



Pièce 1 | Rapport de présentation

Livret 1.1 | Diagnostic : Habiter le Quercy Blanc

Partie 1 : Habitants et habitat du Quercy Blanc





CAIRN Territoires

11, chemin de Jacoubé
31 410 MONTAUT
07 69 77 15 85
prunetchristophe@yahoo.fr



Relief urbanisme

7, rue du Coustalou
46 200 SAINT-SOZY
06 77 68 38 87
relief.urbanisme@gmail.com



Atelier Palimpseste

7, allées de Tourny
33 000 BORDEAUX
05 56 01 19 37
guillaume.laize@gmail.com



Rural Concept

430, av. Jean Jaurès
46 004 CAHORS Cedex 9
05 65 20 39 30
rural.concept@adasea.net



EllipSIG

1, rue de Cherchell
34 070 MONTPELLIER
06 81 15 10 67
contact@ellipsig.fr

Crédit photo de couverture : office de tourisme

SOMMAIRE

PARTIE 1 : HABITANTS ET HABITAT DU QUERCY BLANC	5
1 COMPRENDRE LA DEMOGRAPHIE DU QUERCY BLANC	7
A - DANS LE LOT, UNE DEMOGRAPHIE HISTORIQUEMENT EN DENTS DE SCIE	7
B - LE QUERCY BLANC A PEU BENEFICIE DE L'ESSOR DEMOGRAPHIQUE DU LOT	8
C - DEPUIS 2010, LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES SONT A LA BAISSSE GENERALISEE	10
D - LE BILAN DEMOGRAPHIQUE DU QUERCY BLANC.....	11
E - ZOOM SUR LE QUERCY BLANC AU SEIN DU SCOT CAHORS ET SUD DU LOT.....	13
F - L'ACCUEIL DE POPULATION, LEVIER DEMOGRAPHIQUE DE LA CCQB	15
G - SYNTHESE ET ENJEUX DEMOGRAPHIQUES.....	19
2 LE PORTRAIT DES HABITANTS DU QUERCY BLANC	20
A - LES NOUVEAUX HABITANTS.....	20
B - LA POPULATION CONTINUE DE VIEILLIR.....	21
C - LES MENAGES SONT DE PLUS EN PLUS PETITS	23
D - UNE POPULATION AUX FAIBLES REVENUS	26
E - SYNTHESE ET ENJEUX LIES AU PROFIL SOCIOLOGIQUE DES HABITANTS.....	29
3 SE LOGER DANS LE QUERCY BLANC	30
A - AVOIR ACCES A UN LOGEMENT DANS LE QUERCY BLANC	30
B - DES PROBLEMATIQUES D'INADAPTATION, DE VIEILLISSEMENT ET DE VACANCE DES LOGEMENTS.....	34
C - LE PARC DE LOGEMENTS DU QUERCY BLANC EVOLUE	39
D - LES RESIDENCES SECONDAIRES SONT IMPORTANTES.....	47
E - SYNTHESE ET ENJEUX DE L'HABITAT	49
4 PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES DU TERRITOIRE 50	
A - LES PUBLICS DU QUERCY BLANC.....	50
B - LES ENJEUX DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELS SECTORISES	51
C - L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE AU FIL DE L'EAU	54
5 MISE A JOUR 2022 DES CHIFFRES-CLES	56
A - DEMOGRAPHIE	56
B - LOGEMENTS	57

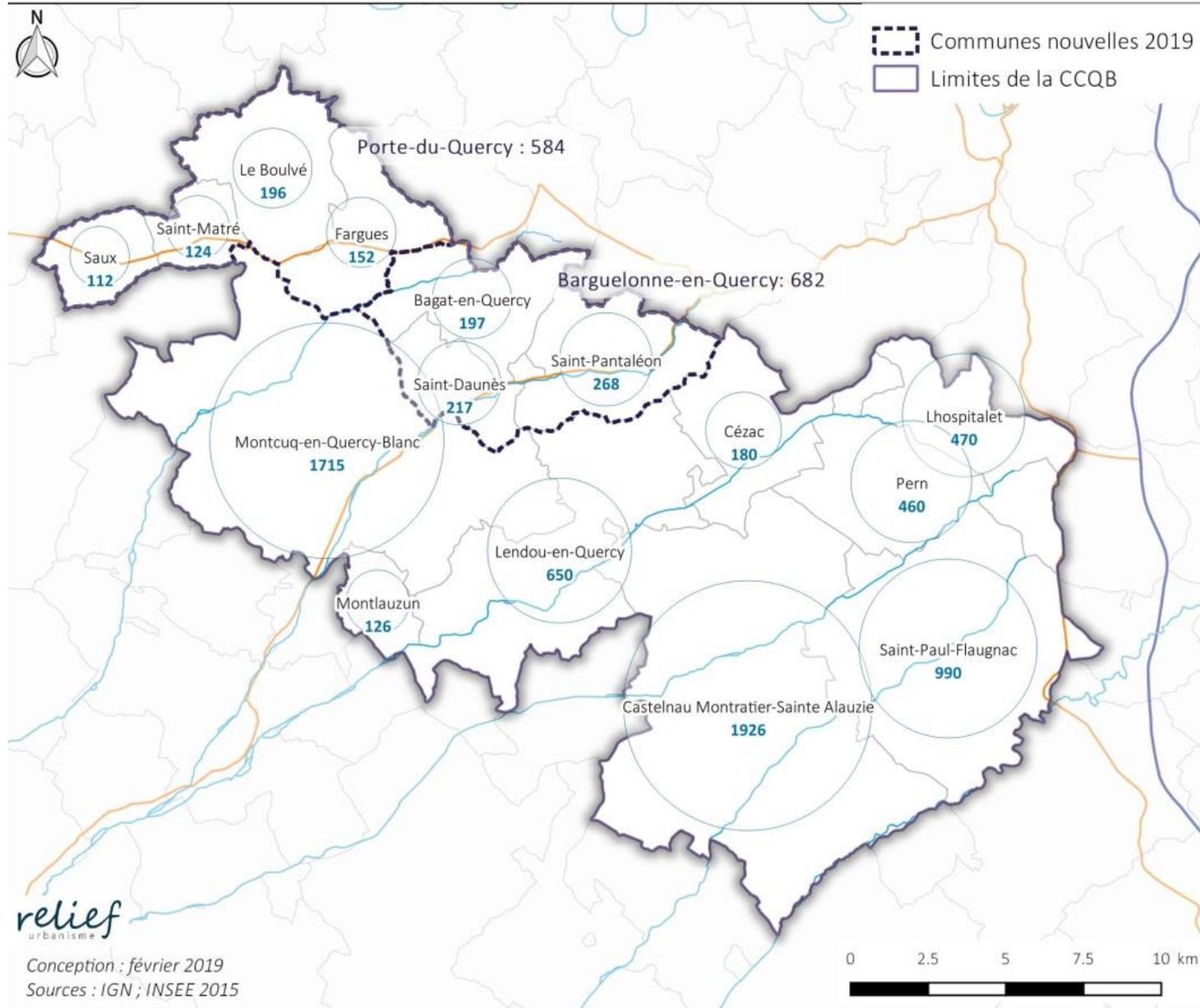
Partie 1 : Habitants et habitat du Quercy Blanc



Photo : Relief urbanisme 2018

Le Quercy Blanc

DECOUPAGE COMMUNAL 2019 ET NOMBRE D'HABITANTS EN 2015



LE QUERCY BLANC C'EST :

9 communes

dont 6 communes nouvelles :

Montcuq-en-Quercy-Blanc issue de la fusion de Montcuq, Belmontat, Lebreil, Sainte-Croix et Valprionde (2016)

Saint-Paul-Flaugnac issue de la fusion de Flaugnac et Saint-Paul-Loubressac (2016)

Castelnaud Montratier-Sainte-Alauzie : fusion de Castenau-Montratier et Sainte-Alauzie (2017)

Lendou-en-Quercy issue de la fusion de Lascabanes, Saint-Cyprien et Saint-Laurent-Lolmie (2018)

Barguelonne-en-Quercy issue de la fusion de Bagat-en-Quercy, Saint-Daunès et Saint-Pantaléon (2019)

Porte-du-Quercy issue de la fusion de Le Boulvé, Fargues, Saint-Matré et Saux (2019)

7 783 habitants*

19 habitants/km²*

*INSEE 2015

1 | Comprendre la démographie du Quercy Blanc

A - Dans le Lot, une démographie historiquement en dents de scie

QUELQUES CHIFFRES :

La population lotoise au fil du temps :

1870 : 295 000 habitants

1950 : 150 000 habitants

2015 : 173 400 habitants

Au fil des siècles, le département du Lot se remplit et se vide de ses habitants au gré des périodes fastes et des crises qui le frappent.

Deux grandes périodes d'essor démographique

Le territoire a connu deux grandes périodes d'essor démographique :

- le XIII^{ème} siècle qui marque un enrichissement et un développement urbain sans précédent du territoire par le biais du commerce international porté par de grandes familles marchandes et l'élection de Jean XXII, un Cadurcien qui devient Pape et dont la distribution des richesses a bénéficié à de nombreuses familles locales et au développement de Cahors ;
- le XIX^{ème} siècle, considéré comme l'apogée du monde rural car l'agriculture y prospère, notamment la vigne, et que le Lot atteint sa plus forte densité historique de population.

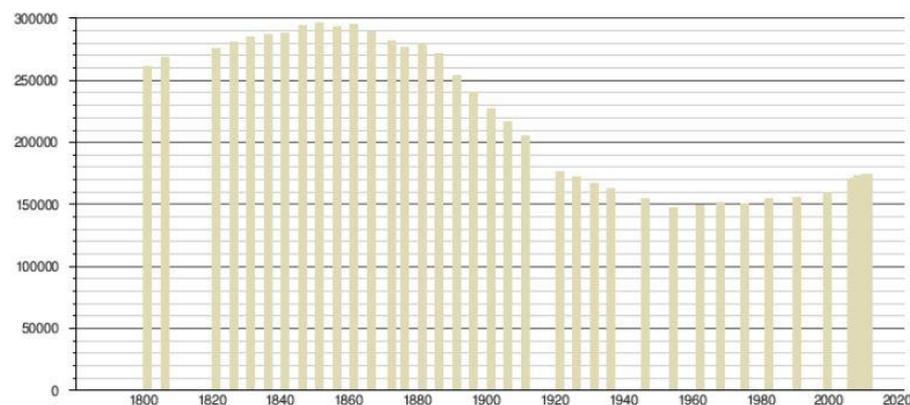
Guerres et exode rural ont décimé les campagnes

Ces deux périodes fastes ont toutes deux succédé à deux périodes de crise profonde. D'abord, la Guerre de Cent Ans au XIV^{ème} siècle qui décimera le territoire et le fera plonger dans une crise économique, démographique et

sociale marquée notamment par l'abandon de nombreux bourgs et villages. Ensuite, le ravage européen du phylloxéra, qui détruira la quasi-totalité du vignoble à la fin du XIX^{ème} siècle, suivi des deux Guerres Mondiales, ont fait entrer le département dans une crise démographique aussi importante que celle connue lors de la Guerre de Cent Ans : le Lot perd la moitié de sa population qui émigre massivement.

Au lendemain de la 2^{nde} Guerre Mondiale, le département est en reconstruction démographique et reste marqué par le vieillissement de sa population.

Le long repeuplement du Lot depuis les années 1950



Sources : base Insee.

Histogramme de l'évolution démographique du département du Lot

Source : wikipédia

Depuis les années 1950, le Lot est entré dans un cycle de repeuplement long et continu.

B - Le Quercy Blanc a peu bénéficié de l'essor démographique du Lot

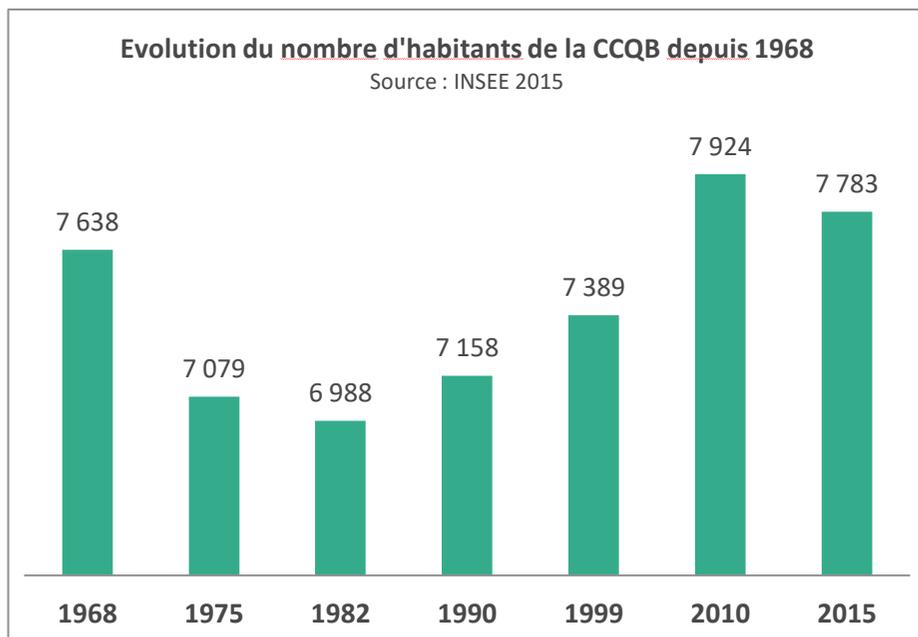
processus de repeuplement : le fléchissement démographique s'observe à partir des années 1980.

+ 795 habitants depuis 1982

Ce n'est qu'entre 1982 et 1990 que la CCQB voit sa courbe de population s'inverser : le territoire a gagné 795 habitants entre 1982 et 2015, soit une hausse d'environ 11,4% de la population.

Accélération démographique entre 1999 et 2010

C'est sur cette période que la CCQB a obtenu son plus grand gain démographique avec + 535 habitants entre ces deux dates.



Un exode rural plus tardif

Alors que le département du Lot s'était vidé de ses habitants du fait de l'exode rural, il a connu dès les années 1970 un renouveau démographique, en particulier au sein de l'aire cadurcienne.

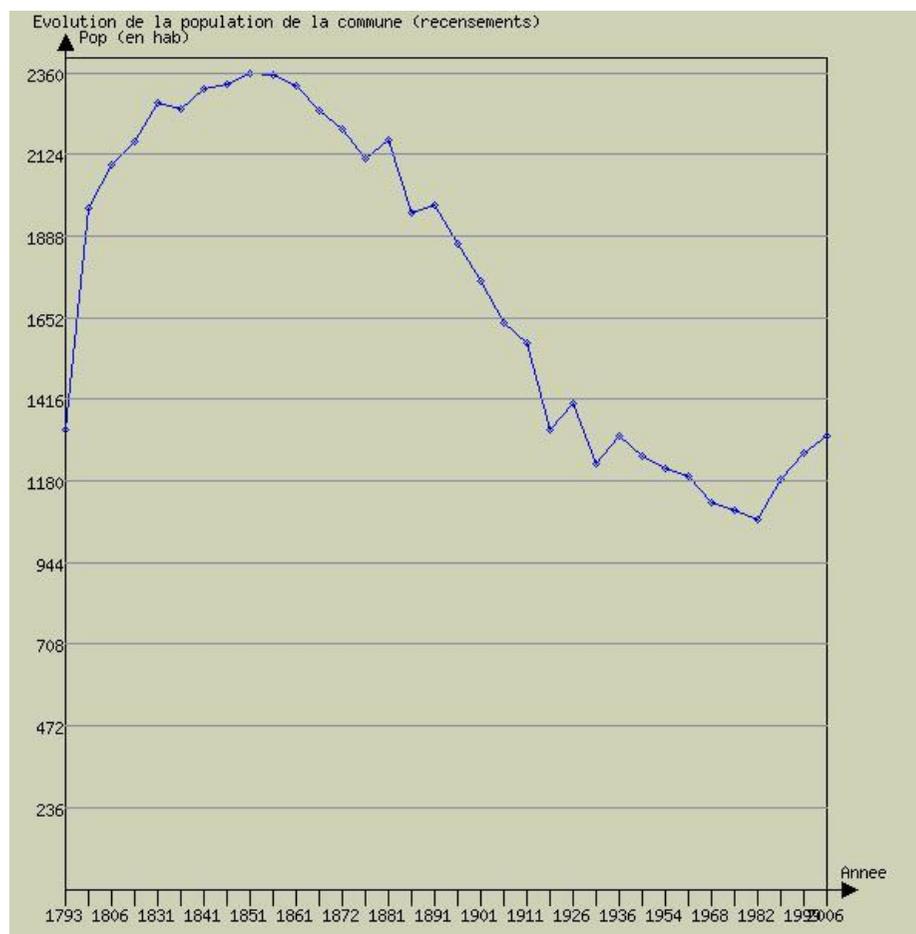
Le Quercy Blanc a connu un exode rural plus tardif, qui s'est étendu jusqu'au début des années 1980. Entre 1968 et 1982, la population a donc continué à baisser, et est passée de 7 638 à 6 988 habitants.

Comme le montrent les graphiques en page suivante, les bourgs-centres de Castelnau-Montratier et de Montcuq ont bénéficié bien plus tard de ce

COURBE DE L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE CASTELNAU-MONTRATIER



COURBE DE L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE MONTCUQ



C - Depuis 2010, les tendances démographiques sont à la baisse généralisée

La CCQB perd en habitants depuis 2010

Entre 2010 et 2015, la CCQB a perdu 141 habitants. Si la période reste courte pour confirmer la tendance (5 ans), le constat actuel est clair : l'évolution positive continue du territoire est rompue.

Taux de variation annuel moyen de la population (en %/an)	1999-2010	2010-2015	1999-2015
CC Quercy Blanc	0,64	-0,36	0,33
SCOT Cahors et Sud Lot	0,82	-0,14	0,52
Département du Lot	0,78	-0,14	0,50

Source : INSEE 2015

La CCQB, comme les territoires du SCOT Cahors et Sud du Lot, et du département, a vu son taux de variation annuel moyen de la population basculer dans le négatif sur la période 2010-2015. À noter que la baisse est particulièrement forte sur la CCQB avec -0,36%/an contre -0,14%/an pour le SCOT et le département.

Le Lot en « récession démographique » ?

Dans une étude de février 2018, la DDT du Lot évoque la confirmation de « l'érosion démographique » que subit le Lot depuis l'année 2011, alors que jusque-là la courbe démographique était ascendante. Le département compte 173 400 habitants au 1^{er} janvier 2015, soit une perte de 1 178 habitants depuis le 1^{er} janvier 2010 (cf. sur le site lot.gouv.fr : *Dans le Lot, l'érosion démographique se confirme*, DDT46, 2018).

ZOOM SUR LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES DES TERRITOIRES DU LOT

Le Lot est dans son ensemble en récession démographique entre 2010 et 2015. Cette tendance se poursuit encore aujourd'hui puisque l'INSEE estime que la population du Lot s'élève à 171 461 habitants au 1^{er} janvier 2018 : cela représente une baisse de -3 117 habitants en 8 ans.

Seuls les territoires du SCOT du Grand Figeac et celui de la CC du Pays de Lalbenque-Limogne voient leurs populations augmenter.

Le SCOT de Cahors et du Sud du Lot est particulièrement impacté par la récession démographique après celui de la CC Causses et Vallée de la Dordogne. La CCQB se positionne dans ce contexte défavorable avec -141 habitants entre 2010 et 2015.

Source : « Dans le Lot, l'érosion démographique se confirme », DDT46, février 2018.

Les migrations ne sont plus suffisantes dans le Lot

Le solde naturel est depuis longtemps négatif dans le Lot : les décès sont plus nombreux que les naissances. À l'inverse, les migrations ont été excédentaires (plus d'arrivées que de départs) jusqu'à une période récente : depuis 2010, le solde migratoire ne permet plus de compenser le solde naturel négatif.

D - Le bilan démographique du Quercy Blanc

1999-2015, un bilan globalement positif

La CCQB présente un bilan démographique positif : **+394 habitants entre 1999 et 2015**, soit environ 25 habitants supplémentaires par an.

Le sud-ouest, dont les pôles, perdent en habitants...

4 communes perdent en habitants au sein de la CCQB. Il s'agit des deux pôles du territoire : Montcuq-en-Quercy-Blanc et Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie qui enregistrent un taux de variation annuelle moyen de leurs populations respectives de -0,15%/an et -0,09%/an. Celui-ci est également négatif sur la commune de Lendou-en-Quercy (-0,26%/an), et même très négatif à Saux (-1,07%/an).

Seule Montlaurzun au sud-ouest gagne en habitants.

NB : Les communes de Montcuq-en-Quercy-Blanc, Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie, et Lendou-en-Quercy sont de grandes communes issues de fusions, ce qui peut créer des biais statistiques.

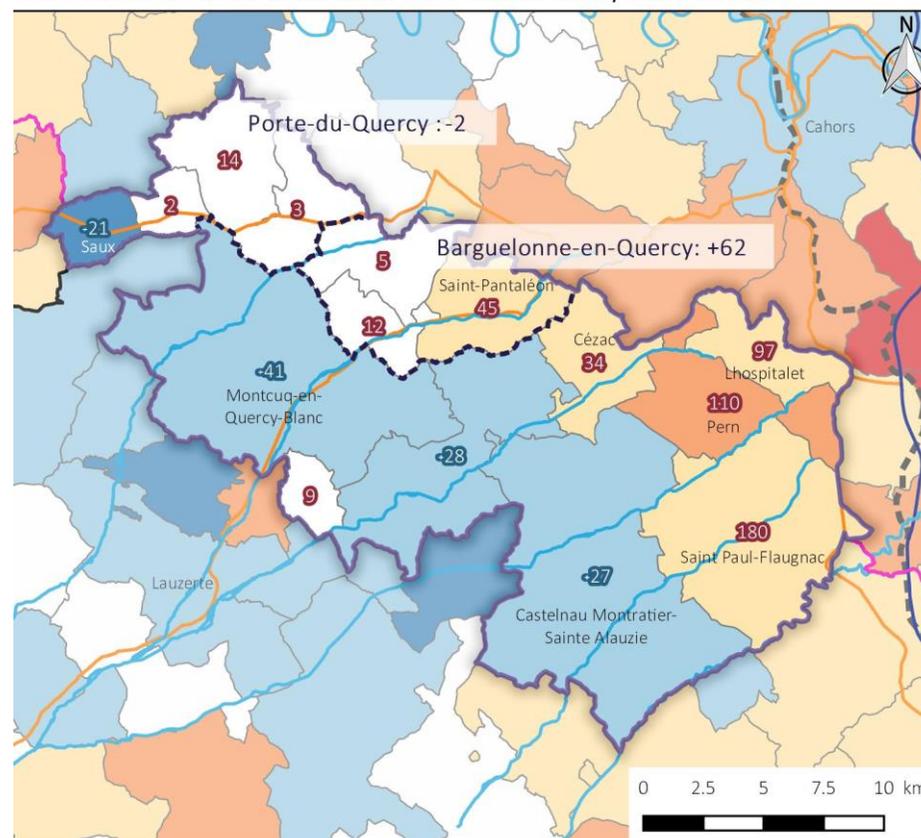
...alors que les communes proches de Cahors grandissent plus vite

Lhospitalet, Pern et Saint-Paul-Flaugnac enregistrent en cumulé une hausse de + 387 habitants entre 1999 et 2015.

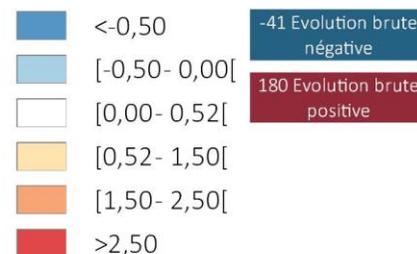
Cézac a gagné 34 habitants sur la même période, et Barguelonne-en-Quercy en a gagné 62, dont 45 sur l'ancienne commune de Saint-Pantaléon.

La décomposition des communes nouvelles montre que les effets démographiques de l'influence cadurcienne s'étendent jusqu'à Saint-Pantaléon. Au-delà les communes grandissent à un rythme plus faible (entre 0 et +0,52%/an).

DES CONTRASTES D'EVOLUTION NORD-EST / SUD-OUEST



Variation annuelle moyenne de la population entre 1999 et 2015 en %



Territoire et administration

- Voies principales
- Autoroute
- Cours d'eau principaux
- Voie ferrée
- Communes nouvelles 2019
- Limites de la CCQB
- Limites départementales

relief
urbanisme

Conception : décembre 2018
Sources : IGN ; INSEE 2015 ; BD Carthage

Les équilibres territoriaux en question

L'analyse des dynamiques démographiques fait émerger trois entités territoriales au sein de la CCQB :

- Les deux pôles en déclin démographique
- Les communes du bassin de vie de Cahors qui se périurbanisent : Cézac, Lhospitalet, Pern et Saint-Paul-Flaunac
- Les autres communes rurales dont l'évolution démographique dépend en partie de leur accessibilité à Cahors

L'analyse comparative du poids démographique des 3 entités territoriales entre 1999 et 2015 permet de constater un affaiblissement du poids démographique des pôles territoriaux au profit des communes appartenant au bassin de vie de Cahors.

