



DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

Habitat

Urbanisme

Foncier

Cadre de vie

Phase 1

-

Diagnostic

Altair

IDL Conseil

S.V. consultante

Mars 2010

Pays du Val d'Adour

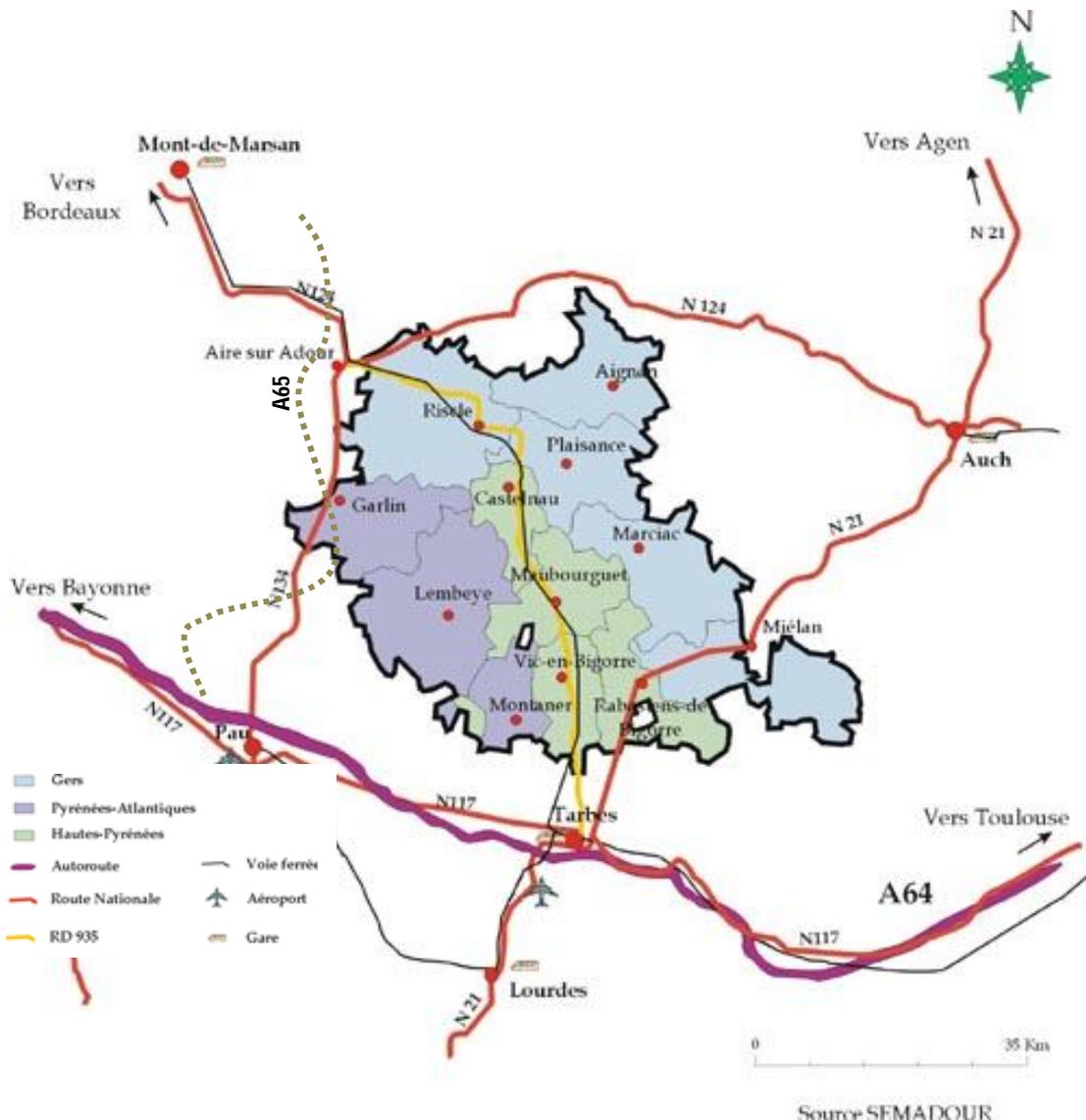
Sommaire

A. PRESENTATION DU TERRITOIRE	4
B. DEMOGRAPHIE ET MIGRATION.....	5
B-1. Population.....	5
B-2. Densité de population	7
B-3. Solde naturel/solde migratoire	8
B-4. Indice de jeunesse/structure d'âge	10
C. TAUX D'ACTIVITE ET REVENUS DES MENAGES	14
C-1. Taux d'activité	14
C-2. Revenus des ménages.....	15
C-3. Emplois et déplacements.....	16
C-4. Revenus et prestations CAF liés au logement	16
D. HABITAT/LOGEMENT	17
D-1. Taille et population des ménages	17
D-2. Structure du parc de logements	18
D-3. Approche qualitative de la vacance	19
D-4. Statut d'occupation et âge du bâti.....	22
D-5. Structure du parc de résidences principales, typologie	24
D-6. L'offre locative conventionnée	26
<i>D-6. 1- Le parc locatif conventionné public et communal.....</i>	<i>26</i>
<i>D-6. 2- Le parc locatif conventionné privé.....</i>	<i>27</i>
D-7. Confort des logements	28
D-8. Le point d'équilibre	29
E. L'ACTIVITE FONCIERE	31
E-1. La construction de logements (2000-2008)	32
E-2. Répartition de la construction neuve par EPCI et chefs-lieux.....	32
E-3. Indice de construction	33
E-4. La construction neuve	34
<i>E-4. 1- Données relatives à l'accession à la propriété.....</i>	<i>34</i>
<i>E-4. 2- Evaluation de la consommation foncière du parc de logements commencés.....</i>	<i>35</i>
F. ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME	37
G. LE MARCHE DE L'HABITAT.....	37
G-1. Approche qualitative.....	37

G-2. Les prix du marché	39
G-2. 1- Le prix sur l'habitat ancien.....	39
G-2. 2- Le prix des terrains.....	39
H. LES USAGES, LES PRATIQUES DU TERRITOIRE	41
H-1. Le Pays au carrefour d'une armature urbaine	42
H-2. Les fonctionnements du territoire	42
I. LES IMAGES DU FUTUR	44
I-1. Le scénario tendanciel	45
I-2. Le scénario risqué	47
J. SYNTHESE.....	49

A. PRESENTATION DU TERRITOIRE

A-1. Contexte géographique : positionnement du Pays du Val d'Adour



Le Pays du Val d'Adour compte aujourd'hui 195 communes rurales réparties sur douze cantons et organisés autour douze Communautés de Communes. Ce territoire à interdépendances départementales (Gers, Hautes-Pyrénées et Pyrénées-Atlantiques) et régionales (Midi-Pyrénées et Aquitaine) est résolument rural.

Le relief alterne plaines et coteaux orientés sud-nord, le fleuve Adour et ses affluents constituent l'épine dorsale du Pays du Val d'Adour et contribue à son identité. Dépourvu de pôle urbain, le Pays est maillé d'une douzaine de bourgs-centre.

Bordé par trois routes nationales (N21 Tarbes-Auch ; N134 Pau-Aire/Adour ; N124 Aire/Adour-Auch), et par deux autoroutes (A64 Bayonne-Toulouse ; A65 Pau-Langon), la RD 935 constitue le principal axe de desserte du Pays. Les travaux de contournement des bourgs et des villages entre Tarbes et Riscle (déviation de Vic en Bigorre depuis 1996 et celle de Maubourguet prévue courant 2010) ont facilité la fluidité du trafic et ont favorisé une pénétration plus aisée du territoire par les migrations pendulaires.



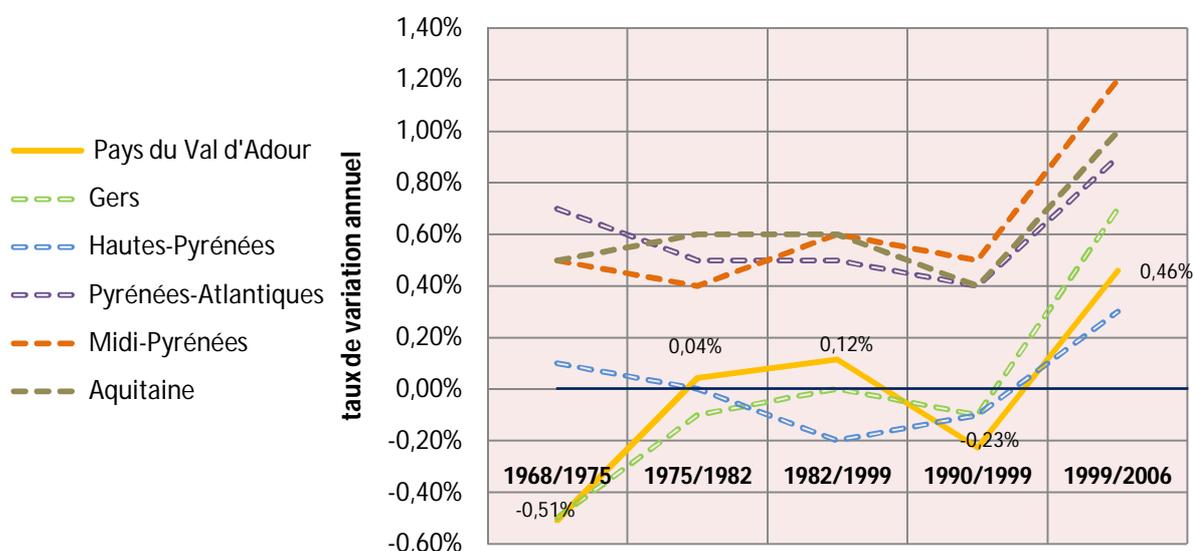
Carte des intercommunalités.

B. DEMOGRAPHIE ET MIGRATION

B-1. Population

Le Pays du Val d'Adour enregistre une augmentation de population de 1730 habitants supplémentaires sur la dernière période intercensitaire (1999-2006) correspondant à un taux de variation annuel de 0,46%. Cette évolution suit les grandes tendances nationales observées sur les espaces à dominante rurale (+0,7%) avec une croissance retrouvée essentiellement imputable aux nouveaux arrivants.

Evolution du taux de variation annuel



Source : Insee RP2006 exploitation principale

Les courbes du taux de variation annuel du Pays du Val d'Adour et du département du Gers sont très proches, montrant ainsi une similitude de leurs configurations démographiques. Le département des Hautes-Pyrénées présente une courbe plus atténuée sur la période 1968-2006 significative d'un profil plus urbain. On remarquera cependant que les valeurs haut-pyrénéennes ont décroché à partir des années 80, confirmant l'affaiblissement du bassin industriel tarbais pour se rapprocher de celles du Val d'Adour sur les deux dernières périodes intercensitaires.

A l'opposé, sur la même période, les taux affichés par le département des Pyrénées-Atlantiques, les Régions Midi Pyrénées et Aquitaine sont toujours positifs, témoignant de la dynamique démographique apportée par les bassins d'activité en essor (Pau et Bayonne) et les métropoles régionales (Bordeaux et Toulouse).

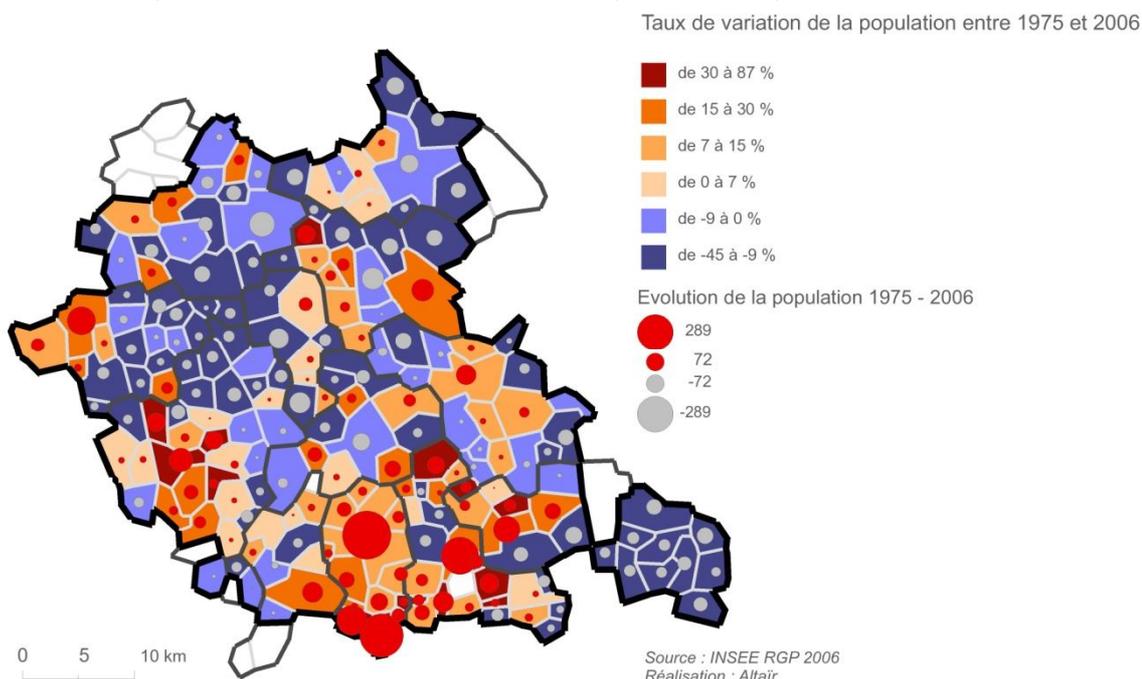
SECTEURS	Taux		Taux variation pop. Période 1968-1975	Taux		Taux		Taux variation pop. Période 1999-2006			
	Population en 1968	Population en 1975		Population en 1982	Taux variation pop. Période 1975-1982	Population en 1990	Population en 1999		Population en 2006		
CANTON D'AIGNAN	3621	3291	-1,36%	3122	-0,75%	2952	-0,70%	2823	-0,50%	2848	0,13%
dont Aignan	965	932	-0,50%	941	0,14%	921	-0,27%	844	-0,97%	858	0,23%
CANTON DE MARCIAC	3637	3482	-0,62%	3481	0,00%	3471	-0,04%	3349	-0,40%	3422	0,31%
dont Marciac	1065	1131	0,86%	1119	-0,15%	1211	0,99%	1160	-0,48%	1221	0,74%
CANTON DE MIELAN	5317	5044	-0,75%	4856	-0,54%	4895	0,10%	4697	-0,46%	4701	0,01%
dont Villecomtal-sur-Arros	572	642	1,66%	671	0,63%	773	1,78%	744	-0,42%	801	1,06%
CANTON DE PLAISANCE	4391	4236	-0,51%	4163	-0,25%	4120	-0,13%	4135	0,04%	4206	0,24%
dont Plaisance	1535	1576	0,38%	1575	-0,01%	1657	0,64%	1520	-0,95%	1468	-0,49%
CANTON DE RISCLE	7470	7022	-0,88%	7042	0,04%	7034	-0,01%	6839	-0,31%	6919	0,17%
dont Riscle	1845	1841	-0,03%	1867	0,20%	1778	-0,61%	1694	-0,54%	1700	0,05%
CANTON DE GARLIN	3657	3545	-0,44%	3562	0,07%	3501	-0,22%	3478	-0,07%	3539	0,25%
dont Garlin	1085	1083	-0,03%	1195	1,42%	1204	0,09%	1205	0,01%	1264	0,68%
CANTON DE LEMBEYE	5325	4979	-0,96%	4846	-0,39%	4926	0,20%	4794	-0,30%	5080	0,83%
dont Lembeye	874	744	-2,27%	706	-0,75%	687	-0,34%	691	0,06%	758	1,33%
CANTON DE MONTANER	2373	2207	-1,03%	2321	0,72%	2474	0,80%	2451	-0,10%	2483	0,19%
dont Montaner	391	364	-1,02%	409	1,68%	509	2,77%	464	-1,02%	459	-0,15%
CANTON DE CASTELNAU RB	2254	2172	-0,53%	2166	-0,04%	2048	-0,70%	1995	-0,29%	1989	-0,04%
dont Castelnau-R.-B.	698	654	-0,93%	661	0,15%	670	0,17%	667	-0,05%	695	0,59%
CANTON DE MAUBOURGUET	5190	5091	-0,27%	5074	-0,05%	4832	-0,61%	4860	0,06%	5069	0,60%
dont Maubourguet	2479	2583	0,59%	2573	-0,06%	2472	-0,50%	2410	-0,28%	2514	0,61%
CANTON DE RABASTENS DE B	4229	4123	-0,36%	4496	1,24%	4518	0,06%	4472	-0,11%	4753	0,87%
dont Rabastens-de-B.	1083	1082	-0,01%	1299	2,65%	1284	-0,15%	1337	0,45%	1398	0,64%
CANTON DE VIC EN BIGORRE	8044	8367	0,56%	8593	0,38%	9450	1,20%	9228	-0,26%	9841	0,92%
dont Vic-en-Bigorre	4393	4563	0,54%	4572	0,03%	4893	0,85%	4803	-0,21%	5092	0,84%
TOTAL PAYS	55508	53559	-0,51%	53722	0,04%	54221	0,12%	53121	-0,23%	54851	0,46%
Gers			-0,50%		-0,10%		0,00%		-0,10%		0,70%
Hautes - Pyrénées			0,10%		0,00%		-0,20%		-0,10%		0,30%
Pyrénées - Atlantiques			0,70%		0,50%		0,50%		0,40%		0,90%
Midi -Pyrénées			0,50%		0,40%				0,50%		1,20%

Source : Insee RP2006 exploitation principale

Hormis celui de Castelnau Rivière Basse, tous les cantons affichent un taux de variation annuel positif sur la période 1999-2006 et dans le même temps, sept cantons (Aignan : 0,13% ; Marciac 0,31% ; Plaisance 0,24% ; Riscle 0,17% ; Garlin : 0,25% ; Lembeye : 0,83% et Maubourguet : 0,60%) affichent un taux de variation positif le plus élevé par rapport aux trois périodes précédentes.

