur ingénierie pour soutenir le projet.

Les bureaux d'études pallient le manque d'ingénierie cependant le recours à leurs services a un coût conséquent souvent.

La loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) donne la compétence « la solidarité territoriale » au département, avec le développement d'une capacité d'ingénierie et du soutien d'experts pour accompagner les communes et les intercommunalités dans des domaines techniques pour lesquels elles ne disposent pas de moyens (aménagement, logement...).

---

<sup>12</sup> Gilles Rey Giraud (A question technique, réponse politique, ETD ).

En mars 2016 l'Etat annonce son retour en manière d'ingénierie territoriale en tant qu'expert, incitateur et facilitateur. L'État est ainsi, supposé mettre son ingénierie publique au service des territoires pour les aider à élaborer et à suivre leurs projets de développement.

L'habitat et le logement sont des questions importantes pour les territoires. Pour les territoires ruraux ils représentent un enjeu de dynamisme qui participe au développement de ces territoires. Dans la seconde partie nous verrons la relation entre l'habitat et le développement ainsi que les défis qu'ils soulèvent pour la communauté de commune du pays de Lalbenque-Limogne.

## **II. Habiter dans la communauté de commune du pays de Lalbenque Limogne**

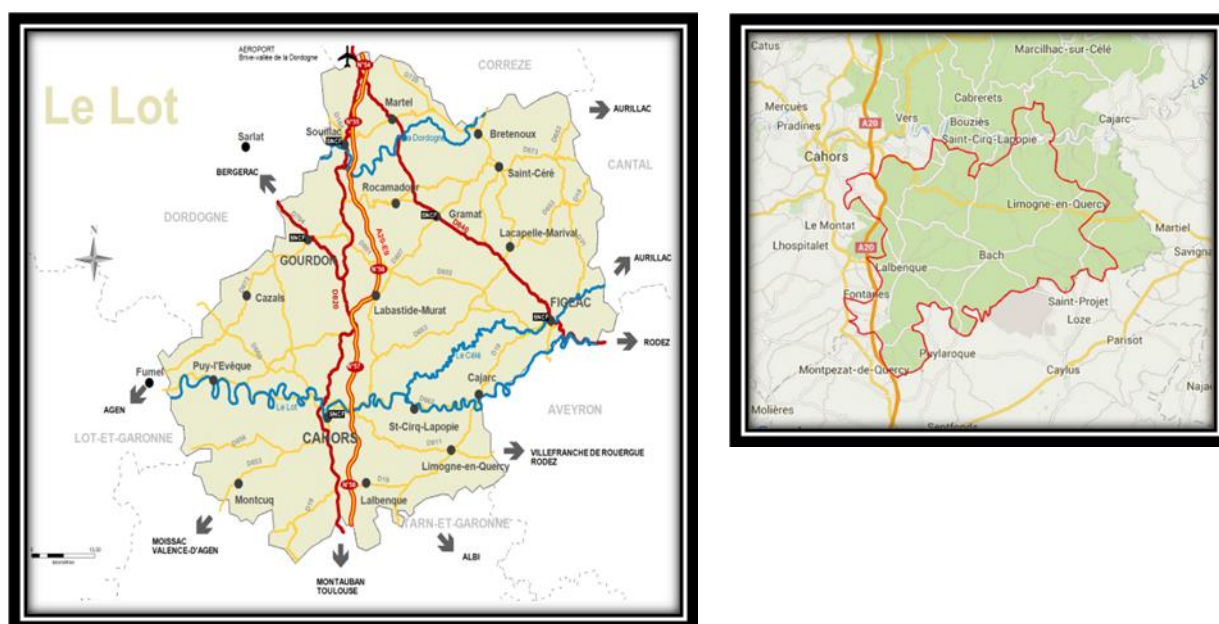
Mon stage a consisté à réaliser un diagnostic sur la vacance des logements dans le territoire de la communauté de communes du pays de Lalbenque Limogne. Pour permettre une analyse de la vacance, la connaissance du parc résidentiel actuel et de ses évolutions sont à prendre en compte. Le point du départ du travail se focalise sur le territoire et son histoire pour arriver à une vue d'ensemble sur le parc résidentiel d'aujourd'hui. Il découlera de ce travail la mise en lumière des enjeux liés à l'habitat et au logement pour le territoire. Malgré un sujet bien précis qui porte sur les logements vacants du territoire, la connaissance de l'ensemble des enjeux territoriaux permet une meilleure approche et un regard plus vaste sur la problématique de l'habitat du territoire de la communauté de communes du pays de Lalbenque Limogne.

## 2.1 Présentation du territoire

Situé au nord de la région Midi-Pyrénées Languedoc Roussillon, le département du Lot est un territoire rural de 5 217 km<sup>2</sup> avec 70 % d'espaces naturels particulièrement préservés. La densité de la population est faible : 33 habitants par km<sup>2</sup>. La préfecture du Lot est la ville de Cahors qui compte 19 948 habitants. Le Lot est limitrophe de 6 départements : Corrèze, du Cantal, de l'Aveyron, du Tarn-et-Garonne, du Lot-et-Garonne et de la Dordogne. Ce département est bien desservi grâce à l'autoroute A20 qui traverse le territoire du nord au sud. Cet axe rejoint Toulouse, capitale administrative de la région Occitanie en 1heure 15. L'autoroute est l'axe structurant du territoire. Le réseau routier secondaire est dense et sinueux. Le réseau ferroviaire est en évolution sur le territoire avec le projet de ligne à grande vitesse Poitier Limoge (Cahors se trouverais à 4 heures de Paris). Actuellement 2 lignes principales traversent le territoire du nord au sud, 3 gares principales sur la ligne ferroviaire Paris-Toulouse en 6 heures. Le pays de Lalbenque et Limogne se trouve au sud-est du département. L'autoroute A20 marque la frontière à l'ouest, et à l'est la rivière du Lot est à la lisière de la communauté de communes.



FIGURE N°8: LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LALBENQUE LIMOGNE



SOURCES : CCI LOT & CGET

Comme tous les territoires ruraux, le pays de Lalbenque – Limogne a un passé tourné vers l’agriculture. C’était une des premières activités du territoire. On comptait un grand nombre de petites exploitations. Avec le temps, les agriculteurs ont arrêté leur activité qui n’a pas été reprise par la nouvelle génération. Cela a eu pour incidence de faire disparaître les petites exploitations est de voir émerger de grandes exploitations qui sont plus adaptées au système agricole. Le Lot est connu pour ses productions de qualité comme le lait de chèvre, le safran, les melons des coteaux du Quercy, les noix, le tabac et la truffe. L’agriculture est le deuxième employeur de la communauté, elle reste donc très agricole. L’Insee recensait en 2012, 237 agriculteurs exploitants. En comparaison au recensement précédent on remarque un recul des exploitants agricoles (-3%). Ce passé a marqué le paysage du territoire ainsi que la morphologie de son bâti. La majorité des communes ont une configuration identique, composé d’un bourg centre, de mas et d’habitats dispersés, souvent des corps de ferme. Le passé agricole a laissé de nombreuses traces par des petits édifices qui parsèment le paysage : caselles, pigeonniers, murs en pierre sèche, fours à pain, lavoir... Ce petit patrimoine a perdu son utilité à partir de la fin du XIX siècle. Aujourd’hui il participe au charme du territoire. La maison quercynoise est le bâti traditionnel de la CC. Elle est de forme rectangulaire,

accessible par un escalier qui donne sur un perron appelé « bolet ». Autrefois le lieu de vie était à l'étage et le rez-de-chaussée servait de local de travail. Les paysans plus riches possédaient une maison plus grande avec des annexes, agrémentées de pigeonniers. Actuellement ces maisons sont rénovées pour la plupart et les maisons neuves s'inspirent parfois de ce modèle ancien.

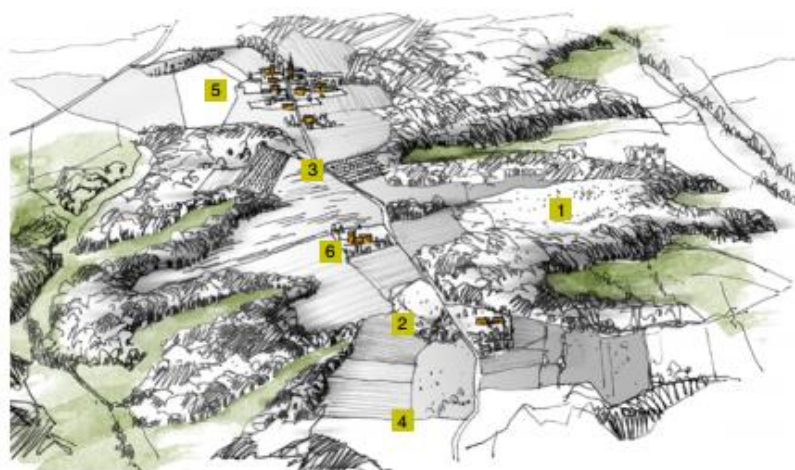
FIGURE 9 ET PHOTO N° : MAISON QUERCYNOIS



SOURCE: INTERNET ET PHOTO REALISE PAR P. PAYEN LE 28/06/2016

On distingue deux entités paysagères selon une étude du CAUE 46 : intitulés le Quercy Blanc et le Causse de Limogne qui donnent deux ambiances paysagères au pays. Le Quercy blanc se démarque par la blancheur de son sol, de ses murs et des toitures à faible pente.

FIGURE 10: TERRITOIRE DU QUERCY BLANC



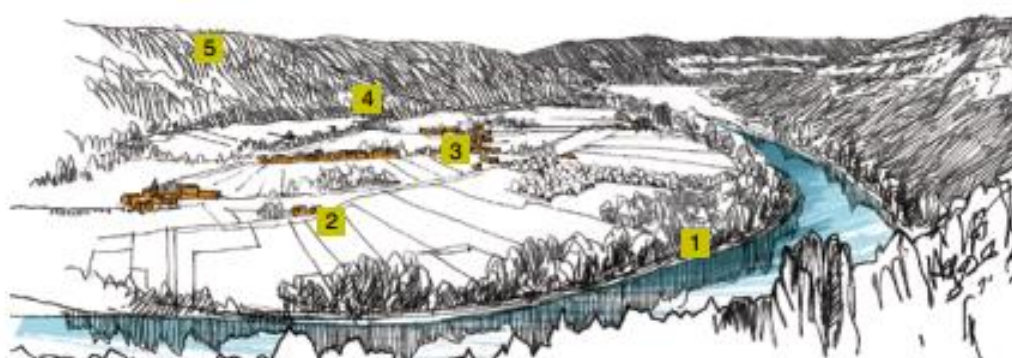
- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| 1. Pelouses sèches et landes. | 4. Grande culture.                                    |
| 2. Tuque.                     | 5. Village implanté en retrait des marges du plateau. |
| 3. Vigne.                     | 6. Mas implanté en retrait des marges du plateau.     |

SOURCE : CAUE

L'association de plateaux et vallées crée une succession de courbes douces mises en valeur par le parcellaire agricole.

Le Causse de Limogne a un relief constitué d'un plateau progressivement et doucement entaillé par le réseau de combes, affluent vers le Lot et le Quercy blanc. Ce plateau est massivement boisé avec cependant de larges ilots ouverts autour des villages situés à distance régulière les uns des autres.

FIGURE 11 : LE CAUSSE DE LIMOGNE

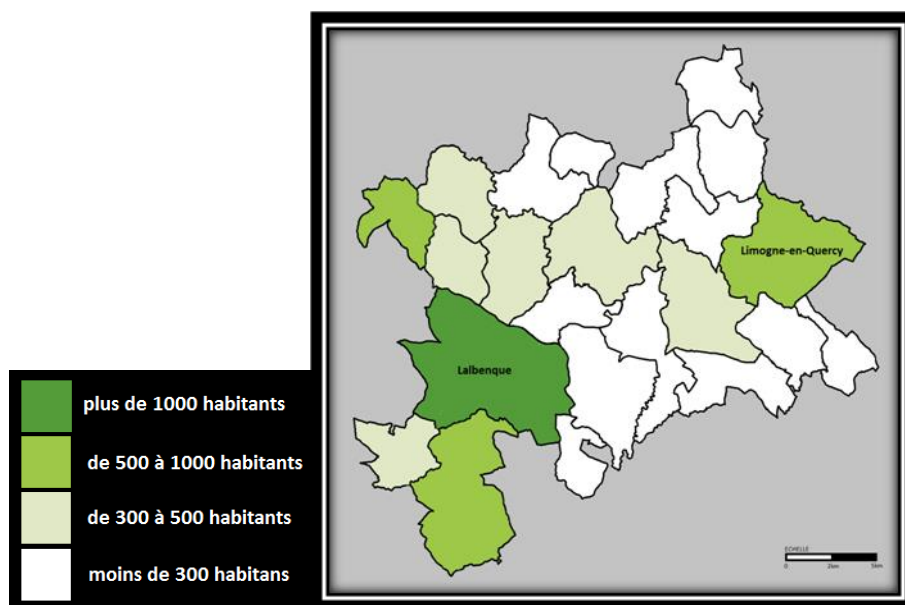


1. Rivière bordée d'une ripisylve ponctuée de peupliers d'Italie
2. Fond de vallée agricole au parcellaire rayonnant gravissant les coteaux ensoleillés.
3. Travers planté de la terrasse alluviale
4. Terrasse alluviale abritant un hameau agricole
5. Travers boisé du plateau

SOURCE : CAUE

La densité de la population sur la communauté de communes est très faible, 18.1 habitants par kilomètre en 2012. Cependant cette densité est concentrée, contrainte par les reliefs. Les communes qui composent le département du Lot ont la particularité d'être des communes très peu peuplées. En effet, sur les 340 communes du département, 272 comptent moins de 500 habitants, 45 comptent entre 500 et 1 000 habitants et 13 comptent entre 1 000 et 2 000 habitants. L'essentiel de la population se concentre dans 13 communes. Sur l'EPCI seule la commune de Lalbenque compte plus de 1 000 habitants.

FIGURE 12: TAILLE DES COMMUNES



SOURCE : DIAGNOSTIC – DYNAMIQUES ET DEVELOPPEMENT DE L’HABITAT DANS LE LOT, MARS 2014

### 2.1.1 Un territoire sous l’influence de l’agglomération de Cahors

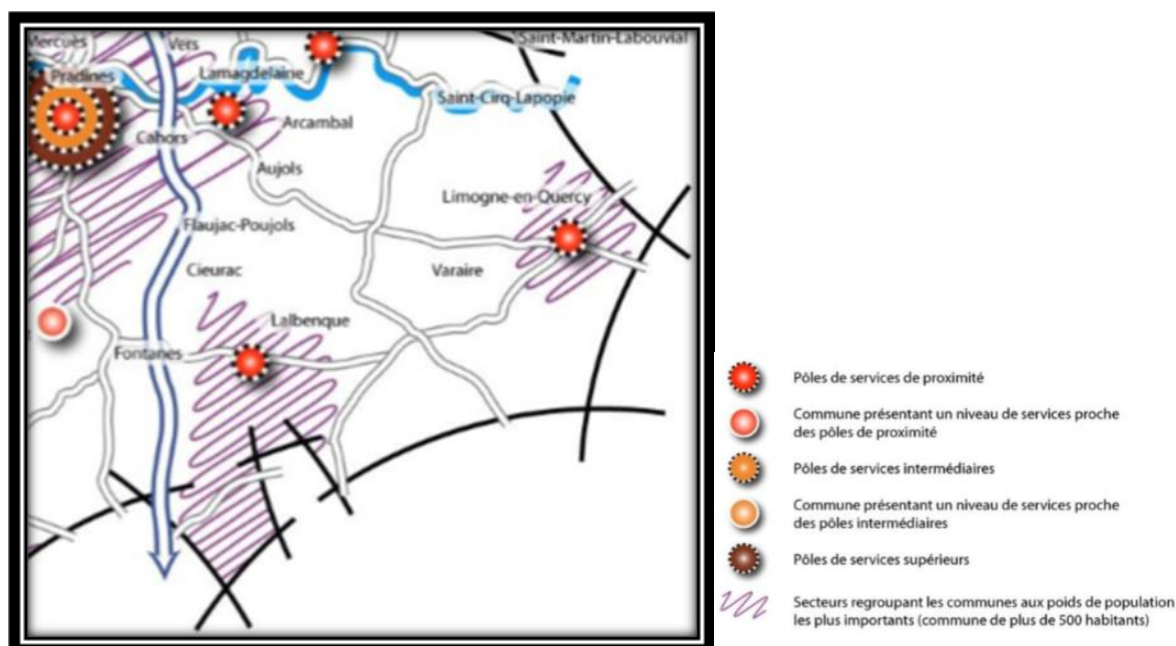
Ses habitants résident dans le bassin de vie de Cahors, qui est le pôle de service supérieur le plus proche. Cahors est la préfecture du Lot, elle compte 19 948 habitants. Elle est un pôle de service et d’équipement majeur qui rayonne à l’échelle départementale.