Poids démographique en %

	1999	2015
Montcuq-en-Quercy-Blanc	23,8	22,0
Castelnau Montratier-Sainte Alauzie	26,4	24,7
Communes du bassin de vie de Cahors	22,7	27,0
Autres communes rurales	27,1	26,2

En effet, les deux pôles concentraient 50,2 % de la population en 1999 et n'en concentrent plus que 46,7 % en 2015. Ce sont 3,5 points perdus pour les pôles et 4,3 points gagnés pour les communes du bassin de vie de Cahors. Les autres communes rurales ont quant à elles perdu 0,9 point entre 1999 et 2015.

E - Zoom sur le Quercy Blanc au sein du SCOT Cahors et Sud du Lot

Sur le territoire du SCOT, l'ouest perd en habitants

Globalement, et comme le montre la carte en page suivante, ce sont les communes du SCOT situées à l'ouest qui perdent en habitants. Un croissant bleu se forme à l'ouest de la CCQB : en cause, selon les termes du diagnostic du SCOT, la déprise agricole.

A l'inverse, ce sont les communes périurbaines de Cahors qui observent un taux de croissance de la population le plus élevé, en particulier sur l'axe autoroutier Cahors-Caussade.

Au sein du SCOT, le Quercy Blanc est en partie influencé par les dynamiques du périurbain cadurcien

Le diagnostic du SCOT a mis en évidence la hausse du poids démographique des communes périurbaines : sur le territoire du SCOT, 18% des habitants vivaient dans ces communes en 1968, contre 29% en 2010. À l'inverse, les communes rurales ont un poids en baisse : elles comptaient 47% de la population en 1968, et en comptent 39% en 2010.

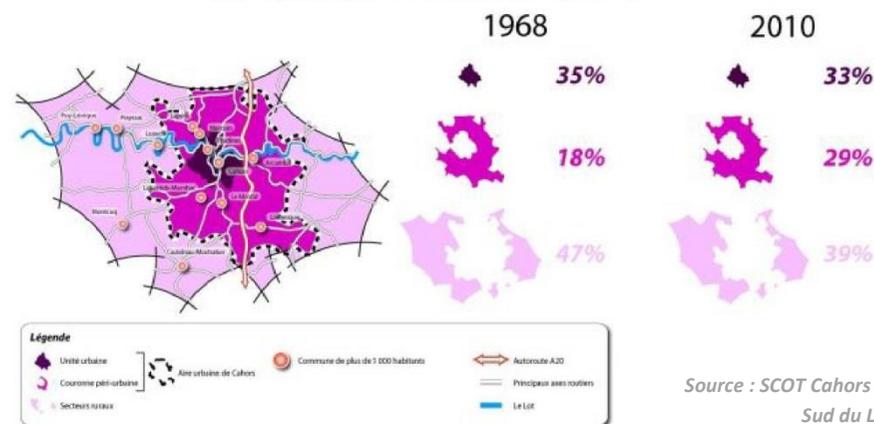
Les communes de la couronne périurbaine du pôle urbain Cahors-Pradines sont celles qui bénéficient à la fois d'une vitalité démographique, mais aussi d'attractivité.

Le nord-est de la CCQB s'inscrit pleinement dans ces dynamiques périurbaines.

LES COMMUNES DE LA CCQB DE LA COURONNE PERIURBAINE DE CAHORS

Selon les données de l'INSEE, Cézac, Lhospitalet et Pern font partie de l'aire urbaine de Cahors.

Evolution de la répartition de la population du SCoT de Cahors Sud Lot entre pôle urbain, couronne péri-urbaine et secteurs ruraux entre 1968 et 2010



Le projet de SCOT vise à mieux répartir les bénéfices démographiques pour l'équilibre territorial

Le SCOT vise à mieux répartir les gains démographiques sur le territoire, en favorisant le développement résidentiel selon un modèle de développement multipolaire. Sur la CCQB, chaque partie du territoire doit continuer à se développer en veillant à conforter les pôles d'équilibre. Une spécificité est donnée à Lhospitalet du fait de son intégration au site économique stratégique du sud de Cahors.

Source : DOO du SCOT Cahors et Sud du Lot

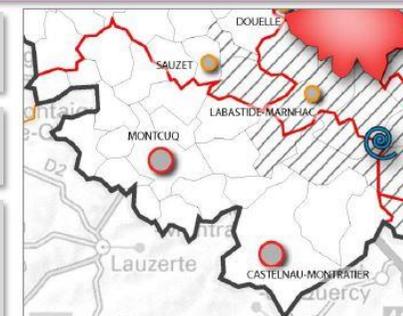
#P.4. Quercy Blanc

Objectif / nombre de résidences principales pour la période 2016 – 2034 = 550 à 650

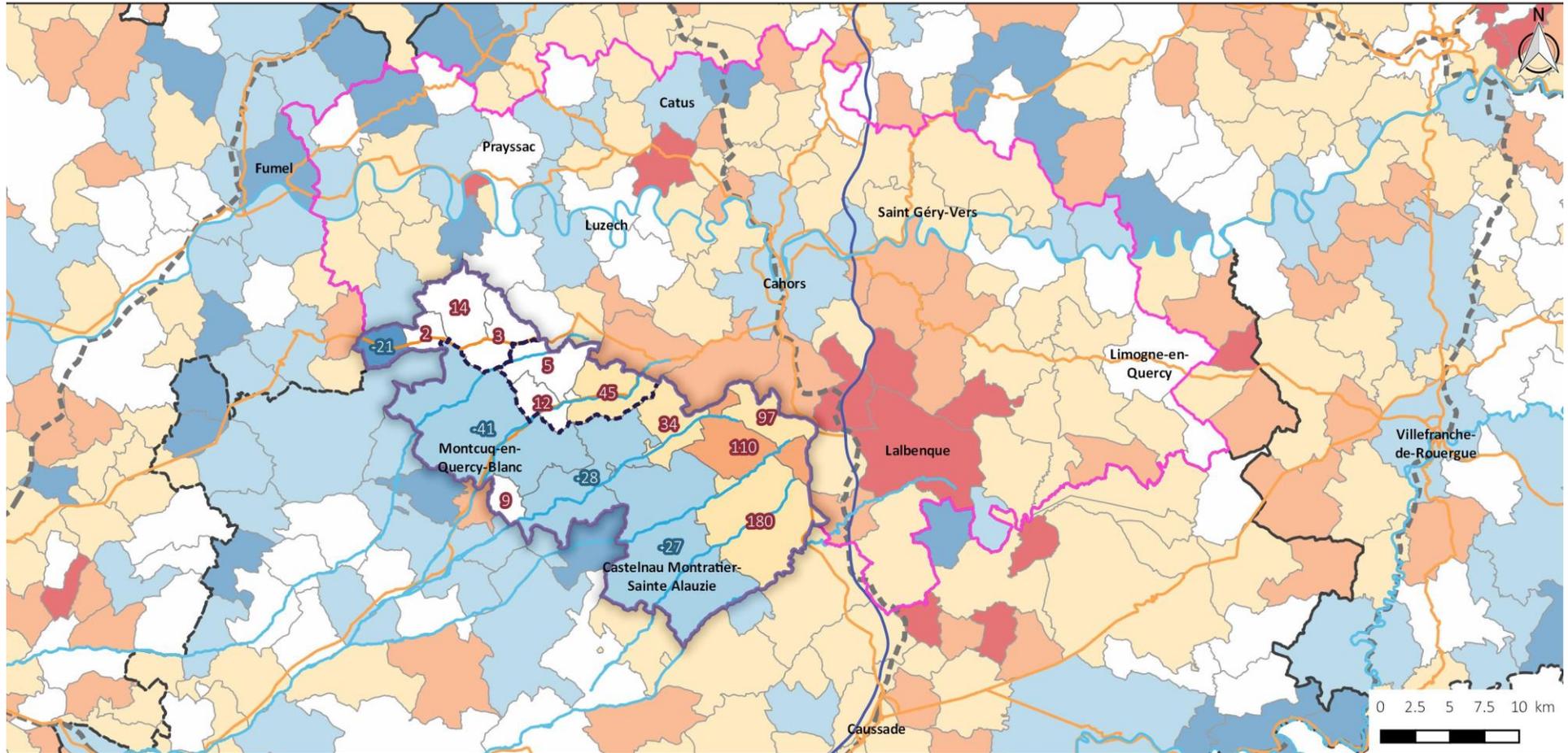
Pôles d'équilibre - 55 % de la croissance de l'EPCI
> *Castelnau-Montratier*
> *Montcuq*

Communes rurales - 45 % de la croissance de l'EPCI
> *hors pôles*

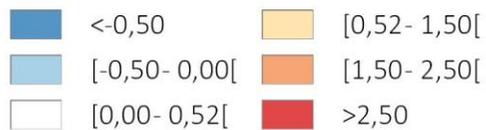
L'Hospitalet commune du site stratégique sud pourra définir un objectif de développement spécifique de par la proximité du Parc d'activités de Cahors sous réserve de la mise en œuvre d'une densité moyenne de l'ordre de 8 à 12 logts/ ha (Cf. objectif 4 du DOO)



UN CROISSANT OUEST ET UNE VILLE CENTRE EN DIFFICULTE DEMOGRAPHIQUE



Variation annuelle moyenne de la population entre 1999 et 2015 en %



Evolution du nombre d'habitants entre 1999 et 2015



Territoire et administration

- Voies principales
- Autoroute
- Cours d'eau principaux
- Voie ferrée
- Périmètre du SCoT de Cahors et du Sud du Lot
- Communes nouvelles 2019
- Limites de la CCQB
- Limites départementales

F - L'accueil de population, levier démographique de la CCQB

De 1982 à 2010, le solde migratoire a compensé le solde naturel négatif

Entre 1975 et 2010, le solde migratoire positif de la CCQB a permis de compenser le solde naturel négatif (cf. définition ci-après). Le nombre de naissances et de décès a progressivement augmenté, mais les décès ont toujours supplanté les naissances.

Le solde migratoire a lui nettement augmenté entre 1975 et 2010, témoignant d'une arrivée notable de nouveaux habitants sur le territoire.

C'est entre 1999 et 2010 que le solde migratoire a été le plus important avec 735 nouveaux habitants issus des migrations.

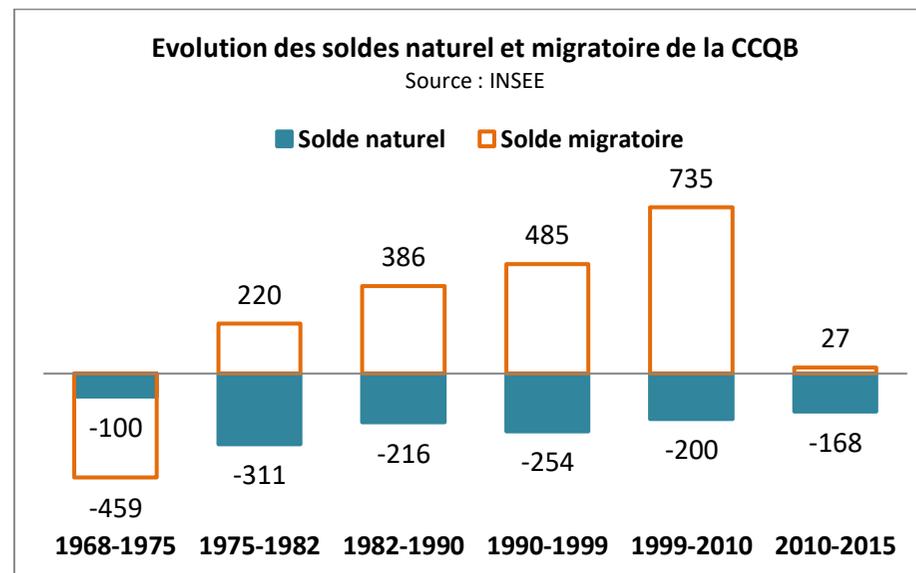
DEFINITIONS :

Le **solde naturel** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Il est négatif lorsque les décès sont plus nombreux que les naissances. Le solde naturel permet d'évaluer la **vitalité démographique** d'un territoire.

Le **solde migratoire** est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs d'un territoire. Il est positif lorsque les arrivées sont plus nombreuses que les départs. Le solde migratoire permet d'évaluer l'**attractivité d'un territoire**.

2010-2015, le ralentissement des migrations

Si le solde migratoire est toujours excédentaire sur le territoire de la CCQB sur la période 2010-2015 (+27 nouveaux habitants par migrations), il est désormais nettement ralenti : les migrations ne parviennent plus à compenser le solde naturel négatif.



Une vitalité démographique inégale selon les communes

À l'échelle du SCOT (cf. carte en page suivante), plus on s'éloigne de l'autoroute A20, et plus le solde naturel est négatif. Ce sont donc les communes de la couronne périurbaine de Cahors qui enregistrent un solde naturel positif, en particulier sur le secteur sud de Cahors entre Trespoux-Rassiels et Cieurac. Lhospitalet, Pern et Saint-Paul-Flaunac sont incluses dans cette dynamique. Saint-Pantaléon enregistre également un solde naturel positif, mais il s'élève seulement à 1.

La majorité des communes présente un solde naturel négatif entre 1999 et 2015, en particulier les pôles de Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie et Montcuq-en-Quercy-Blanc, qui à eux seuls cumulent un solde naturel négatif de -383 habitants. Ainsi, une grande partie du territoire et ses pôles en particulier souffrent de dévitalisation.

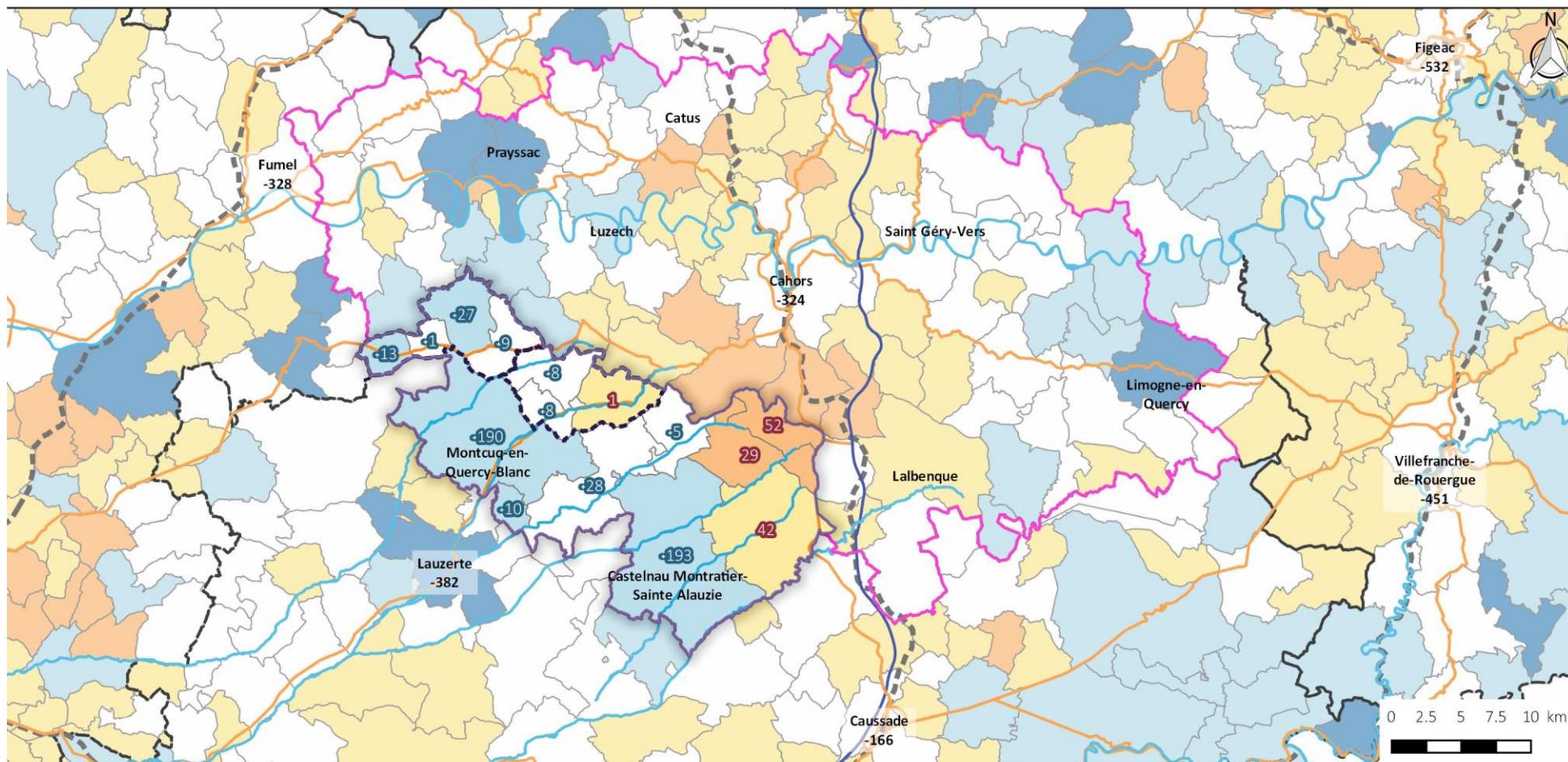
Une attractivité mieux répartie entre les communes

À l'inverse du solde naturel, ce sont les communes de la frange sud qui enregistrent le plus fort solde migratoire, en particulier Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie (+166 habitants dû au solde migratoire), Montcuq-en-Quercy-Blanc (+149), et Saint-Paul-Flaugnac (+138).

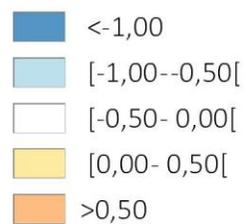
Ainsi, les pôles du territoire bénéficient d'une attractivité résidentielle. S'ils perdent en population, c'est que le solde migratoire n'est pas suffisant pour couvrir le solde naturel négatif.

En variation, ce sont les communes de la frange nord qui enregistrent le taux de variation de leurs populations dû au solde migratoire le plus positif : Cézac en particulier dont la population augmente de +1,54%/an du fait du solde migratoire.

UN SOLDE NATUREL PRINCIPALEMENT NEGATIF OU FAIBLE



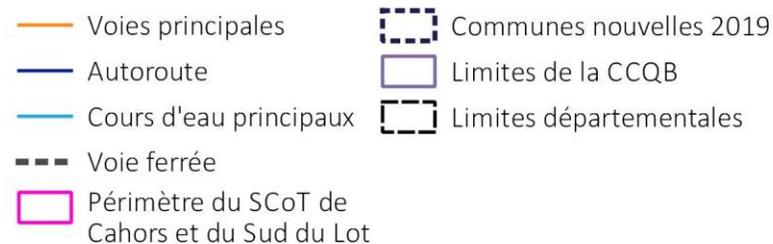
Variation annuelle moyenne de la population due au solde naturel entre 1999 et 2015 en %



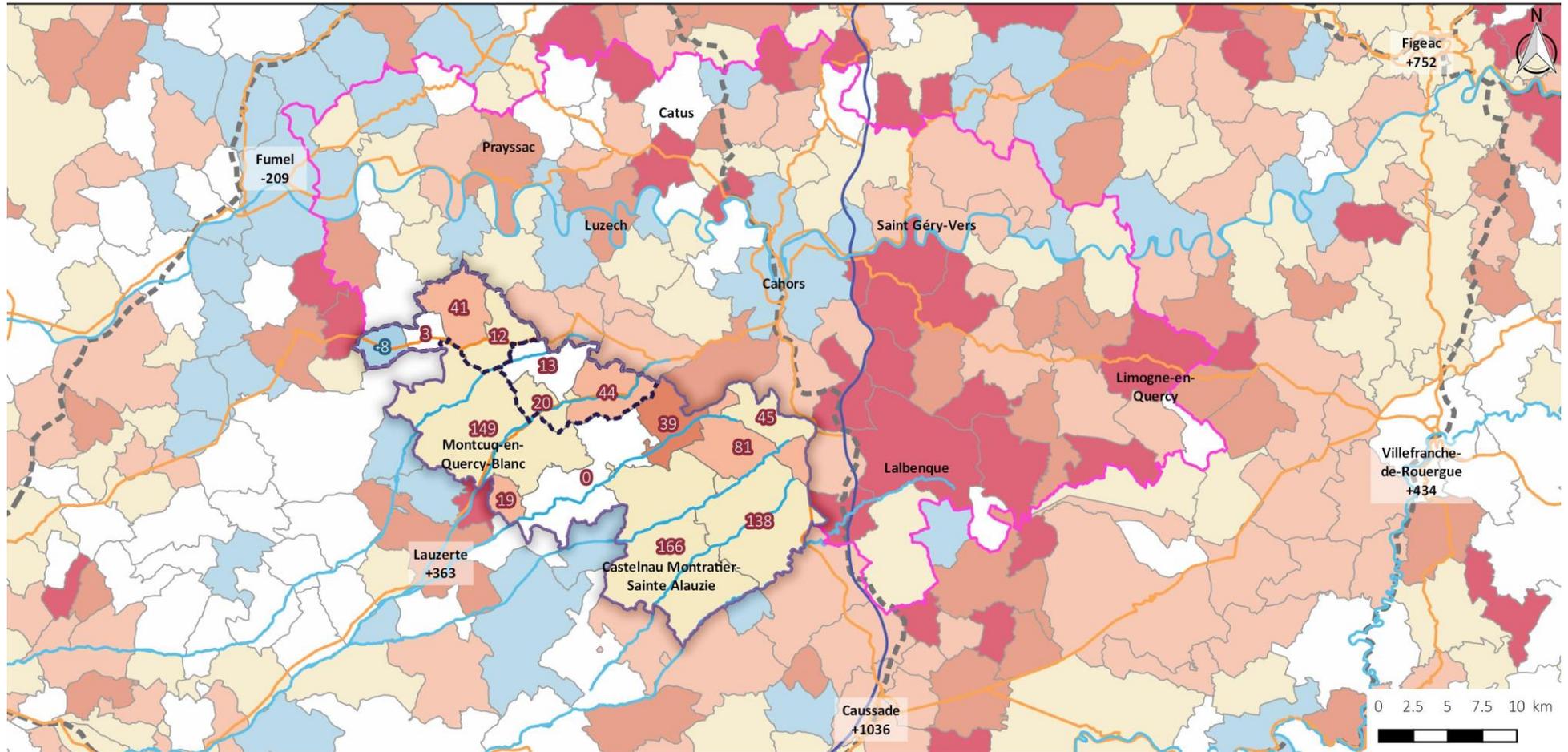
Solde naturel entre 1999 et 2015



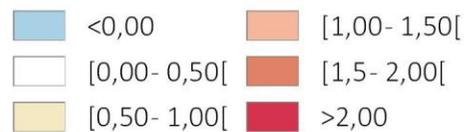
Territoire et administration



UN SOLDE MIGRATOIRE TRÈS MAJORITAIREMENT POSITIF



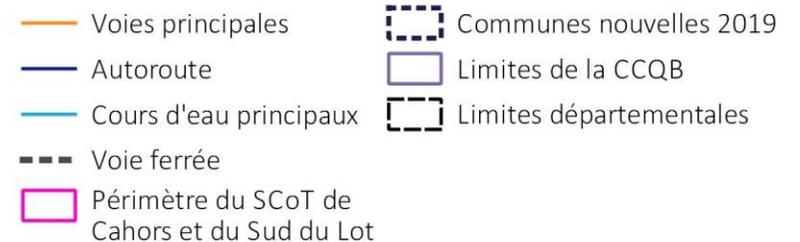
Variation annuelle moyenne de la population due au solde migratoire entre 1999 et 2015 en %



Solde migratoire entre 1999 et 2015



Territoire et administration



G - Synthèse et enjeux démographiques

CONSTATS

Les évolutions démographiques récentes du territoire font émerger trois entités territoriales :

- Deux pôles en déclin démographique,
- Des communes qui font l'objet d'une pression urbaine forte du fait du desserrement de la ville de Cahors,
- Des communes rurales isolées.

Les équilibres territoriaux sont bouleversés par le fait urbain et le processus de périurbanisation de la cité cadurcienne. Les effets de proximité à la ville-centre semblent déjà provoquer un effet écran qui fragilise la posture urbaine et commerciale de Castelnaud-Montratier, et dans une moindre mesure de Montcuq.