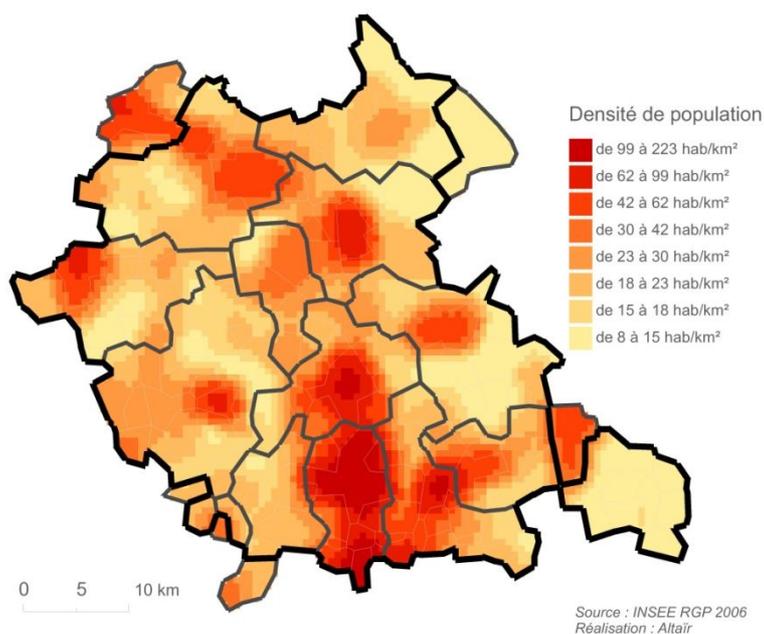
Les cantons de Miélan et Vic ont connu leur plus forte variation démographique lors du RGP 90/99 (Vic : 1,2% ; Miélan 0,10%) tandis que Rabastens et Montaner ont connu leur plus grande variation positive sur la période 75-82 (1,24% ; 0,72%).

Seul le Canton de Castelnaud RB affiche des taux de variation négatifs depuis 1968. Parallèlement, la population du canton de Vic en Bigorre est en augmentation constante depuis 1968. C'est sur la période 1990-1999 que le territoire a connu son effectif le plus faible depuis 40 ans.



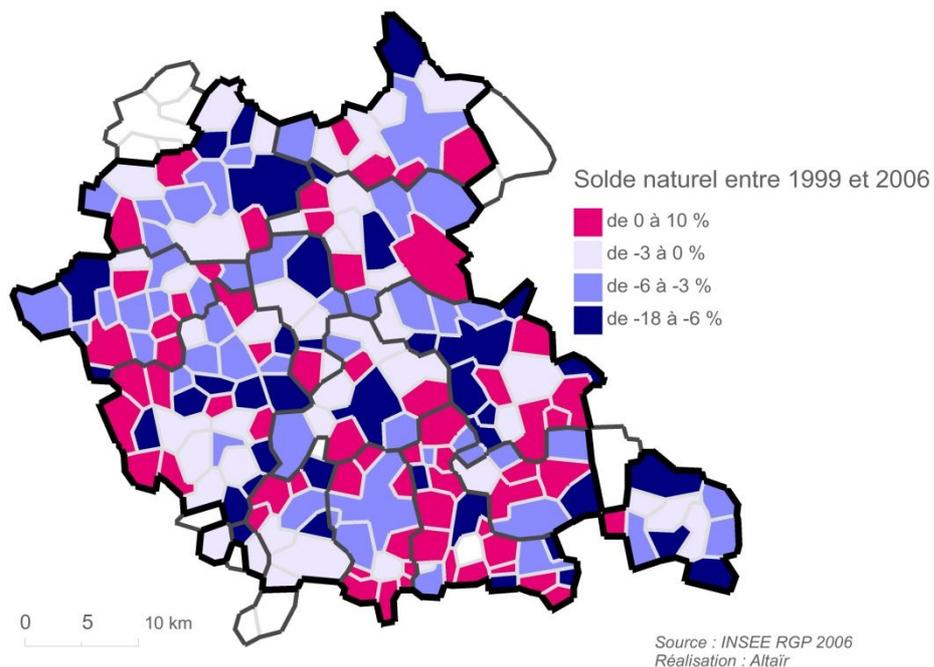
Globalement et depuis 25 ans, le nombre d'habitants n'évolue que faiblement sur l'ensemble du territoire des 12 cantons. Cette évolution est différenciée géographiquement : le nombre d'habitants croît sur les territoires d'influence de Tarbes, Pau et Aire/Adour, tandis que les zones de coteaux et celles plus éloignées d'axes routiers majeurs voient leur population diminuer. Les bourgs-centres montrent globalement un dynamisme fragile, les épisodes de croissance alternant avec des périodes de déclin.

B-2. Densité de population



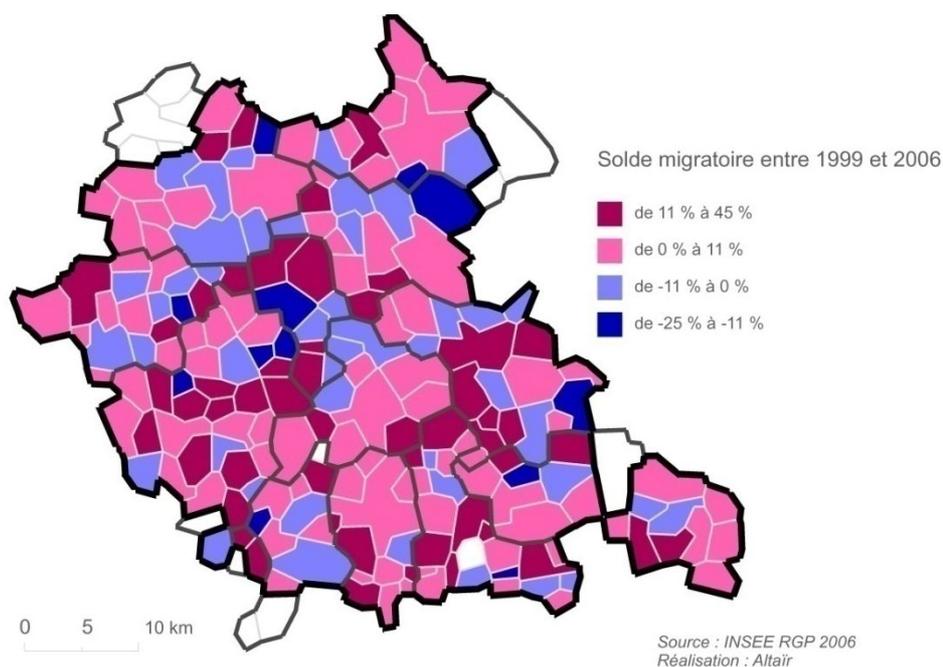
La densité de population sur les douze cantons est de 30,1 habitants/km². Par comparaison, le département des Pyrénées-Atlantiques affiche 83 hbts/km², les Hautes-Pyrénées 51hbts/km² et le Gers 28hbts/km². Le canton de Vic est le plus peuplé, il contient la plus grosse proportion d'habitants en densité (moyenne de 99,7 habitants au km²). La population s'agrège préférentiellement le long des axes routiers (la RD 935 et la RN21) irriguant le Pays.

B-3. Le solde naturel/solde migratoire



Plusieurs communes des franges sud et ouest du Pays du Val d'Adour affichent un solde naturel positif. Elles bénéficient du dynamisme des agglomérations paloise et tarbaise. Pour le reste du territoire, les naissances ne suffisent pas à compenser les décès.

Le Pays, emblématique de nombreux territoires ruraux du Sud Ouest, est attractif dans sa quasi-intégralité.



Cantons/ communes bourgs centres	Population en 2006	Ecart de population 1999-2006	Bénéfice /déficit naturel (99:06)	variation annuelle moyenne due au solde naturel (99-06)	bénéfice / déficit migratoire (99-06)	variation due aux entrées et sorties apparentes (99-06)	variation annuelle moyenne de la population (99-06)
CANTON D'AIGNAN	2848	25	-58	-0,29%	83	0,41%	0,13%
dont Aignan	858	14	-28	-0,47%	42	0,68%	0,23%
CANTON DE MARCIAC	3422	73	-162	-0,69%	235	0,95%	0,31%
dont Marciac	1221	61	-98	-1,19%	159	1,77%	0,74%
CANTON DE MIELAN	4701	4	-146	-0,45%	150	0,45%	0,01%
dont Villecomtal-sur-Arros	801	57	7	0,12%	50	0,87%	1,06%
CANTON DE PLAISANCE	4206	71	-177	-0,61%	248	0,82%	0,24%
dont Plaisance	1468	-52	-159	-1,62%	107	1,01%	-0,49%
CANTON DE RISCLE	6919	80	-232	-0,49%	312	0,63%	0,17%
dont Riscle	1700	6	-113	-0,98%	119	0,97%	0,05%
CANTON DE GARLIN	3539	61	-142	-0,58%	203	0,80%	0,25%
dont Garlin	1264	59	-103	-1,21%	162	1,73%	0,68%
CANTON DE LEMBEYE	5080	286	-87	-0,25%	373	1,02%	0,83%
dont Lembeye	758	67	-8	-0,15%	75	1,36%	1,33%
CANTON DE MONTANER	2483	32	-31	-0,18%	63	0,36%	0,19%
dont Montaner	459	-5	-4	-0,12%	-1	-0,03%	-0,15%
CANTON DE CASTELNAU RB	1989	-6	-134	-0,99%	128	0,90%	-0,04%
dont Castelnaud-Rivière-Basse	695	28	-120	-2,67%	148	2,80%	0,59%
CANTON DE MAUBOURGUET	5069	209	-196	-0,56%	405	1,11%	0,60%
dont Maubourguet	2514	104	-156	-0,91%	260	1,42%	0,61%
CANTON DE RABASTENS DE B	4753	281	-226	-0,69%	507	1,46%	0,87%
dont Rabastens-de-Bigorre	1398	61	-196	-2,11%	257	2,44%	0,64%
CANTON DE VIC EN BIGORRE	9841	613	-160	-0,43%	773	1,09%	0,92%
dont Vic-en-Bigorre	5092	289	-169	-0,48%	458	1,24%	0,84%
TOTAL PAYS	54851	1730	-1751	-0,46%	3481	0,88%	0,46%
<i>Gers</i>				-0,20%		1,00%	0,7%
<i>Hautes - Pyrénées</i>				-0,30%		0,50%	0,3%
<i>Pyrénées - Atlantiques</i>				0,00%		0,90%	0,9%

Source : Insee RP2006 exploitation principale

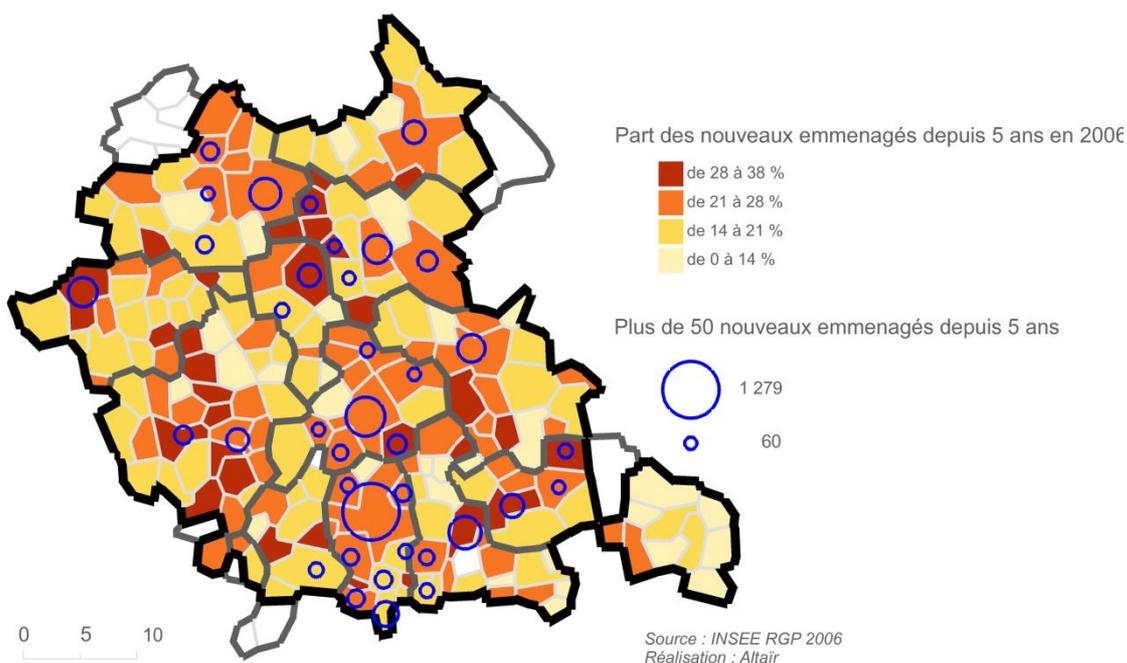
Le solde naturel du territoire du Val d'Adour (-0,46%) est très nettement en dessous des valeurs des trois départements desquels dépend le Pays (les forts taux de mortalité affichés par les communes bourg-centre sont à mettre en parallèle avec la présence de maisons de retraite).

Tous les cantons affichent des soldes naturels négatifs avec parfois des valeurs inférieures à -0,5% (Marciac, Plaisance, Garlin, Castelnaud Rivière Basse et Maubourguet, Rabastens).

Le nombre de naissances a baissé de 17,5% entre les recensements de 1999 et 2006. Le taux de natalité $8,3^0/00$ demeure très inférieur aux moyennes des départements de référence (Gers $9,2^0/00$; Hautes-Pyrénées $9,7^0/00$ et Pyrénées-Atlantiques $10,2^0/00$).

Malgré une baisse sensible du nombre de décès (-26,2%), le taux de mortalité qui, sur le Pays du Val d'Adour, oscille entre $10,6^0/00$ pour le canton de Montaner et $17,0^0/00$ pour le canton de Rabastens, reste très en dessus des valeurs des départements de référence (Gers $12,1^0/00$; Hautes-Pyrénées $11,8^0/00$ et Pyrénées-Atlantiques $10,5^0/00$).