L’influence des bassins de vie ne se limite pas aux frontières dessinées par l’INSEE, le bassin de Caussade dans le Tarn et Garonne s’étant sur le sud de la communauté de communes. Limogne en Quercy à l’est de l’EPCI constitue un bassin de vie en connexion avec la ville de Villefranche-de-Rouergue qui est plus proche que Cahors.

Dans le territoire de l’EPCI on distingue deux pôles d’équilibre<sup>13</sup>, Lalbenque à l’ouest du pays et un second, Limogne en Quercy, à l’est.

<sup>13</sup> Un pôle de proximité possède au moins 15 types d’équipements de proximité qui répondent aux besoins de première nécessité : supérette, école, médecin généraliste

FIGURE N°13 : DEUX POLES D'EQUILIBRES SUR LE TERRITOIRE

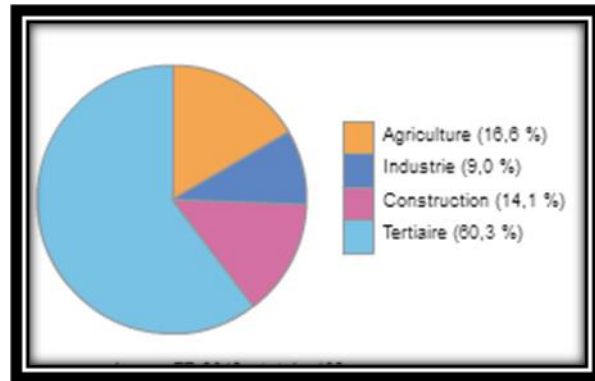


SOURCE : SCOT

La population active travaille en majorité hors de sa commune de résidence soit 69.5%. La plupart travaille dans le département néanmoins 13.4% des habitants se déplacent dans un autre département de la région de résidence (Midi- Pyrénées). Le territoire de la communauté de communes peut être défini comme région-dortoir. Cette dominance entraîne un grand nombre de déplacements pendulaires qui s'effectuent principalement en voiture. En 2012, 82% des transports utilisés pour se rendre au travail étaient la voiture (camion, fourgonnette). Le transport en commun ne représente que 1.1%. Comme dit précédemment le réseau routier secondaire étant très sinueux, les durées de déplacement sont allongées. Au vue de l'organisation du territoire, 92.6 % des ménages possèdent une voiture voire deux ou plus pour 47.8%. Sur l'ensemble de ces habitants, les actifs représentent 72.3%. 7.5% d'entre eux sont en situation de chômage. Un taux assez bas.

FIGURE 14: PART DES EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITE EN 2012

La dominance rurale et le passé agricole de la CC expliquent encore aujourd'hui une part importante d'emplois dans le secteur de l'agriculture : 16.6% (moyenne française 2.8%). Néanmoins l'emploi tertiaire est le premier secteur d'activité, soit 1 000 personnes qui travaillent dans ce domaine en 2012.



SOURCE : CGET

Le SCOT a caractérisé la communauté de communes comme possédant une économie présentielle. Elle regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Le nombre d'emploi de l'économie présentielle est en augmentation. Aujourd'hui l'économie présentielle représente 70% des emplois avec la construction.

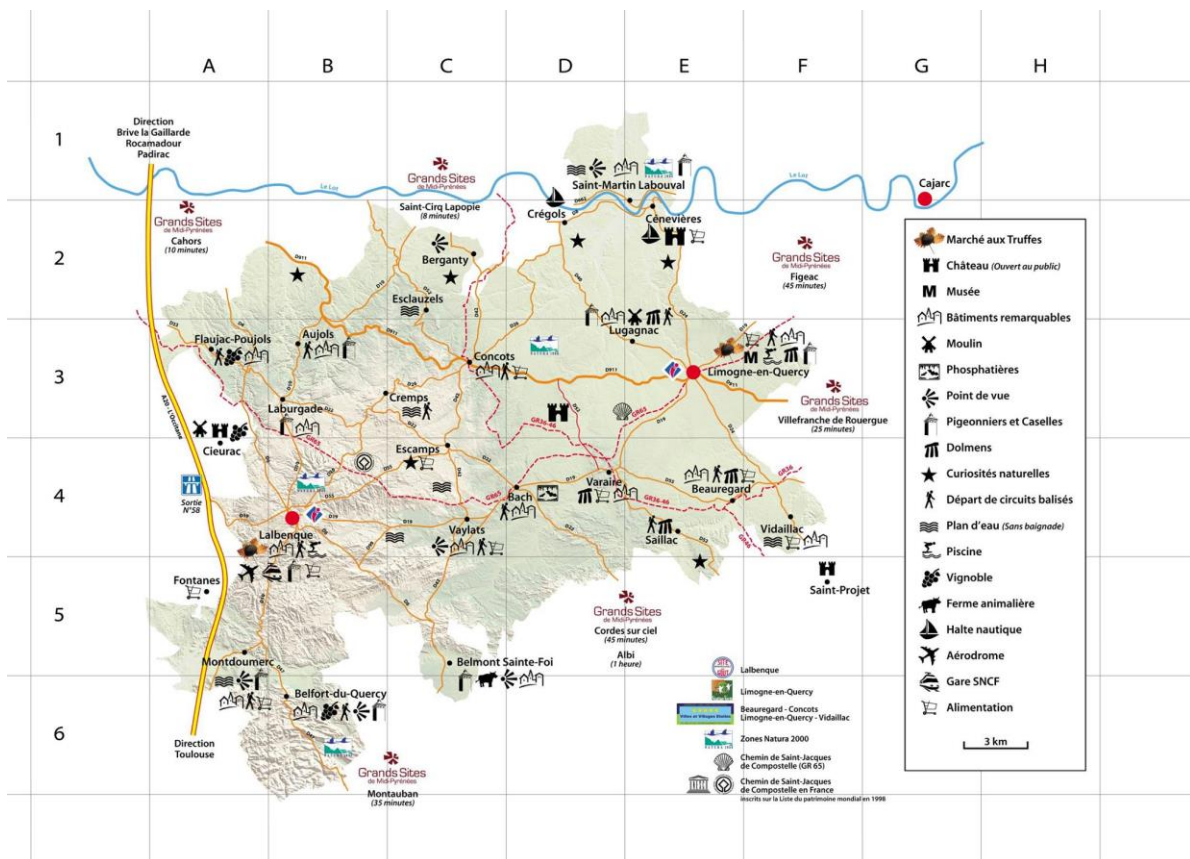
On répertorie de grandes entreprises implantées dans le département du Lot, qui embauchent un grand nombre de lotois. Pour autant la typologie des établissements sont des très petites entreprises sur la communauté de communes du pays de Lalbenque. Les entreprises existent pour plus de 35% d'entre elles depuis plus de 10 ans. Elles sont pérennes et ancrées à leur territoire. Les nouvelles entreprises créées sont principalement des établissements commerciaux, de transport et services divers (Exemple une pizzeria dans la commune de Varaire ouverture été 2016).

Le tourisme est une activité non négligeable pour le territoire. En 2010, les retombées annuelles touristiques sont évaluées à 328 millions d'euros pour le Lot.

## 2.1.2 Un cadre de vie qui fait de l'EPCI un territoire d'accueil

Le territoire de la communauté de communes s'étend sur 5 224 ha. La majorité des communes qui la composent font partie du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy. Cette caractéristique du pays de Lalbenque- Limogne démontre son potentiel environnemental et touristique. Le territoire présente des paysages variés qui montrent des réserves de biodiversités. Des sites naturels majeurs ont été identifiés par le Parc Naturel sur la communauté de communes (Phosphatières à Bach). Cette diversité paysagère est un atout pour le tourisme. On rajoute au patrimoine naturel le triangle noir qui est une zone où le ciel peu pollué permet une visibilité du ciel étoilé. Le bâti de la communauté de communes reconnu pour son architecture et son histoire vient compléter le paysage. Le territoire est habité depuis toujours à en juger par les traces laissées par des ancêtres. La communauté de communes est parsemée de sites à visiter : des églises, des châteaux et des grottes.

FIGURE 15: UN TERRITOIRE TOURISTIQUE



SOURCE : OFFICE DE TOURISME DE LALBENQUE



A partir de cette richesse des activités touristiques ont été développées. Il existe de nombreux itinéraires pédestres et de vélo. Le célèbre chemin de Saint Jacques de Compostelle passe par le sud du pays de Lalbenque. Le territoire est connu pour ces spécialités. La truffe est un mets emblématique du terroir du pays de Lalbenque -Limogne surnommé le « diamant noir ». La tuber melanosporum est produite sur le territoire. Autour d'elle une diversité d'activités touristiques s'est constituée. On peut citer les marchés, dont celui de Lalbenque classé site remarquable du goût, ou encore des visites de truffières et cavage, balades, (fête de la truffe), des restaurants proposent des repas autour du thème de la truffe. Ces atouts attirent les touristes, au fil des saisons et des événements. Plus de 11 millions de nuitées touristiques par an sont listées pour le département du Lot. Les touristes sont principalement originaires de France et 20% arrivent de l'étranger. Des offres de différents types d'hébergement sont constituées. Sur l'EPCI l'offre en logements touristiques est principalement composée de gîtes et de campings. Aucune résidence de tourisme, village vacance, maison familiale, auberge de jeunesse, centre sportif n'est recensé sur le territoire. L'offre hôtelière est faible puisqu'il y a seulement deux hôtels non classés. Pour l'hôtellerie de plein air, trois campings rassemblant au total 118 emplacements sont répartis sur le territoire. Leur classification ne permet pas de diversifier l'offre, ils sont classés deux étoiles. Le patrimoine naturel et culturel de l'EPCI, sa localisation sud-ouest ainsi que la proximité avec les grandes villes comme Montauban et Toulouse, accessibles facilement grâce à l'autoroute A20, ont incité de nombreux ménages à investir dans une maison secondaire sur le territoire.

PHOTO : PATRIMOINE PAYSAGE ET ARCHITECTURAL DU TERRITOIRE<sup>14</sup>

Réalisé par P. Payen le 28/06/2016

---

<sup>14</sup> Dans l'ordre de haut en bas : église de Aujols, succession de puits à Beaugerard, point de vue du lot depuis la commune de Cénevièvres



Les résidences secondaires sont importantes pour l'économie du territoire. D'une part elles sont une ressource pour les communes, d'autre part elles font travailler les métiers du bâtiment lors de rénovation et d'entretien. Les habitations secondaires correspondent principalement à du bâti ancien.

## 2.2 Un certain renouveau démographique

Pour comprendre l'évolution du logement sur le territoire de la communauté de communes, il faut observer l'évolution de la population. En effet ces deux paramètres sont liés. L'arrivée de population crée du besoin qui entraîne une évolution du parc de logements. Des temps forts ont marqué le territoire de l'EPCI. L'exode rural a fortement touché le Lot durant la période du milieu 19<sup>ème</sup> au milieu 20<sup>ème</sup> siècle. Cela a eu pour conséquence un dépeuplement important, déclin de 50% du nombre d'habitants. Le flux migratoire a permis un regain de population au milieu du 20<sup>ème</sup> siècle. Pour la communauté de communes ce regain a commencé après 1975. A partir de cette date la population a commencé à augmenter à nouveau. Cette augmentation s'est accentuée dans les années 1990 avec une variation annuelle moyenne comprise entre 0,3 et 1,8% entre 1990 et 2012. Avec cette augmentation de population, la densité s'est élevée passant de 12,7 à 18,1 habitants par kilomètre carré. Ces dynamiques tiennent en grande partie à la proximité avec l'agglomération de Cahors.

**FIGURE 16: ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET INDICATEUR DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DU PAYS DE LALBENQUE**

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2012
Population	5 653	5 462	5 693	5 831	6 419	7 572	8 111
Densité moyenne (hab. /km <sup>2</sup> )	12.7	12.3	12.8	13.1	14.4	17.0	18.2
Année		1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
variation annuelle moyenne de la population en %		-0.5	+0.6	+0.3	+1.1	+1.9	+1.4
due au solde naturel en %		-0.6	-0.7	-.04	-0.4	-0.2	-0.2
due au solde migratoire en %		+0.1	+1.3	+0.7	+1.5	+2.1	+1.6

SOURCE : INSEE

Le pays de Lalbenque – Limogne compte 8 111 habitants (2013). Pour ce territoire la population est en augmentation de 1.4% entre 2008 et 2013. Cette évolution est plus forte que la moyenne française selon INSEE. A l'inverse le solde naturel est négatif pour la communauté de communes. On constate un vieillissement de la population important (33.5%) de personnes âgées de plus 60 ans, supérieur à la moyenne française (23.6%) au détriment des personnes de moins de 29 ans. En 2012, 38.2% habitants étaient retraités.

Le cadre de vie que propose l'EPCI attire une population à la recherche d'espace, de nature... Les néo-lotois ne sont pas toujours étrangers au territoire puisque que l'on assiste à une dynamique de « retour au pays ». Des personnes parties du Lot pour le travail et qui reviennent y vivre à l'âge de la retraite. Cette dynamique participe au vieillissement de la population. D'après une estimation de l'INSEE, le Lot est le deuxième département français après la Creuse en ce qui concerne la part des personnes de plus de 65 ans, en 2014.

Le flux migratoire expliquant grandement la croissance démographique du Lot, une étude a été réalisée pour l'Etat pour explorer les raisons de ces migrations.<sup>15</sup>

La conclusion de l'enquête indique que pour la moitié, l'arrivé était motivé par le souhait de s'implanter dans le sud ou le sud-ouest de la France mais pas spécifiquement dans le Lot. De plus le facteur déterminant dans le processus de décision est souvent lié à la volonté ou à la nécessité d'un changement. C'est souvent le rejet de la vie antérieure et le sentiment d'une vie « meilleure » dans le Lot qui justifie la décision. Les nouveaux arrivants recherchent la notion de « qualité de vie », pour eux les termes associés à cette image sont (dans l'ordre des plus cité) :

- Bien-être... Tout ce qui se rapporte au ressenti de la personne
- Nature, campagne, climat... Tout ce qui se rapporte à l'environnement
- Relations Humaines, ambiance... Tout ce qui se rapporte aux relations humaines
- Services, Commerces... Tout ce qui se rapporte aux besoins de la vie quotidienne
- Travail, carrière, argent, frais...
- Transport, axes routiers, circulation... Tout ce qui se rapporte aux voies de communication
- Activité, animation, loisirs, dynamisme Patrimoine, tourisme, gastronomie... Tout ce qui met en avant les "racines" du Lot (histoire, culture, tradition...)

---

<sup>15</sup> Les nouveaux arrivants rapport final solde migratoire » réaliser par la direction départementale de l'équipement du Lot en décembre 2003.

- Logement
- Hôpitaux

Tranquillité est le mot qui a été le plus cité lors de cette étude. Le Lot par sa faible densité, son cadre naturel répond à ce critère

## 2.3 L'impact de la démographie sur le profil du parc résidentiel

### 2.3.1 Forme de l'habitat sur l'EPCI

Chaque bourg de la communauté de communes s'appuie sur une structure urbaine datant du moyen-âge. Ces villages font apparaître des espaces publics structurants et s'organisent autour de monuments, places...

Le regain de population, après la perte dû à exode rural, fait évoluer les structures urbaines en place. La population se déploie sur le territoire en s'implantant autour du centre constitué ou en développant de nouvelles formes d'emprises (lotissements). Le paysage urbanisé change, on voit alors apparaître :

- les hameaux en essaim
- les villages et hameaux rue
- les villages et hameaux en « boucle »
- les villages et hameau à couderc

On retrouve dans ces nouvelles formes urbaines un caractère agricole fort. Le bâti agricole et les annexes sont très présents.