ENJEUX

- Un affaiblissement du poids démographique des pôles territoriaux qui risque d'entraîner une perte de leur vitalité urbaine, économique et commerciale
- Des communes rurales qui pourraient être affaiblies à terme par la perte de dynamisme de pôles qui leur permettent aujourd'hui encore de disposer d'équipements, de services et de commerces à proximité
- Un fait périurbain à accompagner dans sa dimension territoriale, sociale, urbaine et paysagère
- Un équilibre territorial futur à affirmer notamment en termes de répartition du poids démographique

PISTES DE REFLEXION

Le SCOT, dans la #P.4 de son DOO, apporte une première réponse en imposant un rééquilibrage démographique avec un objectif de développement de l'habitat concentré à 55% sur les pôles d'équilibres désignés : Montcuq et Castelnaud-Montratier. L'hospitalet, en tant que commune du site stratégique Cahors Sud, pourra définir un objectif de développement spécifique sous réserve de la mise en œuvre de densités moyennes plus élevées que dans les autres communes rurales de la CCQB. Le SCOT précise enfin que le projet de PLUi pourra adapter les objectifs cités ci-dessus sous réserve de respecter l'orientation générale d'organisation territoriale prescrite par le SCOT.

Cette orientation générale repose notamment sur une armature multipolaire et sur la nécessité de maîtriser et organiser le développement périurbain autour de Cahors.

Tout en étant compatible avec le SCOT, le projet du PLUi devra donc s'interroger sur la cohérence territoriale de demain et la complémentarité à venir entre les différentes entités territoriales :

- Quel poids démographique à venir pour Montcuq et Castelnaud-Montratier ? Quelle politique globale de revitalisation des bourgs-centres ?
- Quel rôle territorial pour L'hospitalet : une nouvelle centralité à structurer ? Quelles complémentarités avec les deux pôles existants ?
- Quelle répartition démographique au sein des communes du bassin de vie de Cahors ?
- Quel développement pour les autres communes rurales ?

2 | Le portrait des habitants du Quercy Blanc

A - Les nouveaux habitants

POINT SUR LA DONNÉE DES NOUVEAUX HABITANTS

Les chiffres ci-après issus de la base INSEE sont à utiliser avec prudence : ils donnent une information sur le portrait des nouveaux habitants arrivés un an auparavant sur le territoire de la CCQB.

Il s'agit d'une donnée récente. En effet, depuis 2011, l'enquête du recensement pose la question « où habitiez-vous avant le 1^{er} janvier de l'année précédente ? ». Avant 2009, l'enquête se renseignait sur le lieu de résidence 5 ans auparavant. La nouvelle donnée est jugée plus fiable car l'enquêté risque moins de se tromper sur sa situation de l'année précédente plutôt que sur celle qui remonte à 5 ans auparavant.

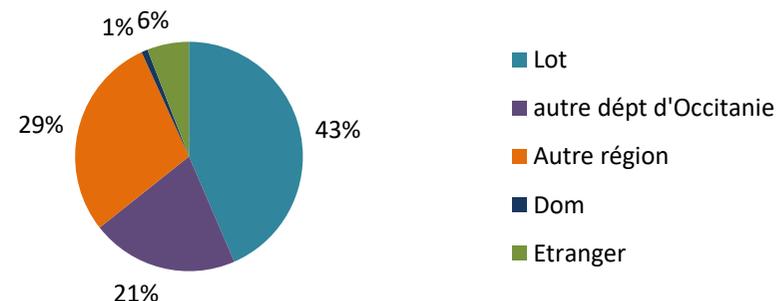
Des nouveaux arrivants venus des territoires voisins ?

À l'échelle du SCOT, un tiers des nouveaux arrivants provenait de Midi-Pyrénées entre 2001 et 2006 (diagnostic du SCOT, p.23). Le SCOT notait également le poids important des nouveaux arrivants provenant d'Ile-de-France, de l'ancienne Région Aquitaine et de l'étranger.

En 2015, 43% des nouveaux habitants arrivés un an auparavant au sein du territoire de la CCQB provenaient du département du Lot, et 21% d'un autre département d'Occitanie. Une tendance aux migrations de proximité semble se confirmer. Le poids des nouveaux habitants provenant d'une autre région est également important : 29%, et peut être en partie imputé à de nouveaux habitants provenant de Nouvelle-Aquitaine.

Provenance des nouveaux habitants arrivés un an auparavant dans la CCQB

Source : INSEE 2015

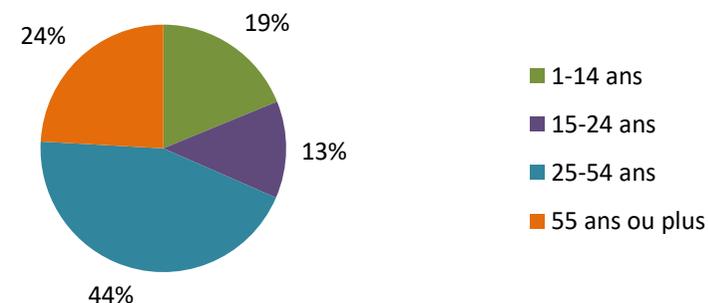


Des nouveaux arrivants en âge de travailler ?

44% des nouveaux habitants arrivés un an auparavant au sein de la CCQB représentent la classe d'âge des 25-54 ans, soit plutôt des actifs. Ce constat semble confirmer celui du SCOT qui indiquait que les nouveaux arrivants sur le territoire du SCOT entre 2001 et 2006 étaient globalement plus jeunes que la population en place. 24% sont des personnes âgées de 55 ans ou plus, soulignant une part probablement importante d'arrivée de retraités sur le territoire.

Âge des habitants en provenance d'une autre commune arrivé un an auparavant dans la CCQB

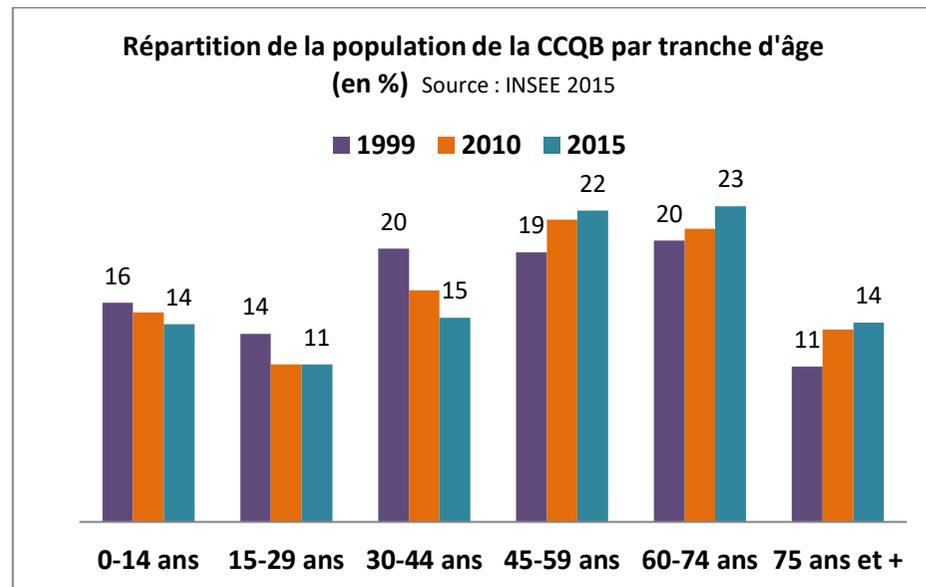
Source : INSEE 2015



B - La population continue de vieillir

Les moins de 45 ans sont de moins en moins nombreux

Entre 1999 et 2015, les trois tranches d'âges inférieures à 45 ans ont vu leurs effectifs et leur part dans la population totale diminuer.



Les 30-44 ans, en particulier, sont passés de 20% de la population à 15%. Une partie des effectifs de 1999 a basculé en 2015 vers la tranche d'âge supérieure des 45-59 ans, et n'a pas été remplacée. Leurs enfants, en majorité les 15-29 ans, sont partis et ne sont pas revenus, souvent pour étudier et travailler. Mécaniquement, la part des enfants de 0 à 14 ans a également diminué de 16 à 14%.

37% de la population a aujourd'hui 60 ans ou plus

A l'inverse, les tranches d'âges les plus élevées augmentent, et les 45 ans et plus sont de plus en plus nombreux.

La tranche d'âge des 45-59 ans est celle qui augmente le plus vite avec respectivement +4 points.

Désormais, 37% de la population a 60 ans ou plus, contre 31% en 1999.

Un indice de jeunesse généralement bas, mais plus élevé dans les communes qui profitent du desserrement de Cahors

Indice de jeunesse en 2015

CCQB	0,50
SCOT Cahors et Sud Lot	0,58
Département du Lot	0,55

En 2015, l'indice de jeunesse de la CCQB est très bas : 0,50. Cela signifie qu'il existe 5 jeunes de moins de 20 ans pour 10 personnes âgées de 60 ans et plus. Cet indice est encore plus bas que celui du territoire du SCOT et que celui du Lot.

DEFINITION

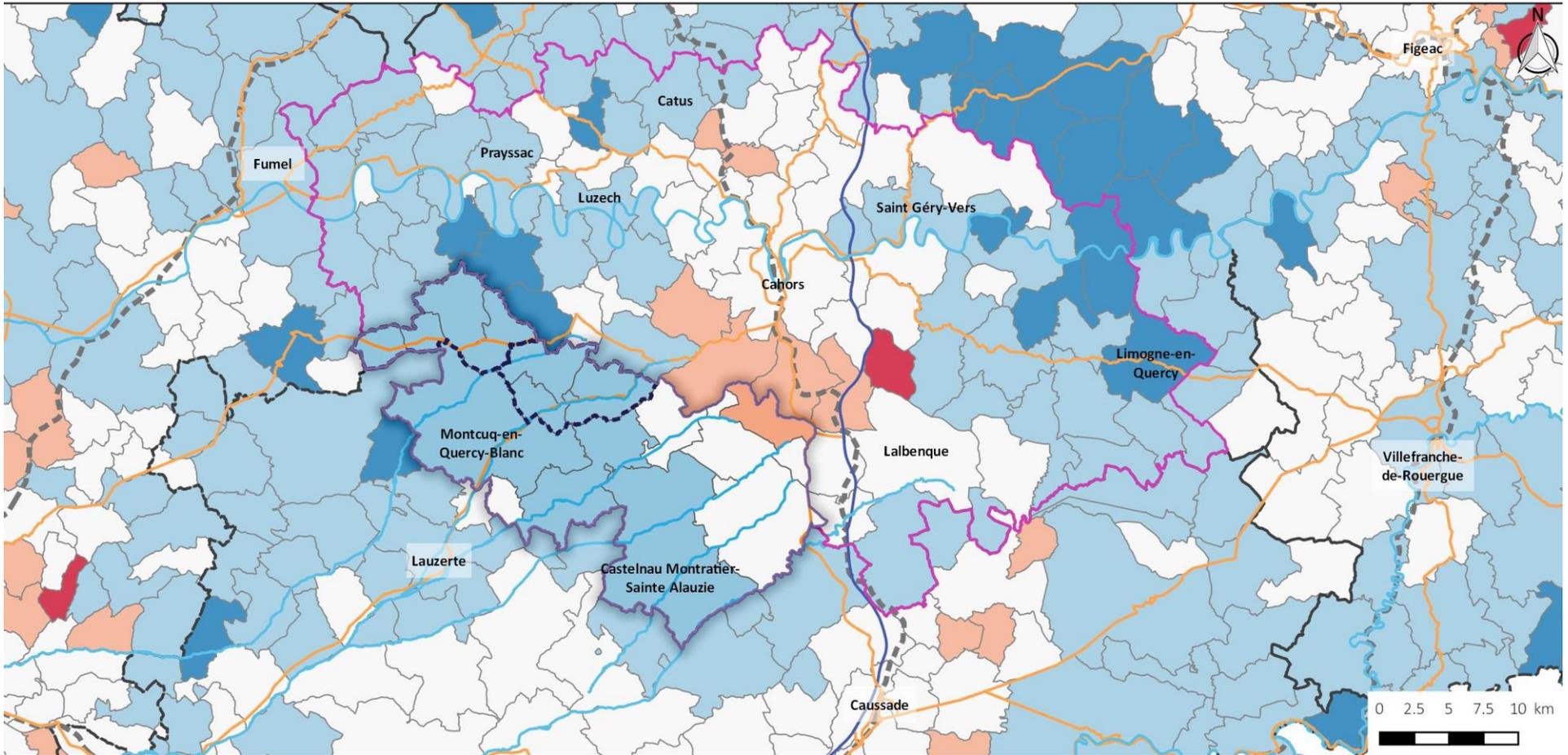
L'indice de jeunesse est le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de 60 ans et plus. Un indice de 1 signifie qu'il existe 1 personne de moins de 20 ans pour 1 personne de 60 ans et plus.

Dans le territoire du SCOT, seules les communes au sud de Cahors et proches de l'autoroute ont un indice de jeunesse élevé. L'hospitalet est la seule commune de la CCQB à avoir un indice de jeunesse supérieur à 1 avec 1,15.

Les communes inscrites dans l'influence de Cahors ont un indice supérieur à 0,60 : Cézac (0,63), Pern (0,84) et Saint-Paul-Flaunac (0,67). Montlauzun se distingue également avec un indice de 0,60.

Le reste du territoire, et les pôles en particulier, enregistre un indice de jeunesse bas inférieur à 0,60, en particulier les communes du nord-ouest de Saux (0,31) et Le Boulvé (0,32), et les pôles de Montcuq-en-Quercy-Blanc (0,39) et Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie (0,41).

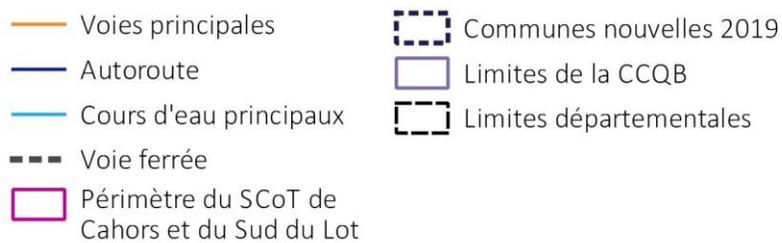
UN INDICE DE JEUNESSE TRES FAIBLE



Indice de jeunesse 2015



Territoire et administration



Conception : décembre 2018
Sources : IGN ; INSEE 2015 ; BD Carthage



REFLEXIONS SUR L'EXODE RURAL DES JEUNES

Nombreux sont les jeunes qui quittent les campagnes pour leurs études et leur insertion dans le milieu professionnel, même si des phénomènes de « retour au pays » sont observés.

D'autres facteurs, autres que les facteurs économiques, entrent en compte dans le départ prolongé ou définitif des jeunes : il s'agit de facteurs sociaux et sociologiques parmi lesquels « *la libération des individus à l'égard des relations de proximité pesantes* » (propos de Louis Maurin dans « *Les campagnes sont de retour* », Les dossiers d'Alternatives économiques, n°16, décembre 2018, p.71).

1 habitant sur 3 est retraité

La CCQB compte 2 656 retraités en 2015. Ils représentent 34,1% de la population totale, soit 1 habitant sur 3. Les retraités représentent **40,4% de la population de 15 ans et plus**.

C'est le deuxième territoire du SCOT qui compte en proportion le plus de retraités, après celui de la Vallée du Lot et du Vignoble.

	Nombre de retraités	Part de la population de 15 ans et plus	Part de la population totale
CC Quercy Blanc	2 656	40,4 %	34,1 %
CC Pays de Lalbenque-Limogne	2 652	38,1 %	32,2 %
CC Vallée du Lot et du Vignoble	5 344	42,3 %	36,6 %
CA Grand Cahors	11 756	34,2 %	28,9 %
Département du Lot	56 294	38,0 %	32,5 %

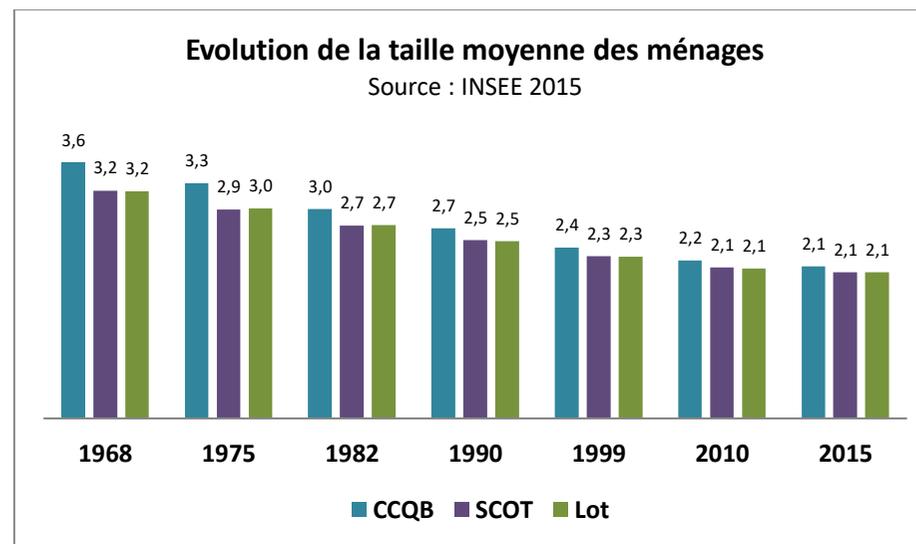
Source : INSEE 2015

C - Les ménages sont de plus en plus petits

LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

= le nombre moyen d'occupants par résidence principale

La taille moyenne des ménages de la CCQB est passée de 2,4 en 1999 à 2,1 en 2015.



Elle n'a cessé de diminuer depuis 1968, suivant la même courbe que le territoire du SCOT et le département, pour atteindre une moyenne identique en 2015.

Globalement, le Lot enregistre une taille moyenne des ménages inférieure à la moyenne française, laquelle s'élève à 2,23.

À noter que depuis 1968, la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer partout en France. L'INSEE estime qu'elle sera comprise entre 2,04 à 2,08 en 2030.

Cette diminution est liée au fait que le nombre de ménages augmente à une vitesse plus rapide que la population. Les causes sont multi-factuelles, avec notamment :

- L'allongement de l'espérance de vie,
- La diminution du nombre d'enfants moyen,
- L'ampliation des phénomènes de décohabitation (de plus en plus de personnes vivent seules, les couples se séparent plus, les enfants vivent moins longtemps avec leurs parents, ...).

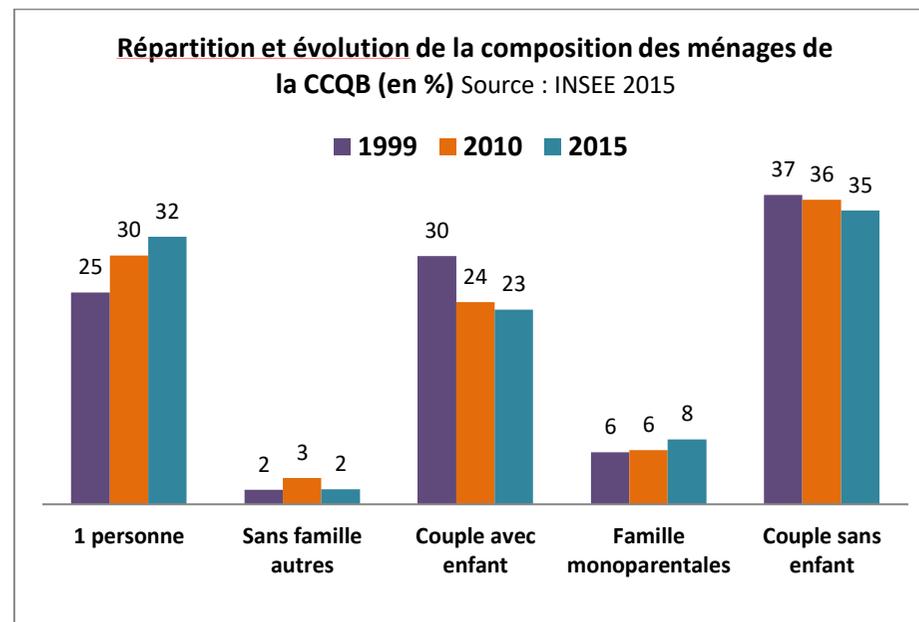
Les couples sans enfant et les personnes seules sont les plus représentés

La part des petits ménages a augmenté sur le territoire de la CCQB entre 1999 et 2015. Elle est passée de 62% à 67%. Parmi ces ménages, ceux composés d'une seule personne ont augmenté, passant de 25 à 35% entre 1999 et 2015. Si la part des couples sans enfant a diminué de 37 à 35%, ils forment néanmoins toujours la catégorie la plus représentée sur le territoire.

Compte tenu du vieillissement de la population, les petits ménages sont très probablement en majorité des couples dont les enfants ont quitté le foyer, des retraités, et parfois aussi des veufs.

Les couples avec enfants sont de moins en moins nombreux

À l'inverse, la part des familles avec enfants a diminué, passant de 36 à 31% entre 1999 et 2015. Parmi elles, les couples avec enfants sont en nette baisse (-7 points), alors que les familles monoparentales ont augmenté (+2 points).

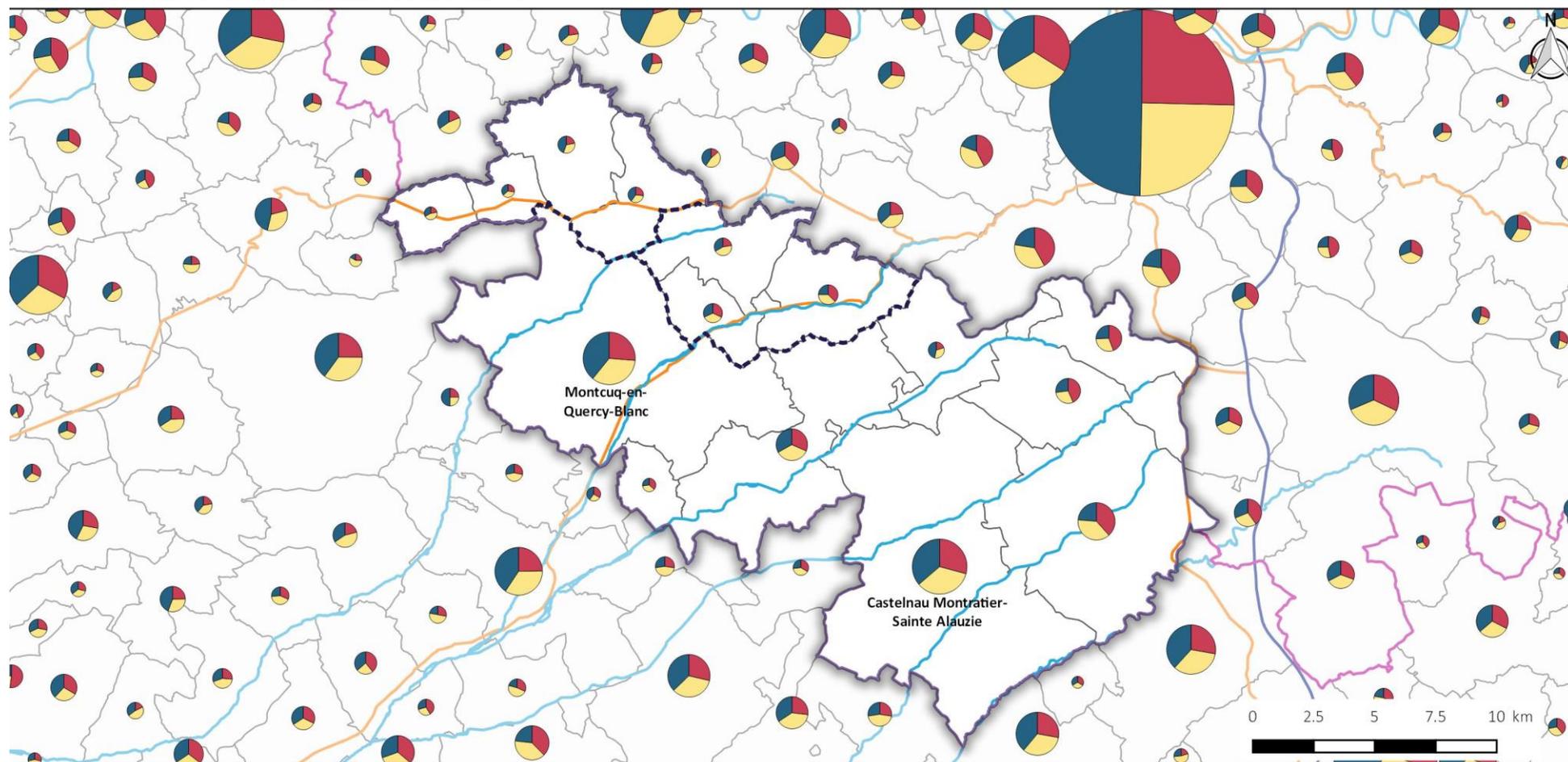


Les familles avec enfants sont plus représentées au nord-est dans les communes proches de Cahors

Les familles avec enfants représentent une part plus importante dans les communes au nord-est de la CCQB que sur le reste du territoire, là où les dynamiques démographiques sont les plus importantes (cf. carte en page suivante). C'est le cas de Lhospitalet (44,2% de familles avec enfants), Pern (43,2%) et Saint-Paul-Flaugnac (38,2%). Saint-Pantaléon et Saint-Daunès observent également un taux important (37,5% et 31,8%).