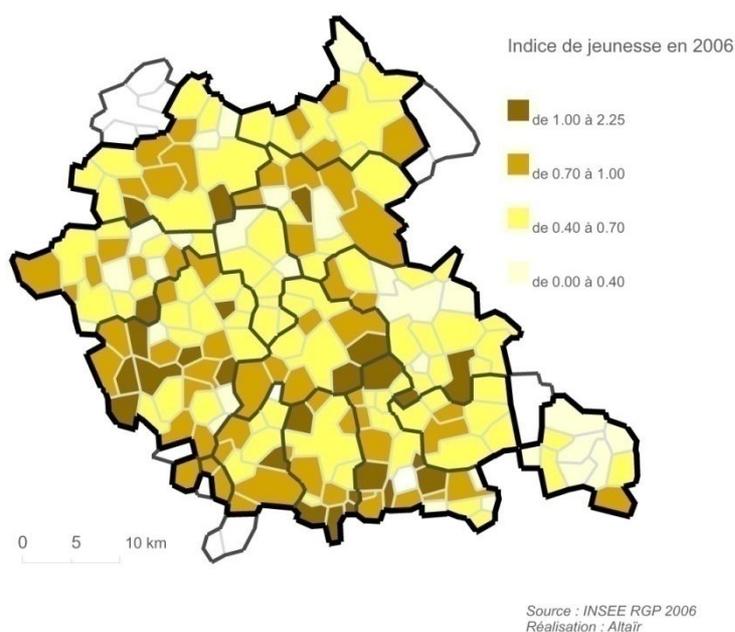
Ce solde naturel négatif est très largement compensé par un solde migratoire positif. Ainsi, le Pays du Val d'Adour a, tout comme l'ensemble du Sud Ouest, bénéficié de l'installation de nouvelles populations. Certains secteurs se montrent particulièrement attractifs (communes des cantons de Marciac, Rabastens, Castelnaud Rivière Basse et Garlin). Le résultat est notamment symptomatique de l'attractivité du Pays du Val d'Adour pour les ménages de « jeunes seniors ».



La carte ci-dessus montre très nettement que lors des cinq dernières années, les nouveaux arrivants choisissent majoritairement une commune située le long des axes principaux (RD935, RN21, RD943).

L'essor démographique enregistré sur le territoire du Val d'Adour, sur la dernière décennie, repose essentiellement sur les populations nouvellement installées sur les zones rurales. Cependant, le taux de natalité continue de baisser, ces ménages ne sont pas majoritairement en âge de procréer.

B-4. L'indice de jeunesse/ Structure d'âges



L'indice de jeunesse moyen s'élève à 0,65. Cela signifie que le rapport est de 1,5 personne âgée de + de 60 ans pour un jeune de - de 20 ans. Cette valeur est relativement basse puisque l'indice du Val d'Adour reste inférieur à celui du Gers (0,69), territoire rural de référence.

Les faibles valeurs enregistrées sur les Chefs-lieux de canton s'expliquent notamment par la présence de maisons de retraite.

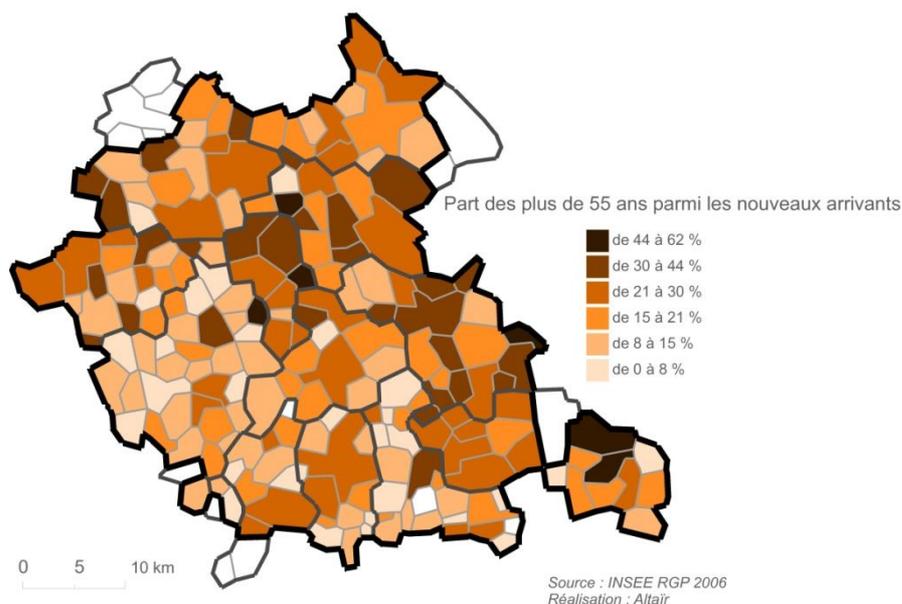
(Hautes-Pyrénées : 0,74 ; Pyrénées-Atlantiques : 0,86).

La part des plus de 60 ans (31 % de la population totale en 2006) a peu varié depuis le recensement de 1999 (30,7%). Elle a même baissé sur les cantons de Lembeye (-2,9 pts) et Rabastens (-1,2 pt). A

l'inverse, toujours sur la période 1999-2006, cette proportion a augmenté sensiblement sur le canton de Marciac (+ 2,3 pts) ainsi que sur le canton de Castelnaud R. Basse (+2,4pts).

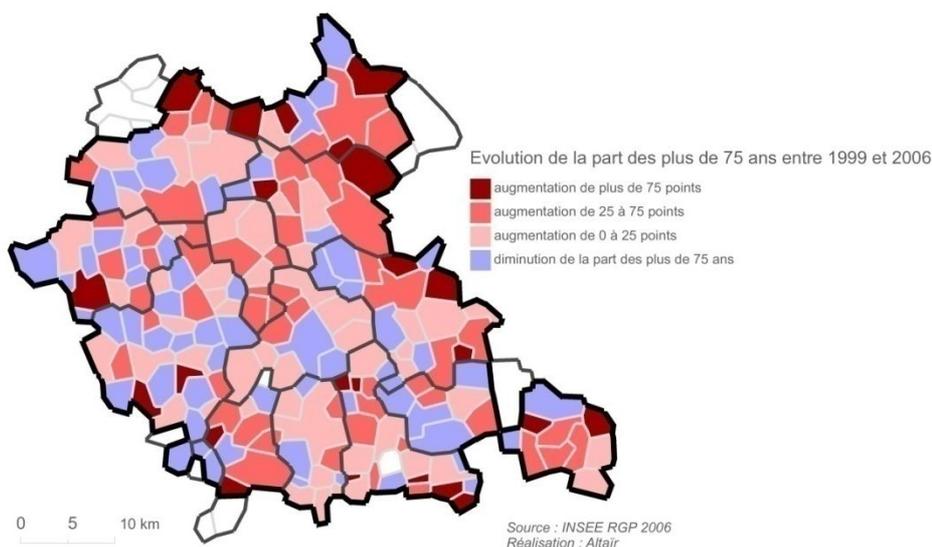
A l'échelle des seuls chefs-lieux, l'augmentation de la part des plus de 60 ans sur la dernière période intercensitaire est davantage perceptible (supérieure à 1pt) excepté les communes de Lembeye, Garlin et Maubourguet, pour lesquelles la proportion des plus de 60 ans diminue.

Par comparaison la proportion des plus de 60 ans est de 29,9% sur le Gers, 28,4% sur les Hautes-Pyrénées et 25,6% sur les Pyrénées-Atlantiques



Les communes situées sur la partie Nord et Ouest du Pays sont attractives pour les ménages de « jeunes seniors ». Marciac, Plaisance et le secteur du Madiranais sont majoritairement concernées par ce phénomène.

Ce sont les communes du secteur compris entre Aignan et Plaisance qui ont vu leur population de personnes âgées de + de 75 ans augmenter le plus nettement. L'allongement de l'espérance de vie est une constante qui a et aura une influence non négligeable sur le futur du territoire.



Commune	Population en 2006	Pop + de 75 ans (2006)	Part des + de 75 ans / pop totale (2006)	part des + de 90 ans / + de 75 ans (2006)	Population en 1999	Pop 75 ans ou plus (1999)	Part des + de 75 ans sur pop totale (1999)	Ecart 99/06
CANTON D'AIGNAN	2848	431	15,1%	8,6%	2823	327	11,6%	3,6%
Aignan	858	128	14,9%	9,4%	844	80	9,5%	5,4%
CANTON DE MARCIAC	3422	497	14,5%	12,6%	3349	396	11,8%	2,7%
Marcillac	1221	249	20,4%	17,9%	1160	186	16,0%	4,3%
CANTON DE MIELAN	4701	603	12,8%	9,0%	4697	538	11,5%	1,4%
Villecomtal-sur-Arros	801	75	9,4%	13,2%	744	80	10,8%	-1,4%
CANTON DE PLAISANCE	4206	625	14,9%	9,8%	4135	500	12,1%	2,8%
Plaisance	1468	313	21,3%	12,5%	1520	273	18,0%	3,3%
CANTON DE RISCLE	6919	930	13,4%	10,7%	6839	791	11,6%	1,9%
Riscle	1700	299	17,6%	15,5%	1694	265	15,6%	1,9%
CANTON DE GARLIN	3539	509	14,4%	13,8%	3478	447	12,9%	1,5%
Garlin	1264	212	16,8%	17,1%	1205	189	15,7%	1,1%
CANTON DE LEMBEYE	5080	635	12,5%	10,1%	4794	583	12,2%	0,3%
Lembeye	758	119	15,7%	13,9%	691	90	13,0%	2,7%
CANTON DE MONTANER	2483	260	10,5%	10,0%	2451	214	8,7%	1,7%
Montaner	459	47	10,2%	6,4%	464	34	7,3%	2,9%
CANTON DE CASTELNAU RIVIER	1989	300	15,1%	11,0%	1995	235	11,8%	3,3%
Castelnau-Rivière-Basse	695	119	17,1%	16,0%	667	101	15,1%	2,0%
CANTON DE MAUBOURGUET	5069	623	12,3%	11,1%	4860	574	11,8%	0,5%
Maubourguet	2514	360	14,3%	15,2%	2410	347	14,4%	-0,1%
CANTON DE RABASTENS DE BIG	4753	623	13,1%	10,6%	4472	513	11,5%	1,6%
Rabastens-de-Bigorre	1398	255	18,2%	14,6%	1337	225	16,8%	1,4%
CANTON DE VIC EN BIGORRE	9841	1203	12,2%	10,4%	9228	958	10,4%	1,8%
Vic-en-Bigorre	5092	787	15,4%	12,2%	4803	619	12,9%	2,6%
Territoire 12 cantons	54851	7238	13,2%	10,6%	53121	6076	11,4%	1,6%
pop bourgs centre	18227	2961	16,2%	10,8%	17539	2489	14,2%	1,9%
Gers	227732	23161	10,2%	10,3%				
Hautes - Pyrénées	227732	26900	11,8%	10,6%				
Pyrénées - Atlantiques	636845	66793	10,5%	10,4%				

Source : Insee RP2006 exploitation principale

La population des plus de 75 ans a cru entre les deux derniers recensements. Ainsi, cette proportion sur la population totale avoisine les 15% sur la plupart des cantons du nord du Pays du Val d'Adour (Aignan, Plaisance, Marcillac, Garlin, Castelnau Rivière Basse). Ces chiffres, entre autres, sont à mettre en parallèle avec la présence de maisons de retraite sur les chefs-lieux de canton, excepté Aignan. A noter que les femmes sont fortement représentées, puisqu'elles constituent 60% de cette tranche d'âge.

Cette tranche d'âge est représentée à hauteur de 10,5% sur les Pyrénées-Atlantiques, de 11,8% sur les Hautes-Pyrénées et 12,8% sur le département du Gers.

Les moins de 30 ans

La proportion des moins de 15 ans se renforce légèrement lors de la dernière période intercensitaire. A contrario, la tranche des 15-30 ans enregistre un fléchissement de ses effectifs. Hormis Vic en Bigorre (17,3%) qui bénéficie de la présence conjuguée de lycées et d'un pôle d'activités, la part des jeunes âgés de 15 à 29 ans ne dépasse pas les 14% sur l'ensemble des cantons étudiés (Castelnau RB affiche le taux le plus bas avec 8%).

Sur les départements de référence, la tranche d'âge des 15-29 ans est nettement plus importante que sur le Pays du Val d'Adour ou même que sur le Gers. Il faut associer ces résultats à l'existence d'infrastructures universitaires sur Tarbes et Pau/Bayonne.

Cantons et bourgs-centres	Population en 2006	% des 0-14 ans 2006	% des 15-29 ans 2006	Population en 1999	% des 0-14 ans 1999	% des 15-29 ans 1999
CANTON D'AIGNAN	2848	15,6%	10,2%	2823	14,8%	14,3%
dont Aignan	858	16,1%	11,7%	844	14,1%	16,9%
CANTON DE MARCIAC	3422	12,6%	10,2%	3349	14,1%	13,0%
dont Marciac	1221	11,1%	11,2%	1160	15,1%	11,6%
CANTON DE MIELAN	4701	14,7%	11,1%	4697	14,5%	13,3%
dont Villecomtal-sur-Arros	801	18,4%	12,5%	744	15,9%	16,3%
CANTON DE PLAISANCE	4206	15,2%	11,6%	4135	15,1%	14,6%
dont Plaisance	1468	11,9%	10,9%	1520	11,9%	12,6%
CANTON DE RISCLE	6919	14,9%	12,0%	6839	14,6%	15,3%
dont Riscle	1700	12,8%	11,2%	1694	12,3%	14,0%
CANTON DE GARLIN	3539	14,1%	12,6%	3478	14,6%	14,7%
dont Garlin	1264	15,0%	13,9%	1205	14,6%	16,3%
CANTON DE LEMBEYE	5080	17,0%	12,7%	4794	15,9%	14,2%
dont Lembeye	758	18,9%	11,7%	691	15,8%	14,2%
CANTON DE MONTANER	2483	15,8%	14,4%	2451	16,7%	15,7%
dont Montaner	459	17,6%	11,3%	464	16,6%	13,6%
CANTON DE CASTELNAU RIVIERE B,	1989	12,0%	10,0%	1995	12,6%	14,4%
dont Castelnau-R.-B.	695	12,9%	7,9%	667	11,2%	14,8%
CANTON DE MAUBOURGUET	5069	16,5%	12,2%	4860	14,8%	15,1%
dont Maubourguet	2514	15,1%	13,8%	2410	13,4%	16,1%
CANTON DE RABASTENS DE BIGORRE	4753	16,6%	13,0%	4472	15,1%	15,0%
dont Rabastens-de-Bigorre	1398	17,1%	13,0%	1337	14,7%	16,2%
CANTON DE VIC EN BIGORRE	9841	16,2%	15,2%	9228	15,7%	16,5%
dont Vic-en-Bigorre	5092	14,4%	17,3%	4803	14,0%	17,5%
total 12 cantons	54851	15,4%	12,5%	53121	15,0%	14,9%
dont bourgs centres	18227	14,5%	13,4%	18054	13,8%	15,4%
<i>Gers</i>	<i>181374</i>	<i>15,5%</i>	<i>13,2%</i>			
<i>Hautes Pyrénées</i>	<i>227732</i>	<i>15,5%</i>	<i>14,8%</i>			
<i>Pyrénées Atlantiques</i>	<i>636845</i>	<i>16,3%</i>	<i>16,7%</i>			

Source :
Insee RP2006 exploitation principale

La population appartenant aux jeunes tranches d'âge diminue et celle des personnes âgées n'a pas augmenté de manière sensible sur les cantons du Pays du Val d'Adour entre 1999 et 2006. En revanche, la part des personnes de plus de 75 ans tend à croître. Les différents indicateurs locaux confortent les tendances nationales, à savoir l'allongement de la durée de la vie et une féminisation des tranches d'âge de personnes âgées.

Sur certains secteurs on constate une migration des populations les plus dépendantes et/ou isolées vers les Chefs-lieux.