Ces formes urbaines vont encore changer de visage avec l'arrivée de l'automobile et à l'heure des changements des pratiques agricoles. On assiste à la naissance des formes urbaines diffuses qui viennent consommer de l'espace agricole.

FIGURE 17: ÉVOLUTION DU CADRE BATI DE LIMOGNE EN QUERCY DU FIN 19<sup>EME</sup> AU DEBUT 21<sup>EME</sup> SIECLE



SOURCE : CAUE



Le bâti qui constitue les unités urbaines est de forme, d'époque et d'échelle différente. Avant le début du XXème siècle la maison traditionnelle est une maison avec une logique fonctionnelle liée à l'activité agricole et au site. Elle est construite avec le savoir-faire et les matériaux locaux (terre, bois, pierre issue du territoire).



Au début du XXème siècle le confort fait son apparition progressivement dans les habitations. Les formes se font plus variées et les éléments traditionnels tentent à disparaître.



Après la guerre, de 1950 -1970 le lotissement fait son apparition. Ils se construisent près des bourgs. La tendance du pavillon soutenu par les politiques nationales émerge en campagne. Ces habitations font peu référence à l'architecture locale, cela se limite à la toiture, la pierre disparaît ou elle est utilisée pour le soubassement ou les clôtures. Les nouvelles constructions prennent en compte la voiture avec la construction de garage.



Dans les années 1980-1990, la maison individuelle se reprend, elle quitte les lotissements qui sont jugés trop urbain et se diffuse sur tout le territoire créant un mitage des paysages. Ces habitations sont individuelles

et isolées rendant la voiture indispensable.

Cet engouement est facilité par les crédits et le faible coût du foncier agricole. Les maisons sont généralement de plein pied en milieu de parcelle avec un espace important dédié à la voiture. La consommation d'espace est grande.



La maison d'aujourd'hui est de type pavillonnaire.

D'autres modèles voient le jour avec des démarches d'auto construction et des maisons voulant être économiques, écologiques et énergétiques ou encore des maisons d'architecte souhaitant être innovantes, performantes et liées à leur environnement.



PHOTO : UN BATI ECLECTIQUE<sup>16</sup>

Réalisé par P. Payen le 28/06/2016

La maison individuelle est le mode de logement principal. Sur 5 logements construits, 4 sont des maisons individuelles (2002-2012). Cette tendance a pour conséquence la consommation foncière. Cette forme urbaine ne permet pas d'optimiser la consommation d'espace, ni de rationaliser les aménagements et de limiter l'artificialisation des sols. Dans le lot entre 2000 et 2010, ce sont 165 hectares qui ont été consommés chaque année pour de la construction de maisons individuelles.

PHOTO : TERRAIN A BATIR SITUÉ A LALBENQUE



Réalisé par P. Payen le 28/06/2016

<sup>16</sup> Dans l'ordre de haut en bas : ancienne forgerie situé à Cremps, maison reprenant le modèle traditionnel modernisé situé à Cremps, maison standard des années 90 situé à Cremps, Maison de style méditerranéen Lalbenque, maison d'architecte Lalbenque, maison d'architecte encré dans le territoire Cremps

Selon la DDT du Lot « *Dans le Lot, la maison individuelle sur grand terrain est l'archétype du développement urbain diffus, à l'opposé de la majorité des lotissements perçus plutôt comme des formes denses* ».

Les villages, les hameaux sont composés d'une diversité de formes bâties : maison traditionnelle, maison à tour, maisons jumelées, maison de ville ou de village, maison d'architecte...

### 2.3.2 Un parc immobilier en progression constante

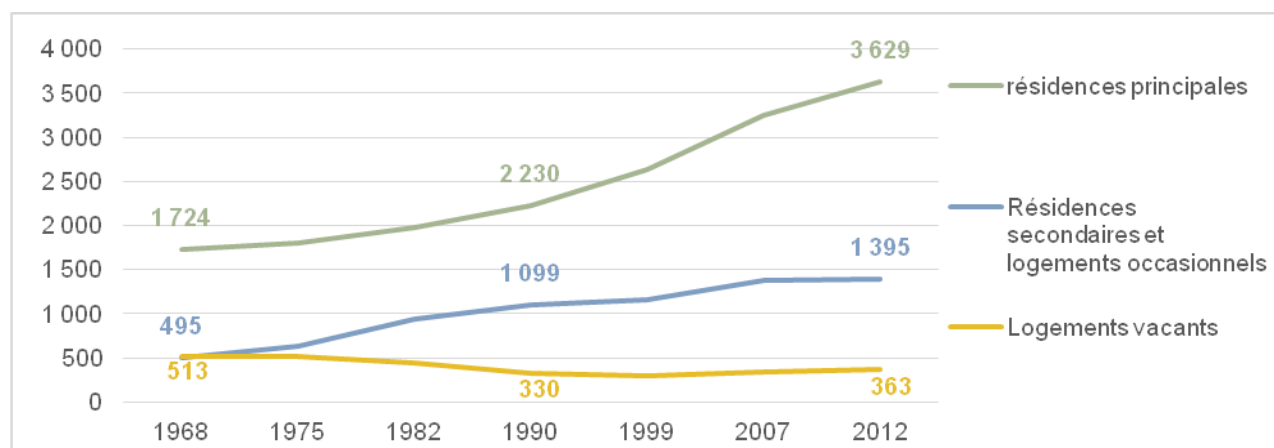
L'EPCI de la communauté de communes de Lalbenque Limogne comptabilisaient en 2012, 5 387 logements. Le parc résidentiel a suivi la tendance de la croissance démographique : il progresse.

FIGURE 18: PARC RESIDENTIEL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

	2012	%
<b>Ensemble</b>	<b>5 387</b>	<b>100.0</b>
<b>Résidences principales</b>	3 629	67.4
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	1 395	25.9
<b>Logements vacants</b>	363	6.7
<b>Maisons</b>	5 118	95.0
<b>Appartements</b>	216	4.0

SOURCE : INSEE

FIGURE 19 : ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENT PAR CATEGORIE



SOURCE : INSEE

La croissance du parc de résidences principales est plus rapide que celle de la population ce qui est dû en particulier à la réduction de la taille des ménages. Selon Insee en 1990 27% des résidences principales étaient occupées par une seule personne. En 2012 ce taux s'élève à 34.3%. Les résidences principales occupées par 6 personnes ou plus représentaient 3.4% du parc en 1991 contre 1.7 % en 2012. Le besoin en logement est plus fort car les ménages sont plus petits et se recomposent. De plus les nouveaux ménages s'installent peu dans le bâti ancien qui n'est pas adapté à leur besoin, ils font alors de nouvelles constructions. Cela augmente le parc de logements.

On note que l'évolution des résidences principales est en progression constante de 1960 à 1990 puis une légère augmentation de cette croissance jusqu'en 2007 puis un léger ralentissement tout en gardant une croissance supérieure à la période 1960 à 1990.

Les résidences secondaires et occasionnelles représentent 25.9% du parc du logement. Cette part importante de résidences secondaires suit une augmentation constante. C'est à l'est de l'EPCI que le poids des résidences secondaires est le plus important (bassin de vie de Limogne en Quercy)

Quant au taux de logement vacant, il marque un tassement dans le temps.

**FIGURE 20: RESIDENCE PRINCIPALE SELON LE STATUT D'OCCUPATION SUR LE TERRITOIRE DE LA CCPLL**

	Nombre	%
Ensemble	3 688	100.0
Propriétaire	2 889	78.3
Locataire	692	18.8
<i>Locataire du parc privé</i>	622	16.9
<i>Locataire d'un logement HLM loué vide</i>	70	1.9
Logé gratuitement	106	2.9

Les propriétaires sont majoritaires. Le parc locatif ne représente que 18.7%. En France ce taux s'élève à 39.3%. L'ouverture et l'accessibilité au foncier dans les territoires ruraux, grâce aux prix du foncier plus abordables et l'abondance de terre, rendent l'accession à la propriété plus facile pour les ménages.

SOURCE DES DONNEES: INSEE



Les habitations à loyer modéré sont très peu nombreuses sur le territoire, seulement 1.9 %. Pour autant le département du Lot est un territoire pauvre par le niveau de revenu des ménages et les faibles ressources des collectivités. Un quart des salariés lotois gagne moins du SMIC. 7% des ménages lotois répondent aux critères d'entrée au droit aux habitations à loyer modéré.

### 2.3.3 Un parc ancien

**FIGURE 21: RESIDENCES PRINCIPALES EN 2013 SELON LA PERIODE D'ACHEVEMENT**

	NOMBRE	%
RESIDENCES PRINCIPALES CONSTRUITES AVANT 2011	3 488	100.0
AVANT 1919	1 175	33.7
DE 1919 A 1945	153	4.4
DE 1946 A 1970	216	6.2
DE 1971 A 1990	737	21.1
DE 1991 A 2005	804	23.0
DE 2006 A 2010	402	11.5

On note que dans la communauté de communes 44.3 % des logements du parc résidentiel ont été construits avant l'année 1970. Les réglementations thermiques sur le bâti sont en vigueur à partir de 1975 après le premier choc pétrolier de 1973. Elles s'appliquent aux bâtiments neufs d'habitation et imposent une isolation des parois et une régulation des systèmes de chauffage. La qualité énergétique des logements et donc le confort du parc résidentiel est très variable en

fonction de son année de construction. Pour y palier des travaux sont possible mais couteux.

SOURCE DES DONNEE: INSEE

## 2.4 Un bilan mitigé de l'habitat

Au vu de ce premier diagnostic du parc résidentiel de la communauté de communes du pays de Lalbenque Limogne, on identifie différents enjeux pour le territoire :

- l'étalement urbain
- le bâti énergivore
- Un bâti ancien et neuf peu adapté au vieillissement de la population
- Un bâti locatif quasi inexistant
- Le déclin des centres bourg

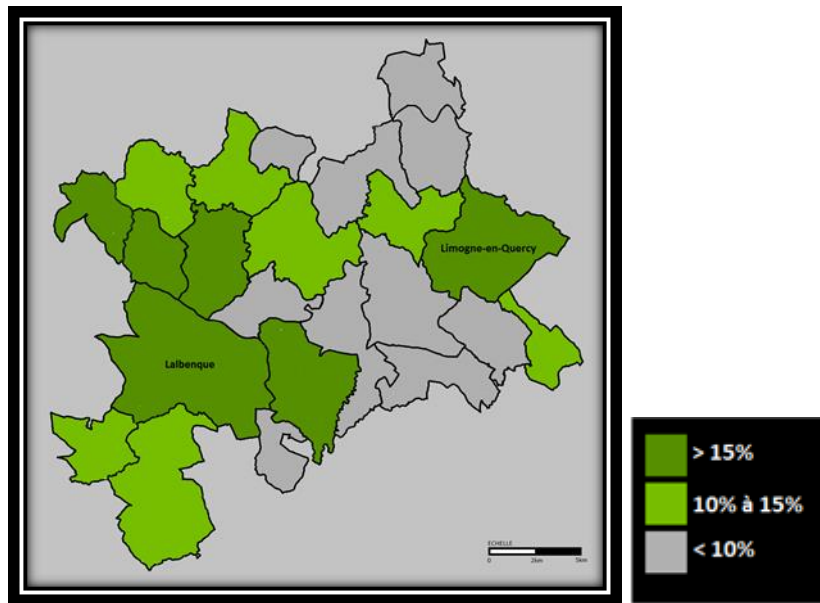
### 2.4.1 L'étalement urbain sur le territoire : une tendance à inverser

Tout d'abord, limité l'étalement urbain, qui n'a pas toujours été contrôlé et qui se déploie encore. La DDEA du LOT explique dans son rapport de mai 2008 « les bassins d'habitat du département du Lot » : l'arrivée de l'automobile a entraîné une dispersion de l'habitat dans les campagnes proches des agglomérations. On constate ces dernières années, une dispersion de la population des villes vers les périphéries jusqu'à l'espace rural. Ce phénomène porte le nom de la périurbanisation.

Selon le «Diagnostic – Dynamiques territoriales et développement de l'habitat dans le Lot » réalisé par le Conseil Général, la Direction Départementale des Territoires du Lot et la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors, les valeurs foncières peu élevées sur le territoire (entre 17 et 25€/m<sup>2</sup>) encouragent les ménages à franchir le cap de l'accession à la propriété. Dans nombre de cas, y compris pour les ménages modestes, la construction de sa propre maison sera plus avantageuse que l'achat d'une maison ancienne ou même qu'une location. Et ce d'autant plus que les ménages s'éloigneront de la ville préfecture.

Ces données expliquent l'engouement pour la construction neuve sur le territoire observé et l'étalement urbain qui en découle.

FIGURE 22: POIDS DES CONSTRUCTIONS RECENTES (2000 - 2010)/ TOTAL DES LOGEMENTS EN 2010



SOURCE : DIAGNOSTIC – DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DEVELOPPEMENT DE L’HABITAT DANS LE LOT MARS  
2014

Les principales communes de l’EPCI concernées par cette tendance se situent à l’ouest. Ce sont elles qui bénéficient de la proximité de Cahors et de l’axe de l’autoroute A20. A l’est de la communauté de communes, Limogne-en-Quercy le deuxième pôle d’équilibre, a lui aussi plus de 15 % de son parc immobilier construit entre 2000 et 2010. Sa proximité avec Villefranche-de-Rouergue renforce l’attractivité de cette commune.

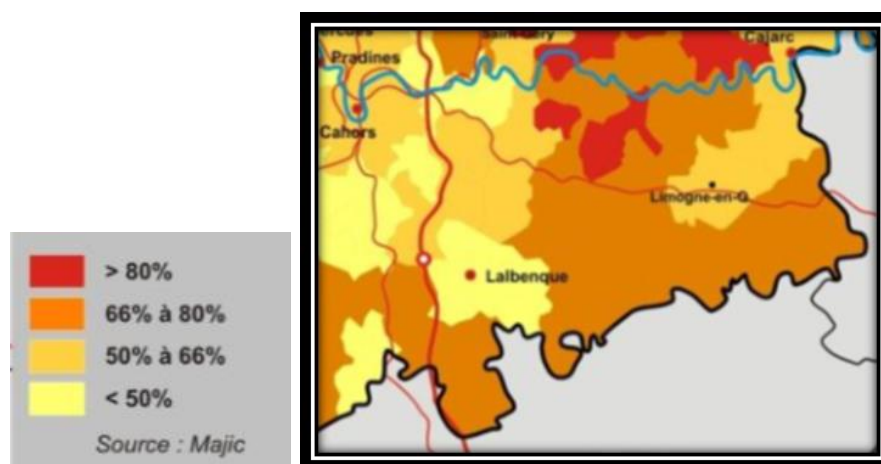
Les nouvelles constructions ne sont pas toujours réglementées par un outil de planification. Sur les 23 communes que compte l’EPCI, 5 seulement ont un Plan Local d’urbanisme, 13 sont munies d’une carte communale et 5 communes ne présentent aucun document qui régit les zones constructibles.

L’enjeu pour le territoire devient le regroupement des habitations afin d’éviter le mitage des espaces et de conserver des espaces naturels et agricoles. Un juste équilibre est à trouver entre le désir des habitants d’être propriétaire d’une maison sur un terrain de grande surface, à une distance correcte d’un pôle de service et la consommation d’espace.

## 2.4.2 Un bâti énergivore

Les habitations anciennes ne répondent pas aux normes actuelles en matière de norme énergétique. De plus il n'est pas toujours évident pour les habitants d'y faire des travaux énergétiques car ces derniers sont trop coûteux. Le cumul entre un faible niveau de ressources et un habitat peu performant du point de vue énergétique expose les ménages modestes à des situations de précarité énergétique<sup>17</sup>. La montée du coût de l'énergie combinée à la mauvaise performance thermique du bâti favorise la précarité énergétique. Les logements « déprédatifs » entraînent de fortes dépenses sans protéger du froid. Les maisons de qualité médiocre en termes de bâti ou d'installation de chauffage sont souvent occupées par les ménages les plus modestes.