Cette tendance s'observe de manière générale sur les communes autour de Cahors, alors que la ville-centre présente une part très forte de personnes seules dans sa population.

COMPOSITION DES MENAGES EN 2015



Composition des ménages en 2015

-  Cercles proportionnels selon le nombre de ménages
-  Ménage d'une personne et autres sans famille
-  Couple sans enfant
-  Famille avec enfant

Territoire et administration

-  Voies principales
-  Autoroute
-  Cours d'eau principaux
-  Voie ferrée
-  Périmètre du SCoT de Cahors et du Sud du Lot
-  Communes nouvelles 2019
-  Limites de la CCQB

D - Une population aux faibles revenus

Les revenus médians des habitants sont inférieurs à la médiane française

La CCQB présente un niveau de vie inférieur aux territoires de comparaison :

- La médiane du niveau de vie des ménages de la CCQB est de **18 846 € par an**. Elle est inférieure à celles du département (19 665 €) et est bien inférieure à la médiane du territoire plus urbain du Grand Cahors (20 241 €) et à celle de la France métropolitaine (20 566 €).
- La part des ménages imposés est également inférieure. **Moins de la moitié des ménages fiscaux sont imposés** sur la CCQB, avec seulement 45,1% des ménages fiscaux contre 49,9 sur le département, et 55,4% en France métropolitaine.

	Nombre de ménages fiscaux	Médiane du niveau de vie	Part des ménages fiscaux imposés
CC Quercy Blanc	3 401	18 846 €	45,1 %
CC Vallée du Lot et du Vignoble	6 590	19 499 €	47,0 %
CC Pays de Lalbenque-Limogne	3 647	19 670 €	48,4 %
CA Grand Cahors	18 873	20 241 €	52,6 %
Département du Lot	78 570	19 665 €	49,9 %
France métropolitaine	27 071 573	20 566 €	55,4 %

Source : INSEE 2015

DEFINITIONS

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation, dépendantes de la taille du ménage : il faut compter une unité pour le premier adulte, 0,5 unité pour chaque personne supplémentaire de plus de 14 ans et 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans.

Le **revenu médian** indique que 50% des habitants ont un revenu supérieur au revenu médian et autant ont un revenu inférieur.

Le **taux de pauvreté** correspond à la proportion d'individu dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté, soit 60% du revenu médian.

Un taux de pauvreté élevé dans le Quercy Blanc

Le taux de pauvreté des ménages de la CCQB s'élève à 17 % en 2015. Il est particulièrement élevé chez les 40-49 ans et les 50-59 ans. Il est plus faible chez les 60-74 ans, bien qu'il reste supérieur aux moyennes départementale et française.

Même si la donnée n'est pas connue pour le territoire de la CCQB, force est de constater que le taux de pauvreté est particulièrement élevé chez les moins de 30 ans dans le Lot et en France en général.

Taux de pauvreté (en %)	Général	- de 30 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et +
CC Quercy Blanc	17,0	NC	NC	20,7	21,7	12,3	NC
CC Vallée du Lot et du Vignoble	15,9	NC	18,2	25,7	16,7	9,4	10,7
CC Pays de Lalbenque-Limogne	15,0	NC	NC	17,0	19,2	10,5	NC
CA Grand Cahors	14,6	29,9	19,9	18,3	13,4	8,0	8,5
Département du Lot	15,0	24,1	18,4	19,0	15,9	9,3	11,6
France métropolitaine	14,9	23,0	17,4	17,6	14,8	9,5	8,4

NC = non connu. Source : INSEE 2015

REFLEXIONS SUR LA PAUVRETE EN MILIEU RURAL

Le taux de pauvreté ne tient pas compte du milieu de vie, urbain ou rural. Ainsi, Louis Maurin, directeur de L'observatoire des inégalités, estime que « la pauvreté du rural est surestimée ». Source : « Les campagnes sont de retour », Les dossiers d'Alternatives économiques, n°16, décembre 2018.

Si le coût du carburant représente un poste de dépense non négligeable pour les 5% des Français qui vivent dans le rural isolé, le coût du logement est le poste de dépense le plus déterminant dans la différence du coût de la vie entre urbain et rural.

Le taux de pauvreté de la CCQB peut ainsi être interrogé au regard du coût du logement, mais aussi des impacts positifs des systèmes d'entraide souvent plus prégnants à la campagne.

LE REVENU MEDIAN NE TIENT PAS COMPTE DES RESIDENTS SECONDAIRES

Le territoire de la CCQB accueille des populations saisonnières, en particulier dans ses résidences secondaires. Leurs revenus ne sont pas connus mais ce sont des populations qui viennent vivre une partie de l'année sur le territoire.

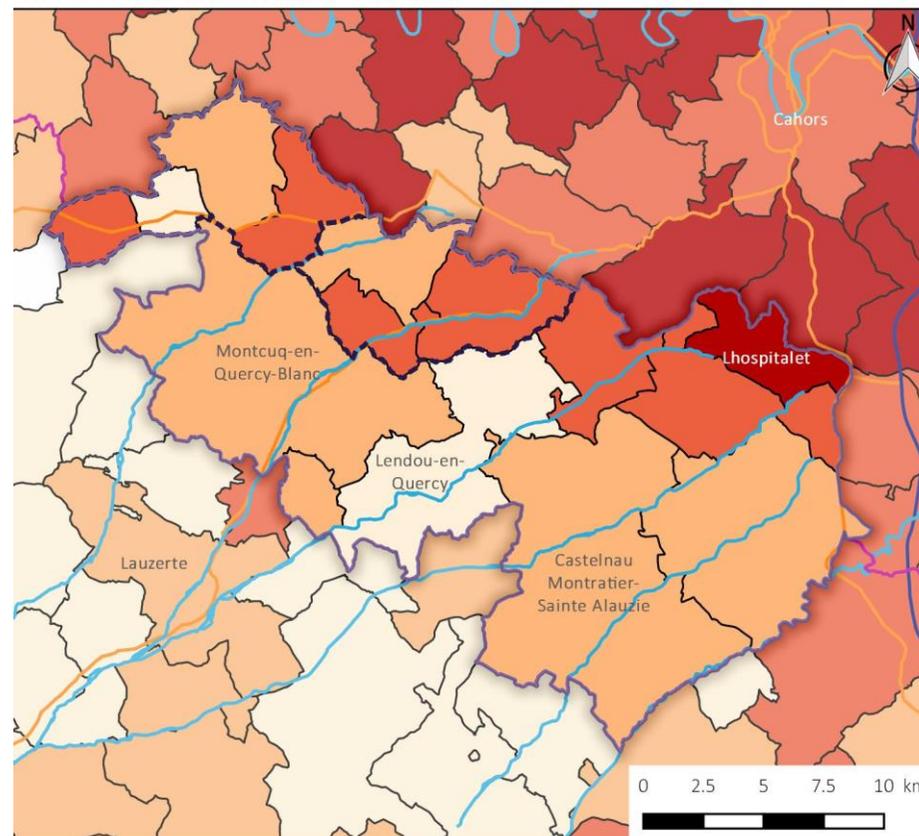
L'ARRIVEE DE RETRAITES SUR LE TERRITOIRE DE LA CCQB FAIT-IL BAISSER LE TAUX DE PAUVRETE DES 60 ET + ?

Le taux de pauvreté plus faible enregistré pour les catégories d'âges des 60-74 ans peut être interrogé au regard de l'installation de retraités sur le territoire de la CCQB, probablement avec un niveau de vie supérieur.

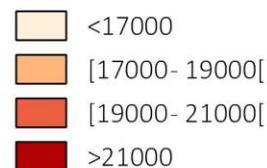
Les revenus médians plus importants au nord/nord-est

Les revenus médians sont supérieurs dans les communes situées au nord et au nord-est du territoire. L'hospitalet se distingue avec un revenu médian de 21 122 €. Lendou-en-Quercy et l'ancienne commune de Saint-Matré se distinguent quant à elles avec un revenu médian bien inférieur à la médiane du territoire (respectivement 16 732€ et 16 701€).

NIVEAU DE VIE MEDIAN EN 2015



Médiane du niveau de vie en euros



Territoire et administration



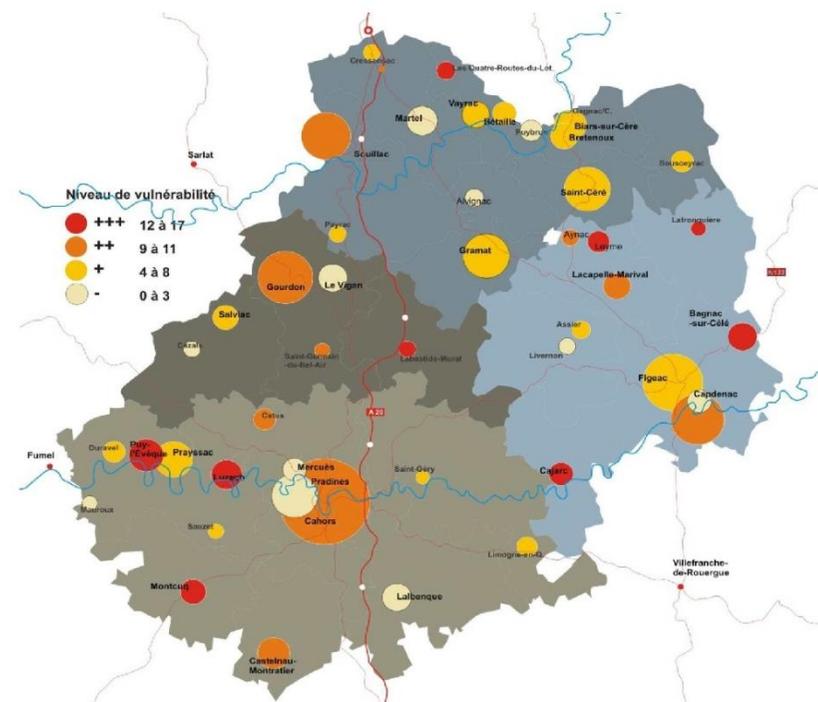
Montcuq et Castelnau-Montrâtier, deux bourgs vulnérables ?

Les études du Plan Départemental de l'Habitat ont mis en place un indice pour appréhender la vulnérabilité des bourgs du Lot (cf. encadré et carte ci-contre). Il en ressort un niveau de vulnérabilité élevé pour le bourg de Castelnau-Montrâtier et très élevé pour celui de Montcuq.

ZOOM SUR LA DEFINITION DE LA VULNERABILITE DES BOURGS

Le Plan Départemental de l'Habitat du Lot 2016-2022 a défini un indice permettant de mesurer la vulnérabilité des bourgs. Cet indice a été calculé à partir des 6 indicateurs suivants :

- le taux de vacance en 2010 (source : INSEE 2010)
- l'augmentation de la vacance entre 2003 et 2011 en points de pourcentage (source : INSEE 2010)
- le poids des locataires du parc privé ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (source : FILOCOM 2011)
- le poids des personnes âgées isolées (+ de 65 ans) sur le total des ménages en 2010 (source : INSEE 2010)
- le taux de locataires dans le parc privé potentiellement indigne (source : FILOCOM 2011)
- le taux de croissance annuel de la population entre 1999 et 2010 (source : INSEE 2010)



Indice de délaissement (taux de vacance 2010)	Indice d'augmentation du délaissement (tx de vacance en points 2010)	Indice de spécialisation sociale (poids locataires vulnérables)	Indice de vieillissement (poids des PA isolées sur total ménages 2010)	Indice de mal logement (taux de locataires dans le PPI 2011)	Indice d'attractivité (taux de croissance annuel 1999-2010)
+++ > 14%	+++ > 5 pts	+++ > 57%	+++ > 19%	+++ > 24%	- > 0,8%
++ 11% à 14%	++ 3 à 5 pts	++ 51% à 57%	++ 17% à 19%	++ 18% à 24%	+ 0,4% à 0,8%
+ 9% à 11%	+ 0 à 3 pts	+ 48% à 51%	+ 15% à 17%	+ 14% à 18%	0% à 0,4%
- < 8%	- < 0 pts	- < 48%	- < 15%	- < 14%	+++ < 0%
INSEE	INSEE	FILOCOM	INSEE	FILOCOM	INSEE

Source : diagnostic du PDH du Lot, 2016-2022

E - Synthèse et enjeux liés au profil sociologique des habitants

CONSTATS

L'étude du profil sociologique des habitants du Quercy Blanc permet de constater que :

- La population locale vieillit,
- Les personnes qui arrivent sur le territoire sont globalement plus jeunes que la population locale,
- Les personnes seules sont fortement représentées et la taille moyenne des ménages diminue,
- Les communes du bassin de vie de Cahors ont une part plus importante de familles avec enfants que le reste du territoire,
- La pauvreté est plus forte dans le Quercy Blanc que dans le reste du Lot,
- Les bourgs ont un niveau de vulnérabilité sociale élevé.

ENJEUX

- Un risque de spécialisation socio-spatiale entre le nord-est qui accueille les actifs cadurciens plus aisés et le reste du territoire
- Une nécessité de tenir compte du vieillissement de la population dans le projet de territoire : comment bien vieillir en Quercy Blanc ?
- Un risque d'isolement social, en particulier pour les personnes âgées vivant seules
- Un risque de marginalisation sociale de certaines populations fragiles

PISTES DE REFLEXION

L'objectif 11 du DOO du SCOT vise à adapter le niveau d'équipements, de commerces et de services du territoire dans une démarche de proximité qui s'appuierait sur l'armature territoriale fondée sur les pôles d'équilibre et de services.

Les notions de proximité et d'accessibilité aux services et équipements sont donc prédominantes pour proposer un développement territorial répondant aux problématiques sociales en milieu rural.

Les réponses du projet de territoire doivent être appréhendées selon une approche systémique et multi-factuelle qui peut reposer, entre autres, sur :

- le maintien et l'étoffement de l'offre d'équipements, de biens et de services proposée par les polarités du territoire
- la valorisation des emplois locaux en sphère productive et présentielle
- la diminution des besoins en déplacements par le rapprochement des populations et des lieux d'emplois, d'équipements et de services
- le déploiement d'une politique de diversification de l'offre d'habitat favorisant la mixité sociale et générationnelle, notamment dans les bourgs-centres
- une politique d'aménagement urbain valorisant les espaces publics et autres lieux de sociabilités privilégiés
- etc...

3 | Se loger dans le Quercy Blanc

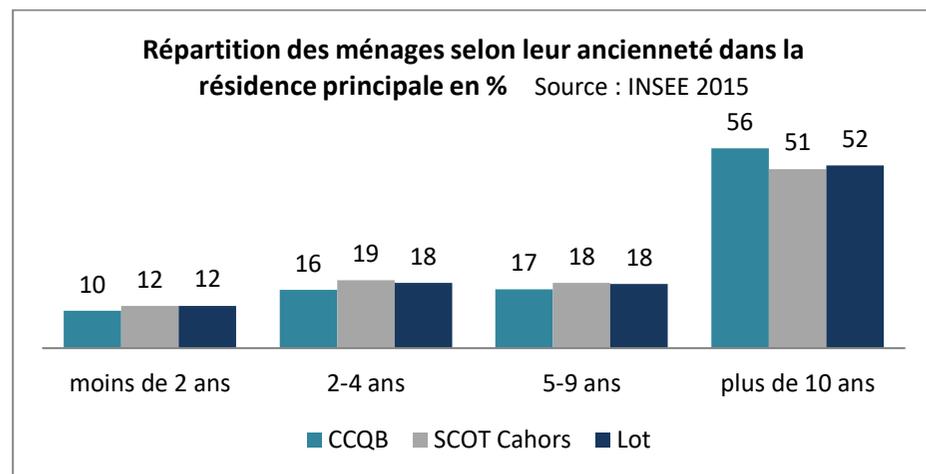
A - Avoir accès à un logement dans le Quercy Blanc

¾ des ménages sont propriétaires de leur logement

75% des ménages sont des propriétaires-occupants en 2015. C'est un taux supérieur à la moyenne française : en France, 6 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement.

Les ménages propriétaires sont en constante augmentation : en 1999, la part des propriétaires étaient de 72,5% au sein de la CCQB. Dans le Lot, cette part augmente également : elle est passée de 66% à 70% entre 1999 et 2015.

Plus d'1 ménage sur 2 vit dans son logement depuis longtemps



56% des ménages de la CCQB ont emménagé depuis au moins 10 ans dans leurs résidences principales, 10% depuis moins de 2 ans et 26% depuis moins de 5 ans.

Sur les territoires du SCOT et du Lot, la part des emménagements récents est plus forte (respectivement 31 et 30% de moins de 5 ans d'ancienneté), et la part des emménagements de 10 ans et plus est plus faible (51 et 52%).

L'accès à la propriété facilité par des prix bas

Le PDH indique que « *le fait propriétaire est structurel* » en milieu rural, et que l'ouverture et l'accessibilité du foncier sont globalement favorables à l'accession à la propriété dans le Lot.

Ainsi, dans nombre de cas, la construction de sa propre maison est souvent plus avantageuse que l'achat d'une maison ancienne ou même qu'une location.

Le foncier constructible est accessible, même pour des ménages modestes. Sur le territoire du SCOT, le prix au mètre carré est d'environ 29€/m² pour un terrain de moins de 1 500 m² et 15€/m² pour un terrain de 2 000 à 5 000 m² (source PDH46).

La fourchette est globalement la même partout dans le Lot, à l'exception de la Bouriane qui enregistre des prix en-deçà (21€/m² pour un terrain de moins de 1 500 m²).

Les prix de l'immobilier sont globalement accessibles sur la CCQB, mais en moyenne supérieurs à ceux du département (cf. tableau en page suivante).



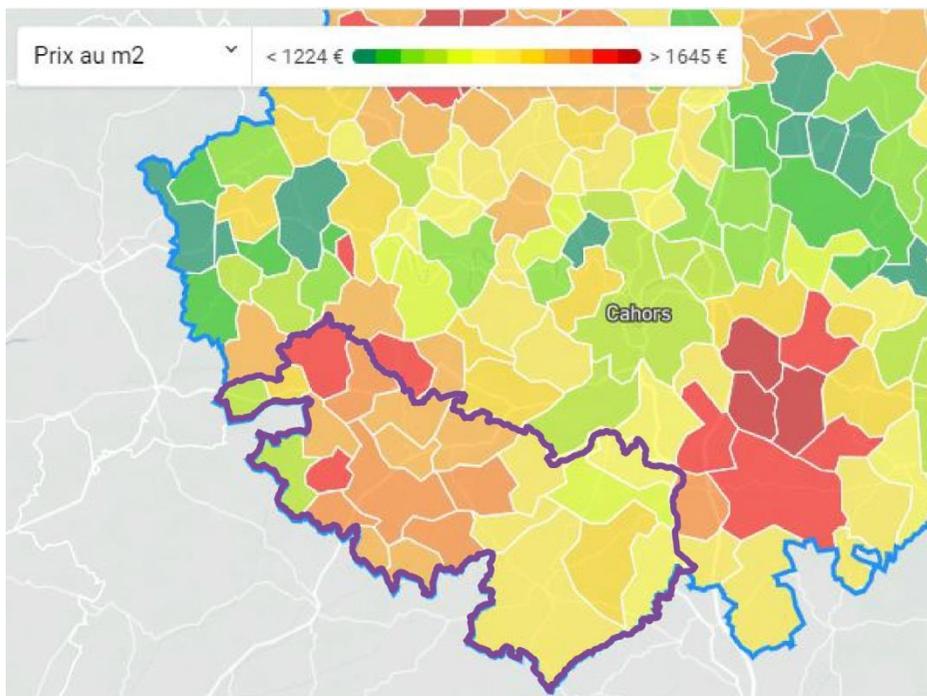
Montcuq, Castelnau-Montratrier, Flaugnac...
Rénovations de charme en Quercy Blanc
Ils redonnent vie aux demeures d'autrefois

Textes et Photos Christine Hôdon

Le Quercy Blanc et ses maisons blanches aux chaudes toitures, acres exercent une attraction formidable sur les amoureux des vieilles pierres en recherche d'un logis à leur mesure dans un environnement de qualité. Ces passionnés, qui le plus souvent arrivent ici après de nombreuses années de vie urbaine fonctionnent au coup de fouet. Respectueux de l'architecture originale si particulière, ils restaurent, magnifient et apportent à leur demeure les touches de modernité liées au confort de la vie contemporaine, redonnant vie voire même souvent parfois des maisons vouées à l'abandon. Tous ont à la bouche les mêmes mots : ils ont trouvé ici "leur paradis".

Toutefois, les fourchettes de prix basses et hautes montrent qu'il existe de grands écarts de prix allant du simple au triple, de 800 à 2 500 euros le m². C'est le cas notamment sur les pôles de Castelnau-Montratrier et de Montcuq, mais aussi sur Saint-Matré, Fargues, Lhospitalet et Flaugnac. Ces écarts de prix s'expliquent certainement par le fait que le territoire regorge de biens de qualité voire prestigieux qui se vendent à des prix forts.

Source : extrait du *Dire Lot* n°220, nov.-déc. 2014



Source : www.meilleursagents.com – Février 2019

	Prix moyen au m ² pour une maison	Fourchette de prix au m ²	Fiabilité (sur 5)
Bagat-en-Quercy	1 524 €	1 372 à 1 753 €	◆◆◆
Le Boulvé	1 644 €	960 à 1 891 €	◆◆
Castelnau-Montratrier	1 425 €	828 à 2 050 €	◆◆◆◆
Cézac	1 433 €	1 289 à 1 647 €	◆◆
Fargues	1 599 €	886 à 2 514 €	◆◆◆
Flaugnac	1 462 €	731 à 1 682 €	◆◆◆◆
Lascabanes	1 602 €	1 442 à 1 843 €	◆◆◆
Lhospitalet	1 413 €	905 à 2 127 €	◆◆
Montcuq	1 582 €	860 à 2 238 €	◆◆◆◆
Montlaurun	1 510 €	1 132 à 2 265 €	◆◆◆
Pern	1 387 €	1 040 à 2 081 €	◆◆◆◆
Saint-Cyprien	1 579 €	1 421 à 1 816 €	◆◆◆
Saint-Daunès	1 494 €	1 344 à 1 718 €	◆◆◆
Saint-Laurent-Lolmie	1 495 €	1 265 à 2 617 €	◆◆
Saint-Matré	1 485 €	742 à 2 406 €	◆◆
Saint-Paul-Loubressac	1 412 €	1 030 à 1 684 €	◆◆◆
Saint-Pantaléon	1 495 €	1 027 à 1 719 €	◆◆◆
Saux	1 351 €	1 212 à 1 554 €	◆◆◆
Département du Lot	1 390 €	1 043 à 2 086 €	◆◆◆◆◆
Ex Midi-Pyrénées	1 612 €	1 209 à 2 418 €	◆◆◆◆◆
Toulouse	3 219 €	2 414 à 4 829 €	◆◆◆◆◆

Source : www.meilleursagents.com – février 2019

NB : Il s'agit de moyennes à un instant T. Ces données sont à utiliser avec prudence, et ont uniquement pour objectif d'illustrer une tendance générale.

Le logement social est peu développé

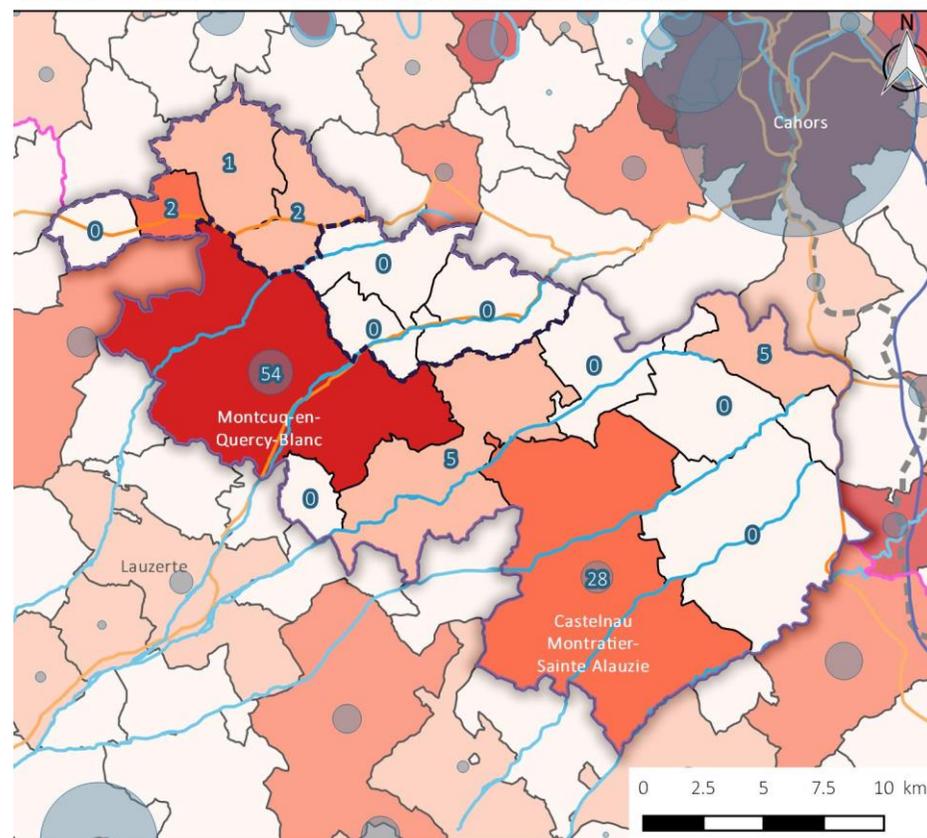
Selon les données INSEE, la CCQB compte 96 logements HLM en 2015, contre 72 en 1999, soit 24 logements HLM de plus. Ainsi, la part des résidences HLM dans le parc de résidences principales s'élève désormais à 2,9%, contre 2,4% en 1999. Le parc social du SCOT est avant tout concentré sur le Grand Cahors, qui compte 51 HLM pour 1 000 habitants. Le Quercy Blanc en compte 12 pour 1 000 habitants.