C. TAUX D'ACTIVITE ET REVENUS DES MENAGES

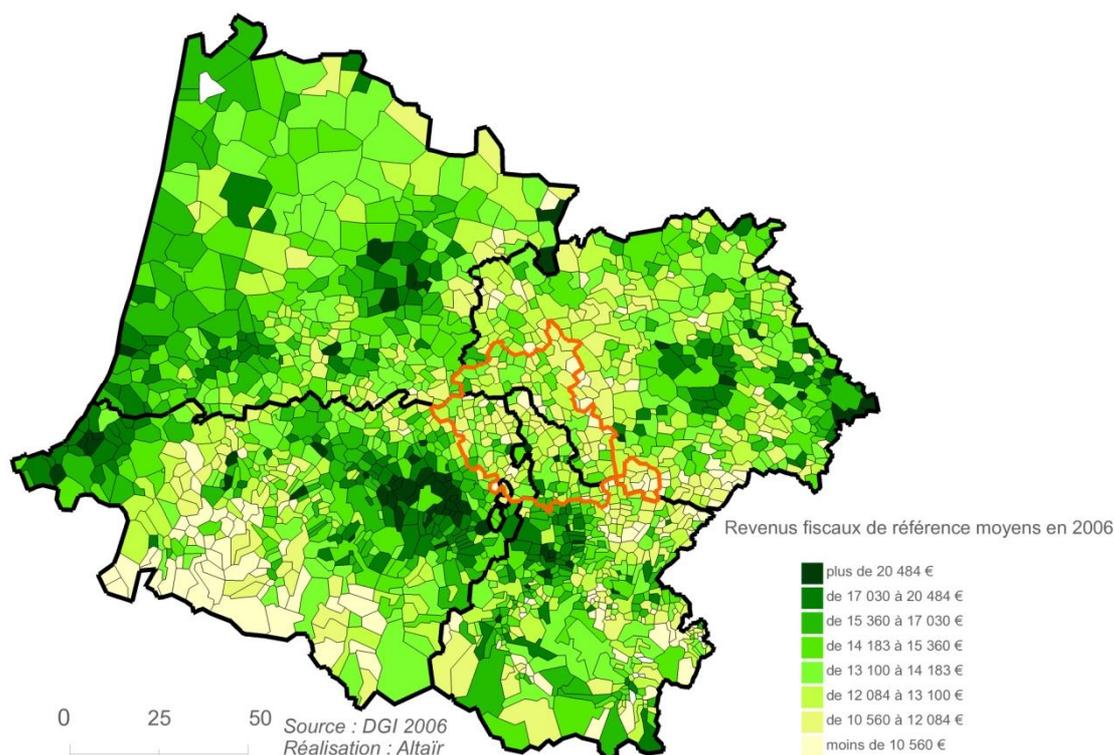
C-1. Taux d'activité

Libellé géographique	Population en 2006	Population active 2006	Taux d'activité 2006	Population en 1999	Population active 1999	Taux d'activité 1999	Evolution du taux d'activité 1999-2006
CANTON D'AIGNAN	2848	1467	51,5%	2823	1471	52,1%	-0,6%
dont Aignan	858	449	52,3%	844	499	59,2%	-6,9%
CANTON DE MARCIAC	3422	1861	54,4%	3349	1695	50,6%	3,8%
dont Marciac	1221	584	47,9%	1160	463	39,9%	8,0%
CANTON DE MIELAN	4701	2460	52,3%	4697	2538	54,0%	-1,7%
dont Villecomtal-sur-Arros	801	449	56,0%	744	419	56,3%	-0,3%
CANTON DE PLAISANCE	4206	2105	50,0%	4135	2038	49,3%	0,8%
dont Plaisance	1468	615	41,9%	1520	701	46,1%	-4,2%
CANTON DE RISCLE	6919	3617	52,3%	6839	3637	53,2%	-0,9%
dont Riscle	1700	794	46,7%	1694	828	48,9%	-2,1%
CANTON DE GARLIN	3539	1911	54,0%	3478	1822	52,4%	1,6%
dont Garlin	1264	672	53,2%	1205	602	50,0%	3,2%
CANTON DE LEMBEYE	5080	2734	53,8%	4794	2611	54,5%	-0,6%
dont Lembeye	758	363	47,9%	691	370	53,5%	-5,5%
CANTON DE MONTANER	2483	1455	58,6%	2451	1407	57,4%	1,2%
dont Montaner	459	255	55,6%	464	215	46,3%	9,2%
CANTON DE CASTELNAU RB	1989	1092	54,9%	1995	1062	53,2%	1,7%
dont Castelnau-Rivière-Basse	695	372	53,5%	667	348	52,2%	1,4%
CANTON DE MAUBOURGUET	5069	2727	53,8%	4860	2595	53,4%	0,4%
dont Maubourguet	2514	1298	51,6%	2410	1238	51,4%	0,2%
CANTON DE RABASTENS DE B	4753	2650	55,8%	4472	2503	56,0%	-0,2%
dont Rabastens-de-Bigorre	1398	704	50,4%	1337	675	50,5%	-0,1%
CANTON DE VIC EN BIGORRE	9841	5467	55,6%	9228	5052	54,7%	0,8%
dont Vic-en-Bigorre	5092	2695	52,9%	4803	2500	52,0%	0,9%
TOTAL PAYS	54851	29546	53,9%	53121	29750	56,0%	-2,1%
bourgs centre	18227	9415	51,7%	18054	8442	46,8%	4,9%
Gers	181374	99028	54,6%			50,3%	4,3%
Hautes - Pyrénées	227732	127873	56,2%			50,8%	5,4%
Pyrénées - Atlantiques	636845	370239	58,1%			52,0%	6,1%

Le taux d'activité sur le Pays du Val d'Adour (53,6%) est plus faible que sur les trois départements de référence (Gers : 54,6% ; Hautes-Pyrénées: 56,2% ; Pyrénées-Atlantiques : 58,1%).

Ce taux a globalement chuté depuis 1999 (-2,1%) sur l'ensemble du territoire, alors qu'à l'inverse, il connaît une augmentation sur les bourgs-centres (près de 5%), tout comme sur les départements de référence (augmentation de + 4% à +6%).

C-2. Revenus des ménages.



	Revenu fiscal moyen des ménages en 2006	Foyers fiscaux en 2006	% foyers fiscaux imposés 2006	Foyers fiscaux non imposés en 2006	% foyers fiscaux non imposés 2006
CANTON D'AIGNAN	12 253 €	1641	35%	1059	65%
Aignan	11 873 €	503	35%	328	65%
CANTON DE CASTELNAU R,B,	12 045 €	1211	38%	754	62%
Castelnau-Rivière-Basse	9 853 €	446	32%	304	68%
CANTON DE GARLIN	12 292 €	2006	40%	1194	60%
Garlin	13 583 €	748	43%	429	57%
CANTON DE LEMBEYE	12 670 €	2781	41%	1632	59%
Lembeye	14 979 €	469	45%	257	55%
CANTON DE MARCIAC	11 757 €	1802	40%	1078	60%
Marciac	13 831 €	733	41%	433	59%
CANTON DE MAUBOURGUET	13 594 €	2920	39%	1768	61%
Maubourguet	12 883 €	1493	40%	893	60%
CANTON DE MIELAN	11 922 €	2689	40%	1620	60%
Villecomtal-sur-Arros	12 969 €	463	43%	266	57%
CANTON DE MONTANER	12 316 €	1367	45%	746	55%
Montaner	13 266 €	241	43%	138	57%
CANTON DE PLAISANCE	12 342 €	2483	39%	1513	61%
Plaisance	12 806 €	949	40%	569	60%
CANTON DE RABASTENS DE B,	13 512 €	2788	45%	1535	55%
Rabastens-de-Bigorre	12 837 €	865	39%	531	61%
CANTON DE RISCLE	13 227 €	4062	44%	2259	56%
Riscle	13 593 €	1084	42%	624	58%
CANTON DE VIC EN BIGORRE	13 718 €	5609	46%	3002	54%
Vic-en-Bigorre	13 597 €	2944	43%	1683	57%
Territoire 12 cantons	12 822 €	31 359	42%		
Gers	12 921 €	75239	54%		
Hautes - Pyrénées	17 142 €	96 693 €	58%		
Pyrénées - Atlantiques	15 720 €	263948	61%		

L'écart des revenus des ménages peut atteindre 17% d'un canton à un autre, et 34% à l'échelle des douze bourgs du Pays.

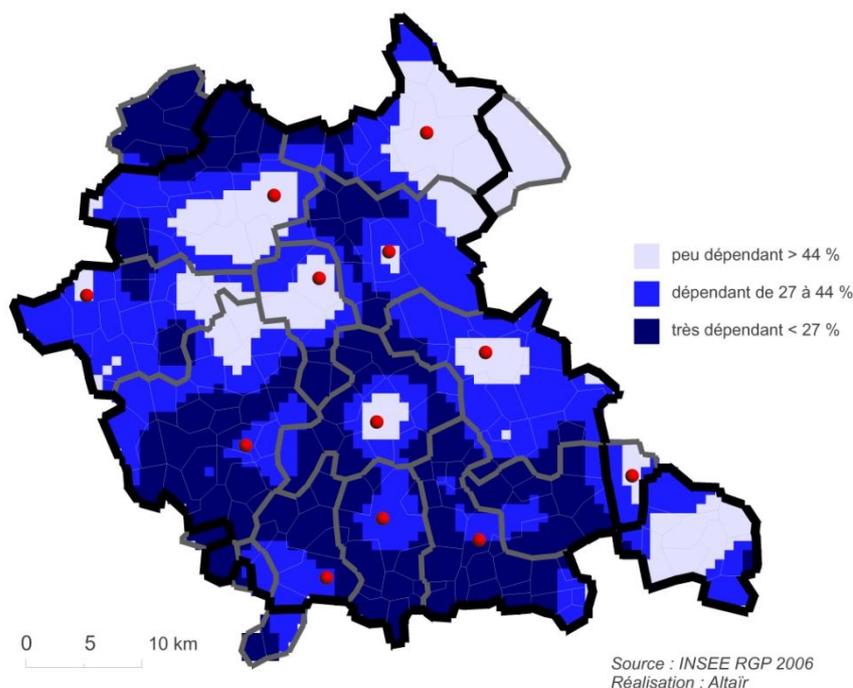
Le revenu moyen des ménages est compris entre 11757 € (canton de Marciac) et 13718 € (Canton de Vic en Bigorre).

Concernant la moyenne des revenus des ménages des communes bourg-centre, c'est sur Lembeye que le revenu moyen est le plus haut (14979 €) et c'est sur Castelnau RB que le revenu moyen est le plus faible (9853 €).

Ce niveau de revenu reste proche de celui des Gersois (12921 €). En revanche, il est très inférieur au revenu moyen des Pyrénéens -Atlantiques (-22,6%) et des Haut-Pyrénéens (-33,7%).

On constate la faible proportion de ménages imposés sur le Pays (42%). Ce chiffre confirme le niveau moyen voire faible niveau de revenu des habitants du territoire.

C-3. Emplois et déplacements



Deux types de secteurs affichent moins de dépendance au regard de l'emploi :

- Les Chefs-lieux de canton sur lesquels se concentre l'activité économique infra-territoriale
- Les communes dont l'activité agricole demeure encore prégnante.

On distingue par ailleurs les zones sous influence des pôles palois, tarbais et aturin.

C-4. Revenus et prestations CAF liés au logement

La nature des informations émanant des différents départements se révèle inégale. Dans ce cadre, il nous est difficile de réaliser une analyse du public allocataire et d'en définir les contours (le tableau ci-dessus fait exclusivement état des prestations CAF liées au logement).

	Nb bénéficiaires d'une aide au logement	Population totale 2006	Allocataires /population totale %	Nb logements conventionnés	nb allocataires logement /logement conventionné
Total COMMUNES GERSOISES adhérentes au Pays	1621	18551	8,74%	553	2,9
CANTON DE RABASTENS	552	4753	11,61%	20	27,6
CANTON DE VIC EN BIGORRE	819	9841	8,32%	209	3,9
CANTON DE MAUBOURGUET	221	5069	4,36%	68	3,3
CANTON DE CASTELNAU RB	131	1989	6,59%	18	7,3
CANTON DE GARLIN	271	3539	7,66%	51	5,3
CANTON DE MONTANER	nr	2483	nr	17	/
CANTON DE LEMBEYE	nr	5080	nr	55	/
HAUTES-PYRENEES	21408	227732	9,40%		

La proportion de logements conventionnés (HLM, communal et privé) n'est pas également représentée sur l'ensemble du Pays.

Le canton de Rabastens affiche même une insuffisance notable puisqu'on compte un logement à loyer maîtrisé pour près de 28 personnes allocataires de prestations logement. A l'inverse, les communes du Gers, le chef lieu de Vic en Bigorre semblent globalement couvrir la demande sociale identifiée au sein de leur territoire.

Selon les sources Insee¹, pour les cantons de la Région Midi Pyrénées, la part de la population cantonale couverte par les cinq minimas sociaux est comprise entre :

- 6,5 à 9% pour les cantons de Miélan et Marciac
- 9 à 11% pour le canton Riscle
- 11 à 15% pour les cantons de Vic en Bigorre, Rabastens de Bigorre, Maubourguet, Aignan
- Plus de 15% pour le canton de Castelnaud Rivière Basse

A titre de comparaison, en Midi Pyrénées, 9,4% de la population régionale est couverte par l'un des minimas sociaux.

D. HABITAT - LOGEMENT

D-1. Taille et population des ménages

Cantons et bourgs centres	Résidences principales 2006	Pop ménages en 2006	Nb moyen de pers/ménage (2006)	Résidences principales 1999	Pop ménages en 1999	Nb moyen de pers/ménage (1999)	Evolution pop. des ménages 99-06	Evolution nbre de ménages 99-06
CANTON D'AIGNAN	1233	2 817	2,28	1160	2823	2,43	-0,15	5,9%
dont Aignan	383	858	2,2	359	844	2,4	-0,11	6,3%
CANTON DE MARCIAC	1458	3 257	2,23	1303	3349	2,57	-0,34	10,6%
dont Marciac	560	1132	2,0	495	1160	2,3	-0,32	11,6%
CANTON DE MIELAN	2023	4 687	2,32	1910	4697	2,46	-0,14	5,6%
dont Villecomtal-sur-Arros	352	801	2,3	327	744	2,3	0,00	7,1%
CANTON DE PLAISANCE	1824	4 040	2,21	1704	4135	2,43	-0,21	6,6%
dont Plaisance	691	1362	2,0	672	1520	2,3	-0,29	2,7%
CANTON DE RISCLE	2966	6 707	2,26	2743	6839	2,49	-0,23	7,5%
dont Riscle	786	1615	2,1	734	1694	2,3	-0,25	6,6%
CANTON DE GARLIN	1412	3 413	2,42	1321	3478	2,63	-0,22	6,4%
dont Garlin	510	1181	2,3	476	1205	2,5	-0,22	6,7%
CANTON DE LEMBEYE	2068	5 076	2,45	1838	4794	2,61	-0,15	11,1%
dont Lembeye	358	758	2,1	296	691	2,3	-0,22	17,3%
CANTON DE MONTANER	948	2 484	2,62	862	2451	2,84	-0,22	9,1%
dont Montaner	186	459	2,5	162	464	2,9	-0,40	12,9%
CANTON DE CASTELNAU RB	792	1 771	2,24	751	1995	2,66	-0,42	5,2%
dont Castelnaud-Rivière-B.	255	539	2,1	231	667	2,9	-0,77	9,4%
CANTON DE MAUBOURGUET	2120	4 923	2,32	1930	4860	2,52	-0,20	9,0%
dont Maubourguet	1103	2405	2,2	1020	2410	2,4	-0,18	7,5%
CANTON DE RABASTENS DE B	1906	4 605	2,42	1682	4472	2,66	-0,24	11,8%
dont Rabastens-de-Bigorre	571	1265	2,2	508	1337	2,6	-0,42	11,0%
CANTON DE VIC EN B	3990	9 216	2,31	3572	9228	2,58	-0,27	10,5%
dont Vic-en-Bigorre	2129	4521	2,1	1922	4803	2,5	-0,38	9,7%
TOTAL 12 CANTONS	22740	52996	2,33	20776	53121	2,56	-0,23	8,6%
bourgs centres	7884	16896	2,14	7202	17539	2,44	-0,29	8,7%
dpt Gers	78583	181374	2,31	71432	172511	2,42	-0,11	9,1%
dpt Hautes - Pyrénées	100838	227732	2,26	93371	222673	2,38	-0,13	7,4%
dpt Pyrénées - Atlantiques	277853	636845	2,29	248083	600197	2,42	-0,13	10,7%

Source : Insee RP2006 exploitation principale

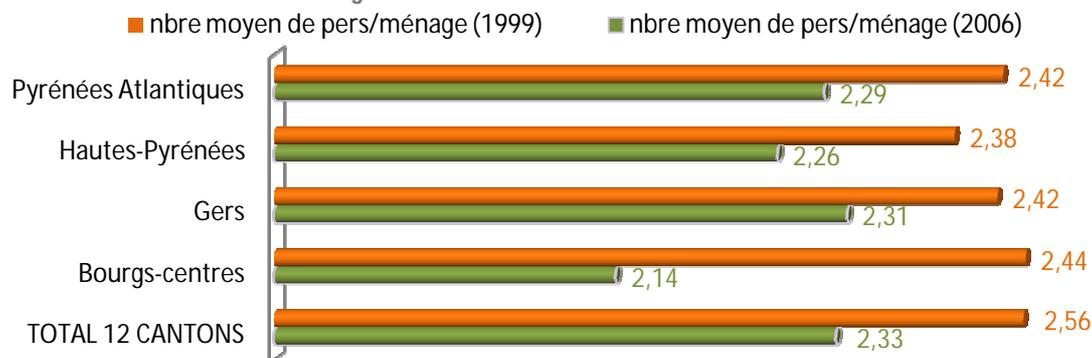
La moyenne du nombre de personnes par ménage a baissé sur la dernière période intercensitaire pour se rapprocher de la moyenne départementale gersoise. La taille des ménages est restée, jusqu'à la fin des années 1990, relativement élevée puisque supérieure aux valeurs des départements

¹ Midi Pyrénées Demain – schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (2009) ed. Région Midi Pyrénées - p13

de référence : une tradition de cohabitation intergénérationnelle en milieu rural en général et sur le Pays du Val d'Adour en particulier peut constituer une des réponses.