FIGURE 23: MAISONS INDIVIDUELLES CONSTRUITES AVANT 1975



SOURCE : DIAGNOSTIC – DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LE LOT MARS  
2014

Selon le « Fond Logement pour l'Accès, le Maintien et la Maîtrise de l'Energie » (FLAMME) entre 2008 et 2012, 727 ménages du sud du Lot, dont certains dans la communauté de communes du pays de Lalbenque Limogne, ont bénéficié d'une aide afin de prendre en charge leur impayé d'énergie. La prise en charge de ces dettes représente le premier poste budgétaire du FLAMME.

<sup>17</sup> Situation caractéristique des ménages ne possédant pas les moyens de se chauffer à un niveau de température correct ou qui ne sont plus en mesure de régler leurs factures d'énergie.

Le manque d'isolation des anciennes maisons du bourg, au coût énergétique et de rénovation important ne favorise pas leur achat par de nouveaux habitants. Ceux-ci préfèrent investir dans un bien neuf au confort moderne, aux moindres coûts, et donc en périphérie des bourgs.

Ces problèmes de mauvaise isolation, de déperdition énergétique n'incitent pas ceux qui en ont le choix à vivre dans ces logements. Cela favorise la construction de nouvelles habitations au détriment des cœurs de bourgs.

### 2.4.3 Un bâti ancien et neuf peu adapté au vieillissement de la population du territoire

La population vieillissante de la communauté de communes pose la question du maintien à domicile. A l'heure actuelle, il n'est pas toujours évident de placer une personne âgée en maison de retraite pour différentes raisons : le coût, le manque de places et d'établissements. A cela s'ajoute la volonté des personnes à rester le plus longtemps possible dans leur logement. Pour un maintien dans le logement, il faut que celui-ci soit adapté à la dépendance de la personne âgée. Et ce n'est pas toujours le cas : les maisons les plus anciennes présentent souvent des escaliers extérieurs. L'aménagement et le confort du bien ne correspondent pas aux besoins de ces personnes. De plus l'étalement des habitations sur le territoire crée un isolement de ces personnes qui ne sont pas toujours entourées de proches ou de voisinage pour leur venir en aide en cas de besoin. Pour ces personnes, il y a un besoin de logement adapté de petite taille, si possible de plein pied et situé dans un centre bourg afin d'éviter l'isolement.

La question du mal-logement n'épargne pas les propriétaires occupants. Dans le Lot, plus de 3700 ménages de propriétaires occupants vivent dans un logement considéré comme potentiellement indigne. Ces situations concernent des personnes souvent âgées, pas toujours conscientes de vivre dans des conditions d'habitat indignes. Leurs revenus ne leur permettent pas d'engager des travaux de rénovation sans la mise en place d'aides et d'un accompagnement adapté pour engager des travaux d'amélioration de leur logement.



Réalisé par P. Payen le 28/06/2016

Cette question du logement indigne incite là encore à construire du neuf ! Il faut le dire aussi. Seules les personnes qui ont un attachement aux murs, au lieu ou qui sont captives sont susceptibles de choisir de vivre dans ces logements.

#### 2.4.4 Un bâti locatif quasi inexistant

Pour l'offre en logement social, HLM, il n'est pas en raccord avec le pourcentage de bénéficiaires potentiels du territoire.

Le logement social est arrivé tardivement dans le Lot. Ceci est dû à l'exode rural et à la non industrialisation du territoire qui n'a pas provoqué de besoin. C'est dans l'après-guerre que Lot Habitat investit sur le territoire. A ce jour c'est le seul bailleur implanté sur le département, les deux autres bailleurs interviennent dans le Lot mais pas exclusivement. Le parc locatif public se localise proche des villes. On retrouve des biens à Lalbenque sous forme d'appartements et à Limogne-en Quercy ou des pavillons ont été construits. Sur l'ensemble des biens tous sont occupés. Il n'y a pas de difficulté à la location.

Pour pallier ce manque, les logements communautaires (logement appartenant aux communes) jouent un rôle important. En effet chaque commune dispose de quelques biens qu'ils mettent à la location avec des loyers bas. Pour les ménages, c'est une alternative aux HLM. Sur l'EPCI, les discours des maires sur leurs logements communaux sont similaires « aucune difficulté à trouver des familles », « Nous avons des demandes avant que le

logement soit fini d'être rénové » On ressent une forte demande en logement locatif sur les communes les plus rurales.

L'offre en bien locatif privé est aussi peu disponible et peu présente sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Et pourtant il y a de la vacance donc des logements pourraient être mis sur ce marché du locatif

Les personnes désirant s'installer sans être propriétaire ont des difficultés à trouver des logements.

Durant les différents entretiens que j'ai réalisés au cours du stage, j'ai constaté des discours similaires sur la location. Les propriétaires semblent frileux à mettre leur bien en location pour différentes raisons : les impayés, les embêtements, des rénovations trop coûteuses ou encore ils préfèrent mettre leurs biens en location à la semaine ou au mois pour les touristes ce qui est pour eux plus avantageux. Ce manque de logements locatifs ne permet pas un maintien de la population sur le territoire et ce besoin non satisfait favorise aussi la construction, au détriment de l'occupation de logements plus anciens réhabilités.

#### 2.4.5 Le déclin des centres bourg

L'engouement pour les habitations neuves et isolées engendre une diminution de population dans les centres bourgs. Cela a pour incidence la baisse de fréquentation dans le bourg, la fermeture des commerces, un isolement de la population qui ne se rencontre plus et des déplacements qui se multiplient. Cet espace de vie n'est plus utilisé et se dégrade avec le temps. L'enjeu pour le territoire est de redonner vie aux centres bourgs.

Les enjeux pour la communauté de communes sont de réinvestir les bourgs en difficulté en les adaptant aux attentes des habitants, en gardant le cadre historique et le patrimoine existant. Cette réhabilitation passe par la reconquête des logements vacants du bourg en les adaptant aux normes actuelles en vigueur et aux personnes susceptibles d'y habiter.

A Lalbenque, la démarche a déjà été menée, des immeubles ont été restaurés dans le centre bourg. À l'heure actuelle, ces restaurations sont devenues des immeubles intergénérationnels. On y croise des personnes âgées et des jeunes ménages. Cette action a redonné vie aux rues et les bâtiments ont retrouvé une utilité et une esthétique.

La reconquête des centres de villages passe aussi par l'occupation des locaux par des commerces, des associations, des offres culturelles et sportives. De plus pour rendre vie au centre bourg, il est important d'embellir les espaces de vie par des aménagements de l'espace public et d'espace collectif afin de faciliter les échanges entre les habitants.

La commune de Concots participe à un programme (centre en vie) avec le Parc régional des Causses du Quercy. Celui-ci lui a permis de concevoir un projet de réhabilitation de son centre bourg. Le village s'est appuyé sur ces atouts comme son tissu artisanal, artistique et son dynamisme associatif pour imaginer un village d'activités contemporaines, en essayant de forger un réseau de professionnels, d'attirer de nouveaux actifs dans des filières



complémentaires, etc... Pour cela il a été décidé d'un certain nombre de travaux sur la place centrale, la rénovation de locaux vacants, création de bâtiment, rénovation de façade.

PHOTO : CENTRE BOURG EN COUR DE REVITALISATION DE LA COMMUNE DE CONCOTS

Réalisé par P. Payen le 28/06/2016



Le territoire a connu des évolutions démographiques qui ont impacté l'habitat. Ces changements de population ont fait évoluer la façon de vivre sur le territoire. Ainsi certains biens se sont retrouvés abandonnés, d'abord par manque de besoin puis avec la reprise démographique par manque d'adaptation aux besoins des nouveaux ménages. Ce phénomène à créer de la vacance sur le territoire. Celle-ci est devenue un enjeu pour la communauté de commune qui souhaite observer ce phénomène afin d'agir pour redonner vie aux anciens biens dans un but de préservation du territoire.

**III Comprendre et atténuer la vacance résidentielle dans la  
Communauté de Communes du pays de Lalbenque  
Limogne**

Le Schéma de Cohérence Territoriale CAHORS & SUD DU LOT, en cours d'élaboration, porte à ce stade sur la rédaction du document d'orientation et d'objectif (DOO). En matière d'habitat deux grandes orientations sont dictées pour la communauté du pays de Lalbenque Limogne. Tout d'abord le Scot met en évidence la consommation d'espace excessif. Mieux programmer le développement urbain est un objectif du Scot. Pour cela le DOO présente une répartition des logements à produire au sein des communes de chaque EPCI. Cette répartition tient compte du statut des pôles (pôle urbain, pôle d'équilibre, pôle de service, communes des sites stratégiques, communes rurales). Le Scot retient un scénario de croissance démographique construit sur les tendances observées entre 1990-2011. Soit une croissance estimée à + 7 900 habitants entre 2016-2034, ce qui représente une moyenne de 440 habitants supplémentaires chaque année.

*« Il est estimé un besoin d'environ 7 400 résidences principales sur la période 2016-2034 (pour accueillir les nouveaux ménages et répondre aux besoins des ménages présents : décohabitation, desserrement ...). L'analyse des évolutions passées montre également que plus de 55 % de la croissance du parc de résidences principales contribuera à maintenir le nombre d'habitants, et d'autre part participera à accueillir la croissance démographique : soit + 440ménages supplémentaires en moyenne chaque année »*

Pour la communauté de communes du pays de Lalbenque Limogne, l'objectif total et maximum est de 1 100 nouvelles résidences principales. Ce qui représente 61 nouvelles résidences chaque année (soit 2.6 par commune).

Cet objectif d'accueil limité impose la production de logements en renouvellement urbain et de reconquête logement vacant.

L'orientation prise est la reconquête du bâti vacant :

- Favoriser la reconquête du bâti vacant pour toutes vocations : logement, notamment locatif, commerce, milieu associatif, offre culturelle, artisanat.
- Réinvestir certaines bâtisses de centre-bourg à destination des personnes âgées en lien avec le vieillissement de la population.
- Réfléchir aux opportunités pour les collectivités d'acquérir du bâti vacant ou en ruine afin de recréer dans les centres-bourg ainsi que des espaces libres, et des jardins, etc.

Pour les pôles d'équilibre des objectifs plus précis sont envisagés

FIGURE 24: PRESCRIPTION DU SCOT

Prescription	
	objectif de sortie de vacance à l'horizon 2034
QUERCY BLANC	30 à 55
GRAND CAHORS	235 à 300
PAYS DE LALBENQUE	10 à 30
VALLEE DU LOT ET DU VIGNOBLE	70 à 95
SCOT	345 à 480
soit un rythme annuel de l'ordre de	20 à 30 logements par an

Prescription		
	objectif de sortie de vacance à l'horizon 2034	
Pôle urbain	Cahors-Pradines	200 à 250
	Catus	20 à 25
Pôles d'équilibre	Saint-Géry	5 à 10
	Lalbenque	15 à 20
	Duravel	1 à 5
	Luzech	5 à 10
	Puy-L'évêque	à définir
	Prayssac	5 à 10
	Montcuq	15 à 20
	Castelnau-Montratier	15 à 20
	Limogne-en-Quercy	10 à 15

SOURCE : SCOT

Ces objectifs se basent sur des données statistiques disponibles en matière de logements vacants, et posent un problème de fiabilité. Le SCOT précise que « tout objectif de reconquête de logement vacant devra s'appuyer sur des données vérifiables ».

La vacance est une problématique sur le territoire du Scot. Le territoire de la communauté de communes du pays de Lalbenque Limogne n'est pas le plus impacté par ce phénomène. Deux actions ont été déjà menées sur le territoire en faveur de l'habitat, une première Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat de décembre 1986 à décembre 1989. Elle a permis de rénover 119 biens dans 11 communes de la communauté de commune actuelle. Les propriétaires bailleurs ayant bénéficié du programme sont en majorité des agriculteurs. La motivation des ménages était de restaurer leur bien afin de conserver leur patrimoine. L'attachement à ce patrimoine, souvent familial, explique en grande partie le succès de l'opération. Par cette action 27 logements vacants ont pu être remis sur le marché du locatif. Les travaux engagés ont été conséquents de par la longue période de vacance à laquelle ils avaient été soumis, souvent entre 20 et 50 ans.

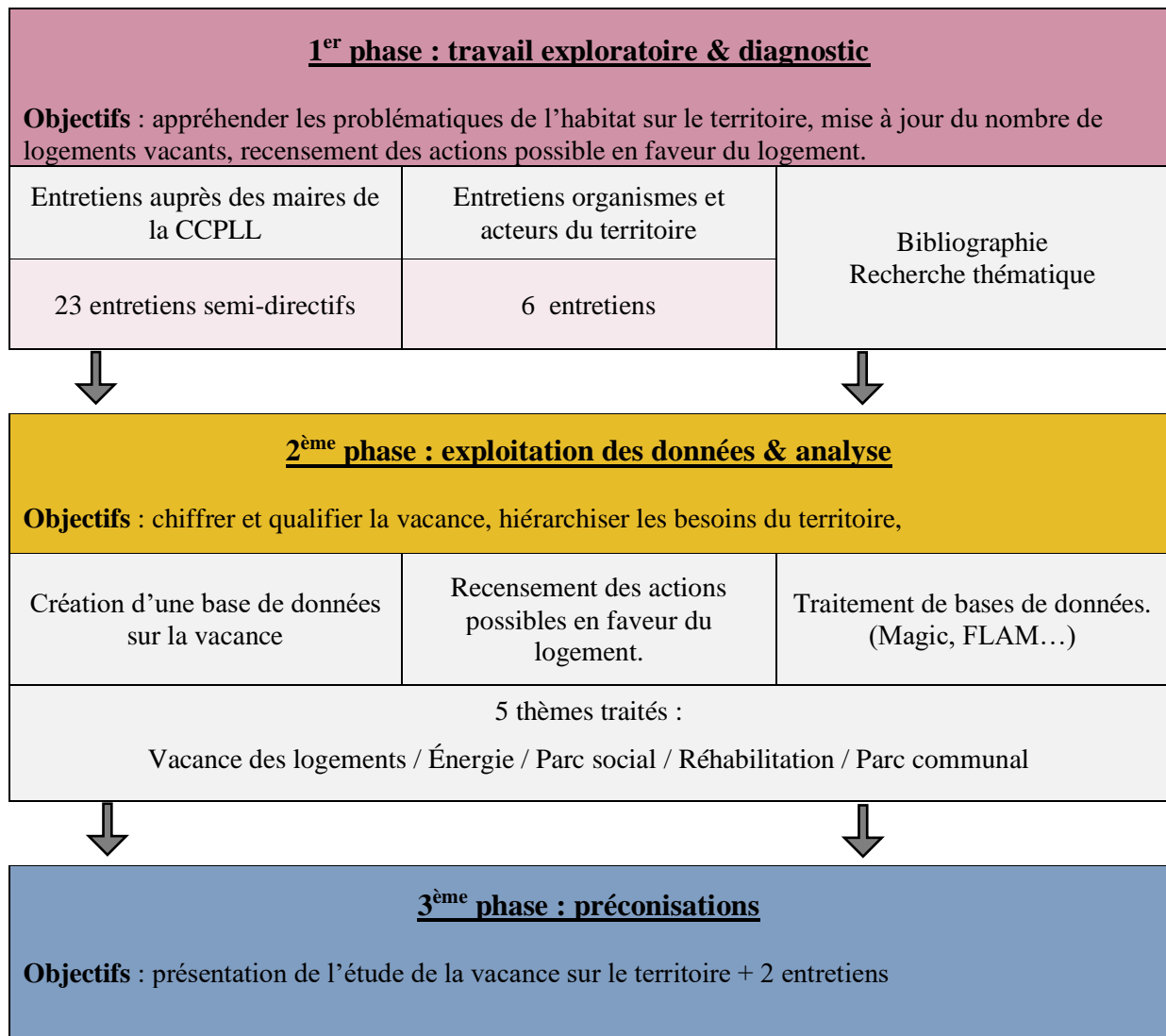
Une deuxième OPAH a été réalisé de 1998 à 2000. 118 logements ont été concernés par le dispositif. Cette opération a permis le recyclage d'une trentaine de logements vacants depuis de nombreuses années. Le programme a fortement marqué le centre bourg de Lalbenque.