	Nombre de HLM en 1999	Part des HLM dans le parc de résidences principales en 1999	Nombre de HLM en 2015	Part des HLM dans le parc de résidences principales en 2015	Nombre de HLM pour 1 000 habitants en 2015
CC Quercy Blanc	72	2,4 %	96	2,9 %	12
CC Pays de Lalbenque-Limogne	45	1,7 %	69	1,8 %	8
CC Vallée du Lot et du Vignoble	277	4,6 %	237	3,4 %	16
CA Grand Cahors	1 776	10,9 %	2 062	10,6 %	51
SCOT Cahors et Sud Lot	2 170	7,7 %	2 464	7,3 %	35
Département du Lot	3 794	5,5 %	4 624	5,6 %	27

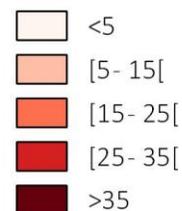
Source : INSEE 2015

La carte suivante permet d'extrapoler le nombre de HLM par commune pour 1 000 habitants. Les HLM se concentrent principalement dans les communes de Montcuq-en-Quercy-Blanc et Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie. La commune de Montcuq-en-Quercy-Blanc se distingue avec le ratio le plus fort de logements HLM : avec 54 logements HLM (au sens de l'INSEE), elle propose un ratio de 31 HLM pour 1 000 habitants.

REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2015



Nombre de HLM pour 1000 habitants



54 Nombre de logements sociaux

Territoire et administration



relief urbanisme Conception : décembre 2018
Sources : IGN ; INSEE 2015

Un parc HLM développé dans les années 1990

Ainsi, la vacance existe aussi dans le parc social, en particulier pour le parc du principal bailleur « Lot Habitat » qui affiche sur le territoire du SCOT 7% de vacance (source diagnostic SCOT p.51).

Les données issues du RPLS¹ de 2017 permettent de connaître les dates de construction de ces logements : **52% des logements HLM du territoire ont été construits entre 1990 et 1999**. Il s'agit d'un parc plutôt récent, à la différence de la vallée du Lot et du Vignoble où la moitié du parc a été construit entre 1950 et 1969. Les HLM sont très majoritairement situés à Montcuq-en-Quercy-Blanc (61%), puis à Castelnau-Montratier (24%).

Les deux-tiers des HLM sont des logements individuels, et un tiers sont des logements collectifs, majoritairement situés à Montcuq-en-Quercy-Blanc.

Parc total de logements HLM en 2017

	Entre 1950 et 1969	Entre 1970 et 1989	Entre 1990 et 1999	Entre 2000 et 2009	Total	Total en collectif	Total en individuel
Castelnau-Montratier			13	9	22	7	15
Fargues			2		2		2
Lendou-en-Quercy	4		3		7	4	3
Lhospitalet			5		5		5
Montcuq-en-QB	13	9	25	9	56	21	35
Total CCQB	17	9	48	18	92	32	60

Source : RPLS 2017

L'offre de HLM est majoritairement une offre de grands logements en T4 pouvant accueillir des familles (41%). Suivent les T3 à 38%. Les T2 représentent 18% du parc.

Pourtant, sur les 66 logements HLM attribués entre fin décembre 2012 et fin janvier 2018, 37 l'ont été pour petits ménages d'une à deux personnes, soit

¹ Le RPLS est le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux. La source étant différente de celle de l'INSEE, le nombre total de logements HLM est différent de celui affiché dans les statistiques INSEE.

56% des attributions pour des petits ménages. Et près de la moitié de ces ménages s'est vu attribuer un grand logement T4 voire T5.

Par ailleurs, le rapport offre-demande de cette période ne montre pas de tensions particulièrement fortes : le ratio est de 2,5 demandes pour 1 attribution. De plus, les attributions sont réalisées en très grande majorité dans l'année, et ne dépassent pas les deux ans de délais.

Taille des ménages	Taille du logement attribué					Total
	Ch/T1	T2	T3	T4	T5 T6 ou plus	
>= 8 pers				1		1
7 pers						
6 pers				2		2
5 pers				4	1	5
4 pers				10		10
3 pers			2	8	1	11
2 pers			8	10	1	21
1 pers		5	7	4		16
TOUS		5	17	41	3	66

Source : Infocentre SNE, ORH, septembre 2018

Selon l'enquête réalisée dans le diagnostic du SCOT, **les loyers des HLM concurrencent difficilement ceux du privé**, alors que le profil social des demandeurs est de plus en plus marqué.

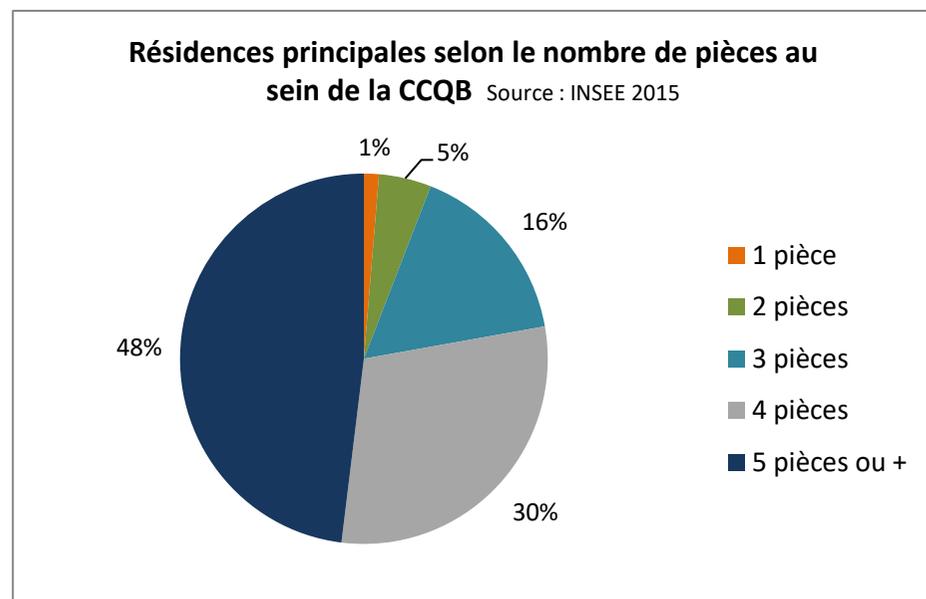
ZOOM SUR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Le Département du Lot a approuvé le Schéma Départemental d'Accueil des d'habitat des Gens du Voyage (SDAGV) en 2014. Castelnau-Montratier et Montcuq sont concernées par des axes de passage ponctuels, en direction de Moissac et Valence-d'Agen via la RD 653 et RD 19. Cependant, les prescriptions de création d'aires de petits passages du Schéma de 2003 n'ont pas été maintenues dans le Schéma actuel. En effet l'aire d'accueil de Puy-l'Évêque créée en 2012 permet d'absorber des flux, et les passages se sont raréfiés sur le territoire de la CCQB.

B - Des problématiques d'inadaptation, de vieillissement et de vacance des logements

Les logements sont grands alors que les ménages sont de plus en plus petits

Alors que la taille moyenne des ménages est de 2,1 en 2015, et que 67% des habitants vivent seuls ou à deux, le territoire de la CCQB propose 78% de grands et très grands logements T4 et plus.



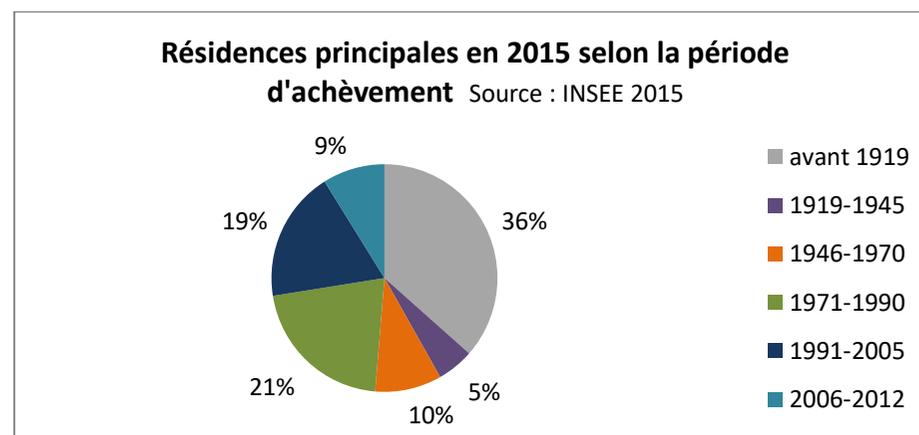
Compte tenu du vieillissement de la population, la question de logements trop grands, inadaptés et difficiles à entretenir par des personnes âgées est à poser.

4 résidences principales sur 10 sont antérieures à 1946

41% du parc de résidences principales de la CCQB a été construit avant 1946, et en particulier avant 1919. Il s'agit d'un parc ancien, souvent délaissé car inadapté et inconfortable, au profit de la construction neuve.

En effet, le diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) souligne que la vacance est plus importante dans les centres anciens et cœurs de bourgs. **Le bâti ancien tend à être délaissé au profit de la construction neuve** : en 2011, 63% des logements vacants de la CCQB étaient des logements anciens, construits avant 1948 (source PDH46, données Filocom).

Dans le parc récent (construit après 1999), seuls 4% des logements étaient vacants en 2011.



ZOOM SUR LA VULNERABILITE THERMIQUE DES BATIMENTS

La première Réglementation Thermique (dite RT) date de 1974. Bien que la moitié du parc de résidences principales soit postérieure à 1970 (49%), on compte une grande part de résidences datant de la période 1971-1990 (22%) et répondant ainsi à des réglementations thermiques anciennes.

À l'inverse, la moitié du parc est antérieure à 1971 (51%) et doit présenter un enjeu en matière de rénovation thermique important. Celui-ci doit être particulièrement important pour les 36% du parc antérieur à 1919.

La vacance de logements explose alors que le nombre de logements continue d'augmenter

La CCQB enregistre **10% de vacance** en 2015. Ce taux est important, et est caractéristique des milieux ruraux où la vacance est souvent plus importante qu'en milieu urbain. En cause, une présence plus importante de bâti ancien qui présente des caractéristiques inadaptées aux besoins actuels : configurations inadaptées, passoires thermiques, manque de luminosité et forte humidité... Ainsi, « vacance rime avec ancien » (cf. « Le logement en Midi-Pyrénées en 2006 », DREAL Occitanie).

DEFINITION INSEE DE LA VACANCE DE LOGEMENT

Pour l'INSEE, un logement vacant = 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...).

Le nombre de logements vacants a augmenté de 81% entre 1999 et 2015, passant de 7% du parc de logements à 10 %. La CCQB compte désormais 500 logements vacants en 2015 contre 276 en 1999.

ZOOM SUR L'ANALYSE DE LA VACANCE DE LOGEMENT

Il existe différentes sources de données pour analyser la vacance, mais toutes présentent des biais et sont à prendre avec prudence. Quel est alors l'intérêt de leur analyse ? **Évaluer les tendances de l'attractivité du parc de logements et de l'état du marché immobilier.**



Source : « Qu'en savons-nous ? » n°68, Aucame, 2014

Entre 6 et 7% de vacance, le taux est qualifié de raisonnable car il correspond généralement au temps nécessaire pour relouer ou revendre un logement.

Au-dessus de 7%, le nombre de logements vides devient important et correspond à une surabondance ou une inadéquation entre l'offre de logements et la demande.

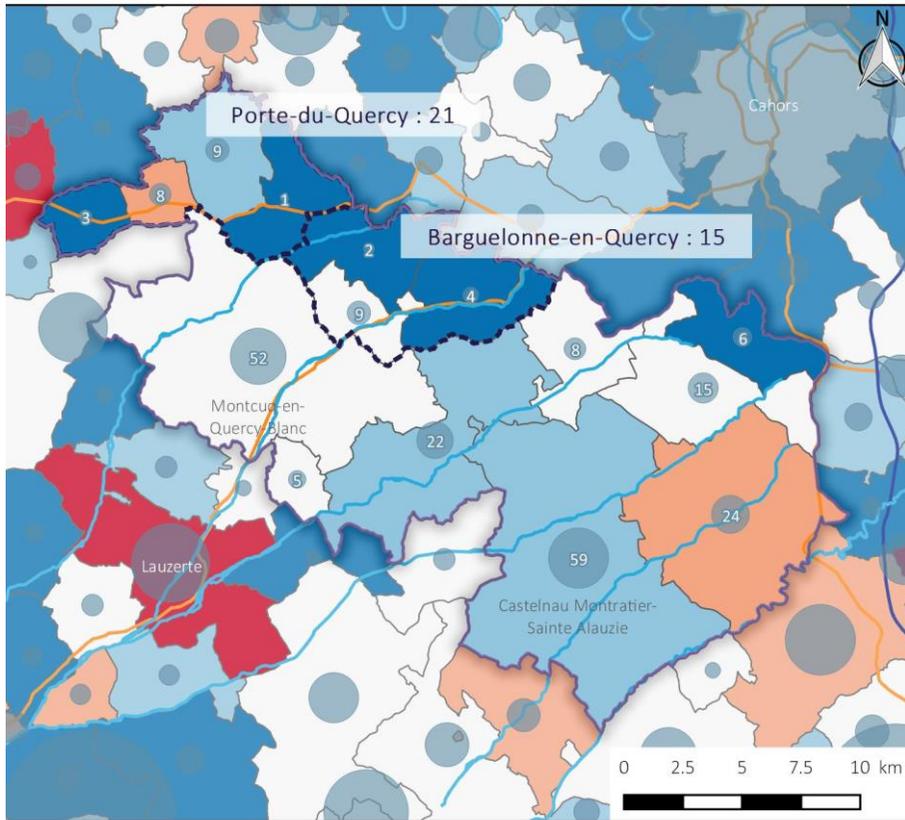
En-dessous de 5%, la vacance peut refléter une tension sur le marché car peu de logements sont disponibles.

Comme le montre la carte en page suivante, en 2015, 7 communes de la CCQB ont un taux de vacance supérieur à 7% de leur parc de logements.

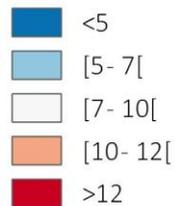
Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie et Montcuq-en-Quercy-Blanc se distinguent par un taux très haut de vacance avec respectivement 12,7% et 14,4% de taux de vacance. Elles cumulent 345 logements vacants.

À noter que les communes influencées par le desserrement de Cahors enregistrent un taux de vacance raisonnable, en particulier sur Lhospitalet, Pern, Saint-Paul-Flaugnac et Barguelonne-en-Quercy.

LOGEMENTS VACANTS EN 1999



Part de logements vacants en % en 1999



Nombre de logements vacants en 1999



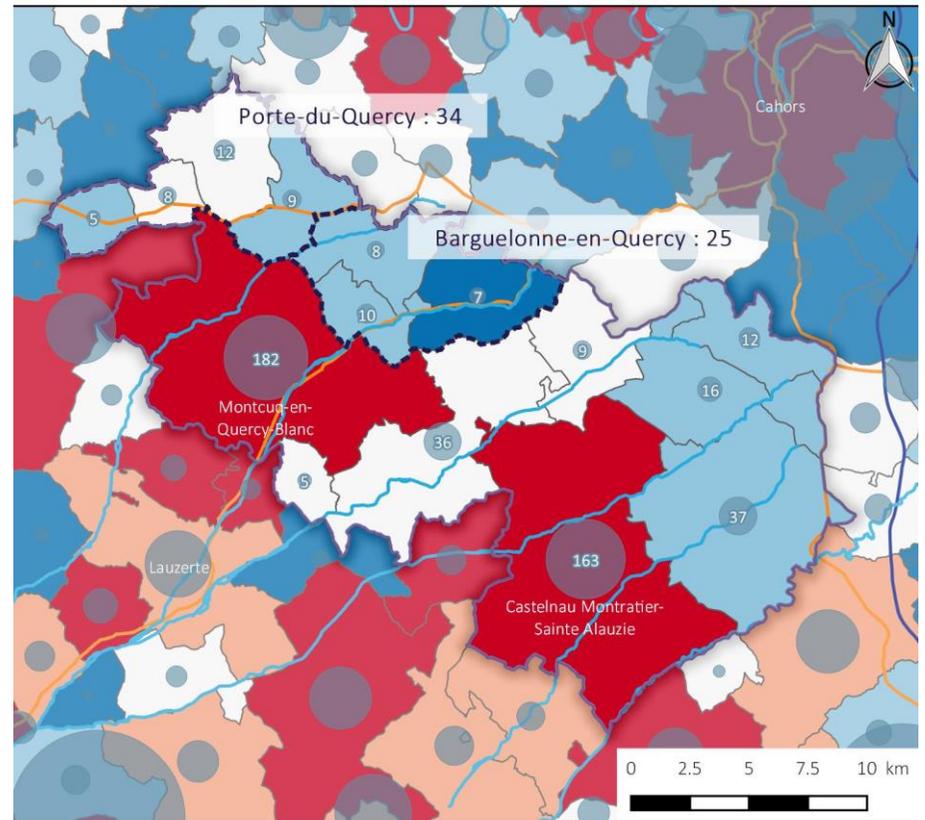
relief
urbanisme

Territoire et administration

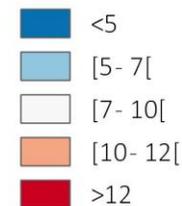


Conception : décembre 2018
Sources : IGN ; INSEE 2015 ; BD Carthage

LOGEMENTS VACANTS EN 2015



Part de logements vacants en % en 2015

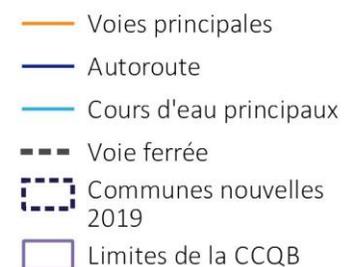


Nombre de logements vacants en 2015



relief
urbanisme

Territoire et administration



Conception : décembre 2018
Sources : IGN ; INSEE 2015 ; BD Carthage

Plus d'1 logement vacant sur 3 l'est pour des causes « structurelles »

Le diagnostic du SCOT a mis en exergue l'inadéquation entre l'offre et la demande sur le territoire et l'importance des causes dites « structurelles » de la vacance. Le constat est également appuyé par l'étude « Consommation d'espace et vacance de logements » publiée en 2016 par la DDT du Lot qui met en avant l'existence d'un marché du logement sans pression. Les causes de la vacance sont en particulier les suivantes :

- **Obsolescence ou dévalorisation d'un bien :** « *logements trop grands, peu adaptés, en mauvais état, mal placés, trop anciens... alors que les ménages souhaitent construire un logement qui corresponde parfaitement à leurs attentes, ou acheter sans travaux à prévoir* » (diagnostic SCOT, p.44). Le site et les configurations du logement sont importants : nuisances, absences de fonctions annexes tels que le garage ou le jardin, etc.
- **Désintérêt ou manque de moyen du propriétaire :** présence de propriétaires âgés aux faibles moyens notamment.
- **Problèmes de successions.**

Le Plan Départemental de l'Habitat du Lot (PDH) a évalué que la vacance structurelle impactait 36% du parc de logements vacants de la CCQB en 2011 (source PDH46, données Filocom).

ZOOM SUR LA VACANCE STRUCTURELLE

Lorsqu'un logement est vacant depuis 4 ans ou plus, la cause est dite « structurelle », et peut prendre plusieurs dimensions comme présenté dans le schéma suivant :



Source : « Qu'en savons-nous ? » n°68, Aucame, 2014

ZOOM SUR LES OBJECTIFS DE SORTIE DE VACANCE DU SCOT

Le SCOT dans son Document d'Orientation et d'Objectifs vise la sortie de vacance de 30 à 55 logements à l'horizon 2034 sur le territoire de la CCQB, soit entre 6 et 11% du parc vacant de 2015.

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

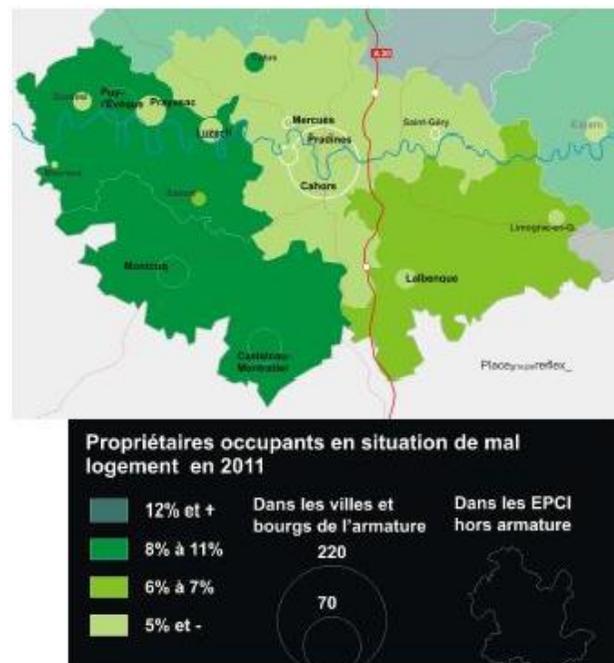
Source : DOO du SCOT Cahors et Sud du Lot, prescription 29

OBSOLESCENCE ET DEVALORISATION D'UN BIEN : INTERROGER L'HABITABILITE DES LOGEMENTS VACANTS

- Les centres anciens sont-ils encore habitables ?
- Peut-on avoir envie de vivre au bord d'une route ?
- Les pavillons des années 60-70 s'adaptent-ils aux modes d'habiter d'aujourd'hui ?

Le bâti ancien n'est pas le seul à souffrir de vacance. Dans son étude « Consommation d'espace et vacance de logements » publiée en 2016, la DDT du Lot émet l'hypothèse de l'obsolescence du parc de logements des années 60-70, en s'interrogeant sur la capacité de reconversion de ces pavillons « au regard des modes d'habiter d'aujourd'hui (standards de confort de fonctionnalités demandés) et des caractéristiques des constructions notamment eu égard aux performances énergétiques désormais requises ».

Le risque potentiel de mal-logement est important



Le diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat du Lot estime entre 8 et 11% le pourcentage de propriétaires-occupants en situation de mal logement au sein de la CCQB, en particulier sur les pôles de Montcuq et Castelnau-Montratiér.

La CCQB présente une situation similaire à celle de la Vallée du Lot et du Vignoble. Le mal

logement est une problématique moins importante au sein du Pays de Lalbenque-Limogne et du Grand Cahors.