Ce nombre moyen d'occupants par ménage, calculé en 2006 sur le territoire étudié, est plus élevé que dans les Pyrénées-Atlantiques et les Hautes Pyrénées. En revanche, cette valeur devient plus faible sur les Chefs-lieux du Val d'Adour.

Evolution de la taille des ménages



Source : Insee RP2006 exploitation principale

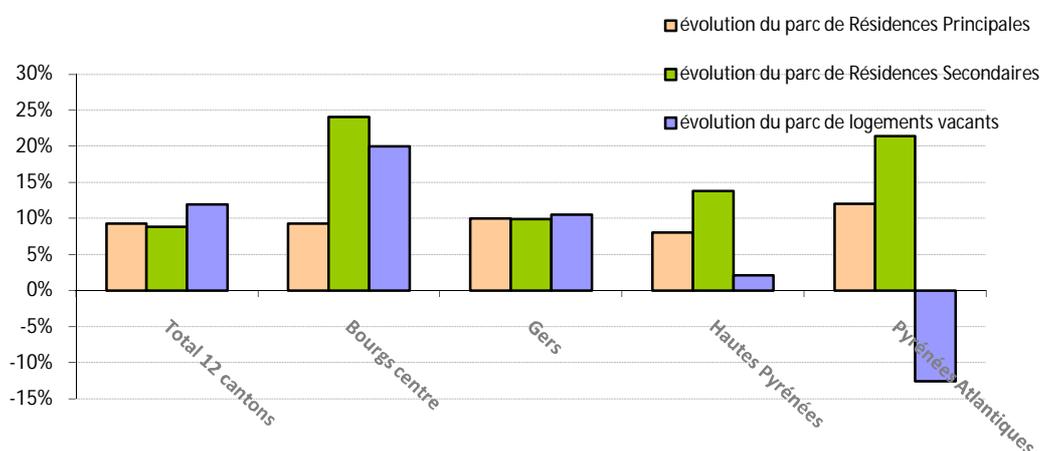
Le nombre de ménages a progressé de 8,7% sur le territoire du Pays du Val d'Adour, plus fortement que dans les Hautes-Pyrénées (7,4%) mais moins que dans le Gers (9,1%) et les Pyrénées-Atlantiques (10,7%).

Sur les cantons de Lembeye, Marciac et Rabastens, tout comme sur leurs chefs-lieux, le nombre de ménages a augmenté de plus de 10%, mais la population des ménages diminue le plus fortement (perte de plus de 0,40 occupant par logement) sur les communes de Castelnau R. Basse, Montaner et Rabastens.

La population des ménages a baissé tandis que le nombre des ménages augmente. Le nombre moyen d'occupants est relativement plus élevé sur le Pays du Val d'Adour au regard des autres territoires ; ce nombre a considérablement baissé sur les bourgs-centres lors de la dernière décennie. Si l'on conjugue la variable « âge » et la variable « nombre moyen de personnes par ménage », il semble que plusieurs générations cohabitent sur les villages tandis que les bourgs concentrent les ménages isolés.

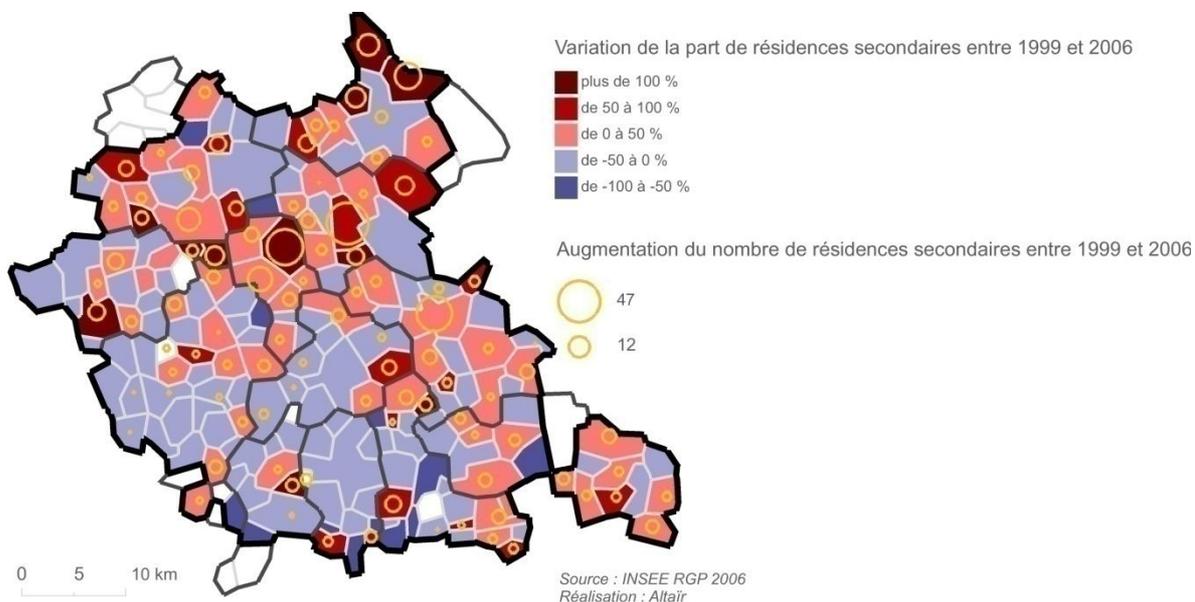
D-2. Structure du parc de logements

Evolution des catégories du parc de logements (1999-2006)



Source : Insee RP 2006 exploitation principale

Le parc de logements s'est logiquement renforcé sur la dernière période intercensitaire, le nombre d'habitants ayant progressé. Si la structure du parc n'a pas évolué dans sa globalité, (les proportions « résidences principales /résidences secondaires/ logements vacants » sont équivalentes entre les 2 derniers recensements), on perçoit, toutefois, des évolutions différenciées selon les secteurs.



Ainsi, le volume des résidences secondaires grossit sur les secteurs à forte valeur patrimoniale : cantons d'Aignan et Castelnau Rivière Basse ainsi que sur les communes de Castelnau Rivière Basse, Plaisance et Marciac, (ces deux communes bénéficiant de la notoriété de Marciac et de l'image positive du Gers). A l'inverse, les cantons de Maubourguet, Montaner, et Vic en Bigorre voient la part de leur parc de résidences secondaires reculer, mais dans une moindre proportion.

Sur le territoire d'étude, le dernier recensement a fait apparaître une résidence principale de plus pour un 1,13 habitant nouveau.

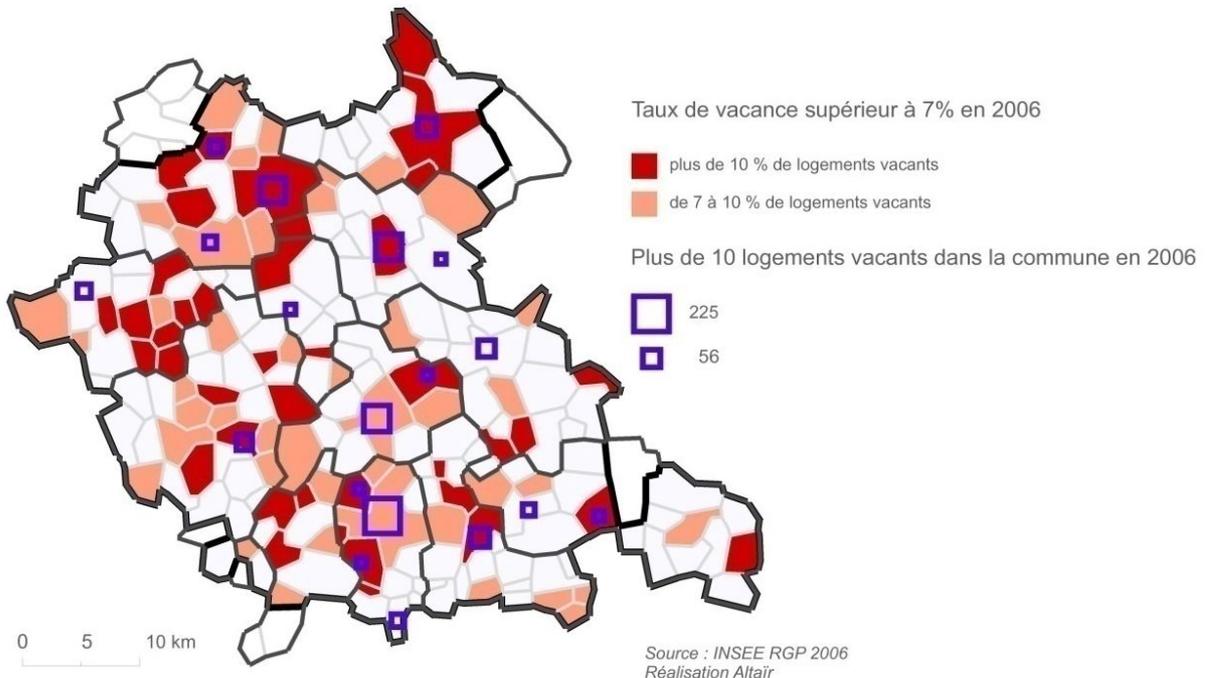
Par comparaison, sur la même période, chaque résidence principale nouvelle a correspondu à l'accueil de 1,23 habitant(s) dans les Pyrénées-Atlantiques, 1,24 habitant(s) dans le Gers et 0,67 habitant(s) dans les Hautes Pyrénées.

D-3. Approche qualitative de la vacance

Les logements vacants approchent en 2006 les **9%** de l'ensemble du parc. Ce chiffre est en légère augmentation par rapport à 1999.

A l'intérieur de la zone d'étude, plusieurs Chefs-lieux affichent un taux de vacance sensiblement plus élevé (entre 9 et 14%) et en augmentation par rapport à 2006, alors que sur de nombreuses communes rurales, il demeurerait en deçà des 7% (seuil en deçà duquel l'intervention devient difficile). Le phénomène de la vacance est hétérogène sur le territoire. Les différentes investigations menées dans le cadre de l'étude nous conduisent à retenir, schématiquement, trois types de vacance :

- **Une vacance conjoncturelle** due à l'intervalle des transactions ou aux changements de locataires (moins d'un an) -> permet la fluidité du parc.
Elle concernerait une part très faible du parc.
- **La vacance structurelle** d'immeubles actuellement sur le circuit de la vente après un règlement de succession, une mutation, une séparation ou un décès. A l'heure actuelle, les biens à la vente sont plus nombreux qu'il y a une quinzaine d'années, les vendeurs, souvent héritiers de la deuxième et troisième génération, n'hésitent plus à se défaire de leur bien.



DEUX CATEGORIES DE BIENS SONT A LA VENTE :

- **Les maisons de caractère**, situées plutôt au cœur du Pays (Madiran, Marciac...).
Ce bâti rural a été, durant la dernière décennie, convoité par une population de retraités ou de préretraités à la recherche d'un cadre de vie agréable, principalement d'origine citadine (région parisienne, sud-est de la France) ou étrangère (nord de l'Europe)
Dans ce contexte, ces biens ont connu une très forte hausse depuis les années 2000, « *les prix se sont envolés* ». Cette augmentation des prix a parfois gêné l'accession à la propriété pour d'éventuels candidats locaux.
« Perval » (sources notaires) » déclinent, pour les années 2004 – 2008, les augmentations suivantes pour les trois départements de référence :

+ 38% dans les Hautes Pyrénées,
+ 40% dans les Pyrénées-Atlantiques,
+ 42,5% dans le Gers.

Aujourd'hui, ces mutations se sont ralenties très sensiblement.

« *Ce marché a subi une forte chute depuis 2007* » (Agence immobilier secteur de Plaisance - Marciac),
« *Depuis 2007, nous avons enregistré une baisse d'environ 60% des transactions* » (notaire de Plaisance).

- **Les immeubles vacants situés principalement sur les cœurs historiques des bourgs-centres.**

Le mauvais état du bâti, les surfaces habitables à traiter entraînant un coût élevé de réhabilitation freinent les candidats à la réhabilitation ou les investisseurs potentiels qui sont peu nombreux.

Une kyrielle de problèmes, non spécifiques au Pays du Val d'Adour, empêchent, voire interdisent la vente ou la location :

- ◇ Vétusté ou dégradation avancée sur certains bourgs-centres : difficultés techniques et coût de réhabilitation élevé (plus de 1200 €/m²) pour remettre ces bâtiments aux normes d'habitabilité actuelles,
- ◇ Situation bloquée juridiquement : indivisions, propriétaires en maison de retraite et héritiers indirects en attente, successions non réglées,
- ◇ Rétention du bien : réservé pour soi ou pour transmettre plus tard aux héritiers,
- ◇ Insuffisance des moyens financiers,
- ◇ Age avancé des propriétaires et héritiers directs ne vivant plus sur le territoire.

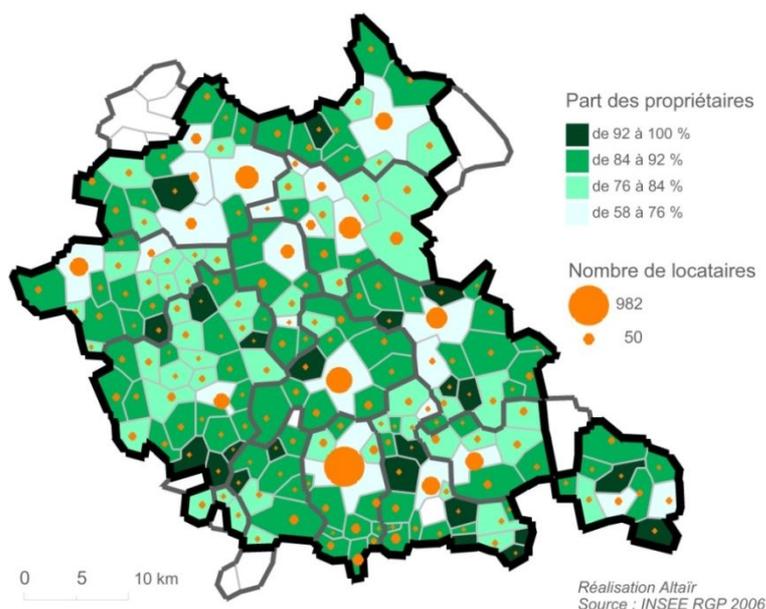
Cantons & Bourgs-centres	Logements 2006	Logements vacants en 2006	% logements vacants 2006	% résidences secondaires 2006	Logements 1999	% évolution des résidences secondaires 1999-2006	% évolution des logements vacants 1999-2006
CANTON D'AIGNAN	1589	124	7,8%	14,5%	1473	43,8%	-19,0%
dont Aignan	487	60	12,3%	9,0%	445	10,0%	30,4%
CANTON DE MARCIAC	1849	106	5,7%	15,4%	1613	20,3%	43,2%
dont Marciac	735	51	6,9%	16,9%	613	36,3%	88,9%
CANTON DE MIELAN	2520	198	7,9%	11,8%	2363	-1,3%	31,1%
dont Villecomtal-sur-Arros	394	26	6,6%	4,1%	368	-33,3%	52,9%
CANTON DE PLAISANCE	2300	197	8,6%	12,0%	2127	20,4%	2,1%
dont Plaisance	913	122	13,4%	11,0%	847	88,7%	0,0%
CANTON DE RISCLE	3611	334	9,2%	8,6%	3305	6,2%	23,7%
dont Riscle	961	113	11,8%	6,5%	887	-1,6%	25,6%
CANTON DE GARLIN	1680	119	7,1%	30,7%	1575	9,6%	0,0%
dont Garlin	576	34	5,9%	5,6%	543	-15,8%	17,2%
CANTON DE LEMBEYE	2499	182	7,3%	10,0%	2265	-2,0%	5,2%
dont Lembeye	433	45	10,4%	6,9%	380	3,4%	-18,2%
CANTON DE MONTANER	1082	70	6,5%	5,8%	988	-3,1%	14,8%
dont Montaner	205	11	5,4%	3,9%	189	0,0%	-42,1%
CANTON DE CASTELNAU RB	1038	57	5,5%	18,2%	950	45,4%	-17,4%
dont Castelnaud-Rivière-B.	315	5	1,6%	17,5%	260	175,0%	-44,4%
CANTON DE MAUBOURGUET	2513	185	7,4%	8,2%	2334	-2,8%	-3,6%
dont Maubourguet	1275	123	9,6%	3,8%	1186	23,4%	20,6%
CANTON DE RABASTENS DE B	2173	142	6,5%	5,7%	1923	0,8%	20,3%
dont Rabastens-de-Bigorre	639	64	10,0%	0,6%	552	-66,7%	100,0%
CANTON DE VIC EN B	4455	347	7,8%	2,6%	4026	-5,0%	16,4%
dont Vic-en-Bigorre	2404	225	9,4%	2,1%	2169	-32,4%	30,1%
TOTAL 12 CANTONS	27309	2422	8,9%	10,5%	24942	8,7%	10,2%
bourgs centres	9337	879	9,4%	5,4%	8439	24,1%	20,0%
dpt Gers	95666	7919	8,3%	9,6%	86940	9,9%	10,5%
dpt Hautes - Pyrénées	141330	9800	6,9%	21,7%	129946	13,8%	2,1%
dpt Pyrénées - Atlantiques	340993	17672	5,2%	13,3%	305759	21,4%	-12,6%