Cependant l'enjeu de la reconquête de la vacance est présent et de ce fait la réalisation d'un diagnostic de la vacance sur le territoire constitue une première étape. C'est la mission qui m'a été confiée.

### 3.1 Méthodologie

Afin de répondre aux attentes de la communauté de communes, j'ai mis en place une méthodologie me permettant de comprendre les problématiques du territoire ainsi que ses attentes. En parallèle, je me suis rapprochée d'organismes et de services publics pour prendre connaissance de leur point de vue sur le territoire, de récolter des données et répertorier les actions possibles à mener sur le territoire.

FIGURE 25: LES GRANDES ETAPES DE LA METHODOLOGIE



Réalisé par P. Payen

### 3.1.1 La première phase : travail exploratoire et diagnostic.

Cette phase a duré un peu plus d'un mois. Durant ce laps de temps, un grand nombre de rencontres ont été réalisées. Je me suis entretenue avec chaque maire de la communauté de communes sous la forme d'entretien semi-directif. Cette rencontre était divisée en deux temps : une partie consacrée à la mise à jour du listing des logements vacants communiqué par la DGFIP (ce listing recense les logements vacants en s'appuyant sur la taxe d'habitation); une seconde partie de l'entretien ayant pour but de connaître le territoire et la situation du bâti sur la commune (État du bâti et logement, logement social, logements communaux, étalement urbain, thématiques d'action les plus appropriées pour la commune: rénovation, énergie, adaptation...)

Pour compléter les informations données par les maires, avoir un autre regard sur les problématiques et accéder à des données, j'ai pris contact avec les institutions publiques et privées liées à l'habitat.

- Agence Départementale d'Information sur le Logement, ADIL
- Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, ANAH
- Pays des Causses du Quercy
- Soliha<sup>18</sup>
- Conseil Départemental du Lot
- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, CAUE
- Lot habitat
- Direction Départementale des Territoires, DDT
- Direction générale des finances publiques DGFIP

---

<sup>18</sup> SOLIDAIRES POUR L'HABITAT : La Fédération SOLIHA est issue de la fusion des Mouvements PACT et Habitat & Développement

### 3.1.2 La deuxième phase : exploitation des données et analyses

Les entretiens m'ont permis de rassembler un grand nombre d'informations et de bases de données qui ont été traitées dans cette deuxième phase sous la forme d'un pré-diagnostic de l'habitat, de diagnostic thématique.

Pour la vacance, je me suis rapprochée des impôts afin de comprendre les discordances entre les déclarations des maires et le fichier des logements vacants de la DGFIP. A la suite de cet entretien avec les maires, un nouveau listing a été envoyé aux communes demandant de qualifier les logements vacants selon la typologie de la vacance grâce à leurs connaissances du territoire et de ses habitants. Après le retour des informations une base de données est créée afin d'alimenter les diagnostics.

J'ai travaillé ces données par carte avec le logiciel QGIS et par graphique avec le logiciel EXCEL.

### 3.1.3 Troisième phase : préconisations

A partir des diagnostics et de l'inventaire des actions à mener sur le territoire sur la thématique de l'habitat, la troisième phase a eu pour objectif de mener une réflexion sur les différentes orientations possibles en matière de politique de l'habitat pour le territoire de l'EPCI. Pour présenter les résultats de mon travail une réunion a été organisée pour les maires de la communauté de communes afin qu'ils prennent connaissance du travail réalisé grâce à leur contribution.

## 3.2 Définir et mesurer la vacance

### 3.2.1 La vacance un phénomène difficile à quantifier

La vacance sur un territoire est un phénomène normal, elle est indispensable pour la fluidité du marché immobilier. Il existe différentes formes de vacance selon la raison et la durée.

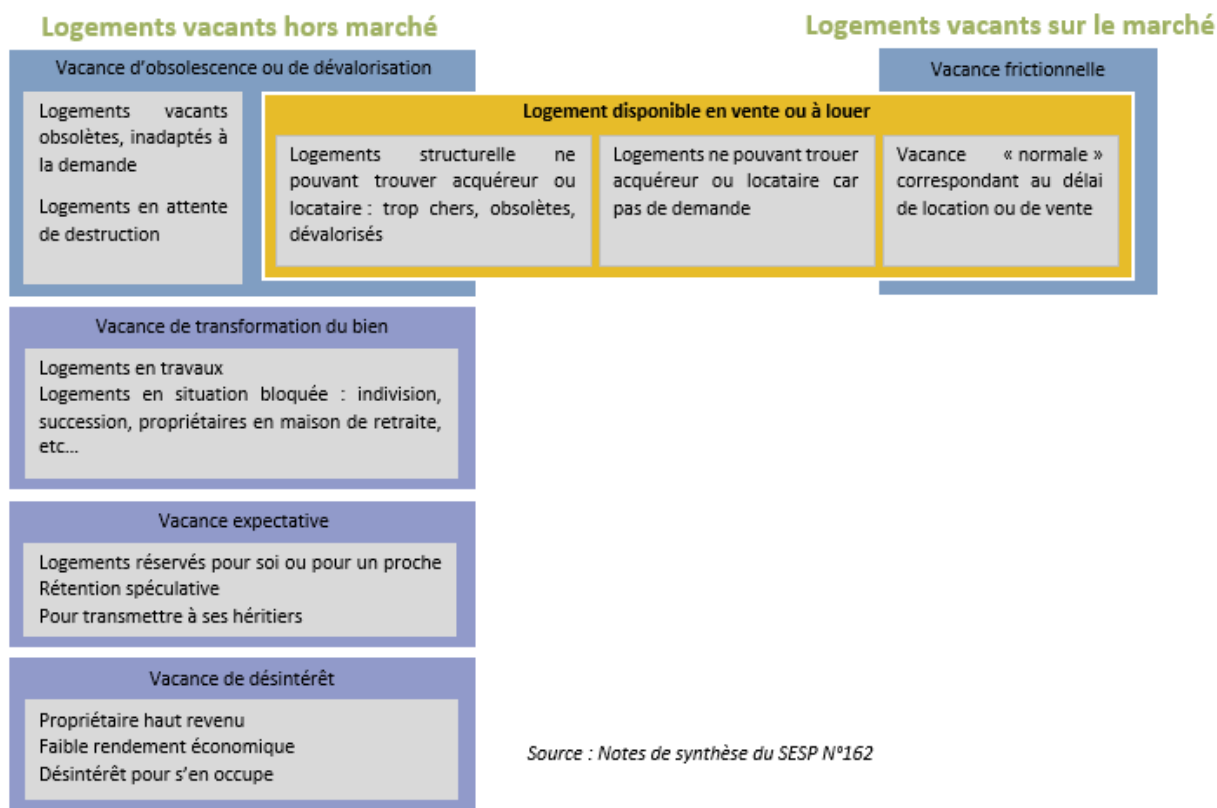
On distingue la vacance conjoncturelle ou de marché, appelée aussi frictionnelle, qui qualifie les biens vacants sur une courte durée (moins de trois ans). Ces logements sont des biens sur le marché immobilier en attente, de vente ou de location ou vendus ou en attente d'occupation. Cette vacance prend aussi en compte les logements étudiants pendant les vacances scolaires et des logements qui sont temporairement indisponibles pour cause de travaux.

Le taux de vacance normale, déterminé par les experts, se situe entre 6 et 7 % de l'ensemble des logements. Au-delà de 7% on peut estimer qu'il y a une surabondance d'offre comparé à la demande ou que les logements ne sont pas adaptés à la demande. En dessous de 6% on estime qu'il y a tension sur le marché du logement, un manque de biens.

Les biens ne rentrant pas dans la catégorie vacance conjoncturelle font partie de la vacance structurelle ou « hors marché ». Cette vacance de longue durée se divise en quatre types de vacance structurelle : vacance d'obsolescence ou de dévalorisation, vacance de transformation du bien, vacance expectative et vacance de désintérêt.



FIGURE 26: TYPOLOGIE DE LA VACANCE



La mesure des logements vacants est une action complexe. Il existe différentes sources de données pour quantifier et évaluer la vacance : les données Insee, le fichier des logements communaux, Le fichier de la taxe d'habitation sur les logements vacants, Fichier MAJIC2 (Base de données permettant la gestion des informations cadastrales), répertoire du parc locatif social, EDF pour les contrats souscrits. Chacune d'entre elle présente des points positifs et des limites à son utilisation.

FIGURE 27: LES DIFFERENTES SOURCES DE DONNEES DE LA VACANCE (SOURCE : AUCAME)

SOURCES DE DONNÉES	AVANTAGES	LIMITES
<p><b>Le recensement de la population INSEE</b> (Périodicité : annuelle)</p>	<p>Couvrir une période longue : depuis 1968</p> <p>Accessible pour toutes les communes de France.</p>	<p>Problème d'ancienneté (N-3) et de collecte de la donnée</p>
<p><b>Le fichier des logements communaux (FILOCOM)</b></p> <p>(Périodicité : biennale ; années impaires)</p> <p><i>Système d'observation statistique des logements correspondant à un traitement de données issues des fichiers fiscaux et fonciers</i></p>	<p>Donne des informations à la commune sur les caractéristiques des logements vacants : nombre de pièces, durée de la vacance, l'ancienneté et le confort du logement.</p>	<p>Surestimation de la vacance : elle est mesurée au 1er janvier de l'année d'imposition</p> <p><i>(date de prise en compte pour l'établissement de la taxe d'habitation) ; sont considérés comme vacants, les logements sans occupant à cette date.</i></p>
<p><b>Le fichier de la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)</b></p> <p>(Périodicité : annuelle)</p> <p><i>Fournie par la DGFIP, cette base de données permet de recenser chaque logement enregistré comme vacant depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'imposition.</i></p>	<p>Disponible à l'adresse, cette base permet une géolocalisation précise des logements vacants</p> <p>Répertorie pour chaque logement vacant : la durée de la vacance ; le statut et la dénomination du propriétaire (<i>cette information permettra de distinguer la vacance du marché privé de celle du secteur HLM</i>)</p> <p>Disponible chaque année, le fichier permet un suivi dans le temps dans le cadre d'une observation permanente.</p>	<p>Surestimation de la vacance : elle s'explique par l'affectation d'un code vacant à certains logements assujettis à la taxe d'habitation. En effet, certaines résidences universitaires ou foyers d'hébergement exonérés de la taxe d'habitation sont classés comme vacants.</p>
<p><b>Fichier MAJIC2</b> (Périodicité : annuelle)</p> <p><i>Fourni par la DGFIP, ce fichier recense tous les locaux d'habitation dans le cadastre</i></p>	<p>Source fiscale qui permet une comparaison possible avec les fichiers sur la vacance.</p> <p>Données fournies au logement et à l'adresse.</p> <p>Permet d'enrichir le fichier THLV en apportant des informations sur les caractéristiques du logement : âge, taille</p>	<p>Base de données complexe à analyser.</p>
<p><b>RPLS : Répertoire du parc locatif social</b> (Périodicité : annuelle)</p> <p><i>Fourni par les DREAL, ce fichier recense à l'adresse les logements locatifs sociaux</i></p>	<p>Base de données qui fournit les éléments sur la vacance (technique et commerciale) dans le parc locatif social.</p>	

De plus, les organismes utilisent des modes de recensement distincts à des dates différentes ce qui crée des écarts de données qui peuvent s'avérer importants. A cela s'ajoute les différences entre les définitions de la vacance.

#### Définition de logement vacant selon Insee :

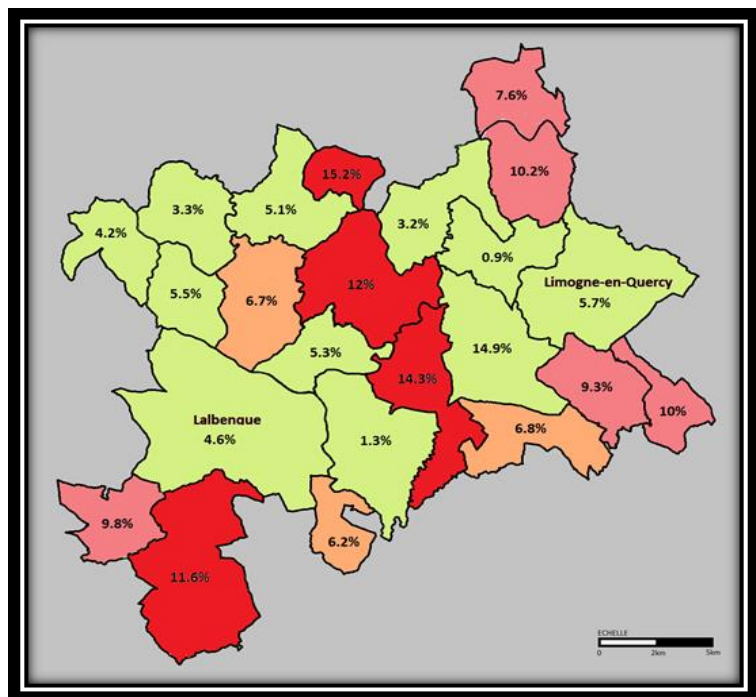
« Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

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

Pour le territoire de la communauté de communes du pays de Lalbenque – Limogne le taux de vacance estimé par Insee en 2012 est de 6.7 %, dit « normal ». L'organisme estime le nombre de logements vacants à 363.

La majorité des communes a un taux de vacance inférieur au taux normal. Le plus bas taux de vacance est 0.9% pour la commune de Lugagnac. A l'inverse 9 communes présentent un fort taux de logements vacants. Quatre d'entre elles ont un taux supérieur à 11%. La commune de Berganty est la plus touchée avec 15.2% de logements vacants ce qui représente 15 logements vacants. Les communes avec le plus grand nombre de logements vacants sont Lalbenque (42 logements) et Belfort en Quercy (38 logements).

FIGURE 28 : DES TERRITOIRES INEGAUX FACE A LA VACANCE



SOURCES DES DONNEES : INSEE

Réalisé par P. Payen

### Définition de logement vacant selon la DGFIP :

Est considéré comme vacant un logement libre de toute occupation pendant au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition. L'occupation momentanée au cours de l'année ne peut être regardée comme remettant en cause la situation de vacance du logement. En revanche, le chapitre V de l'article 232 du CGI prévoit expressément qu'un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de l'année de référence n'est pas considéré comme vacant. Les logements vacants ne concernent que des logements non meublés.

Cette définition et la manière dont est comptabilisée la vacance par la DGFIP crée un décalage.

Les logements sont déclarés vacants au service des impôts sur déclaration des propriétaires au 1<sup>er</sup> janvier. Une mise à jour est effectuée par les services au moment de la réclamation de la taxe d'imposition.

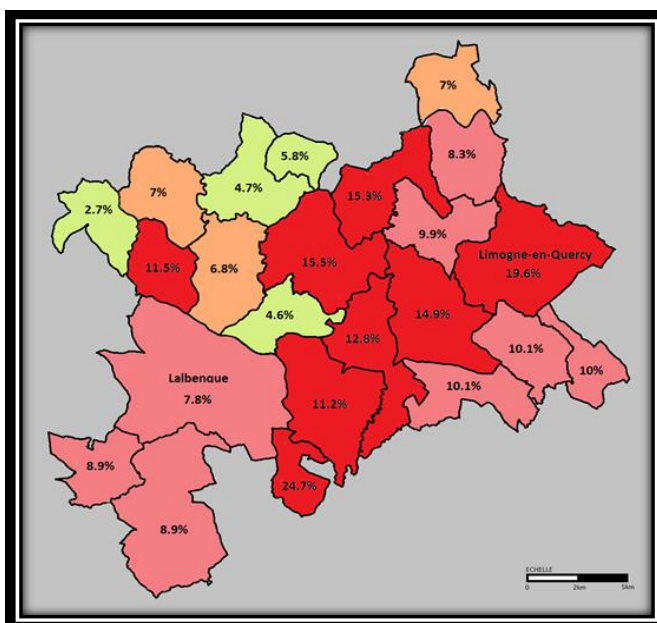
Cependant ce fichier présente des failles, comme la surestimation de la vacance: elle s'explique par l'affectation d'un code vacant à certains logements assujettis à la taxe d'habitation. En effet, certaines résidences universitaires ou foyers d'hébergement exonérés de la taxe d'habitation sont classés comme vacants. D'autres fichiers sont créés sur du déclaratif, c'est-à-dire que c'est sur la seule déclaration du propriétaire que le bien est classé comme vacant. Ce mode de transmission de l'information peut engendrer des fraudes, des oublis...