237 propriétaires-occupants ont été identifiés comme

Source : Diagnostic du PDH du Lot

PROPRIETAIRES OCCUPANTS FLOCOM 2011	PO dont la résidence est classée en PPPI*		PO aux ressources inférieures à 60% des plafonds HLM	
	Nbre	Taux	Nbre	Taux
Lot	3741	6%	15269	26%
Sud Lot	1166	5%	5391	24%
Grand Cahors	429	4%	2215	18%
Pays de Lalbenque	171	6%	804	29%
Quercy-Blanc	238	9%	909	34%
Vallée du Lot et du Vignoble	312	6%	1369	27%

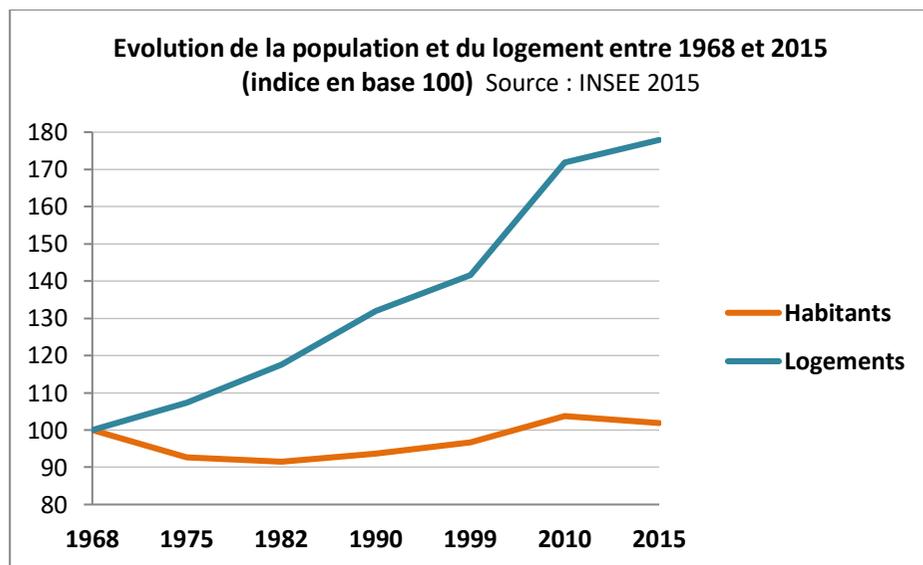
*PPPI : parc privé potentiellement indigne

habitant un logement potentiellement indigne en 2011, soit 9% des propriétaires-occupants. De plus, ce sont 909 propriétaires-occupants qui présentent des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM, et pouvant potentiellement présenter une situation de mal logement (difficultés à se chauffer notamment).

C - Le parc de logements du Quercy Blanc évolue

Le nombre de logements augmente beaucoup plus vite que la population

Comme le montre le graphique suivant, le nombre de logements a augmenté rapidement depuis 1968, alors que la population a connu une courbe descendante puis ascendante à partir des années 1980.



DEFINITION DE L'INDICE BASE 100

L'indice base 100 permet de mesurer l'évolution d'une grandeur relativement à une grandeur de départ (la base). Cela revient à imaginer que la base de l'indice vaut « 100 » et que les autres grandeurs sont calculées relativement à cette grandeur de référence.

La vacance et les résidences secondaires influencent fortement l'évolution du parc de logements

Le nombre de logements total de la CCQB est passé de 4 133 en 1999 à 5 193 logements en 2015. Cela représente une hausse de + 1 060 logements, soit une moyenne de 66 logements par an, et un taux de variation annuelle moyenne de +1,44%/an.

C'est l'un des taux de variation les plus forts du SCOT, après celui de la CC du Pays de Lalbenque-Limogne. Le tableau suivant montre que ce n'est pas le parc de résidences principales qui influencent le plus l'évolution du nombre de logements. Il s'agit du parc de résidences vacantes et de résidences secondaires qui enregistrent des taux de variation annuelle moyenne respectifs de +4,2%/an et +1,82%/an. Ce sont les taux les plus élevés du territoire du SCOT.

Taux de variation annuelle moyennedu parc de logement	... du parc de résidences principales	... du parc de résidences secondaires	... du parc de résidences vacantes
CC Quercy Blanc	+1,44%/an	+1,01%/an	+1,82%/an	+4,20%/an
CC Pays de Lalbenque Limogne	+2,06%/an	+2,31%/an	+1,69%/an	+1,09%/an
CC Vallée du Lot et du Vignoble	+1,26%/an	+0,95%/an	+1,47%/an	+3,52%/an
CA Grand Cahors	+1,27%/an	+1,11%/an	+0,44%/an	+3,78%/an
SCOT Cahors et Sud du Lot	+1,38%/an	+1,19%/an	+1,18%/an	+3,52%/an
Département du Lot	+1,28%/an	+1,13%/an	+0,84%/an	+3,58%/an

Source : INSEE 2015

DEFINITION DES RESIDENCES SECONDAIRES (INSEE)

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Le logement augmente plus vite sur les communes influencées par le desserrement de Cahors

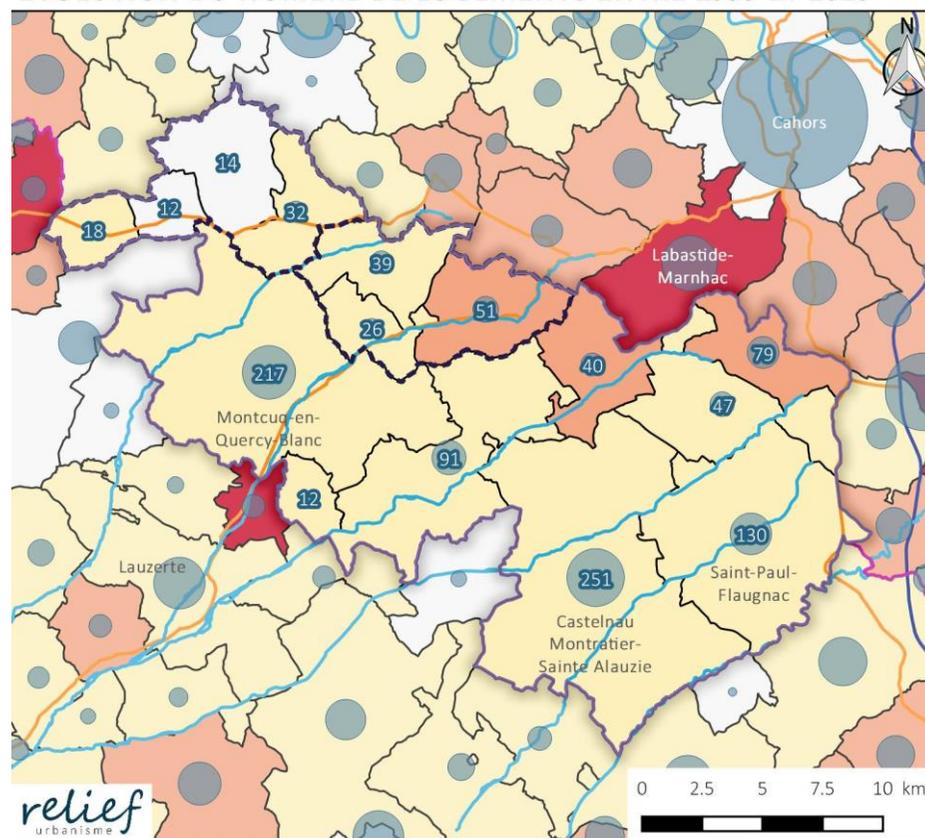
La carte suivante montre que le nombre de logements a augmenté dans l'ensemble des communes de la CCQB entre 1999 et 2015.

Saint-Matré et Le Boulvé voient leur nombre de logements augmenter moins rapidement.

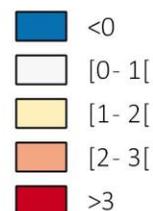
3 communes se distinguent par une évolution rapide du nombre de logements : Lhospitalet, Cézac et Saint-Pantaléon. Ces communes enregistrent une variation annuelle moyenne du nombre de logements entre +2 et +3%/an, comme c'est le cas pour leurs voisines influencées par Cahors.

En nombre, c'est Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie qui enregistre le plus grand nombre de logements supplémentaires (+ 251 logements), puis Montcuq-en-Quercy Blanc (+217) et Saint-Paul-Flaugnac (+ 130).

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2015



Variation annuelle moyenne du nombre de logements entre 1999 et 2015 en %



Nombre de logements supplémentaires



Territoire et administration



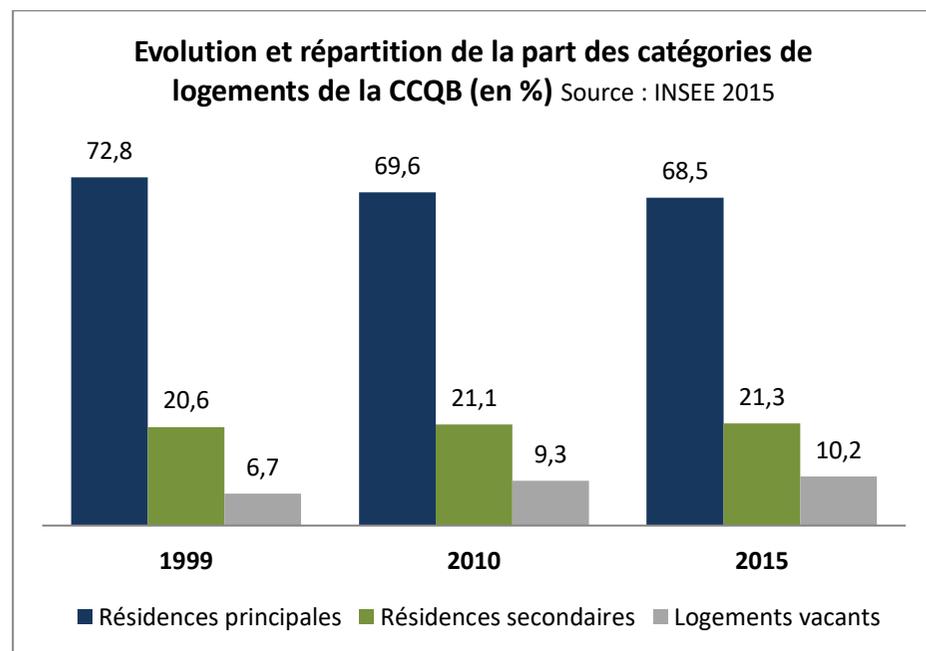
Conception : décembre 2018
Sources : IGN ; INSEE 2015

La part des résidences principales est assez faible et est en baisse depuis 1999

En 2015, la CCQB compte 3 352 résidences principales contre 3 018 en 1999, soit **334 résidences principales supplémentaires entre 1999 et 2015**. En pourcentage, le taux des résidences principales est passé de 71,5% à 68,1%. Ce taux est plus faible que celui du territoire du SCOT (74%), mais aussi que celui du département du Lot (70%). Ce phénomène s'explique par une présence importante des logements secondaires au sein de la CCQB mais aussi par l'augmentation du nombre de logements vacants (cf. ci-avant).

	Part des résidences principales dans le parc total	Nombre de résidences principales	Nombre de logements total
CC Quercy Blanc	68,5 %	3 352	4 895
CC Pays de Lalbenque Limogne	67,0 %	3 797	5 665
CC Vallée du Lot et du Vignoble	68,1 %	6 970	10 233
CA Grand Cahors	78,3 %	19 498	24 888

Source : INSEE 2015



Entre 1999 et 2015, la part des résidences principales a reculé sur la majorité du territoire

Les cartes en page suivante montrent l'évolution de la part de résidences principales par commune entre 1999 et 2015.

Celle-ci diminué dans les communes et villages de Saux, Saint-Matré, Fargues, Bagat-en-Quercy, Saint-Daunès, Lendou-en-Quercy, mais aussi dans les pôles de Montcuq-en-Quercy-Blanc et Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie.

Désormais, la majorité du territoire présente une part de résidences principales inférieure à 70%. Seules Montlaurun, et les communes proches de Cahors, ont un taux supérieur, en particulier Lhospitalet qui affiche un taux de 86,6% de résidences principales.

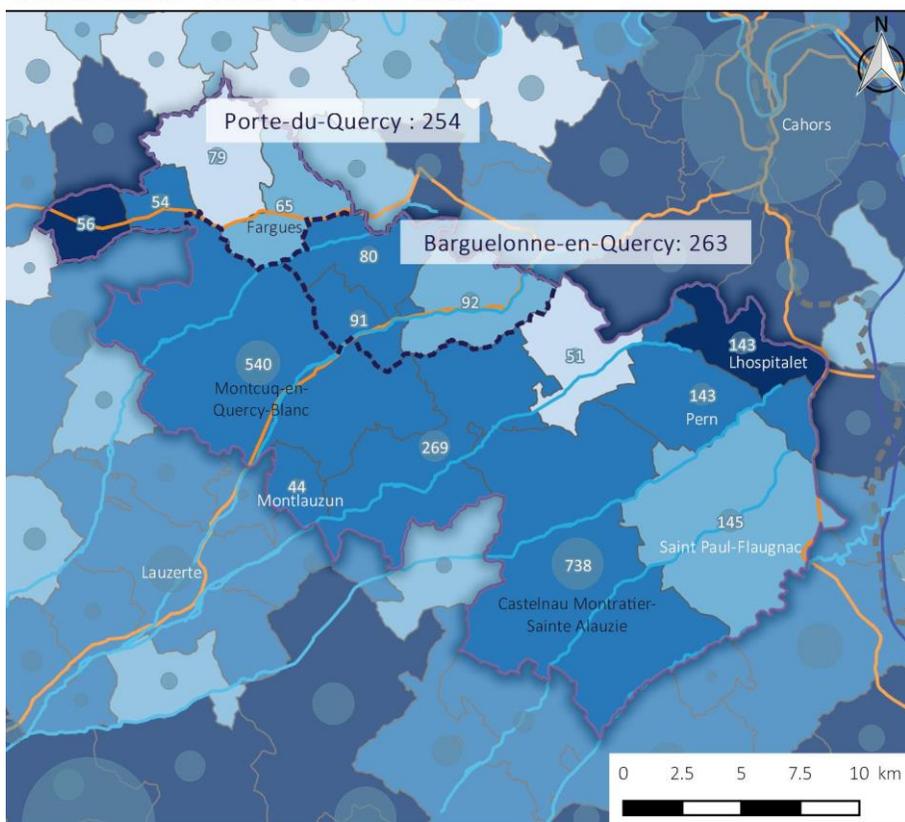
Le projet de développement des résidences principales du SCOT

Entre 1999 et 2015, la CCQB a gagné 334 résidences principales et 394 habitants. Cela représente une moyenne de + 21 résidences principales/an pour + 25 habitants/an.

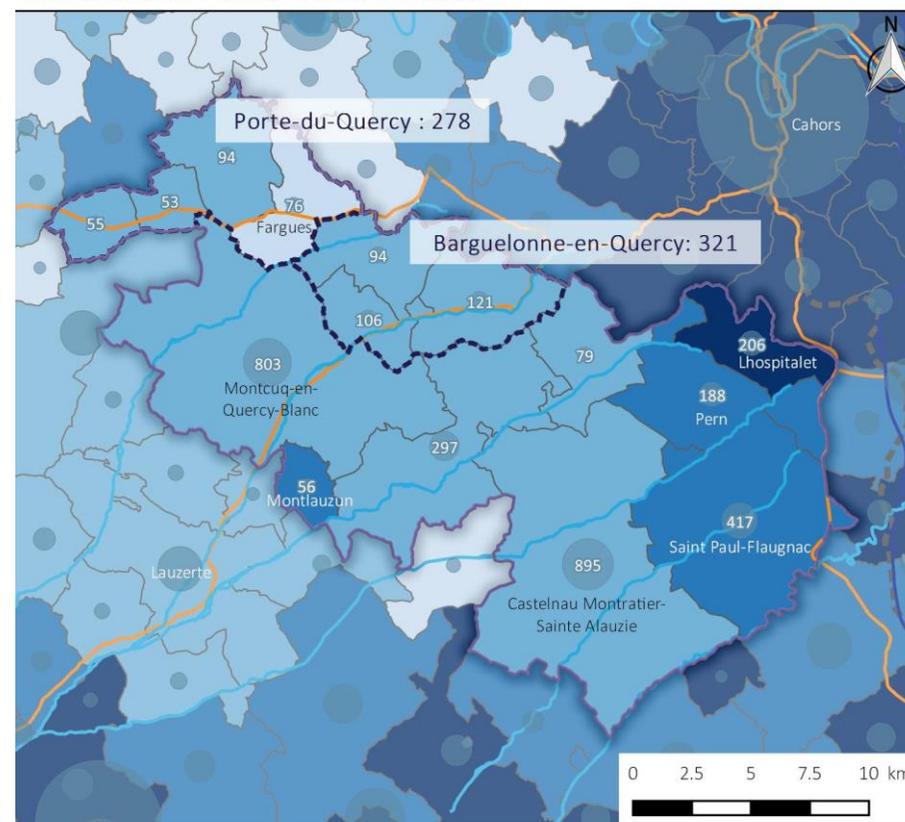
Le SCOT vise la production de 550 à 650 résidences principales sur la CCQB pour la période 2016-2034, pour une hausse de la population estimée de + 600 à + 700 habitants. Cela représente entre 30 et 36 résidences principales supplémentaires par an, pour 33 à 39 habitants supplémentaires par an.

Ainsi, le projet de SCOT projette à horizon 2034 des tendances d'évolution du territoire plus fortes que celles enregistrées entre 1999 et 2015. En partie en cause, la récente baisse de population enregistrée depuis 2010 (cf. partie sur la démographie).

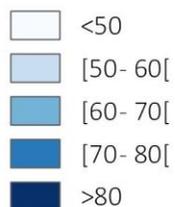
RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999



RESIDENCES PRINCIPALES EN 2015



Part de résidences principales en % en 1999



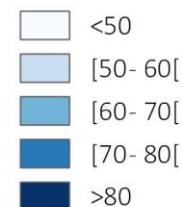
Nombre de résidences principales en 1999



Territoire et administration



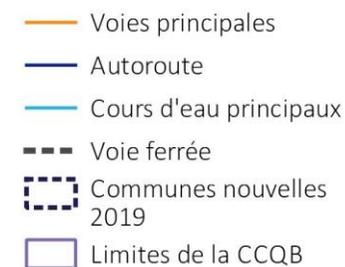
Part de résidences principales en % en 2015



Nombre de résidences principales en 2015

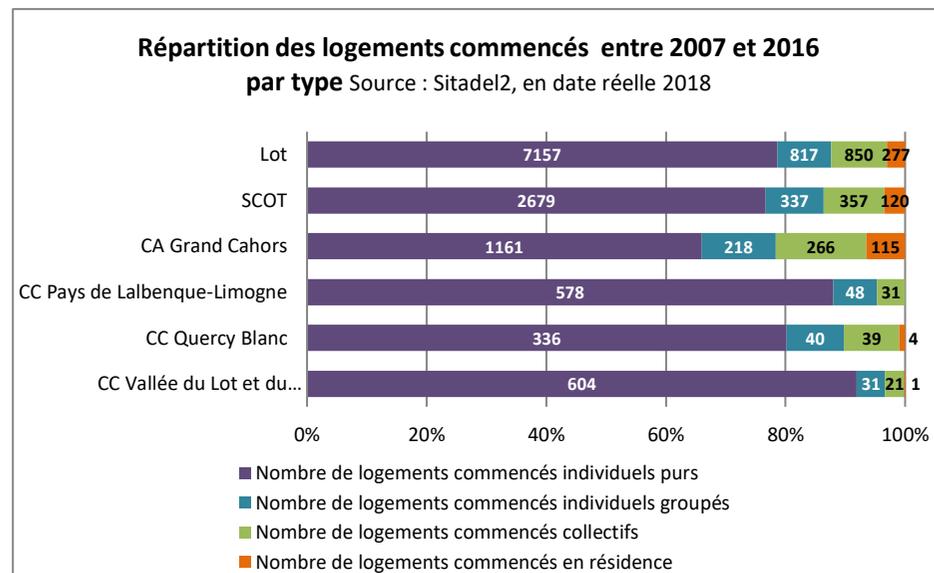


Territoire et administration



Avec 46 logements neufs par an en moyenne, la construction est en baisse depuis la crise

L'analyse de la base de données Sitadel2 et du nombre de logements commencés² entre 2007 et 2016 permet d'étudier les dynamiques de construction sur le territoire et de comparer les territoires entre eux.



419 logements ont été commencés au sein de la CCQB entre 2007 et 2016, soit 42 logements par an en moyenne.

Sur la période, 90% de ces logements commencés ont été des logements individuels : la maison individuelle domine donc largement le marché de la construction. Toutefois, ce pourcentage est plus bas que sur les territoires ruraux de la Vallée du Lot et du Vignoble et du Pays de Lalbenque-Limogne qui ont comptabilisé 97 et 95% de logements individuels commencés.

Les territoires du SCOT et du département du Lot ont respectivement comptabilisé 87 et 88% de logements individuels commencés, soit 2 à 3 points de moins que sur la CCQB.

DEFINITIONS

La base Sitadel2 distingue :

- **l'individuel pur** : opération de construction d'une maison seule,
- et **l'individuel groupé** : plusieurs logements individuels dans un même permis, ou alors un seul logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs (permis mixte).

Nombre de logements commencés entre 2007 et 2016

CC Quercy Blanc	419
CC Pays de Lalbenque Limogne	657
CC Vallée du Lot et du Vignoble	657
CA Grand Cahors	1 760
SCOT Cahors et Sud Lot	3 493
Département du Lot	9 101

Source : Sitadel 2018

En comparaison, la CCQB est le territoire du SCOT qui produit le moins de logements neufs. Elle représente 12% du total des logements commencés sur le territoire du SCOT.

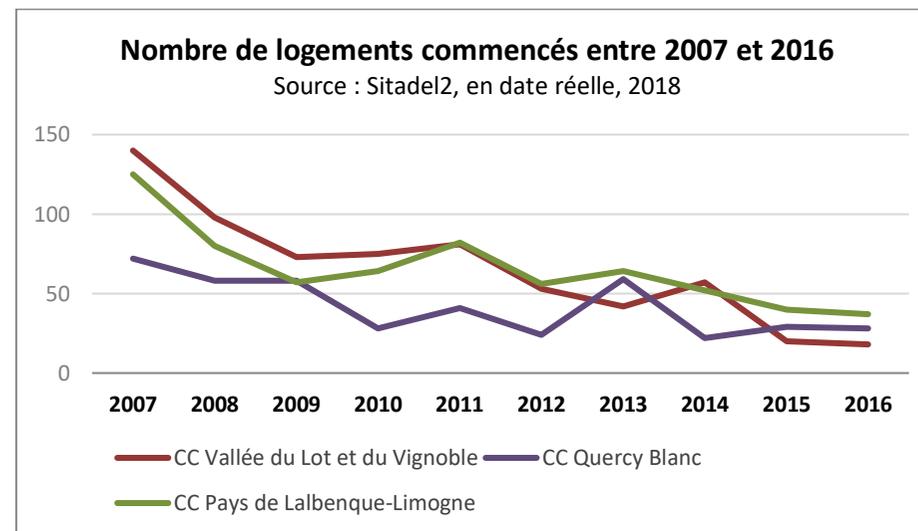
² Les données utilisées sont le nombre de logements commencés en date réelle.

Logements commencés entre 2007 et 2016	
Barguelonne-en-Quercy	62
Bagat-en-Quercy	11
Saint-Daunès	26
Saint-Pantaléon	25
Castelnaud-Montratier-Sainte-Alauzie	61
Cézac	14
Lendou-en-Quercy	31
Lhospitalet	37
Montcuq-en-Quercy-Blanc	69
Montlaurun	7
Porte-du-Quercy	27
Le Boulvé	9
Fargues	10
Saint-Matré	5
Saux	3
Pern	37
Saint-Paul-Flaugnac	74
Total CCQB	419
Moyenne par an	42

Sources : Sitadel2, en date réelle, 2018

Depuis 2007, et tous territoires confondus, les statistiques attestent d'un net recul du secteur de la construction neuve. Malgré deux pics enregistrés en 2010 et en 2013 sur le territoire de la CCQB, le nombre de logements commencés a baissé depuis 2007.

Les causes de ce recul sont communément attribuées à la crise financière de 2008 qui a fortement impacté le secteur de la construction neuve.



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
CC Quercy Blanc	72	58	58	28	41	24	59	22	29	28
CC Pays de Lalbenque Limogne	125	80	57	64	82	56	64	52	40	37
CC Vallée du Lot et du Vignoble	140	98	73	75	81	53	42	57	20	18
CA Grand Cahors	288	222	178	218	130	165	125	190	108	136
SCOT Cahors et Sud Lot	625	458	366	385	334	298	290	321	197	219
Département du Lot	1805	1229	955	968	925	814	818	660	476	451

Les données disponibles permettent de comparer deux périodes de dix ans :

- Entre 1999 et 2009, le territoire produisait en 54 logements/an.
- Il en produit de moins par an en moyenne sur la période 2007-2016.

	Nombre de logements commencés	Nombre de logements moyen par an
Entre 1999 et 2009	596	54
Entre 2007 et 2016	419	42

Sources : Sitadel2, en date réelle, 2018 / SCOT Cahors et Sud du Lot, 2018.

Le recul de la construction s'accélère depuis 2012

	Nombre de logements commencés		% de baisse entre les 2 périodes
	Entre 2007 et 2011	Entre 2012 et 2016	
CC Quercy Blanc	257	162	-37%
CC Pays de Lalbenque-Limogne	408	249	-39%
CC Vallée du Lot et du Vignoble	467	190	-59%
CA Grand Cahors	1036	724	-30%
SCOT Cahors et Sud Lot	2168	1325	-39%
Département du Lot	5882	3219	-45%

Source : Sitadel2, en date réelle, 2018

Depuis 2012, le recul de la construction neuve s'est accéléré : sur la CCQB, le nombre de logements commencés entre les périodes 2007-2011 et 2012-2016 a baissé de 37%. Cette baisse est moins importante que celle enregistrée sur le territoire du SCOT (-39%) ou sur le département (-45%). Ce chiffre est à mettre en corrélation avec la baisse démographique enregistrée depuis 2010 sur le territoire.