Source : Insee RP2006 exploitation principale

D-4. Statut d'occupation et âge du bâti

Communes	Résidences principales en 2006	% propriétaires occupants	% locataires	dont part HLM dans le parc locatif	% autres
CANTON D'AIGNAN	1233	79,9%	15,8%	24,6%	4,5%
dont Aignan	383	67,6%	29,0%	37,8%	3,4%
CANTON DE MARCIAC	1458	77,4%	18,7%	21,3%	4,0%
dont Marciac	560	63,2%	32,5%	31,3%	4,3%
CANTON DE MIELAN	2023	73,9%	22,4%	22,0%	3,7%
dont Villecomtal-sur-Arros	352	62,8%	33,8%	42,0%	3,7%
CANTON DE PLAISANCE	1824	72,6%	23,5%	16,1%	3,8%
dont Plaisance	691	64,1%	31,7%	21,0%	4,1%
CANTON DE RISCLE	2966	74,8%	21,3%	11,6%	3,9%
dont Riscle	786	63,4%	32,3%	16,1%	4,3%
CANTON DE GARLIN	1412	77,3%	18,9%	7,9%	3,8%
dont Garlin	510	65,7%	31,0%	10,8%	3,3%
CANTON DE LEMBEYE	2068	81,0%	15,1%	1,0%	3,5%
dont Lembeye	358	63,1%	33,2%	0,8%	3,6%
CANTON DE MONTANER	948	87,0%	9,6%	6,6%	3,2%
dont Montaner	186	84,9%	11,8%	27,3%	3,2%
CANTON DE CASTELNAU RB	792	78,7%	17,0%	7,4%	4,4%
dont Castelnau-Rivière-B.	255	64,3%	29,4%	13,3%	6,3%
CANTON DE MAUBOURGUET	2120	75,9%	20,6%	8,5%	3,5%
dont Maubourguet	1103	64,8%	31,6%	10,6%	3,5%
CANTON DE RABASTENS	1906	81,0%	15,2%	5,5%	3,9%
dont Rabastens-de-B.	571	67,8%	28,9%	3,0%	3,5%
CANTON DE VIC EN BIGORRE	3990	71,6%	25,1%	17,9%	3,2%
dont Vic-en-Bigorre	2129	59,0%	37,7%	22,3%	3,3%
Total 12 cantons	22740	76,4%	19,8%	13,7%	3,7%
dont bourgs centres	7884	68,2%	35,0%	19,5%	4,1%
Gers	78583	68,3%	27,8%	17,9%	3,9%
Hautes - Pyrénées	100838	64,1%	32,5%	29,6%	3,4%
Pyrénées - Atlantiques	277853	60,8%	36,0%	25,5%	3,2%

Source : Insee RP2006 exploitation principale



Conforme à la spécificité des espaces ruraux, le statut de propriétaire occupant est majoritaire. Les bourgs-centres concentrent, eux, 61,3% du parc locatif (2767 logements locatifs des 4513 logements du parc locatif total sont recensés sur les plus grosses communes). De même, le parc locatif public est implanté essentiellement sur les communes pôles (86,3% du parc HLM).

Cantons & bourgs-centres	Résidences principales 2006	Rés princ type maison en 2006	% rés principales construites avt 1949	dont % maisons individuelles	% de RP construite entre 1949 et 1974	dont % maisons individuelles	% RP construites entre 1975 et 1989	dont % maisons individuelles	% RP construites après 1990 (2006)	dont % maisons individuelles
CANTON D'AIGNAN	1233	1126	55,1%	92,3%	14,2%	94,3%	16,1%	86,9%	14,7%	89,5%
dont Aignan	383	312	51,7%	82,8%	19,8%	88,2%	20,4%	69,2%	8,1%	87,1%
CANTON DE MARCIAC	1458	1286	54,2%	92,2%	11,8%	84,3%	18,3%	84,3%	15,7%	82,1%
dont Marciac	560	431	38,9%	81,7%	20,7%	81,9%	24,8%	71,2%	15,5%	67,8%
CANTON DE MIELAN	2023	1765	53,2%	92,2%	13,2%	77,2%	20,6%	81,3%	13,0%	86,7%
dont Villecomtal-sur-Arros	352	290	39,5%	89,2%	21,0%	66,2%	28,1%	81,8%	11,4%	90,0%
CANTON DE PLAISANCE	1824	1636	49,8%	89,0%	15,8%	90,3%	20,7%	89,4%	13,7%	92,0%
dont Plaisance	691	566	39,7%	75,5%	22,1%	86,9%	26,5%	84,7%	11,7%	87,7%
CANTON DE RISCLE	2966	2694	40,1%	92,0%	21,4%	90,1%	20,6%	93,8%	17,9%	85,7%
dont Riscle	786	639	34,6%	84,9%	27,4%	80,9%	21,9%	86,0%	16,2%	67,7%
CANTON DE GARLIN	1412	1298	42,4%	91,7%	24,0%	90,3%	19,1%	94,4%	14,5%	92,2%
dont Garlin	510	432	38,4%	81,6%	30,6%	80,1%	19,4%	88,9%	11,6%	100,0%
CANTON DE LEMBEYE	2068	1924	46,7%	103,4%	13,8%	139,3%	21,1%	121,3%	18,4%	98,4%
dont Lembeye	358	273	43,0%	79,9%	18,4%	86,4%	12,3%	100,0%	26,3%	52,1%
CANTON DE MONTANER	948	905	46,6%	96,4%	10,2%	97,9%	24,1%	95,2%	19,1%	92,3%
dont Montaner	186	169	38,2%	95,8%	9,7%	94,4%	29,0%	85,2%	23,1%	88,4%
CANTON DE CASTELNAU RB	792	722	58,2%	91,5%	16,8%	88,7%	13,3%	90,5%	11,7%	93,5%
dont Castelnau-Rivière-B.	255	204	56,5%	84,0%	20,0%	72,5%	12,5%	71,9%	11,0%	82,1%
CANTON DE MAUBOURGUET	2120	1851	50,1%	87,3%	20,9%	91,9%	16,7%	91,2%	12,3%	74,3%
dont Maubourguet	1103	868	39,8%	73,8%	29,1%	90,0%	19,8%	86,7%	11,3%	52,8%
CANTON DE RABASTENS	1906	1763	40,7%	91,0%	17,3%	92,4%	22,4%	96,3%	19,6%	91,4%
dont Rabastens-de-B.	571	458	30,8%	71,0%	25,0%	83,9%	24,3%	89,9%	19,8%	77,9%
CANTON DE VIC EN BIGORRE	3990	3387	31,7%	81,4%	22,0%	85,1%	26,8%	92,6%	19,6%	79,8%
dont Vic-en-Bigorre	2129	1586	32,1%	68,6%	23,9%	76,8%	25,2%	88,4%	18,8%	63,0%
Total 12 cantons	22740	20357	44,9%	91,1%	17,8%	92,1%	20,9%	93,8%	16,4%	76,8%
dont bourgs centres	7532	5938	37,5%	76,8%	24,2%	82,5%	22,5%	85,3%	15,8%	68,9%
Gers	75662	62382	47,0%	84,6%	14,7%	74,5%	20,3%	83,4%	18,0%	85,0%
Hautes - Pyrénées	100838	85270	28,5%	74,8%	33,2%	54,8%	22,3%	70,8%	16,0%	73,1%
Pyrénées - Atlantiques	277853	179594	26,7%	59,5%	28,7%	47,0%	23,4%	62,2%	21,3%	57,3%

Source : Insee RP2006 exploitation principale

Le parc de résidences principales sur le territoire des douze cantons est ancien puisque 45% du parc a été construit avant 1949.

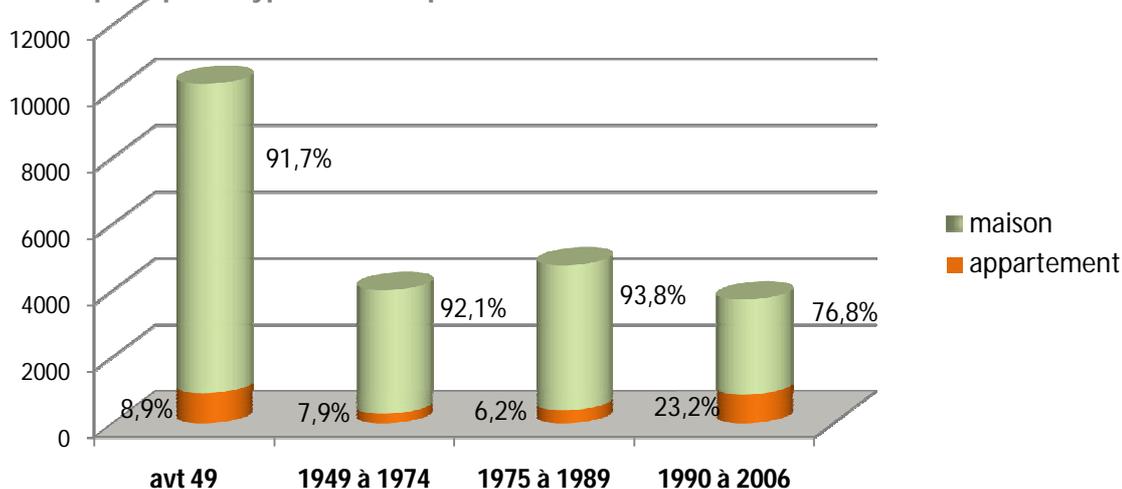
Ce constat est avéré si l'on compare ces données aux départements des Hautes-Pyrénées et des Pyrénées-Atlantiques, sur lesquels le parc d'avant 1949 constitue moins d'un tiers du parc total de résidences principales (respectivement 28,5% et 26,7%). Le Gers, quant à lui, affiche une proportion de résidences principales datant d'avant 1949 encore plus élevée que sur le Val d'Adour (47%).

Les cantons les plus ruraux voient cette proportion dépasser largement les 50% (Aignan, Marciac, Miélan, Castelnau R. Basse), les communes bourgs-centres, plus attractives, ont à l'inverse, mieux développé leur parc de logements après guerre que l'ensemble des communes rurales.

Sur la période 1990-2003, cette disparité va s'atténuer, communes rurales et communes bourg-centre connaissent une progression quasi simultanée de leur parc de résidences principales. Sur les cantons de Vic en Bigorre, Maubourguet, Garlin, Riscle, Plaisance et Aignan, la proportion de Résidences Principales a augmenté de manière plus significative sur les communes rurales que sur le chef-lieu de canton.

Cependant ce taux d'augmentation des Résidences Principales, sur la période 1990-2006 (16,4%) demeure bien inférieur aux valeurs des départements du Gers (18%) et des Pyrénées-Atlantiques (21,3%) mais se rapproche de celles des Hautes-Pyrénées (16%).

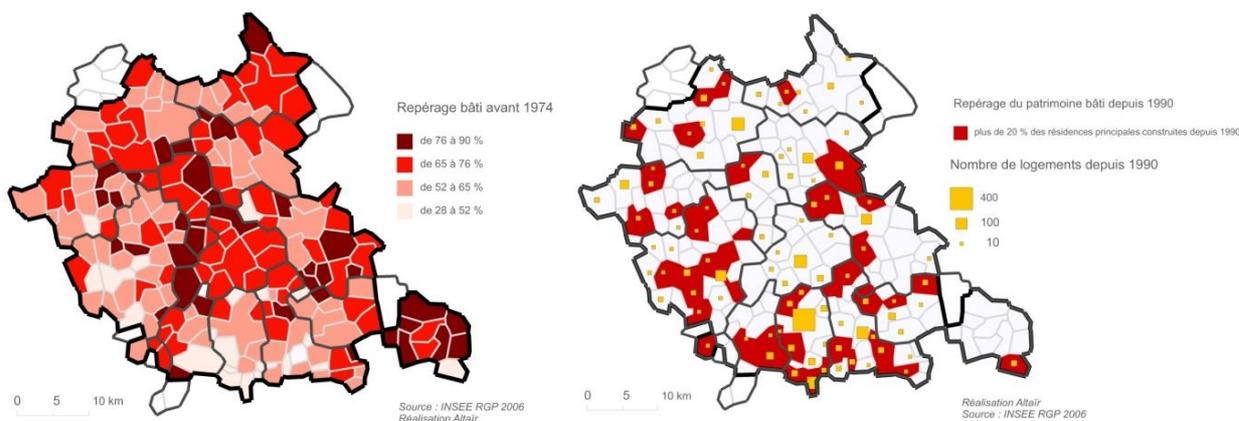
résidences principales: type de bâti et période d'achèvement



La maison reste le modèle largement dominant du type de logements produit sur le territoire du Val d'Adour (89,5%) et ce, quel que soit la période d'achèvement. La maison individuelle est aussi largement représentée, mais dans de moindres proportions sur les départements du Gers (82,4%), les Hautes-Pyrénées (84,6%) et les Pyrénées-Atlantiques (64,6%). Sans surprise, la part de logements de type appartement est plus marquée sur les bourgs-centres (avec 21,1% des résidences principales). 5,2% du parc de logements est de type appartement sur les communes rurales.

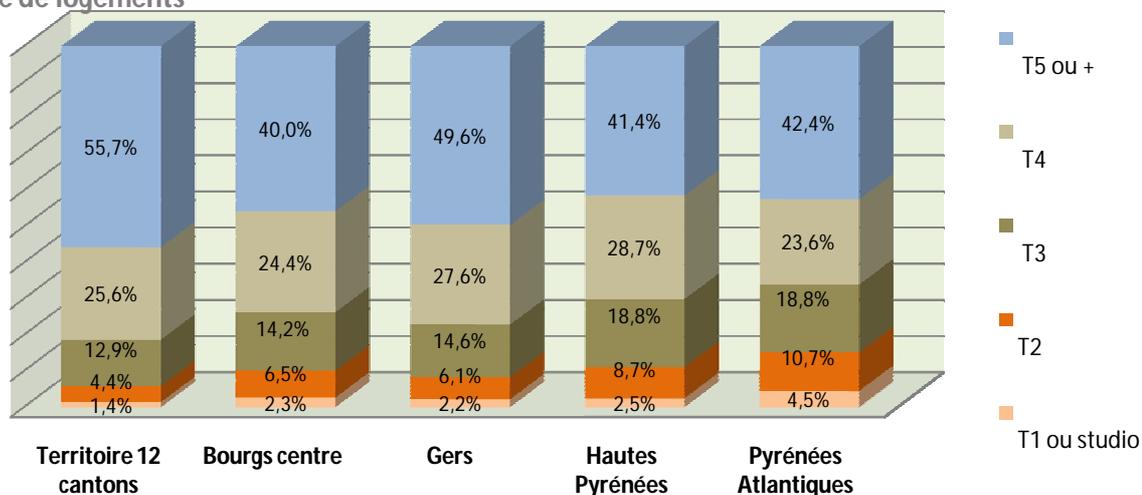
On remarquera une inflexion de cette tendance sur les vingt dernières années, le nombre d'appartements augmentant de manière importante dans la production de logements en résidences principales.