Le listing comptabilise dans la CC, 432 maisons et 96 appartements soit 528 logements vacants.

On constate un décalage très important avec les données de l'Insee. 16 communes se retrouvent au-dessus de seuil dit normal de vacance, dont 8 avec un taux qui dépasse les 11% (seulement 4 selon Insee).

Le listing surestime la vacance. Il est indispensable d'effectuer un travail de mise à jour pour appréhender la vacance sur le territoire. Le document ne peut être utilisé en l'état. C'est ce à quoi je me suis employée.

FIGURE 29 : UN TAUX DE VACANCE SURESTIME PAR LE LISTING DGFIP



SOURCES DES DONNEES : INSEE ET DGFIP

Réalisé par P. Payen

### 3.2.2 Les ressources utilisées pour étudier la vacance sur le territoire

Malgré la surestimation du fichier de taxe d'habitation de la DGFIP, c'est ce document qui a été choisi pour évaluer la vacance. Ce fichier a été choisi pour différentes raisons. Tout d'abord l'EPCI l'avait déjà en sa possession en juillet 2015 et il dispose d'atouts.

- Disponible à l'adresse, cette base permet une géo localisation précise des logements vacants
- Répertoire pour chaque logement vacant : la durée de la vacance ; le statut et la dénomination du propriétaire
- Disponible chaque année, le fichier permet un suivi dans le temps dans le cadre d'une observation permanente.

Pour faire face aux faiblesses du fichier communiqué par la DGFIP, le territoire bénéficie d'acteurs qui ont une connaissance importante sur le logement.

Les maires entrent dans cette catégorie et plus particulièrement dans les petites communes isolées. Ce sont des personnes qui connaissent la population et qui sont les premiers observateurs des dynamiques et des évolutions.

Les maires des communes ont un rôle à jouer dans la déclaration des habitations vacantes. Chaque année un courrier de la DGFIP leur est envoyé ayant pour but de vérifier le listing des locaux vacants sur leur territoire. Ils sont invités à le renvoyer mais sans obligation. Je constate que dans la communauté de communes tous les maires non pas connaissance de ce fichier, pour ceux qui en ont connaissance, tous ne le renvoient pas automatiquement à la DGFIP.

Pour mettre à jour le listing des logements vacants, j'ai fait appel aux maires afin qu'ils m'indiquent avec certitude quels logements sont vacants et quels autres ne le sont pas. Ainsi la mise à jour des logements vacants s'est faite par un croisement de deux fichiers DGFIP de 2015 et 2016 et avec la participation des maires, élus et secrétaires de mairie.

Les maires ont une grande connaissance de leur territoire ainsi qu'un attachement. Ce fort attachement s'explique en partie par le fait que ces personnes ont vécu sur le territoire dès leur plus jeune âge. Certains l'ont quitté pour un temps, afin de trouver du travail et mener une carrière, puis y sont revenus à l'âge de la retraite. Cet attachement a un double effet. , D'une part ils connaissent au mieux leur commune et ses habitants ainsi que son histoire et ont des ambitions pour leur collectivité. D'autre part, leur attachement ne leur permet pas toujours de prendre le recul nécessaire pour envisager différents scénarios d'évolution et réfléchir à un développement à une échelle plus petite comme celle de la communauté de communes ou encore du Scot.

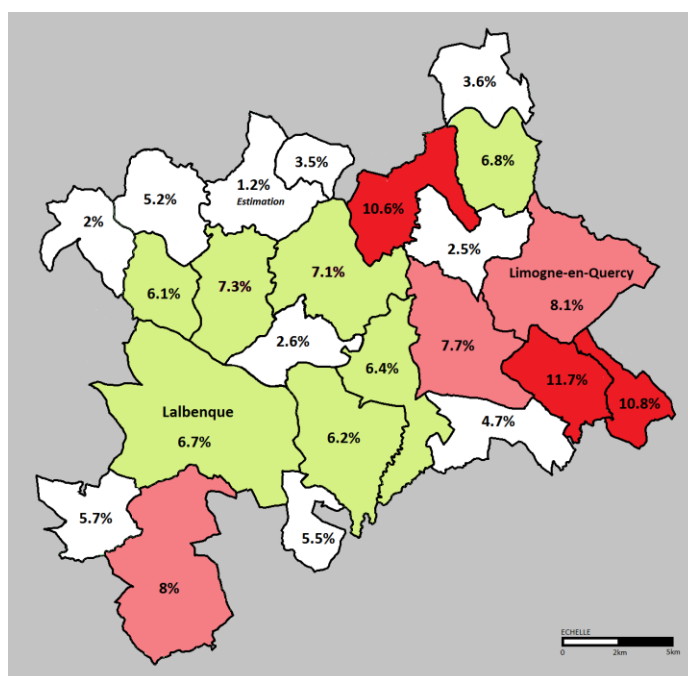
### 3.2.3 Les chiffres de la vacance

Pour le territoire de la communauté de communes du pays de Lalbenque – Limogne le taux de vacance est de 6.2% et ce taux est dit normal. On comptabilise 336 logements vacants

Communes	Nombre de logements vacants	Communes	Nombre de logements vacants
AUJOLS	10	FLAUJAC-POUJOLS	7
BACH	10	LABURGADE	10
BEAUREGARD	23	LALBENQUE	59
BELFORT DU QUERCY	24	LIMOGNE EN QUERCY	41
BELMONT ST FOI	6	LUGAGNAC	3
BERGANTY	3	MONTDOUMERC	14
CENEVIERES	13	SAILLAC	7
CONCOTS	22	SAINT MARTIN LABOUVAL	9
CREGOLS	9	VARAIRE	18
CREMPS	18	VAYLATS	11
ESCAMPS	4	VIDAILLAC	13
ESCLAUZELS	2 <i>Estimation</i>	<b>CCPLL</b>	<b>336</b>

FIGURE 30: UN TAUX DE VACANCE

On constate que la vacance n'est pas un phénomène problématique pour la communauté de communes et la majorité des communes qui la composent. Néanmoins, 6 communes présentent un taux au-dessus du taux normal et 3 ont un taux important. La commune la plus touchée est celle de Beaugregard, 23 logements sont vacants.



Cependant la commune ayant le plus de logements vacants est le pôle d'équilibre de Lalbenque avec 54 logements. Les communes présentant un pourcentage de vacance en dessous de 6% ne subissent pas pour autant une tension forte sur le marché du logement. Il y a un équilibre avec les communes voisines, la présence de terrains à bâtir permet l'installation de ménages. La tension se ressent sur le locatif privé pourtant les prix ne s'en voient pas augmentés.

Dans cet ensemble, on remarque que 33% de la vacance est frictionnelle (100 logements vacants depuis moins de 3 ans) et 67% de vacance structurelle (203 logements vacants depuis plus de 3 ans)<sup>19</sup>.

Dans le cadre d'un programme de lutte contre la vacance, c'est sur la vacance structurelle que se porteraient les actions, soit 203 logements identifiés.

Pour compléter la connaissance de cette vacance, il serait intéressant de savoir dans quelles catégories de vacance structurelle se trouvent ces logements : vacance d'obsolescence, de transformation, expectative ou de désintérêt ne se traitent pas de la même manière. Il est important d'approfondir la connaissance des biens, afin de mener des actions plus ciblées et parfaitement adaptées aux problèmes des logements.

---

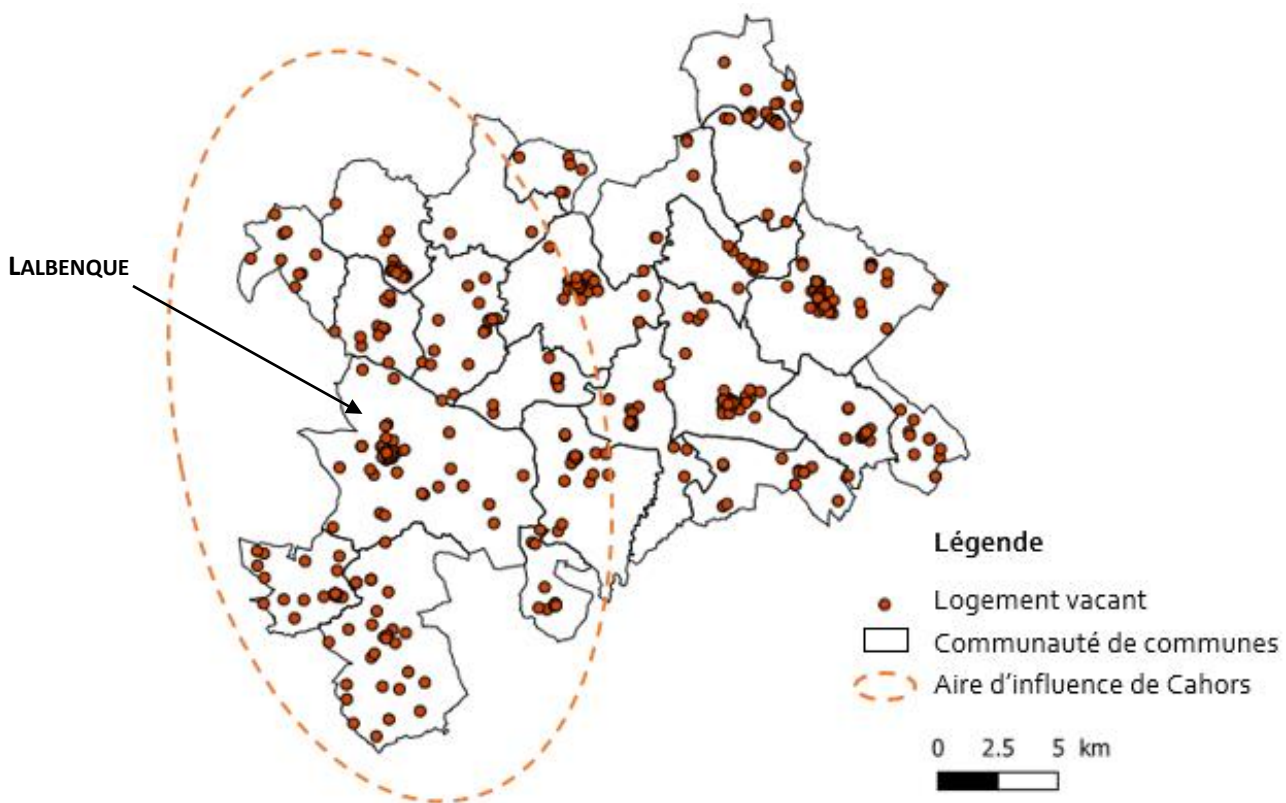
<sup>19</sup> La somme de la vacance frictionnelle et structurel n'est pas égale au nombre de logement vacant car l'année de début de vacance n'était par identifiable pour tous les logements



### 3.3 Localisation de la vacance

La cartographie de la vacance sur le territoire de la communauté de communes permet de se rendre compte que les logements vacants sont présents sur tout le territoire. L'aire urbaine de Cahors est tout aussi touchée par la vacance que les communes les plus reculées et les plus rurales.

FIGURE 31: LOCALISATION DE LA VACANCE



Réalisé par P. Payen

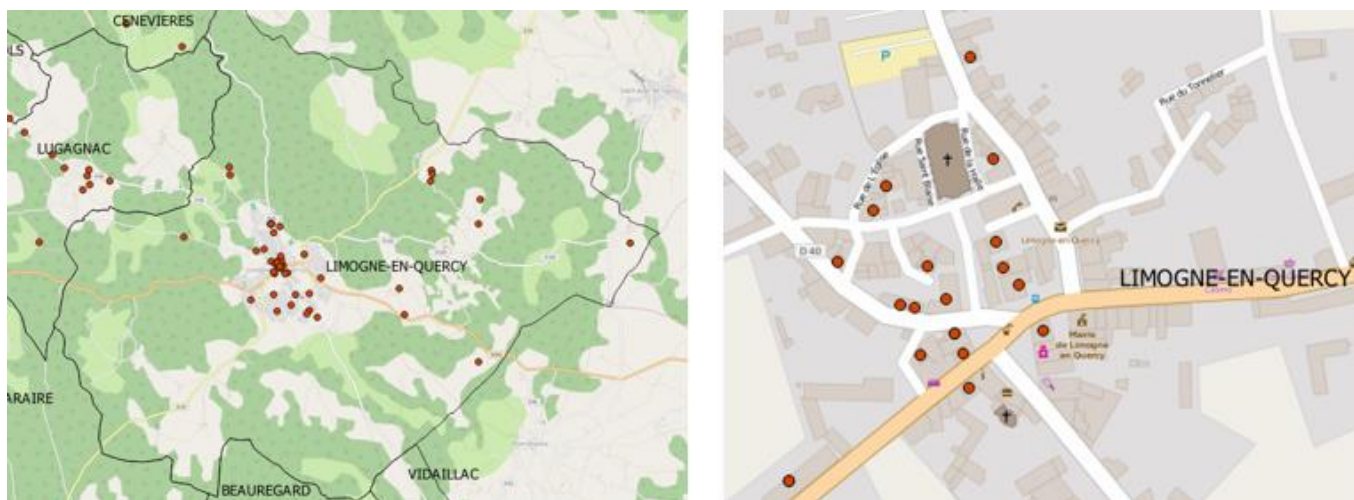
Néanmoins sur l'ouest de la communauté de communes, on constate un étalement des logements vacants qui s'explique par l'étalement urbain très présent sur ces communes de par leur proximité à Cahors. A l'est, la vacance est plus concentrée dans les centres des communes.

A l'échelle des communes, on distingue une densité de logements vacants illustrée par la concentration de point rouge qui marquent l'emplacement des bourgs des communes. Pour la commune de Limogne en Quercy, la majorité des logements identifiés comme vacants par la

DGFIP en 2014 se localise dans le bourg. Au sein de celui-ci, une densité importante de logement vacant se situe dans l'hyper centre.

Limogne en Quercy est l'exemple type de la répartition des logements vacants sur la communauté de communes. On retrouve la même distribution spatiale sur les autres communes.

FIGURE 32: LOCALISATION DE LA VACANCE DANS LA COMMUNE DE LIMOGNE EN QUERCY



Réalisé par P. Payen

La concentration de logements vacants dans les centres bourg s'explique par l'année de construction des logements vacants. Pour la plus part ces logements sont des biens anciens qui font partie de la structure urbaine du centre bourg. Ils ne présentent pas d'attractivité pour les nouveaux arrivants : coût de rénovation, manque de terrain, architecture ne répondant pas aux critères de confort d'aujourd'hui.

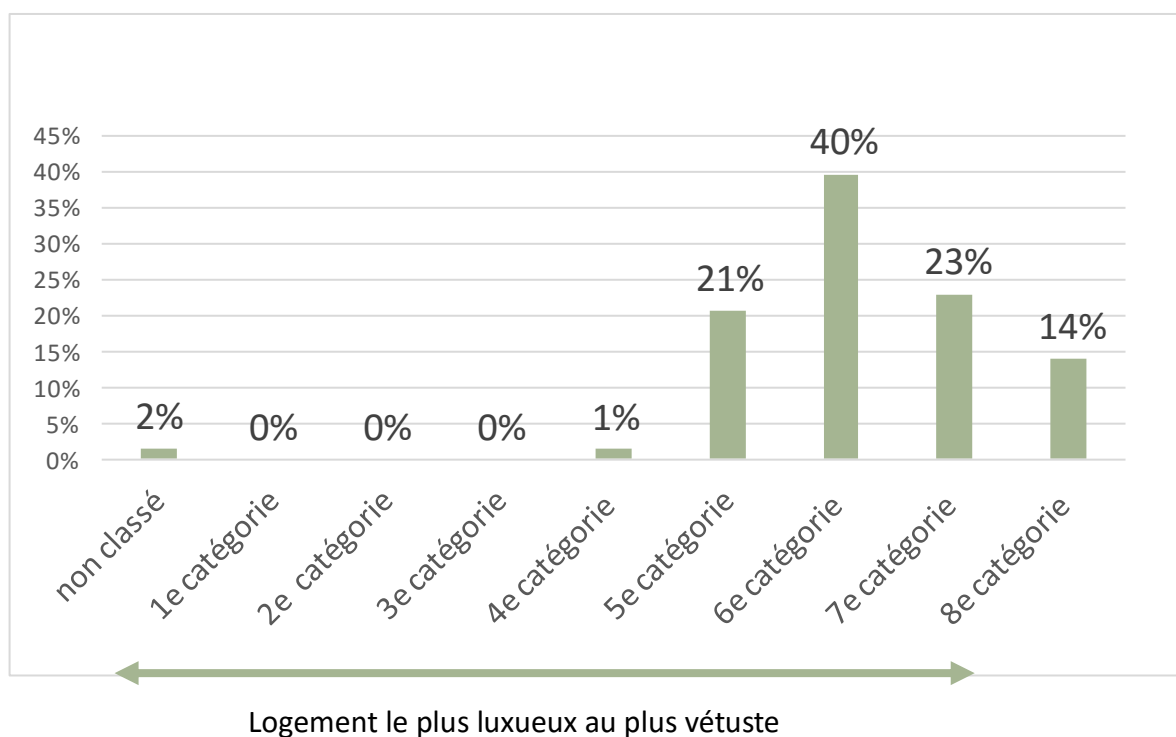
Les programmes de l'ANAH en 1986 et 1998 ont été les seules initiatives de la reconquête des logements vacants, aucune autre initiative n'a été mise en place. Seule la commune de Concots a engagé l'action « centre en vie » proposé par le PNR. Dans les autres communes, possédant des terrains à bâtir, les permis de construire sont facilement distribués. Elles n'encouragent pas à la reconquête du bâti vacant.