Une construction plus importante à Saint-Paul-Flaunac

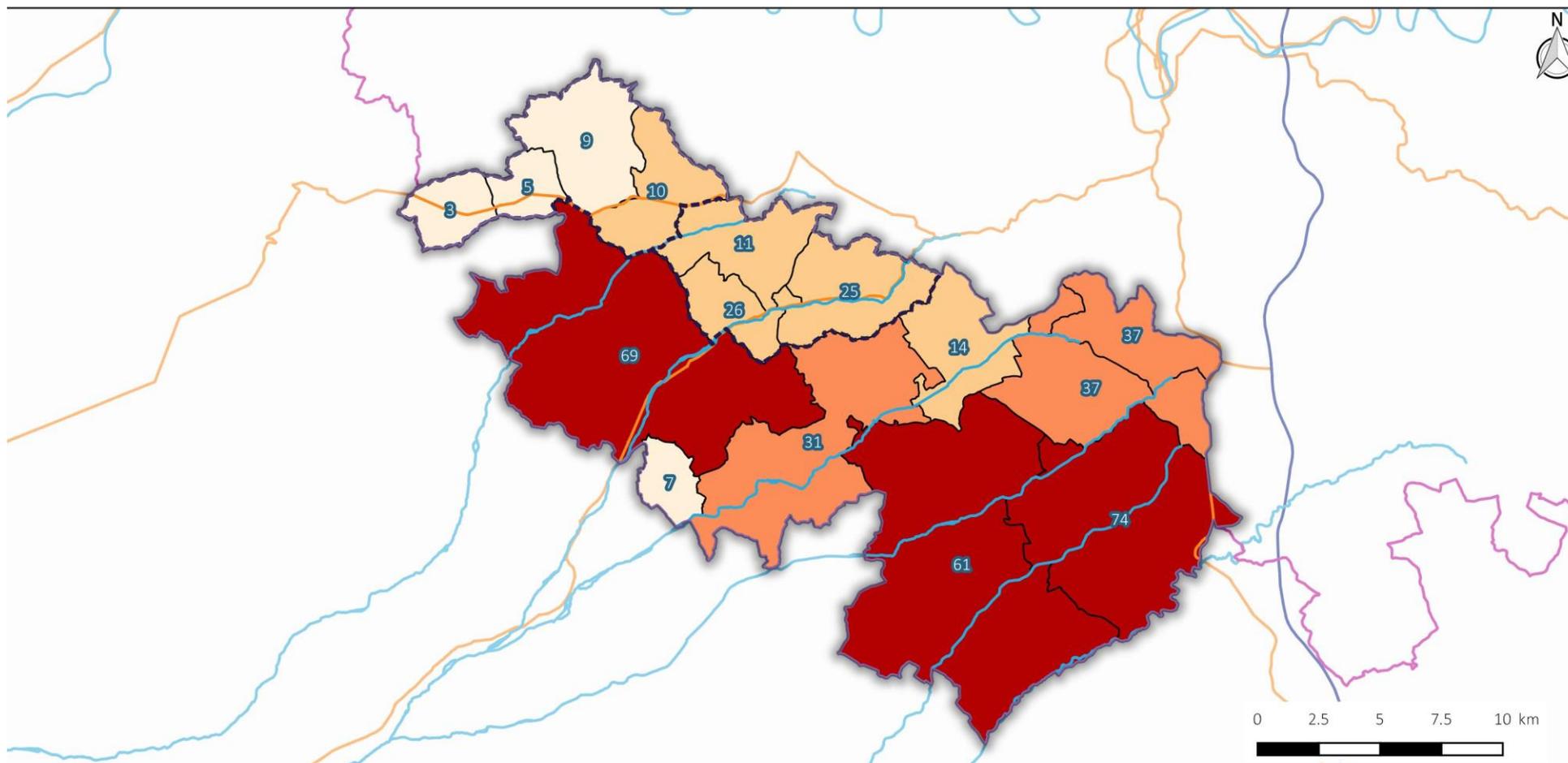
C'est à Saint-Paul-Flaunac que le nombre de constructions nouvelles entre 2007 et 2016 a été le plus important, avec 74 logements commencés. Suivent Montcuq-en-Quercy-Blanc et Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie avec 69 et 61 logements commencés (cf. carte en page suivante). Lendou-en-Quercy, Pern et Lhospitalet ont comptabilisé entre 30 et 40 logements commencés.

Les surfaces des nouvelles maisons restent importantes

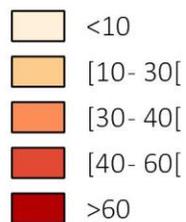
	Surfaces moyennes de logements commencés entre 2007 et 2016
CC Quercy Blanc	127 m ² / logement
CC Pays de Lalbenque-Limogne	135 m ² / logement
CC Vallée du Lot et du Vignoble	128 m ² / logement
CA Grand Cahors	119 m ² / logement
SCOT Cahors et Sud Lot	125 m ² / logement
Département du Lot	127 m ² / logement

Sur la CCQB, la surface moyenne des logements commencés entre 2007 et 2016 est de 127 m²/logement. Ce chiffre est identique à la moyenne du département, et est inférieur à celui de la CC du Pays de Lalbenque-Limogne qui produit de très grands logements (135 m²/logement en moyenne). Toutefois, cela montre que le territoire continue de produire des grands logements de 4 pièces et plus.

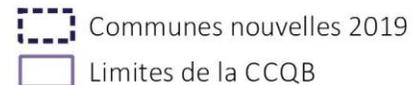
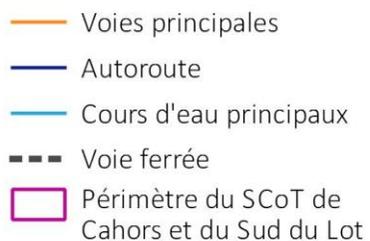
NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS ENTRE 2007 ET 2016



Nombre de logements commencés entre 2007 et 2016



Territoire et administration



D - Les résidences secondaires sont importantes

1 logement sur 5 est une résidence secondaire

21% des logements de la CCQB sont des résidences secondaires. C'est bien plus que sur le territoire du SCOT (16%) mais aussi que sur l'ensemble du département du Lot (19%). Cela représente une part importante, bien supérieure à celle du Grand Cahors (11%) mais toutefois inférieure aux territoires ruraux de la CC du Pays de Lalbenque-Limogne (27%) et de la Vallée du Lot et du Vignoble (23%).

Les résidences secondaires en 2015 <i>Source : INSEE 2015</i>	Part des résidences secondaires dans le parc total	Nombre de résidences secondaires	Nombre de logements total
CC Quercy Blanc	21 %	1 043	4 895
CC Pays de Lalbenque Limogne	27 %	1 522	5 665
CC Vallée du Lot et du Vignoble	23 %	2 311	10 233
CA Grand Cahors	11 %	2 635	24 888

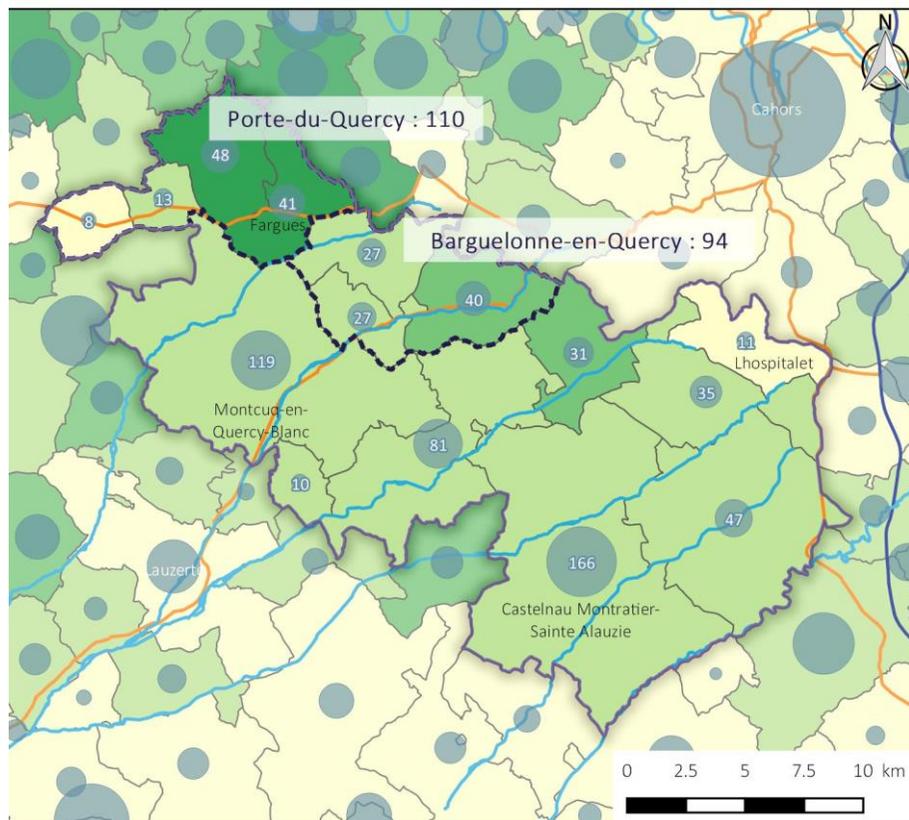
La part des résidences secondaires est plus importante dans les communes du nord-ouest et de la vallée du Lendou

Montcuq-en-Quercy-Blanc et Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie accueillent la moitié des résidences secondaires du Quercy Blanc en 2015 : 510 sur les 1 043 que compte le territoire (cf. cartes en page suivante).

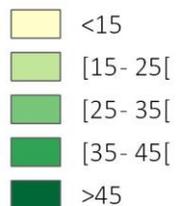
En part, ce sont les communes du nord-ouest et de la vallée du Lendou qui présentent une part de résidences secondaires forte : Porte-du-Quercy, Barguelonne-en-Quercy, Lendou-en-Quercy et Cézac présentent une part de résidences secondaires supérieure à 25%.

À l'inverse, Lhospitalet et Pern, mais aussi Montlauzun, enregistrent un taux inférieur à 15%. Cette tendance est similaire à celle des communes la couronne périurbaine de Cahors.

RESIDENCES SECONDAIRES EN 1999



Part de résidences secondaires en % en 1999

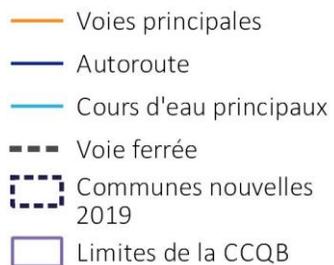


Nombre de résidences secondaires en 1999



relief
urbanisme

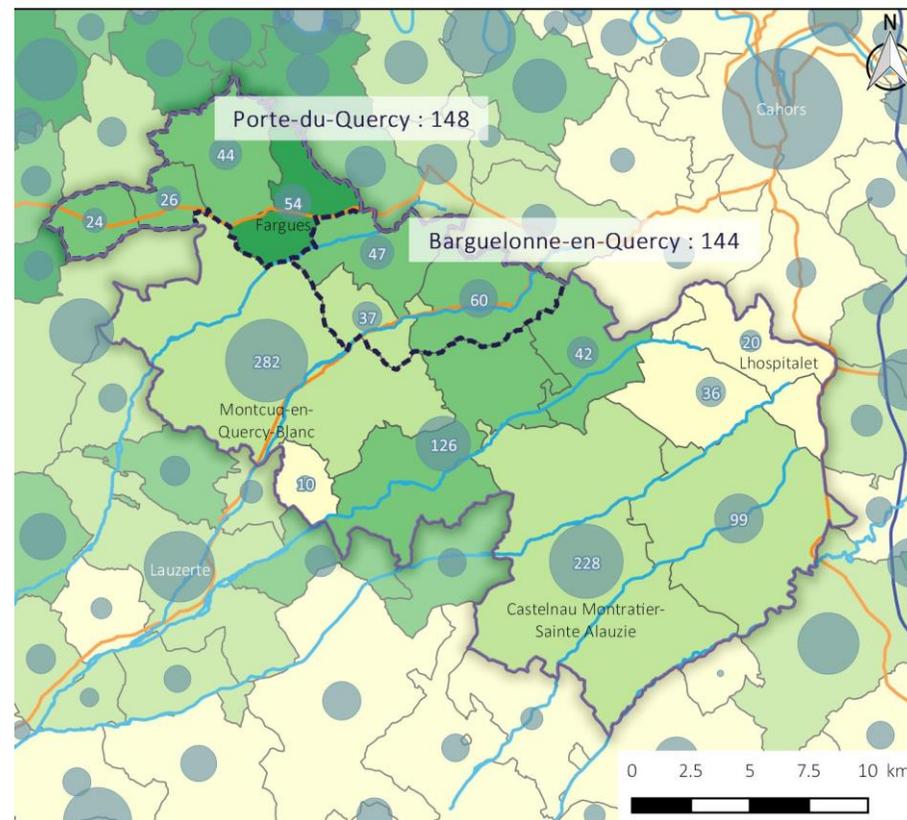
Territoire et administration



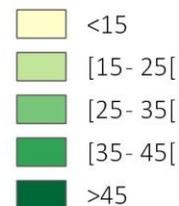
Conception : décembre 2018

Sources : IGN ; INSEE 2015 ; BD Carthage

RESIDENCES SECONDAIRES EN 2015



Part de résidences secondaires en % en 2015

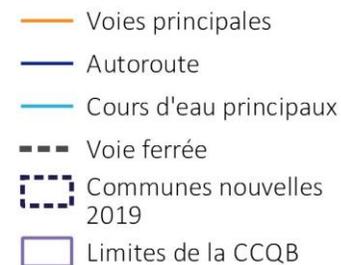


Nombre de résidences secondaires en 2015



relief
urbanisme

Territoire et administration



Conception : décembre 2018

Sources : IGN ; INSEE 2015 ; BD Carthage

E - Synthèse et enjeux de l'habitat

CONSTATS

Le diagnostic relève :

- Un fait propriétaire structurel facilité par les prix bas du foncier,
- Un parc HLM peu développé, presque exclusivement concentré sur les deux bourgs-centres et constitué de grands logements attribués à des petits ménages,
- De grands logements pour des ménages de plus en plus petits,
- Un parc ancien qui souffre de vacance structurelle, et une vacance très importante dans les pôles, en forte augmentation,
- Le recul de la construction neuve depuis la crise de 2008,
- Une part importante de résidences secondaires, surtout dans les communes du nord-ouest et de la vallée du Lendou.

ENJEUX

Le diagnostic révèle donc un paradoxe entre une certaine homogénéité du parc de logements, constitué principalement de grands logements en accession, et la diversité des profils sociologiques présents sur le territoire : familles avec enfants, jeunes, personnes âgées, populations modestes, résidents secondaires...

L'enjeu est, d'une part, de permettre à une pluralité de personnes de se maintenir ou de s'installer sur le territoire, et d'autre part, de revitaliser des centres anciens qui souffrent d'une vacance structurelle du logement.

PISTES DE REFLEXION

Le SCOT prescrit en #P.4 un objectif de production de 550 à 650 résidences principales supplémentaires entre 2016 et 2034 en construction et renouvellement urbain, pour l'accueil de 600 à 700 habitants supplémentaires.

La #P.29 fixe un objectif de sortie de vacance de 30 à 55 logements à l'horizon 2034. Il recommande plus particulièrement la sortie de 15 à 20 logements de la vacance pour chacun des deux pôles. Le SCOT recommande également d'améliorer la performance énergétique des logements réhabilités et de dé-densifier certains tissus anciens pour aérer et verdir les centres-bourgs. La mise en place de démarches de revitalisation des centres-bourgs est également recommandée.

Dans ce cadre, la CCQB pourrait chercher à diversifier son parc de logements pour favoriser une diversité de parcours résidentiels : offre de petits logements, habitat locatif, habitat social, logements adaptés aux personnes âgées, rénovation thermique et adaptation du parc ancien des centres-bourgs, rénovation de granges ayant perdu leur fonction agricole...

La politique de l'habitat doit donc reposer sur la construction neuve mais aussi sur l'adaptation du bâti existant aux exigences de confort actuelles : performances énergétiques, lumière, fonctionnalité, etc...

4 | Projections démographiques et résidentielles du territoire

A - Les publics du Quercy Blanc

Les ménages actifs 30-45 ans qui arrivent

Ces ménages sont de moins en moins nombreux sur l'ensemble du territoire, mais la tendance au desserrement de l'agglomération de Cahors apporte des dynamiques nouvelles dans les communes au nord-est de la CCQB.

En effet, des ménages actifs arrivent sur le territoire pour acheter un bien et y vivre. Leur arrivée sur le territoire permet de rajeunir les effectifs, mais aussi de maintenir des services et équipements du territoire tels que les écoles.

Leur lieu d'emploi étant souvent dissocié de leur lieu de vie, ils se déplacent beaucoup (flux domicile-travail, flux scolaires...) et les charges financières liées à la mobilité peuvent affecter leur budget.

Cette catégorie de public peut présenter un risque potentiel en cas de décrochage (séparation, perte d'emplois...) qui peut affecter l'équilibre budgétaire du ménage. Cela peut entraîner une revente de la maison et parfois le besoin de se reloger, au moins temporairement, dans le parc locatif.

LES BESOINS DES MENAGES ACTIFS

- Terrain constructible ou maison à acheter
- Locatif ou locatif social
- Equipements scolaires
- Proximité des lieux d'emplois

Les jeunes du territoire qui veulent rester y vivre

Les jeunes de moins de 25 ans, peu nombreux dans le Quercy Blanc, sont également peu nombreux à rester. S'ils restent, ils peuvent bénéficier d'un réseau local qui peut faciliter leur insertion professionnelle et sociale. Ils peuvent aussi représenter un appui pour leurs proches, notamment dans le cadre du vieillissement.

Ils peuvent aussi se retrouver confrontés à des difficultés pour évoluer professionnellement ou pour quitter la maison familiale.

LES BESOINS DES JEUNES DU TERRITOIRE

- Locatif ou locatif social
- Lieux d'emplois et de sociabilités
- Terrain constructible ou maison à acheter

Les personnes âgées qui vieillissent sur le territoire

Elles sont de plus en plus nombreuses sur le territoire, car la population vieillit. Ce sont en majorité des ménages propriétaires de leurs logements.

Leur présence sur le territoire permet de conserver des effectifs démographiques, et est créatrice de services et d'emplois dont ceux liés aux services à la personne.

Cette catégorie de public peut présenter des risques potentiels en termes d'éloignement (relationnel ou géographique) et de dépendance (difficultés financières, problèmes de santé, réduction de la mobilité, etc.).

LES BESOINS DES PERSONNES AGEES

- Commerces et services de proximité
- Equipements de santé et services à la personne
- Etablissements d'accueil des personnes âgées
- Logements adaptés aux différentes étapes du vieillissement

Les jeunes retraités ou presque qui s'installent

Le Quercy Blanc continue d'accueillir de nouveaux ménages de jeunes retraités (ou proches de la retraite) qui souhaitent passer leur retraite à la campagne.

Ces ménages sont souvent mus par un effet « coup de cœur », achètent une maison, rénovent de l'ancien, et parfois installent des activités touristiques de type « chambre d'hôte ».

Depuis peu, ces ménages tendent à prioriser la localisation de leur maison à proximité des commerces et services.

Le phénomène de « retour au pays » amène également des ménages à revenir dans le Quercy Blanc à l'heure de la retraite.

Leur arrivée sur le territoire alimente la démographie mais aussi l'économie et la vie du territoire, car ce sont des ménages qui dépensent sur place et s'impliquent dans la vie associative locale.

Si dans certains cas ces ménages vieillissent sur le territoire, ils peuvent parfois, à terme, le quitter (problèmes de santé, rapprochement de la famille, etc.).

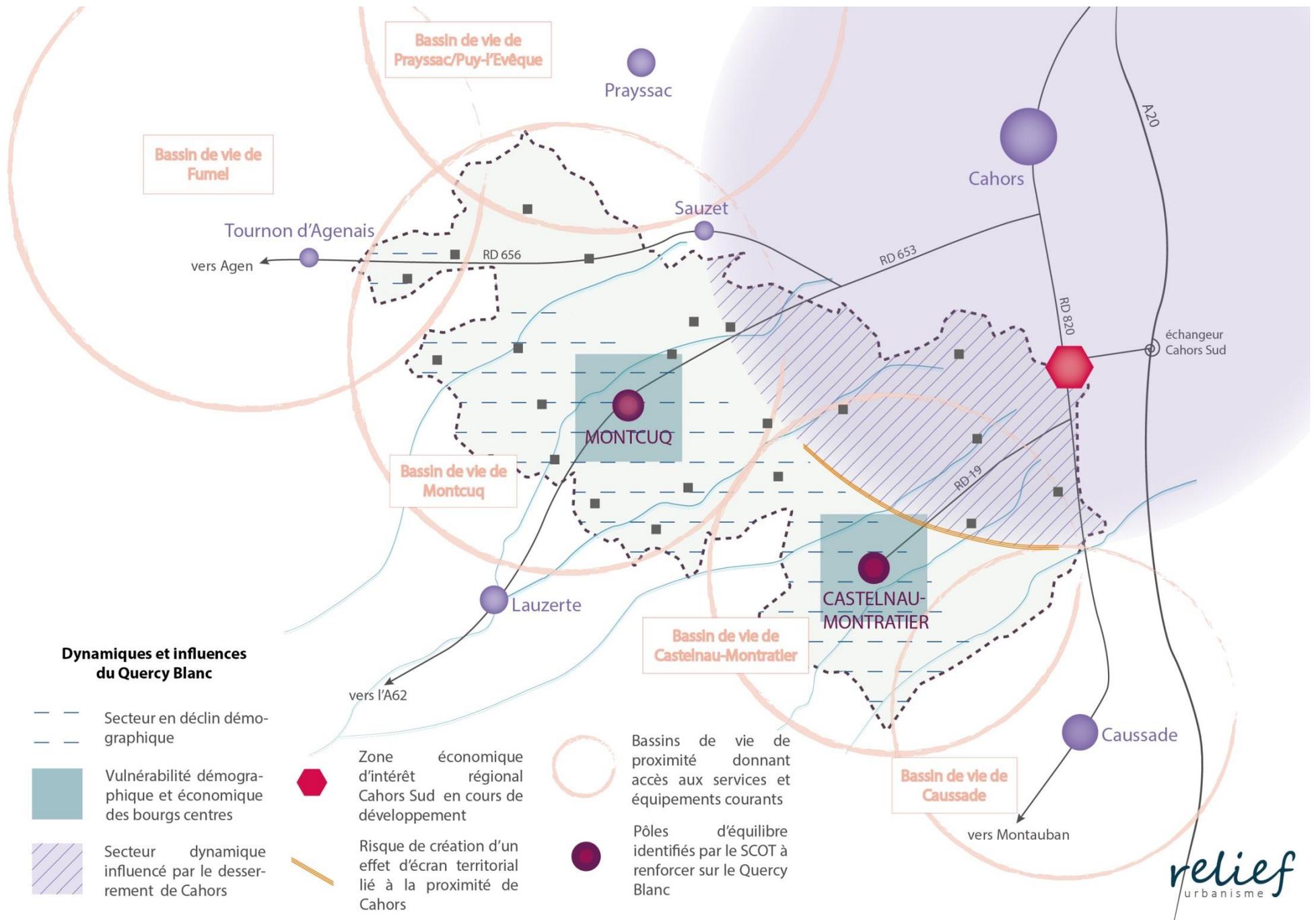
LES BESOINS DES JEUNES RETRAITES OU PRESQUE QUI S'INSTALLENT

- Maisons à acheter, notamment de plain-pied
- Biens de qualité à rénover
- Vie et animation locale
- Besoins liés au vieillissement

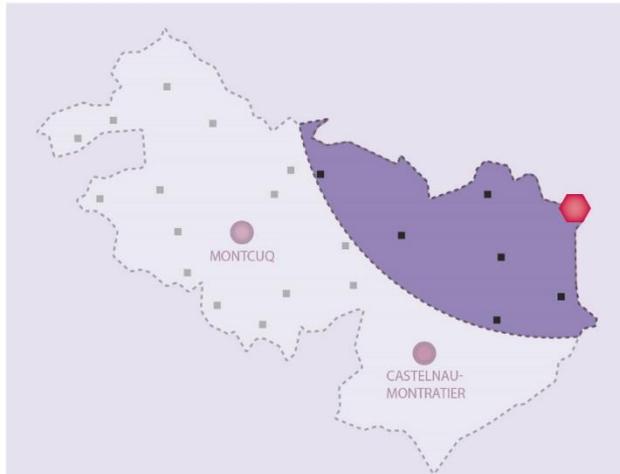
B - Les enjeux démographiques et résidentiels sectorisés

Les deux illustrations en pages suivantes mettent en exergue les principaux enjeux du territoire, et leur sectorisation en 3 familles de communes :

- Les communes très rurales,
- Les communes sous influence cadurcienne,
- Les pôles de Montcuq et de Castelnaud-Montratier.