Cette évolution traduit à la fois les mutations démographiques (diminution de la population des ménages, trajectoires résidentielles plus complexes) et l'adaptation des bâtis existants (division de grands logements).



D-5. Structure du parc de résidences principales, typologie.

Type de logements



Conforme à ce que l'on rencontre dans les territoires ruraux, le parc de résidences principales est relativement monolithique, les petits logements étant faiblement représentés. La suprématie du logement de type T5 et plus concorde avec la prédominance d'habitations individuelles et leur caractère rural.

Cantons et bourgs centres	Résidences principales en 2006	% T1 ou studio 2006	% T2 2006	% T3 2006	% T4 2006	% T5 ou + 2006
CANTON D'AIGNAN	1233	0,6%	3,3%	14,9%	24,9%	56,4%
dont Aignan	383	1,6%	5,2%	19,6%	25,1%	48,6%
CANTON DE MARCIAC	1458	1,2%	4,5%	14,0%	27,2%	53,3%
dont Marciac	560	2,1%	6,8%	15,9%	30,7%	44,5%
CANTON DE MIELAN	2023	2,9%	4,5%	10,2%	26,1%	56,3%
dont Villecomtal-sur-Arros	352	0,3%	8,2%	12,8%	28,7%	50,3%
CANTON DE PLAISANCE	1824	1,2%	4,2%	13,2%	26,7%	54,7%
dont Plaisance	691	1,7%	6,7%	17,8%	28,9%	44,7%
CANTON DE RISCLE	2966	1,2%	3,0%	12,3%	23,0%	60,5%
dont Riscle	786	3,1%	5,5%	12,7%	23,7%	55,1%
CANTON DE GARLIN	1412	0,8%	3,8%	11,9%	23,7%	59,8%
dont Garlin	510	1,0%	5,1%	15,9%	26,7%	51,2%
CANTON DE LEMBEYE	2068	1,5%	4,0%	10,9%	21,6%	61,9%
dont Lembeye	358	5,9%	7,5%	12,6%	22,1%	51,7%
CANTON DE MONTANER	948	0,7%	3,3%	10,2%	22,3%	63,3%
dont Montaner	186	1,6%	4,8%	12,9%	23,7%	57,0%
CANTON DE CASTELNAU RB	792	0,8%	3,9%	13,9%	26,5%	54,8%
dont Castelnaud-Rivière-B.	255	1,6%	6,3%	15,3%	26,3%	50,6%
CANTON DE MAUBOURGUET	2120	0,7%	4,1%	15,2%	25,2%	54,7%
dont Maubourguet	1103	0,0%	0,2%	1,5%	2,7%	5,3%
CANTON DE RABASTENS	1906	1,4%	4,0%	12,3%	27,6%	54,6%
dont Rabastens-de-B.	571	3,3%	6,5%	15,8%	28,5%	46,1%
CANTON DE VIC EN BIGORRE	3990	2,1%	7,0%	14,2%	29,0%	47,7%
dont Vic-en-Bigorre	2129	3,6%	10,3%	18,2%	30,5%	37,4%
Total 12 cantons	22740	1,4%	4,4%	12,9%	25,6%	55,7%
Bourgs centres	7884	2,3%	6,5%	14,2%	24,4%	40,0%
Gers	78583	2,2%	6,1%	14,6%	27,6%	49,6%
Hautes - Pyrénées	100838	2,5%	8,7%	18,8%	28,7%	41,4%
Pyrénées - Atlantiques	277853	4,5%	10,7%	18,8%	23,6%	42,4%

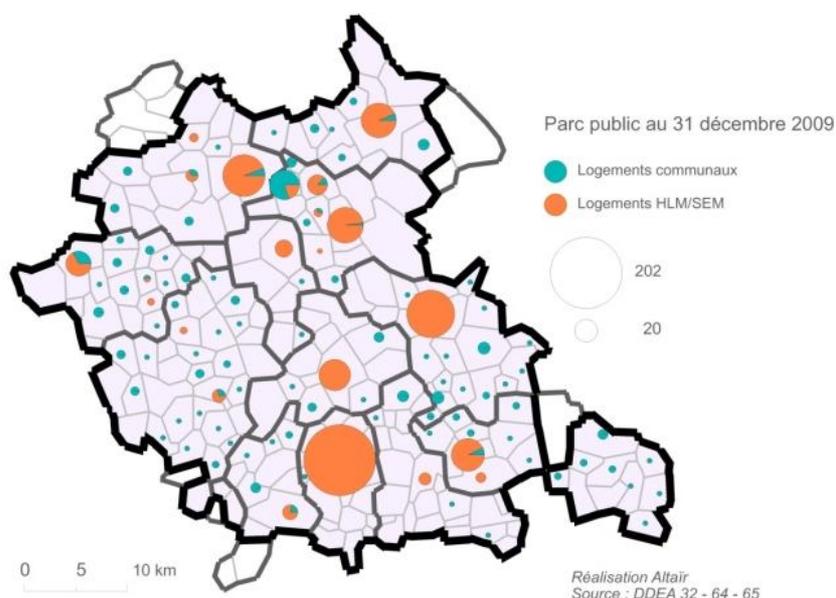
Source : Insee RP2006 exploitation principale

D-6. L'offre locative conventionnée (1999 – 2008)

Près d'un millier de logements conventionnés se répartissent au sein du parc HLM, du parc communal et du parc privé sur le Pays.

En 2006, l'INSEE évaluait la population de ménages de locataires à 4500 environ, cela signifie que le Pays offre approximativement 1 logement conventionné pour 4,5 ménages.

D-6. 1 - LE PARC LOCATIF CONVENTIONNE PUBLIC ET COMMUNAL



900 logements, environ, ont été recensés sur l'ensemble du Pays au sein de ce parc.

L'offre locative sociale des bailleurs publics :

Sur 23 communes du Pays, le parc public propose à la location **660** logements gérés par les bailleurs publics déclinés ci-après :

- L'OPH 64 et la Béarnaise de l'Habitat pour la partie Ouest du Pays (les cantons de Montaner, Lembeye et Garlin) :
- L'OPH 65 pour la partie centrale (cantons de Castelnau Rivière Basse, Maubourguet, Rabastens de Bigorre et Vic en Bigorre) :
- La Gasconne d'HLM du Gers et l'OPH 32 pour le secteur gersois (Riscle, Aignan, Plaisance, Marciac...).

Ces données sont en cohérence avec les statistiques de l'INSEE, qui évaluaient en 2006 le parc HLM à 620 logements.

80% du parc (533 logements) se localise sur les seuls chefs-lieux (81%) et à l'intérieur de ce parc, les communes de Vic en Bigorre et de Marciac accueillent respectivement 30 % et 14 % des logements.

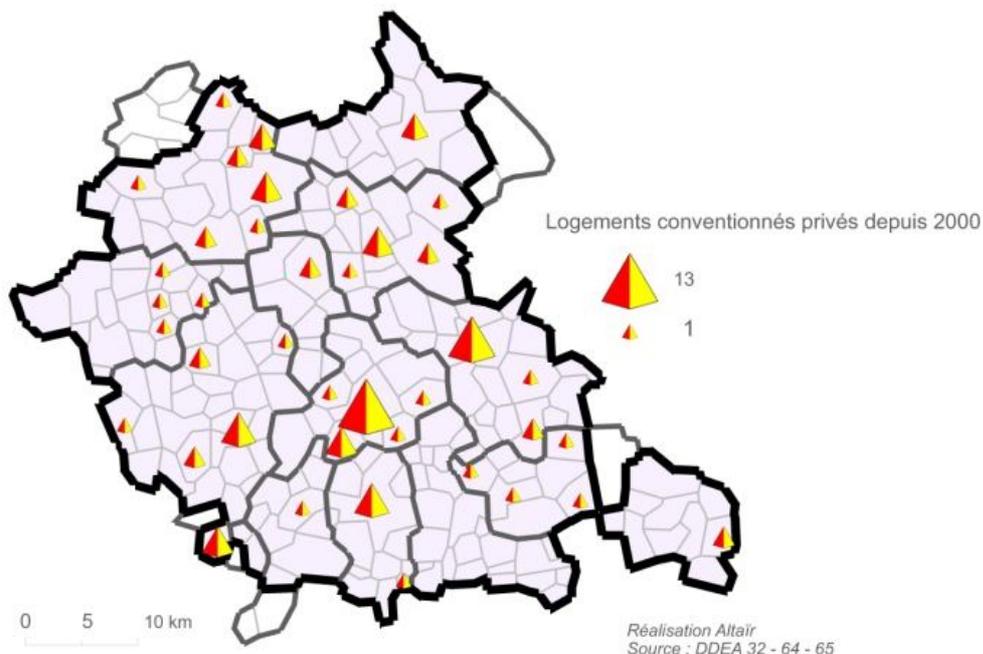
L'offre locative communale :

237 logements communaux conventionnés répartis sur **105 communes** ont été recensés sur l'ensemble du périmètre d'étude. La carte ci-dessus ne permet pas de donner une photographie exhaustive du parc communal du Pays, notamment sur sa partie centrale. En effet, les communes ont, dans leur très grande majorité, procédé à la réhabilitation/transformation de leur patrimoine com-

munal afin d'étendre l'offre locative mais elles n'ont pas systématiquement opté pour le **conventionnement**.

Ce patrimoine communal est globalement (quelques situations sont encore à améliorer) en bon état car il a fait l'objet de réhabilitations lourdes, les logements proposés demeurent le plus souvent captifs (loyers modérés) et se caractérisent par une faible rotation.

D-6. 2 LE PARC LOCATIF CONVENTIONNE PRIVE DEPUIS 2000



93 logements privés conventionnés se répartissent sur 40 communes du Pays du Val d'Adour.

La carte ci-dessus fait apparaître une concentration du parc privé conventionné sur les trois EPCI suivants :

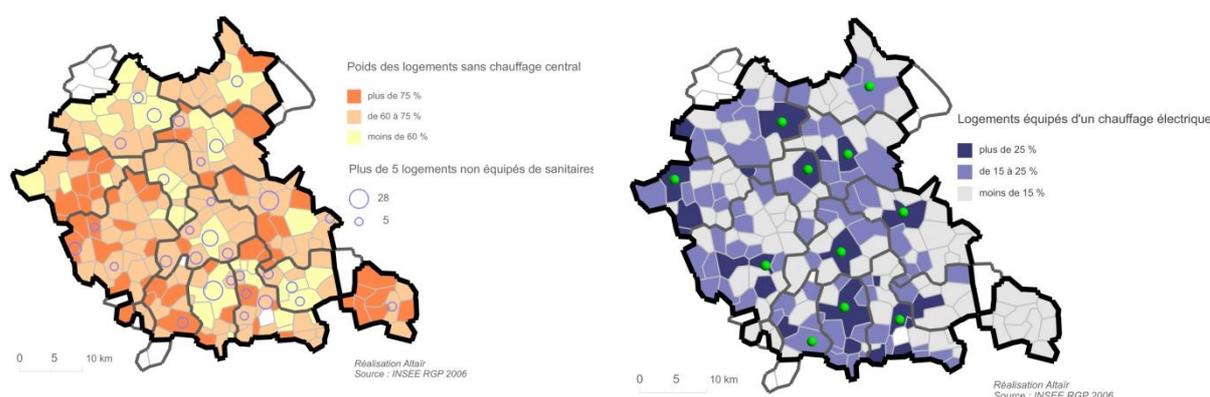
- Val d'Adour - Maubourguet : 20 dont 13 sur la seule commune de Maubourguet,
- Bastide et Vallons du Gers – Marciac : 19 dont 12 sur le chef lieu,
- Vic Bilh – Lembeye : 16.

Il ressort de divers entretiens auprès d'élus que les différents programmes (secteur de Riscle, Aignan, Plaisance, Vic en Bigorre) n'ont pas permis de mobiliser jusqu'en 2008, dans le cadre de différents programmes type OPAH, les propriétaires d'immeubles vacants ou les investisseurs potentiels vers la réalisation de programmes de logements conventionnés.

Un effort de mobilisation doit être pourtant engagé auprès de ces propriétaires privés à deux titres :

- ◇ Pour le recyclage d'un bâti qui présenterait un intérêt indéniable dans l'extension d'un parc locatif à loyer maîtrisé notamment sur les centres bourgs,
- ◇ Le parc privé accueille la majorité des locataires. Au vu d'éléments qualitatifs recueillis auprès des professionnels de l'immobilier et des services sociaux, il apparaît qu'un effort devra être engagé sur l'isolation des logements et l'installation d'un système de chauffage plus rationnel et plus économe.

D-7. Confort des logements



Le niveau de confort des résidences principales est relativement satisfaisant, puisque peu de logements sont dépourvus d'équipements sanitaires. Les proportions du territoire du Val d'Adour (97,2% des RP sont dotées de douches ou de baignoires) sont proches, voire supérieures aux valeurs affichées par les départements de référence (Gers : 96,4% ; Hautes-Pyrénées: 97,4% ; Pyrénées-Atlantiques 98,3%).

Les différents programmes d'aide à la pierre (OPAH) menés sur une majorité des communes de la zone étudiée, en direction du parc des propriétaires privés expliquent en partie les résultats satisfaisants en matière de niveau de confort des résidences principales.

Cantons & bourgs centres	Résidences principales en 2006	% RP dotées baignoire douche	% RP dotées chauffage central	% RP dotées chauffage individuel électrique
CANTON D'AIGNAN	1233	96,4%	47,9%	14,9%
dont Aignan	383	97,7%	62,1%	18,8%
CANTON DE MARCIAC	1458	95,1%	37,4%	21,2%
dont Marciac	560	95,0%	40,7%	33,9%
CANTON DE MIELAN	2023	96,3%	39,4%	19,3%
dont Villecomtal-sur-Arros	352	96,7%	39,8%	30,0%
CANTON DE PLAISANCE	1824	97,3%	44,6%	22,3%
dont Plaisance	691	97,8%	50,1%	32,0%
CANTON DE RISCLE	2966	98,0%	48,2%	23,1%
dont Riscle	786	98,1%	55,1%	25,6%
CANTON DE GARLIN	1412	97,9%	40,3%	27,3%
dont Garlin	510	99,4%	41,6%	44,7%
CANTON DE LEMBEYE	2068	96,7%	33,8%	20,7%
dont Lembeye	358	99,2%	38,0%	41,9%
CANTON DE MONTANER	948	96,5%	32,3%	19,7%
dont Montaner	186	95,2%	33,3%	24,7%
CANTON DE CASTELNAU RB	792	97,0%	46,3%	17,6%
dont Castelnau-Rivière-B.	255	98,8%	44,3%	26,3%
CANTON DE MAUBOURGUET	2120	96,9%	47,9%	20,0%
dont Maubourguet	1103	98,2%	55,1%	26,1%
CANTON DE RABASTENS	1906	96,8%	37,8%	24,4%
dont Rabastens-de-B.	571	97,5%	39,1%	36,6%
CANTON DE VIC EN BIGORRE	3990	98,5%	48,5%	27,8%
dont Vic-en-Bigorre	2129	98,7%	50,7%	33,9%
Total 12 cantons	22740	97,2%	41,2%	22,5%
dont bourgs centres	7884	98,0%	45,4%	31,5%
Gers	78583	96,4%	43,6%	27,6%
Hautes - Pyrénées	100838	97,4%	52,8%	22,6%
Pyrénées - Atlantiques	277853	98,3%	53,6%	24,6%

Source : Insee RP2006 exploitation principale

S'agissant du chauffage central, les chiffres de l'Insee indiquent que près de 60% des résidences principales du Pays du Val d'Adour seraient dépourvues de système de chauffage central. Ces éléments sont à relativiser car, en milieu rural, les cheminées ou poêles constituent des moyens de chauffage qui ne sont pas pris en compte.

En revanche, la proportion des modes de chauffage d'origine électrique est à souligner et notamment sur les Chefs-lieux de canton (Garlin 44,7% ; Lembeye 41,9% ; Rabastens 36,6%). Sur certaines communes dépourvues du réseau d'alimentation en gaz de ville, le bâti étroit et sans dépendance ne permet pas toujours le stockage des énergies.

Sur les 12 cantons du Val d'Adour, au cours de la dernière période intercensitaire, pas moins de 4038 logements (soit 4,7% des RP) ont été équipés de chauffages individuels « tout électrique ». Sachant que l'énergie électrique est d'une part aujourd'hui l'énergie la plus chère et d'autre part que la diminution de sa production fait partie des objectifs du Grenelle de l'environnement, il s'agira de repenser la mise à niveau du confort des logements en chauffage.