### 3.4 État des logements vacants

En France les logements sont classés par catégorie cadastrale, catégorie qui est définie par les services des impôts. La classification est établie à partir d'une nomenclature type composée de 8 catégories. Les logements sont identifiés du plus luxueux (catégorie 1) au plus inhabitable (catégorie 8). Les critères de cette nomenclature considèrent les caractères architecturaux : la qualité de la construction, la conception générale et l'équipement. (Voir annexe)

En 2014, selon la DGFIP le territoire de la communauté de communes compte 6 991 locaux. La majorité est classée catégorie 5 et 6 ce qui correspond à des habitations sans caractère particulier, à une qualité de construction bonne ou courante, à un faible développement des pièces. En France ce sont les catégories les plus présentes.

FIGURE 33: LA VACANCE SELON LA CATEGORIE DU LOGEMENT



Réalisé par P. Payen

Les logements vacants sont pour 40% des logements de catégorie 6. Les logements de catégorie 7 sont inhabitables, ils ne présentent pas ou peu d'équipements et l'absence de locaux sanitaires est fréquente, ce qui explique leur fort taux de vacance. Il en est de même pour les logements de catégorie 8, qui ne présentent pas ou plus les caractères élémentaires d'habitation.

PHOTO : MAISONS VACANTES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE

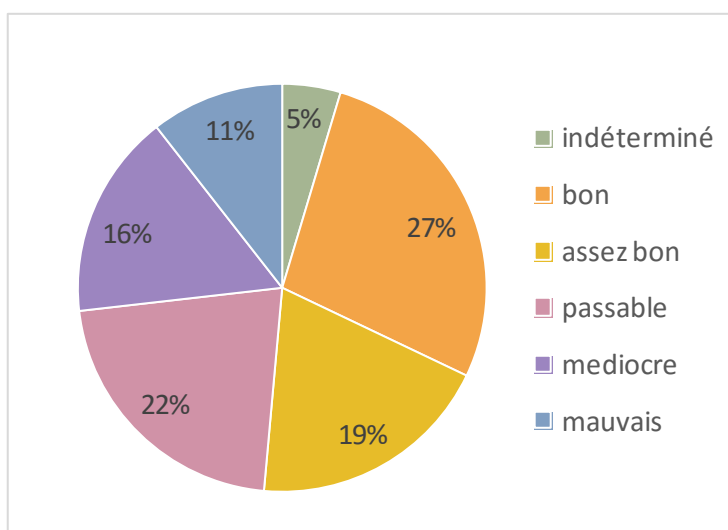


Réalisé par P. Payen le 28/06/2016

Les logements les plus luxueux et confortables ne sont pas touchés par le phénomène de vacance. Ils sont peu nombreux sur le territoire et représentent donc une offre rare qui trouve preneur.

FIGURE 34: ÉTAT D'ENTRETIEN DES LOGEMENTS VACANTS EN 2014

La vacance touche les logements les moins confortables. Néanmoins on constate que la majorité des logements vacants sont entretenus. 46% des logements vacants sont dans un état estimé de bon, a assez bon en 2014. A l'inverse 27% présentaient un niveau d'entretien mauvais ou médiocre. Il est alors possible de remettre sur le marché des biens vacants qui sont entretenus mais inoccupés, avec des travaux assez limités



Réalisé par P. Payen

### 3.5 Préconisations

La vacance structurelle et frictionnelle a plusieurs origines.

L'étude demanderait à hiérarchiser les différentes origines afin de définir les priorités et les actions adaptées. Parmi ces raisons on trouve :

- Logements obsolètes, inadaptés à la demande
- Logements en attente de destruction
- Logements « hors marché de fait » ne pouvant trouver acquéreur ou locataire
- Logements en travaux
- Logements en situation bloquée : indivision, succession (propriétaire en maison de retraite)
- Logements réservés pour soi ou pour un proche
- Rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers
- Désintérêt pour s'occuper du logement et pas de souhait de l'occuper soi-même

Au vu des éléments étudiés et des acteurs rencontrés, la mise en place d'une politique de l'habitat doit être un projet cohérent. Les Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat menées sur le territoire il y a 20 ans, n'ont plus les mêmes priorités et il n'est donc pas envisageable de relancer pour le moment une action de cette envergure.

La lutte contre les logements vacants n'est actuellement pas une priorité de l'Etat qui se focalise principalement sur le propriétaire occupant. Les programmes actuels de l'ANAH ne sont pas dirigés vers les logements vacants. Il est alors difficile de prévoir un programme basé sur cet enjeu uniquement.

L'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat ainsi que le Parc naturel régional et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement sont des acteurs du territoire actifs qui sont prêts à apporter leur expérience et leur expertise à la communauté de communes afin de déterminer les priorités d'action et d'orienter les communes vers, des programmes en cours qui correspondent aux problématiques du territoire.

Cependant les collectivités peuvent agir au cas par cas en fonction de l'origine du problème. Par exemple, elles peuvent intervenir auprès des notaires et des particuliers pour débloquer une succession en accompagnant des héritiers dans leurs démarches

Les logements ne pouvant être mis sur le marché à cause de nombreux travaux à prévoir pourraient bénéficier des subventions des collectivités. Par exemple la région Occitanie propose le dispositif éco chèque qui s'adresse aux particuliers qu'ils soient propriétaires occupants ou bailleurs d'un logement situé dans la région, qui réalisent des travaux visant une économie d'énergie d'au moins 25%. Il finance de 1000 à 1500 euros sur le montant des travaux visant à réaliser des économies d'énergie dans votre logement.

Cette démarche a un coût pour ces dernières mais peut permettre des sorties de vacance plus rapide. Les propriétaires de biens en milieu rural ne sont pas les personnes les plus aisées. Ce bien est souvent un héritage. L'attachement au bien empêche la vente mais le coût important de son entretien laisse le bien se dégrader.

Durant les entretiens je me suis aperçue que de nombreux particuliers bailleurs ne mettaient pas leur bien à la location de peur que cela se passe mal. Cette peur reposait parfois sur une mauvaise expérience vécue. Afin de sortir ces biens de la vacance, on peut envisager un accompagnement des propriétaires bailleurs dans le parcours à la location et les tenir au courant des assurances qui peuvent les protéger, ainsi que les contrats à privilégier et les erreurs à éviter. Ce dispositif aurait la mission de rassurer les propriétaires qui seraient moins frileux pour mettre leur bien sur le marché de la location. Certains organismes existants ne peuvent-ils pas déjà accompagner les propriétaires bailleurs sur cette voie ? Sans doute que si à rechercher peut-être. Mais là on serait dans un accompagnement de proximité en plus.

La taxe sur les logements vacants est un dispositif qui peut être envisagé par les maires des communes. Elle s'applique aux logements habitables mais qui ne sont pas présents sur le marché immobilier. Cette action est difficilement envisageable pour les maires qui souhaitent rester en bon terme avec leurs citoyens.

Pour réhabiliter les bourgs centres et lutter contre la vacance qui y est importante, les collectivités peuvent s'approprier les biens afin de les transformer. Ce rachat de biens permet de démolir si besoin afin d'aérer le centre, intégrant des jardins, de modifier les logements en les agrandissant pour répondre à la demande contemporaine, de changer leur affectation pour permettre par exemple l'installation de services et commerces.

Ces actions sont possibles mais requièrent un engagement fort et une grande disponibilité.

Transition vers cette autre piste d'action à insérer

Il est important pour le territoire d'imaginer une nouvelle manière de consommer l'espace. Le PNR propose d'accompagner les communes dans une démarche de création de nouveaux quartiers appelés écobarri.

Un écobarri est un « éco quartier rural qui s'inscrit dans un paysage, une histoire, une culture unique et distincte des autres territoires. Il constitue une synthèse des éléments qualitatifs, revus et adaptés aux besoins et aux aspirations d'aujourd'hui. L'objectif est ainsi d'enrichir le territoire et de préserver l'originalité et l'harmonie. »



FIGURE 35 : UNE EXTENSION QUI DOUBLE LA TAILLE DU VILLAGE EXISTANT NE PEUT QUE CREER UN « CHOC » DANS LE PAYSAGE, PREJUDICIALE A SON CADRE DE VIE. EN ADAPTANT LA TAILLE DE L'ECOBARRI A LA TAILLE DE L'EXISTANT, ON FACILITE SON INSERTION.



FIGURE 36: POUR UN MEME NOMBRE DE LOGEMENTS, LA MUTUALISATION DE CERTAINES FONCTIONS (POTAGER, PISCINE, ATELIER, ETC.) PERMET DE DIMINUER LES BESOINS EN SURFACES ET DE RENFORCER LES LIENS SOCIAUX.



SOURCE : PNR DES CAUSSES DU QUERCY

Ce type de projet peut intégrer des logements vacants qui se fondent dans un projet urbain complet. Les logements vacants redeviennent attractifs et peuvent trouver un acquéreur.

C'est par de telles idées innovantes que la consommation d'espace peut être vue de différentes manières et permettre de préserver le territoire et son identité.

Enfin dans chaque action et chaque projet qu'entreprend le territoire, la réussite des opérations menées sur le territoire est proportionnelle à l'engagement des élus. C'est pourquoi ce projet de la reconquête des logements vacants doit être argumenté, documenté, planifié et priorisé afin d'arriver à des résultats pertinents et concrets. Pour cela les élus doivent accompagner les actions tout au long du projet et y consacrer les moyens financiers. L'ingénierie territoriale est aussi indispensable, tout comme un réel partenariat avec les acteurs du territoire (PNR, CAUE), pour permettre un projet fiable.



## Conclusion

La vacance est un phénomène difficile à quantifier et à qualifier, cela demande une étude approfondie. Dans ce territoire la vacance des logements est localisée dans des centres bourgs qui présentent par ailleurs d'autres problématiques. Atténuer la vacance dans les bourgs les plus concernés revient à réaliser des opérations diverses, tant sur les logements, que sur l'habitat et l'activité économique et à réfléchir aussi aux formes urbaines intégrant les tissus anciens.

A heure actuelle, la vacance se traite à petite échelle pour les territoires ruraux. Malgré sa prise en compte dans le SCoT, qui donne des orientations, un zoom sur les raisons de la vacance est à prendre en compte pour la traiter efficacement. Cet enjeu reste un problème à échelle communale et de l'EPCI.

Une nouvelle manière d'urbaniser les territoires ruraux serait une réponse pour éviter que ce phénomène de logement vacance ne s'amplifie. Créer des quartiers ruraux attractifs dans le temps. Pour les biens vacants, les collectivités doivent proposer des actions ciblées pour répondre aux problèmes particuliers des logements vacants, ces opérations demandent de l'engagement et un financement important.

Dans le contexte actuel de la décentralisation avec l'élargissement et la nouvelle répartition des compétences, de la diminution des moyens financiers dans les communes et EPCI, les politiques d'aménagement engagées sauront-elles intégrer efficacement les questions de l'habitat et plus particulièrement de la vacance résidentielle ?

C'est à ce niveau que l'ingénierie territoriale intervient. Leur but est de conseiller et d'orienter les politiques afin qu'une prise de conscience s'engage et que de nouvelles initiatives soient prises afin d'innover pour garantir des prestations qui conviennent aux ménages tout en préservent le territoire et sa densité. La prise de conscience et l'impulsion politique est primordiale.

L'Etat a un rôle important à tenir envers les territoires ruraux afin qu'ils parviennent à suivre les directives nationales tout en développant leur territoire. Pour cela l'investissement de l'Etat doit être plus important. Comment par exemple orienter des directives nationales pour les territoires ruraux afin que leur spécificité soit prise en compte.

## Bibliographie

### Ouvrages

BOUTET, Didier, *L'importance d'une dynamique résidentielle dans le rural isolé*, Tour, Arnaud Colin, « économie régionale et urbaine » 2006, 146p.

DRIANT, Jean-Claude, *Les politiques du logement en France*, Paris, La documentation française, « Les études », 2009, 183p.

QUILICHINI, Paul, *La politique local de l'habitat*, Paris, Imprimerie nationale, « Essentiels experts », 2002, 313p.

PIVETEAU, Vincent, *l'ingénierie territoriale, défi pour la gouvernance*, Lyon, GREP, « pour », 2011, 234p.

KAUFMANN, Vincent, « Les paradoxes de la mobilité », in Presses polytechniques et universitaires romandes, 2008.

### Articles scientifiques

Anah, «nouvelle perspectives pour les centre-bourg », *Les cahiers de l'Anah*, juin 2015.

Anah, «copropriétés fragiles », *Les cahiers de l'Anah*, avril 2016.

FABRE, François, NICOL, Christian, « Les logements vacants ne sont pas tous disponibles », In: *Economie et statistique*, n°107, Janvier 1979, pp. 53-63.

Pingaud Marie-Claude. *L'Habitat rural*, Colloque de l'A.R.F. Études rurales, n°101-102, novembre 1985, pp 317-328.

REY-GIRAUD, Gilles, « Ingénierie territoriale, a question technique, réponse politique », *les notes Etd*, juillet 2012, 12p.

Taulelle F., Coord, *Le délaissement du territoire. Quelles adaptations des services publics dans les territoires ruraux ?*, Sciences de la société, n° 86, Presses Universitaires du Mirail, 2012

### Rapports

ANAH, « connaître les marchés locaux de l'habitat », *les guides méthodologiques*, 2012, 85p.

BRAYE Dominique «Proposition de loi relative à la lutte contre le logement vacant et à la solidarité nationale pour le logement », rapport n°95, 2009-2010.

CAUE, « Opération programmée d'amélioration de l'habitat », 2005, 2p.

DDEA du lot, « Diagnostic prospectif du département du lot, synthèse du rapport final, réseau conseil en développement territorial », Aout 2008, 13p.

DDT (Direction départementale des territoires du Lot), « Le lot, une révolution démographique en marche », janvier 2016, 18p.

DDT (Direction départementale des territoires du lot), « Une approche des logements vacants » juillet 2013, 8p.

Direction départementale de l'équipement du lot, « Étude socio-économique visant à mieux connaître les nouveau arrivants dans le lot » décembre 2003, 126p.

Ministère du logement et de l'habitat durable «l'Anah adopte son budget pour rénover 70 000 logement en 2016, 25 mars 2016.

Parc naturel régional causses du Quercy, « charte 2012- 2024 », s.d, 159p.

Place groupe reflex, « diagnostic- dynamiques territoriales et développement de l'habitat dans le lot », mai 2014, 79p.

Premier ministre, «Nos ruralités : une chance pour la France, améliorer la qualité de vie et l'attractivité de nos territoires », 14 septembre 2015, 50p.

Rapport sur le mal logement – Fondation Abbé Pierre : à consulter en ligne. Une nouvelle édition tous les ans.

### Guides

Anah, « le guide des aides », janvier 2016, 24p.