3 entités territoriales aux dynamiques socio-économiques différentes



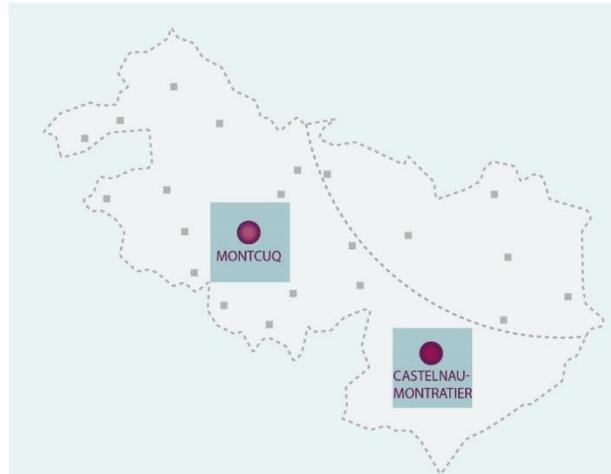
Le secteur nord-est sous l'influence de Cahors

Les communes au nord-est du territoire bénéficient du desserrement démographique de Cahors.

On y observe ;

- Une **croissance démographique**, due à un solde migratoire positif, mais aussi grâce à un solde naturel positif pour les communes les plus à l'est de Lhospitalet à Saint-Paul-Flaugnac.
- La présence de **populations plus jeunes** que sur le reste du territoire, bien que l'indice de jeunesse reste majoritairement inférieur à 1 à l'exception de Lhospitalet.
- Une part plus importante de **familles avec enfants**.
- Des **revenus médians plus importants**.
- Une évolution rapide du nombre de logements et des **dynamiques de construction fortes** : désormais, le nombre de construction est plus élevé sur ce secteur que dans les deux pôles du territoire réunis.

Le **Parc d'Activités Cahors Sud** se développe en partie sur la commune de Lhospitalet, ce qui laisse envisager la poursuite des dynamiques sur ce secteur du territoire.

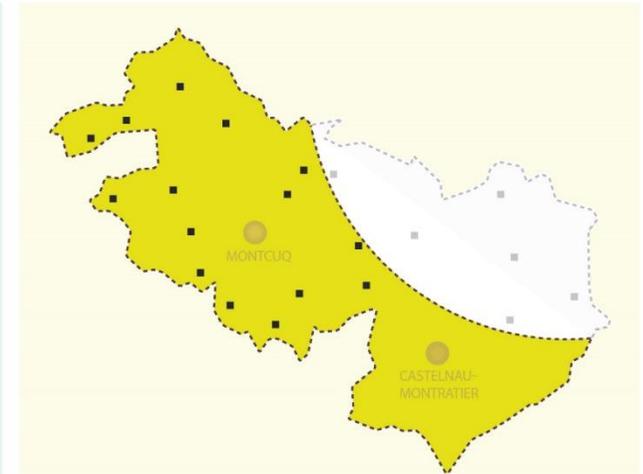


Les pôles du territoire vulnérables

Les pôles structurent le territoire en termes d'**emplois, de commerces, d'équipements et de services**. Ils offrent une réponse en moins de 20 minutes aux besoins courants d'une grande partie des habitants du Quercy Blanc. Ce sont aussi des **communes touristiques** ; c'est le cas en particulier de Montcuq.

Mais des **signes de vulnérabilité** s'y observe :

- Le **recul du nombre d'habitants** du fait d'un solde naturel très négatif. En conséquence, leurs poids démographiques diminuent au profit du secteur sous influence de Cahors.
- Une part importante de **personnes âgées et le vieillissement** important de la population.
- Un risque de **vulnérabilité sociale** plus élevé qu'ailleurs.
- Une forte **hausse de la vacance de logements**. Les causes sont structurelles, et une part importante de la vacance concerne le bâti ancien.



Les communes très rurales

Les communes très rurales sont moins influencées par le développement du pôle urbain de Cahors, et **se développent peu**, bien que l'on note sur la frange nord (du Boulvè à Saint-Daunès) un solde migratoire positif.

Ces communes pourraient à **terme souffrir de la fragilisation des pôles** qui aujourd'hui leur offrent un accès aux commerces, équipements et services de proximité.

Leurs **populations diminuent ou peinent à se maintenir**.

On y observe :

- Des **revenus médians bas**.
- Une part plus importante qu'ailleurs d'**emplois agricoles**.
- Un **vieillessement fort** : en plus du vieillissement naturel de la population, ces communes accueillent des jeunes retraités qui souhaitent se mettre au vert.
- Une part forte de **résidences secondaires**.

C - L'évolution démographique au fil de l'eau

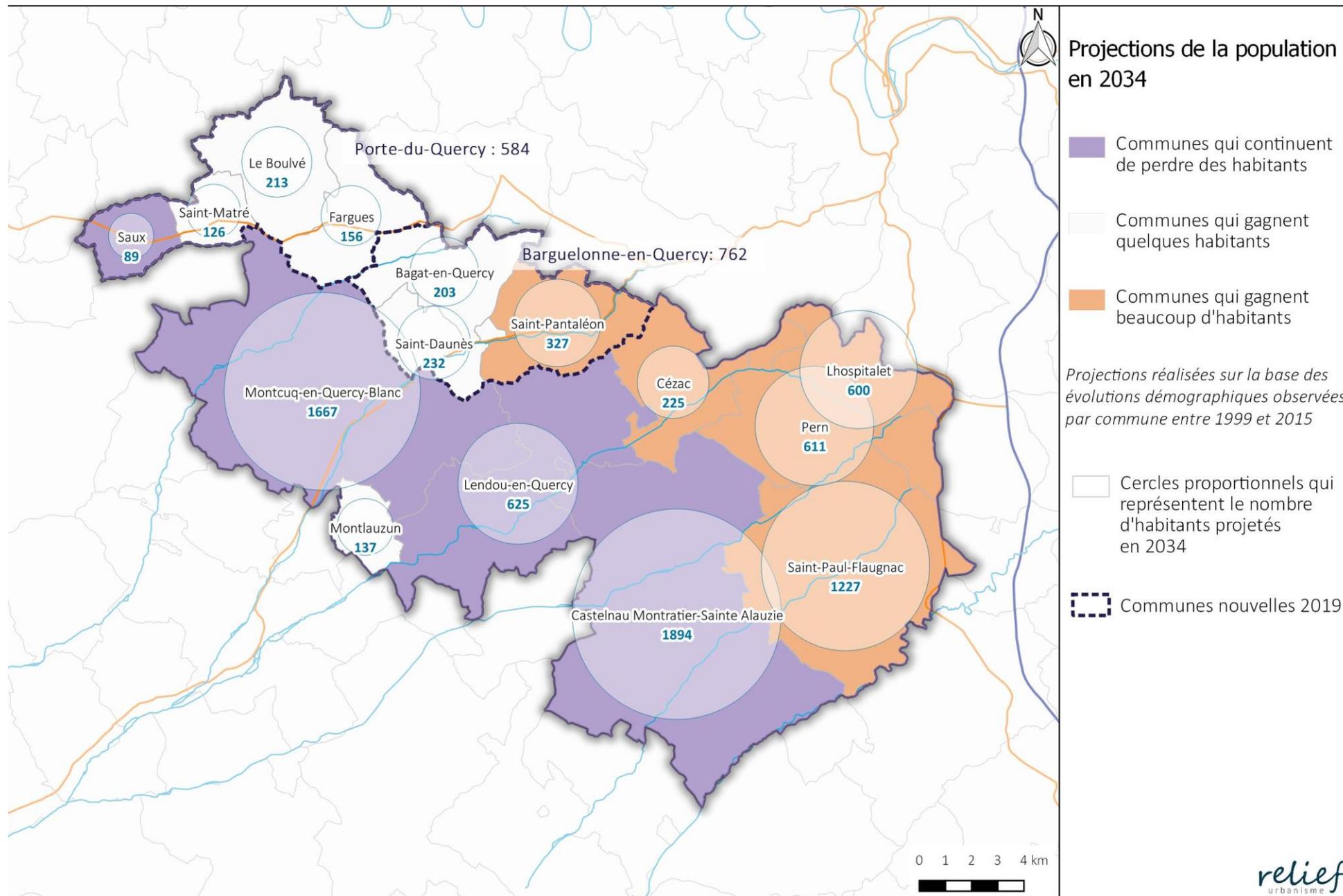
Si les tendances démographiques enregistrées entre 1999 et 2015 se poursuivent jusqu'en 2034 :

- le poids démographique des communes très rurales, et des 2 pôles (Montcuq-en-Quercy-Blanc et Castelnau Montratier-Sainte Alauzie) diminuera,
- le poids démographique des communes influencées par le desserrement de Cahors augmentera.

Poids démographique	1999	2015	2034
Pôles (communes nouvelles)	50,2%	46,8%	42,7%
<i>Montcuq-en-Quercy-Blanc</i>	23,8%	22,0%	20,0%
<i>Castelnau Montratier-Sainte Alauzie</i>	26,4%	24,7%	22,7%
Communes sous influence cadurcienne	22,7%	27,0%	35,9%
Communes très rurales	27,1%	26,2%	21,4%

La carte suivante montre les projections démographiques à l'horizon 2034 calculées à partir des taux de variation de la population enregistrés entre 1999 et 2015. Elle montre qu'une **poursuite des tendances affectera la démographie de la partie sud du territoire, et en particulier des pôles, et sera favorable au secteur nord-est.**

PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES A L'HORIZON 2034



5 | Mise à jour 2022 des chiffres-clés

A - Démographie

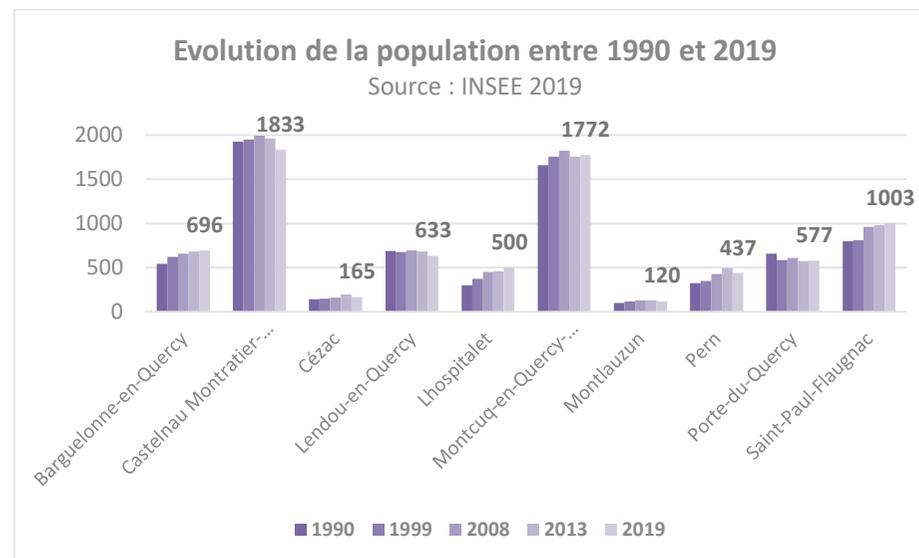
Evolution du nombre d'habitants

	1990	1999	2008	2013	2019	1999-2019	2008-2019
Barguelonne-en-Quercy	546	620	657	681	696	+76	+39
Castelnau Montratrier-Sainte Alauzie	1927	1953	1996	1960	1833	-120	-163
Cézac	144	146	163	199	165	+19	+2
Lendou-en-Quercy	691	678	696	682	633	-45	-63
Lhospitalet	299	373	453	458	500	+127	+47
Montcuq-en-Quercy-Blanc	1662	1756	1826	1754	1772	+16	-54
Montlaurun	102	117	129	128	120	+3	-9
Pern	327	350	430	494	437	+87	+7
Porte-du-Quercy	661	586	611	572	577	-9	-34
Saint-Paul-Flaugnac	799	810	962	982	1003	+193	+41
Total CCQB	7158	7389	7923	7910	7736	+347	-187

Evolution du nombre d'habitants. Source : INSEE 2019

La CCQB a gagné des habitants en 20 ans : + 347 habitants (+ 5 %) entre 1999 et 2019. Cette hausse est due à la croissance démographique des années 1990 et 2000.

La courbe démographique s'est infléchiée entre les années 2010 et 2020. Entre 2008 et 2019, le territoire a perdu 187 habitants (-2,4 %).



Entre 2008 et 2019, les pôles de Castelnau Montratrier-Sainte-Alauzie et de Montcuq-en-Quercy-Blanc ont perdu 217 habitants. C'est le pôle de Castelnau qui a connu la baisse de population la plus importante de la CCQB (-163 habitants).

Lhospitalet, Saint-Paul-Flaugnac et Barguelonne en Quercy sont les communes qui ont gagné le plus d'habitants sur la période.

Soldes naturel et migratoire

Entre 1990 et 2008, le solde migratoire positif compensait le solde naturel négatif et impulsait une croissance du nombre d'habitants. Depuis 2008, le solde migratoire, bien que positif, ne compense plus la baisse de la population due au solde naturel négatif. Cela explique la baisse de la population entre 2008 et 2019.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
	à	à	à	à	à	à	à
	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019

Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,1	-0,2	+0,3	+0,4	+0,8	-0,0	-0,4
Due au solde naturel en %	-0,2	-0,6	-0,4	-0,4	-0,2	-0,3	-0,5
Due au solde migratoire en %	-0,9	+0,4	+0,7	+0,7	+1,0	+0,3	+0,2

Variation annuelle moyenne de la population de la CCQB. Source : INSEE 2019

Equilibres territoriaux

Les évolutions démographiques sont inégalement réparties sur le territoire et engendrent de nouveaux équilibres territoriaux : les communes appartenant au bassin de vie de Cahors voient leur poids démographique augmenter au détriment des pôles, en particulier Castelnau-Montratieur.

Poids démographique en %

	1999	2008	2019
Pôles	50,2	48,2	46,6
Montcuq-en-Quercy-Blanc	23,8	23,0	22,9
Castelnau Montratieur-Sainte Alauzie	26,4	25,2	23,7
Communes du bassin de vie de Cahors	22,7	25,3	27,2
Autres communes rurales	27,1	26,4	26,2

Evolution du poids démographique par type de territoire. Source : INSEE. Traitement : Relief urbanisme 2022

B - Logements

Evolution du nombre de logements

	1999	2008	2013	2019	1999-2019	2008-2019
Barguelonne-en-Quercy	372	460	490	501	+129	+41
Castelnau Montratieur-Sainte Alauzie	1035	1216	1275	1282	+247	+66
Cézac	90	119	132	124	+34	+5
Lendou-en-Quercy	368	435	462	458	+90	+23
Lhospitalet	159	212	222	260	+101	+48
Montcuq-en-Quercy-Blanc	1050	1227	1267	1296	+246	+68
Montlaurun	59	68	72	71	+12	+2
Pern	193	207	248	250	+57	+43
Porte-du-Quercy	384	435	465	463	+79	+28
Saint-Paul-Flaugnac	423	518	546	585	+162	+67
Total CCQB	4133	4899	5179	5289	+1156	+390

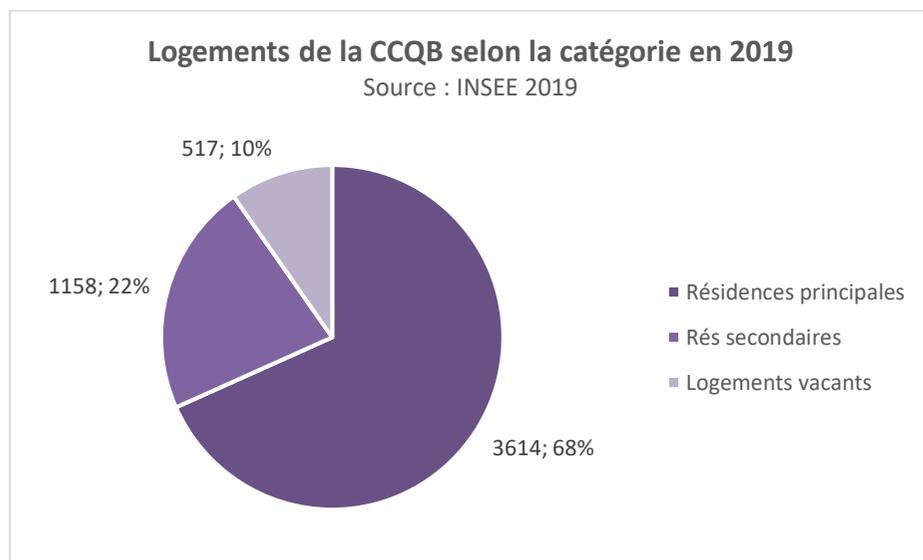
Evolution du nombre de logements. Source : INSEE 2019

Le nombre de logements a augmenté de + 8 % entre 2008 et 2019 (+ 390 logements).

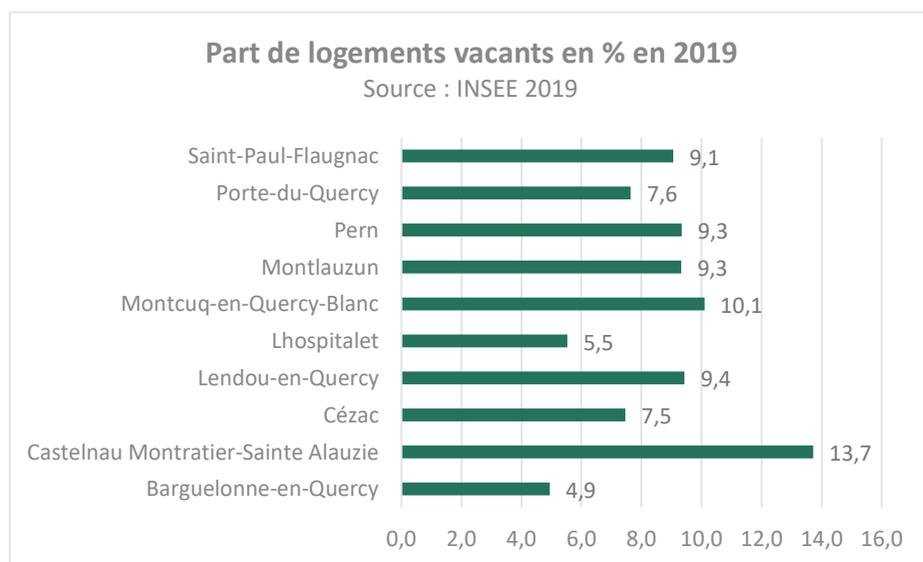
Les communes de Lhospitalet et Saint-Paul-Flaugnac sont celles dont le rythme de production de logements a été le plus soutenu : respectivement +1,86%/an et +1,11%/an en moyenne entre 2008 et 2019.

Castelnau-Montratieur et Montcuq-en-Quercy-Blanc ont connu un rythme plus faible, de +0,48%/an et +0,49%/an.

Vacance de logement



La CCQB comptabilise 10 % de logements vacants, soit 517 unités. Plus d'un logement sur 5 est une résidence secondaire.



Castelnau-Montratier et Montcuq-en-Quercy-Blanc comptabilisent le plus de logements vacants, en valeur absolue et relative. Castelnau-Montratier se distingue par une évolution particulièrement importante du nombre de logements vacants entre 2008 et 2019 (+ 46 unités).

A l'inverse, Barguelonne-en-Quercy a diminué sa réserve de logements vacants et comptabilise moins de 5 % de logements vacants en 2019.

	1999	2008	2013	2019	1999-2019	2008-2019
Barguelonne-en-Quercy	15	41	40	25	+10	-16
Castelnau Montratier-Sainte Alauzie	61	130	153	176	+115	+46
Cézac	8	13	19	9	+1	-4
Lendou-en-Quercy	23	33	38	43	+20	+11
Lhospitalet	6	9	11	14	+8	+5
Montcuq-en-Quercy-Blanc	69	126	173	131	+62	+5
Montlauzun	5	7	5	7	+2	+0
Pern	16	13	15	23	+7	+10
Porte-du-Quercy	19	30	43	35	+16	+5
Saint-Paul-Flaunac	47	49	38	53	+6	+4
Total CCQB	269	451	535	517	+248	+66

Logements sociaux

La CCQB compte 87 logements sociaux, soit 2,4 % du nombre total de résidences principales. Montcuq et Castelnau-Montratier concentrent l'essentiel du volume de logements sociaux.

	Nombre de logements sociaux	Part de logements sociaux en %
Barguelonne-en-Quercy	0	0,0
Castelnau Montratier-Sainte	21	2,4

Alauzie		
Cézac	0	0,0
Lendou-en-Quercy	5	1,6
Lhospitalet	5	2,3
Montcuq-en-Quercy-Blanc	51	5,9
Montlauzun	0	0,0
Pern	0	0,0
Porte-du-Quercy	5	1,9
Saint-Paul-Flaugnac	0	0,0
Total CCQB	87	2,4

C - Construction de logements

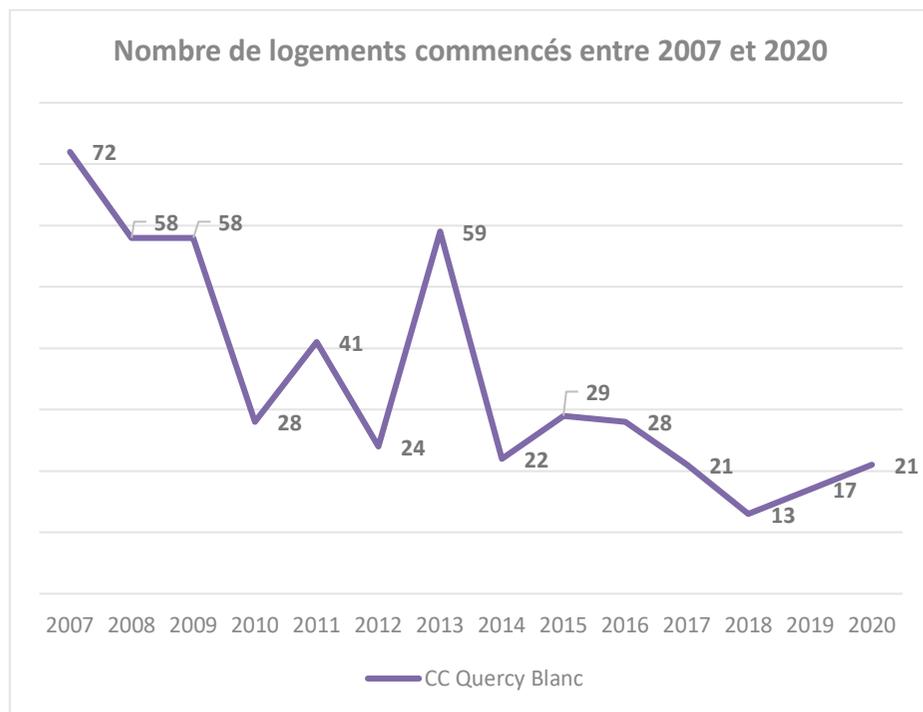
	Logements commencés entre 2007 et 2016	Logements commencés entre 2017 et 2020
Barguelonne-en-Quercy	62	9
<i>Bagat-en-Quercy</i>	11	3
<i>Saint-Daunès</i>	26	4
<i>Saint-Pantaléon</i>	25	2
Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie	61	14
Cézac	14	2
Lendou-en-Quercy	31	6
Lhospitalet	37	4
Montcuq-en-Quercy-Blanc	69	16
Montlauzun	7	2
Porte-du-Quercy	27	2
<i>Le Boulvé</i>	9	2
<i>Fargues</i>	10	0
<i>Saint-Matré</i>	5	0
<i>Saux</i>	3	0
Pern	37	7
Saint-Paul-Flaugnac	74	10
Total CCQB	419	72
Moyenne par an	42	18

Sources : Sitedel2, en date réelle, 2018 et 2022

La baisse de la construction de logements neufs déjà enregistrée sur la période 2007-2016 se poursuit sur la période 2017-2020. En moyenne, le territoire construit deux fois moins par an : 42 constructions par an en moyenne sur la période 2007-2016 ; 18 sur la période 2017-2020.

La répartition des logements commencés sur cette dernière période est la suivante :

- 59 logements individuels purs,
- 10 logements individuels groupés dont 6 à Montcuq, 2 à Cézac et 2 au Bouvly,
- 3 logements collectifs à Pern.



Sur la période 2011-2020, soit 10 ans, la CCQB a enregistré 275 logements commencés, soit une moyenne de 27 à 28 logements par an.