Anah, « Le référentiel des opérations programmées », 30 juin 2015, 78p.

DIHAL, « lutte contre l'habitat indigne », Les guides du pôle national de lutte contre l'habitat indigne, septembre 2014, 204p.

Ministère de l'égalité des territoires et du logement, ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, « Guide des aides financières » j'éco-rénove j'économise, s.d, 26p.

### Document de planification

Schéma de cohérence territoriale Cahors et sud du Lot, « partie I diagnostique humain et territorial », décembre 2013, 177p.

Schéma de cohérence territoriale Cahors et sud du Lot, « partie II état initial de l'environnement », décembre 2013, 199p.

Plan local d'urbanisme, commune de Lalbenque, mars 2013.

Schéma de cohérence des aménagements, équipements et services du sud du Lot, DDT du lot, mars 2010, 21p.

## Mémoires

SIBRA, Lorène, *La lutte contre l'habitat indigne à travers des opérations d'habitat* Mémoire master 2 aménagement et projets de territoires, Université Toulouse Jean Jaurès, 2014.

SIBRA, Lorène, *La requalification d'un centre-ville à travers une OPAH-RU : exemple de Castelnaudary*, Mémoire de master 1 Aménagement et projet de territoire, Université de Toulouse Jean Jaurès, 2013.

THOMAS, Guillaume, *L'intervention publique dans la lutte contre la dégradation de l'habitat privée, les opérations programmées de l'amélioration de l'habitat, quels moyens, pour quelle efficacité ?*, Mémoire master 2 villes, habitat et politique d'aménagement, Université Toulouse Jean Jaurès, 2013.

ESTAY, Anne-Claire, *La politique de l'habitat en milieu rural, Quels outils face aux nouvelles problématiques et aux enjeux de ces territoires ?*, Mémoire de master 1 aménagement et projet de territoire, Université de Toulouse Jean Jaurès, 2015

## Sites internet

Anah : [www.anah.fr/](http://www.anah.fr/)

Insee : [www.insee.fr/](http://www.insee.fr/)

Cci : [www.lot.cci.fr/](http://www.lot.cci.fr/)

CMA : [www.cma-cahors.fr](http://www.cma-cahors.fr)

CA : [www.lot.chambagri.fr/](http://www.lot.chambagri.fr/)

CAUE : [www.caue-mp.fr/46-lot-actualite-principale/itemid-28.html](http://www.caue-mp.fr/46-lot-actualite-principale/itemid-28.html)

Région : [www.laregion.fr/](http://www.laregion.fr/)

Département du Lot : <https://lot.fr/>

Office de tourisme : [www.lalbenque.net/](http://www.lalbenque.net/)

Adil : <https://www.adil46.org/>

Commissariat général à l'égalité des territoires : [www.cget.gouv.fr/](http://www.cget.gouv.fr/)

Observatoire des territoires : <http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>

Communauté de commune du pays de Lalbenque Limogne : <http://www.cc-pays-lalbenque.fr/>

Ministère du logement et de l'habitat durable : <http://www.logement.gouv.fr/>

PNR des Causses du Quercy : [www.parcs-naturels-regionaux.fr/](http://www.parcs-naturels-regionaux.fr/)

Caisse des dépôts : [www.caissedesdepots.fr/](http://www.caissedesdepots.fr/)

## Liste des acronymes

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement  
ANAH : Agence national de l'amélioration de l'habitat  
CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement  
CCI : Chambre du commerce et de l'industrie  
CCPLL : Communauté de commune du pays de Lalbenque Limogne  
CGET : Commissariat général à l'égalité des territoires  
DDT : Direction départementale des territoires  
DGFIP : Direction général des finances publiques  
DIACT : La Délégation Interministérielle à l'Action et à la Compétitivité des Territoires  
DOO : Document d'orientation et d'objectif  
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale  
FLAMME : Fond Logement pour l'Accès, le Maintien et la Maîtrise de l'Energie  
FSL : Fond de solidarité logement  
HLM : Habitat à loyer modéré  
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques  
LEADER : Liaison entre actions de développement de l'économie rurale  
OPAH : Opération programmé de l'amélioration de l'habitat  
PDU : Plan de déplacements urbains  
PLH : Politique local de l'habitat  
PLU : Plan local d'urbanisme  
PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal  
PNR : Parc naturel régional  
NOTRe : Nouvelle organisation territoriale de la République  
SCOT : Schéma de cohérence territoriale  
SIVOM : Syndicat intercommunal à vocations multiples  
SMIC : Salaire minimum interprofessionnel de croissance  
SRU : Solidarité et au renouvellement urbain  
THLV : Taxe d'habitation les logements restés vacants  
TLV : Taxe sur les logements vacants  
ZRR : Zone de revitalisation rurale

## Table des annexes

Annexe 1 : Guide d'entretien	page 85
Annexe 2 : Structure rencontré	page 87
Annexe 4 : Nomenclature de la classification des logements	page 88

## Annexe 1 : guide d'entretien

### **Entretien semi-directif**

Objectif : constaté le nombre de logement vacant sur les différentes communes que compose la communauté de commune du pays de lalbenque Limogne. Prendre connaissance des évolutions de la commune sur son urbanisation, architecture. Identifier des besoins de la population dans le domaine du logement

Quantitatif → faire un point plus précis sur le nombre de logement vacant sur le territoire

Qualitatif → Connaître les potentiels problématiques du logement sur le territoire, son évolution, la demande des habitants,

### **Profil de l'enquêté**

Maire :

Mandats :

Date d'emménagement sur la commune :

### **Profil du territoire**

Nom :

Estimation nombre de logement vacant :

Population :

Nombre logements :

Thèmes	Questions	✓
Logement vacant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logement vacant : <i>voir listing logement vacant CCPLL 2015</i></li> </ul>	
Le territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avis sur la vacance des logements : commune- communauté de commune</li> <li>• Évolution du nombre d’habitation – étalement urbain – construction neuve</li> <li>• Efficacité des deux dernières OPAH</li> <li>• Logement sociale - nombre – occupation – état</li> <li>• Qualité architectural – présence de patrimoine - façade</li> <li>• Logement touristique</li> <li>• Besoin en logement : sociale – privée</li> </ul>	
Population	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retour de la population sur le logement - leurs besoins <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rénovation</li> <li>- Énergie</li> <li>- Adaptation (handicap veilleuse)</li> <li>- Dégradation - logement indigne</li> </ul> </li> </ul>	



Annexe 2 : structure rencontré

<b>organisme</b>	<b>nom</b>	<b>action</b>
Soliha	directeur général <b>Didier NOLEN</b>	aide mieux vivre dans un logement par des actions auprès de particulier bailleur ...
département du lot	Gestionnaire d'aides à la pierre Service Logement <b>Nicola DA-RE</b>	donnée sur la précarité énergétique
Impôt	Expert Fiscalité Directe Locale (FDL) <b>Jean-Marc CHAZELLE</b>	
ANAH - DDT	Chef de l'Unité) - DDT 46/SGSVD/HL <b>Christine GLAISE</b>	OPAH ET PIG
ADIL	directrice-conseillère juridique <b>Estelle Chinnici-Bousquet</b>	centre d'information
DGFIP	<b>Caroline LECARDONNEL</b>	
lot habitat	<b>Directeur Général</b> <b>Laurent Malien</b>	logement sociale
CAUE		
PNR		

## Annexe 3 : Nomenclature de la classification des logements

Code général des impôts, annexe 3 - Article 324 H

CRITÈRES à considérer	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES PROPRES À CHAQUE CATEGORIE DE LOCAUX							
	1re catégorie	2e catégorie	3e catégorie	4e catégorie	5e catégorie	6e catégorie	7e catégorie	8e catégorie
1. Caractère architectural de l'immeuble	Nettement somptueux	Particulièrement soigné	Belle apparence		Sans caractère particulier			Aspect délabré
2. Qualité de la construction	Excellente Matériaux de tout premier ordre ou d'excellente qualité. Parfaite habitabilité		Très bonne Matériaux assurant une très bonne habitabilité	Bonne Mais construction d'une classe et d'une qualité inférieures aux précédentes catégories.	Courante Matériaux utilisés habituellement dans la région, assurant des conditions d'habitabilité normales mais une durée d'existence limitée pour les immeubles récents.	Médiocre Construction économique en matériaux bon marché présentant souvent certains vices.	Particulièrement défectueuse Ne présente pas ou ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté, etc.	
3. Distribution du local : Conception générale	Très large conception des diverses parties du local.  (Largeur des baies supérieure à la normale.  Dans les immeubles collectifs, accès et escaliers communs de larges dimensions).	Large conception des diverses parties du local.  (Largeur des baies supérieure à la normale.  Dans les immeubles collectifs, accès et escaliers communs de larges dimensions)	Moins d'ampleur que dans les catégories précédentes.  Les diverses parties du local restent cependant assez spacieuses. Dans les immeubles collectifs, accès communs faciles.	Faible développement des pièces, dégagements, entrées, etc.. Paliers souvent communs à plus de deux logements.	Faible développement des pièces, dégagements, entrées, etc.  Dimensions réduites, même en ce qui concerne les pièces d'habitation, notamment dans les constructions récentes.	Logement souvent exigu.  Dégagements généralement sacrifiés dans les immeubles collectifs (accès communs sombres et étroits).		

Pièces de réception (1)	Présence obligatoire de pièces de réception spacieuses.	Présence obligatoire de pièces de réception dans les locaux comportant un certain nombre de pièces.		Existence, en général, d'une pièce de réception :  -dans les locaux anciens dès qu'il y a quatre pièces,  -dans les locaux modernes, quel que soit le nombre de pièces.	En général, absence de pièces de réception.		
Locaux d'hygiène (1)	Nombreux locaux d'hygiène bien équipés.	En général, plusieurs salles d'eau.	Présence nécessaire d'une salle de bains ou de douches ou d'un cabinet de toilette avec eau courante.	Présence, au minimum, d'un cabinet de toilette avec eau courante.	En général : -absence de locaux d'hygiène dans les immeubles anciens,  -présence d'une salle d'eau dans les immeubles récents.	Absence très fréquente de locaux d'hygiène.	
Equipements usuels :						En général, eau à l'extérieur.	
Eau (1)	Nombreux postes d'eau courante intérieurs au local.	Un ou plusieurs postes d'eau intérieurs.					
WC (1)	Un ou plusieurs éléments par local.			WC particuliers généralement intérieurs.	WC particuliers parfois extérieurs.	WC Généralement extérieurs.	
Chauffage central	Présence habituelle.			Présence fréquente dans les immeubles anciens, habituelle dans les immeubles récents.	Présence exceptionnelle dans les immeubles anciens, fréquente dans les immeubles récents.	-	-

## Liste des figures

- Figure 1 : territoire de la communauté de commune du pays de Lalbenque Limogne
- Figure 2 : les domaines d'intervention de la CCPLL pour les besoins du citoyen
- Figure 3 : Pyramide de Maslow
- Figure 4 : Nombre de logement hlm et proportion de locataire hlm dans chaque région
- Figure 5 : L'économie de marché
- Figure 6 : Tensions du marché immobilier local en France
- Figure 7 : Penser la forme urbaine
- Figure 8 : le territoire de la communauté de communes du pays de Lalbenque Limogne
- Figure 9 : Maison Quercynois
- Figure 10 : Territoire du Quercy Blanc
- Figure 11 : Le causse de Limogne
- Figure 12 : Taille des communes
- Figure 13 : Deux pôles d'équilibres sur le territoire
- Figure 14 : Part des emplois par secteur d'activité
- Figure 15 : Un territoire touristique
- Figure 16 : Évolution de la population et indicateur démographique de la communauté de commune du pays de lalbenque
- Figure 17 : Évolution du cadre bâti de Limogne en Quercy du fin 19eme au début 21eme siècle
- Figure 18 : Parc résidentiel de la communauté de communes
- Figure 19 : Évolution du nombre de logement par catégorie
- Figure 20 : Résidence principale selon le statut d'occupation sur le territoire de la CCPLL
- Figure 21 : Résidences principales en 2013 selon la période d'achèvement
- Figure 22 : Poids des constructions récentes (2000-2010) / total des logements en 2010
- Figure 23 : Maisons individuelles construites avant 1975
- Figure 24 : Prescription du SCOT
- Figure 25 : Les grandes étapes de la méthodologie
- Figure 26 : Typologie de la vacance
- Figure 27 : Les différentes sources de données de la vacance

Figure 28 : Des territoires inégaux face à la vacance

Figure 29 : Un taux de vacance surestime par le listing DGFIP

Figure 30 : Taux de vacance

Figure 31 : Localisation de la vacance

Figure 32 : Localisation de la vacance dans la commune de Limogne en Quercy

Figure 33 : La vacance selon la catégorie du logement

Figure 34 : État d'entretien des logements vacants en 2014

Figure 35 : Model 1 d'extension de village

Figure 36 : Model 2 d'extension de village

Table des matières.....	1
Introduction.....	2
<b>I. L’habitat au cœur des préoccupations des ménages et des territoires ruraux.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 Habitat, une dimension centrale de la vie des ménages .....</b>	<b>8</b>
1.1.1 Se loger un besoin vital.....	8
1.1.2 L’évolution du logement aux cours de la vie .....	11
1.1.3 Un logement en fonction de ses moyens.....	12
1.1.4 Le marché immobilier .....	15
<b>1.2 L’habitat un enjeu fort pour les territoires ruraux.....</b>	<b>17</b>
1.2.1 L’enjeu du maintien et ou du renouvellement de la population .....	17
1.2.2 L’enjeu de l’activité économique.....	19
1.2.3 L’enjeu du paysage et du tourisme .....	21
1.2.4 L’enjeu de l’aménagement des territoires ruraux.....	21
<b>1.3 L’action publique : les leviers de l’action .....</b>	<b>24</b>
1.3.1 Des politiques publiques nationales peu adaptées au cadre rural .....	24
1.3.2 L’urbanisme et l’habitat : des compétences influencées par des injonctions supra territoriales .....	26
1.3.3 L’ingénierie territoriale non adapté aux besoins .....	27
<b>II. Habiter dans la communauté de commune du pays de Lalbenque Limogne.....</b>	<b>29</b>
<b>2.1 Présentation du territoire.....</b>	<b>30</b>
2.1.1 Un territoire sous l’influence de l’agglomération de Cahors.....	34
2.1.2 Un cadre de vie qui fait de l’EPCI un territoire d’accueil .....	37
<b>2.2 Un certain renouveau démographique.....</b>	<b>39</b>
<b>2.3 L’impact de la démographie sur le profil du parc résidentiel .....</b>	<b>42</b>
2.3.1 Forme de l’habitat sur l’EPCI.....	42
2.3.2 Un parc immobilier en progression constante .....	45
2.3.3 Un parc ancien .....	47
<b>2.4 Un bilan mitigé de l’habitat .....</b>	<b>48</b>
2.4.1 L’étalement urbain sur le territoire : une tendance à inverser .....	48
2.4.2 Un bâti énergivore .....	50

2.4.3 Un bâti ancien et neuf peu adapté au vieillissement de la population du territoire .....	51
2.4.4 Un bâti locatif quasi inexistant .....	52
2.4.5 Le déclin des centres bourg .....	53
<b>III Comprendre et atténuer la vacance résidentielle dans la Communauté de Communes du pays de Lalbenque Limogne .....</b>	<b>56</b>
<b>3.1 Méthodologie.....</b>	<b>59</b>
3.1.1 La première phase : travail exploratoire et diagnostic.....	60
3.1.2 La deuxième phase : exploitation des données et analyses .....	61
3.1.3 Troisième phase : préconisations .....	61
<b>3.2 Définir et mesurer la vacance .....</b>	<b>62</b>
3.2.1 La vacance un phénomène difficile à quantifier .....	62
3.2.2 Les ressources utilisées pour étudier la vacance sur le territoire .....	67
3.2.3 Les chiffres de la vacance.....	69
<b>3.3 Localisation de la vacance.....</b>	<b>71</b>
<b>3.4 État des logements vacants .....</b>	<b>73</b>
<b>3.5 Préconisations .....</b>	<b>75</b>
Conclusion .....	79
Bibliographie.....	80
Liste des acronymes .....	82
Table des annexes .....	84
Liste des figures .....	90