D-8. Le point d'équilibre

Le point d'équilibre ou « point mort » permet de mesurer sur le territoire l'effet démographique engendré par la production de logements.

Communes	évolution parc 99-06	logements construits 99-06	renouvellement du parc	variation RS LV	nbre de lgts nécessaires au desserrement des ménages	point mort	effet démographique 99-06 (nbre lgts)	effet démographique moyenne an (nbre lgts)
CANTON D'AINGAN	116	150	-34	41	32	39	111	16
Aignan	42	16	26	18	11	55	-39	-6
CANTON DE MARCIAC	236	291	-55	80	69	94	197	28
Marcjac	122	201	-79	57	32	10	191	27
CANTON DE MIELAN	157	150	7	43	49	99	51	7
Villecomtal-sur-Arros	26	19	7	1	11	19	0	0
CANTON DE PLAISANCE	173	158	15	51	54	120	38	5
Plaisance	66	38	28	47	10	85	-47	-7
CANTON DE RISCLE	306	235	71	82	99	252	-17	-2
Riscle	74	30	44	22	25	91	-61	-9
CANTON DE GARLIN	105	123	-18	13	38	33	90	13
Garlin	33	49	-16	-1	15	-2	51	7
CANTON DE LEMBEYE	234	164	70	4	94	168	-4	-1
Lembeye	53	27	26	-9	29	46	-19	-3
CANTON DE MONTANER	94	45	49	7	33	89	-44	-6
Montaner	16	18	-2	-8	10	0	18	3
CANTON DE CASTELNAU R B	88	40	48	47	18	113	-73	-10
Castelnau-Rivière-Basse	55	8	47	31	11	89	-81	-12
CANTON DE MAUBOURGUET	179	124	55	-13	82	124	0	0
Maubourguet	12	43	-31	6	38	13	30	4
CANTON DE RABASTENS DE BIGORRE	250	231	19	25	93	137	94	13
Rabastens-de-Bigorre	87	77	10	24	28	62	15	2
CANTON DE VIC EN BIGORRE	429	473	-44	9	181	146	327	47
Vic-en-Bigorre	2	219	-217	28	97	-92	311	44
Total 12 cantons	2367	2184	183	389	841	1413	771	110
Centres bourgs	588	745	-157	216	318	377	368	53

Le point d'équilibre est la somme de 3 paramètres :

○ LE RENOUVELLEMENT DU PARC :

Il s'agit du nombre de logements nouveaux (indifféremment résidences principales, logements saisonniers ou vacants) affectés au remplacement de logements disparus entre 1999 et 2006 (destructions, désaffectations, restructurations,...). 2184 logements sont apparus sur la période 1999-2006, ce sont les logements créés, déclarés en 2006 et qui de fait, ont été produits entre les 2 recensements. Mais la variation totale du parc est en réalité de 2367 logements (différence numérique entre le parc de logements recensé en 1999 et celui recensé en 2006).

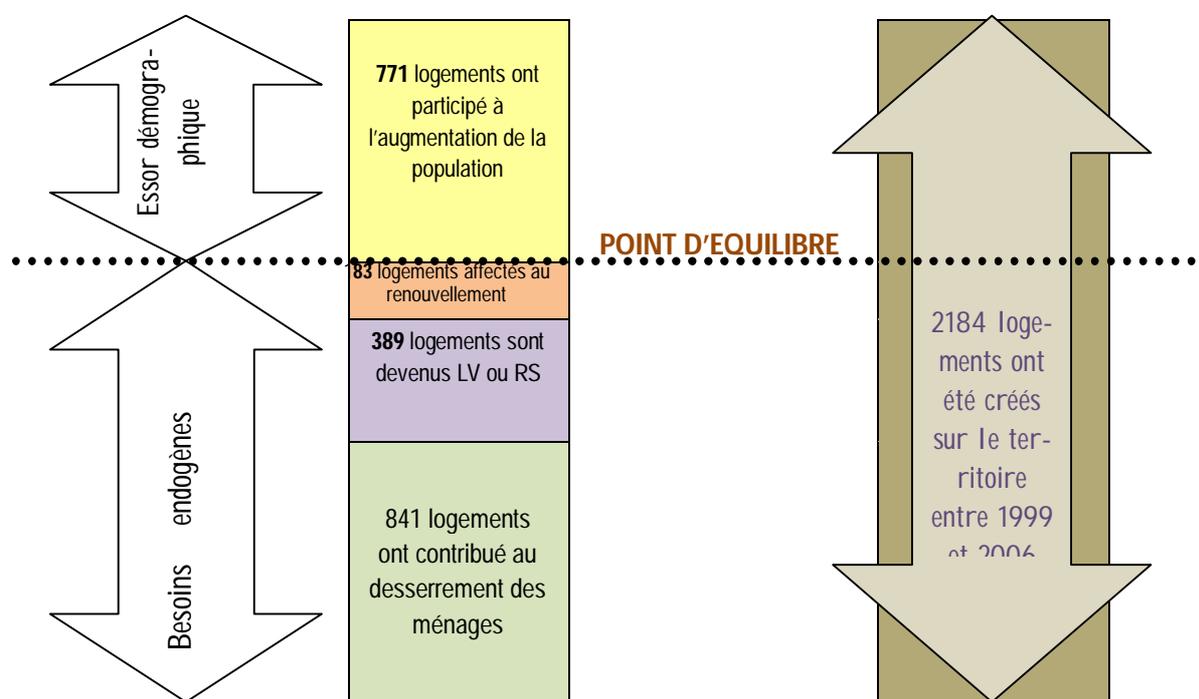
Le renouvellement du parc a donc été de 183 logements pour l'ensemble des 12 cantons du territoire.

○ LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES (RS) ET DES LOGEMENTS VACANTS (LV) :

Cette variable nous permet de quantifier le nombre de RS ou de LV ayant intégré le circuit des résidences principales (lorsque le solde est négatif) ou le nombre de logements construits affectés au parc de RS et des LV (lorsque le solde est positif). Sur le Pays du Val d'Adour, **389 logements** ont été recyclés dans le parc des RP.

○ LE TAUX DE DESSERREMENT :

Il correspond à l'impact de la baisse de la taille des ménages. En d'autres termes, il permet de mesurer le nombre de logements qui ont servi à compenser la diminution du nombre moyen de personnes par logement (décohabitation, divorce, vieillissement de la population, augmentation des familles monoparentales,...). Le nombre d'occupants par logement est passé de 2,58 en 1999 à 2,31 en 2006. **841 logements** ont servi à compenser cette transformation des ménages.



Ainsi, au cours de la dernière période intercensitaire, 1413 logements auront été nécessaires (soit presque 202 logements par an) pour uniquement faire face aux besoins endogènes du Pays du Val d'Adour. Les 2184 logements créés (311 logements par an), ont à la fois couvert ces besoins et ont favorisé une évolution démographique. L'effort de construction a permis de dégager 771 logements à effet démographique positif.

Le tableau qui décline les valeurs de point d'équilibre par canton montre des effets démographiques négatifs sur certains secteurs (principalement les Chefs-lieux).

Or ce calcul est théorique, car s'il permet d'évaluer les mouvements démographiques liés à la production de logements, il ne donne pas d'indications sur la problématique des territoires et la nature des besoins en logements.

E. L'ACTIVITE FONCIERE

E-1. Construction de logements (2000-2008)

Entre 1999 et 2008, 3303 logements nouveaux ont été commencés, ce qui correspond à 330 logements par an sur l'ensemble de la période pour le Pays du Val d'Adour.

Le rythme des constructions s'est sensiblement accéléré à partir de 2004 (+36%) :

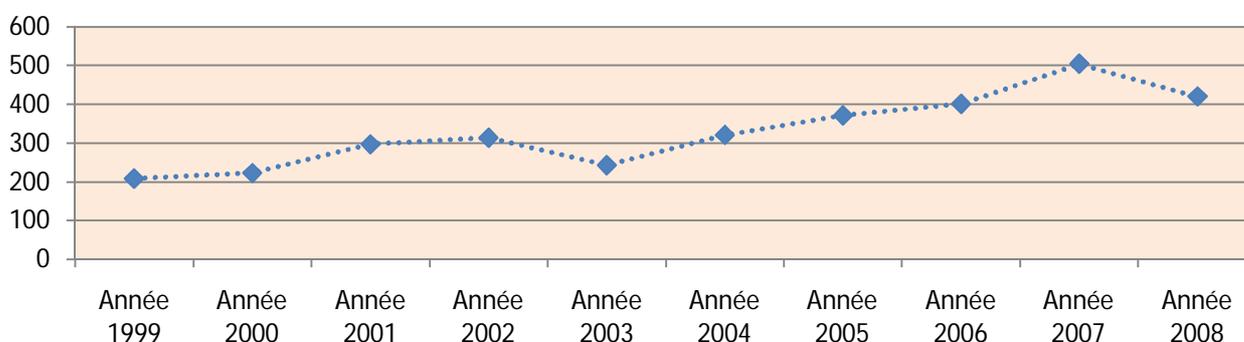
- **De 1999 à 2003**, 1286 étaient commencés, ce qui correspondait à un rythme annuel moyen de 257 logements par an sur 5 ans,
- **De 2003 à 2008**, 2017 logements étaient commencés, soit 403 logements par an, (+ 146 par rapport à la période précédente).

EVOLUTION DES LOGEMENTS COMMENCES

ANNEE 1999	ANNEE 2000	ANNEE 2001	ANNEE 2002	ANNEE 2003	ANNEE 2004	ANNEE 2005	ANNEE 2006	ANNEE 2007	ANNEE 2008
209	223	297	314	243	321	371	401	504	420

Source : DDT 32 – 64 – 65 .2008.

Courbe d'évolution du nombre de logements commencés par secteur (1999-2008)



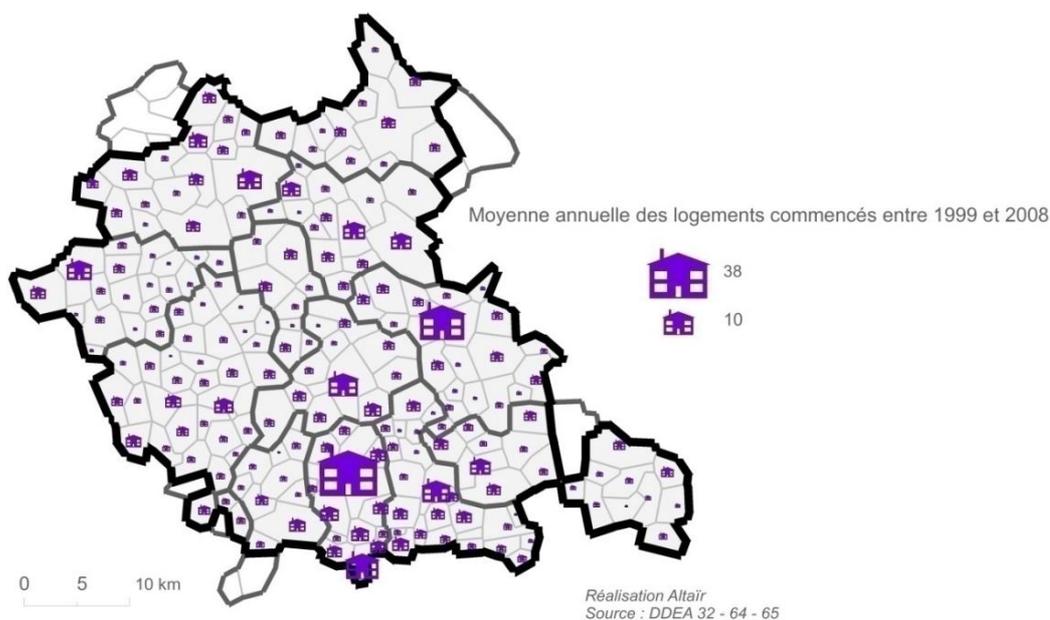
Source : DDT 32 – 64 – 65 .2008.

Cette dynamique de construction n'a pas été spécifique au Pays du Val d'Adour. Elle a concerné de nombreux espaces ruraux du Sud Ouest situés sur la 2^{ème} couronne de pôles urbains.

E-2. Répartition de la construction neuve par EPCI et Chefs-lieux.

Le mouvement de construction s'est exprimé inégalement au sein du Pays : près de 40% des logements commencés se localisent sur les deux EPCI de Vic – Montaner et de Bastide et Vallons du Gers et à l'intérieur des ces deux communautés de communes, les deux chefs-lieux réunissent à eux seuls près de 20% des constructions.

LOGEMENTS COMMENCES PAR EPCI	NB LOGEMENTS COMMENCES EN 10 ANS	NB LOGTS COMMENCES/AN	% / ENSEMBLE LOGEMENTS COMMENCES
EPCI Vic Montaner	765	76,5	25%
<i>Dont Vic en Bigorre</i>	384	38,4	13%
<i>Dont Andrest</i>	121	12	4%
EPCI Bastides et Vallons	512	51,2	17%
<i>Dont Marciac</i>	226	23	7%
EPCI Adour Rustan	323	32,3	10%
<i>Dont Rabastens</i>	88	9	
EPCI Lembeye en Vic Bilh	302	30,2	9%
<i>Dont Lembeye</i>	42	4,2	
<i>Dont Monassut et Simacourbe</i>	57	5,7	
EPCI Monts et Vallées de L'Adour	248	24,8	8%
<i>Dont Riscle</i>	67		
EPCI du Val d'Adour	239	24	7%
<i>Dont Maubourguet</i>	98	9,8	
<i>Dont Lafitole</i>	33	3,3	
EPCI Haute Vallée de Gascogne	226	22,6	7%
<i>Dont Villecomtal</i>	49	4,9	
EPCI de Garlin	197	19,7	6%
<i>Dont Garlin</i>	72	7,2	
EPCI Terres d'Armagnac	100	10	3%
<i>Dont Aignan</i>	23	2,3	
EPCI "Castels " et "Madirannais"	82	8,2	2%
<i>Dont Castelnaud Rivière basse</i>	20	2	
EPCI Leez et Adour	69	6,9	2%
Communes isolées	240	24	7%
<i>Dont Pujò et Beaumarchés</i>	85	8,5	
TOTAL	3303	33,0	100%



La carte ci-après donne un éclairage sur le rythme annuel de constructions. Il ressort les éléments suivants :

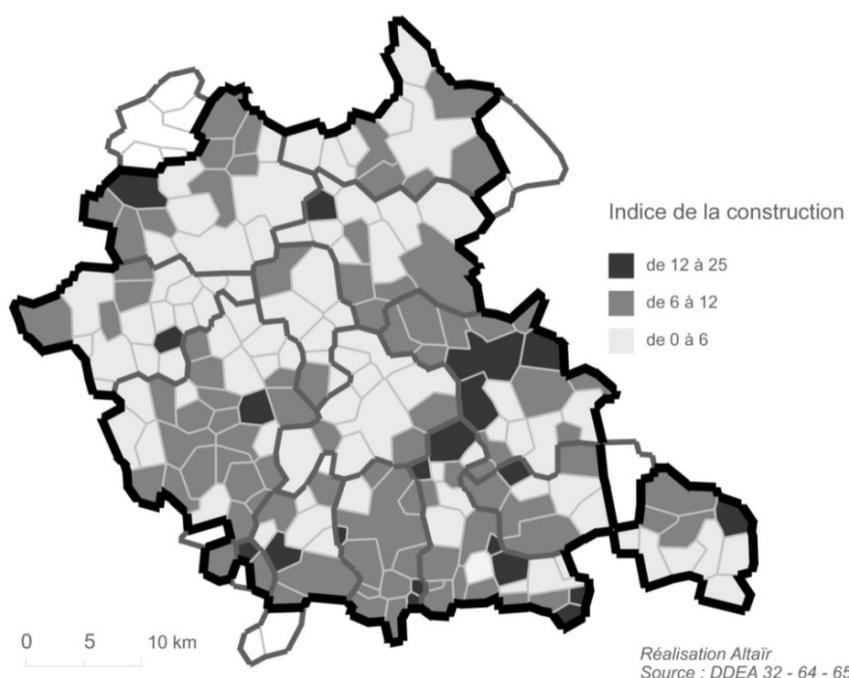
- Près de 52% des communes enregistraient moins d'une construction par an,
- 42% des communes enregistraient entre 1 et 5 construction(s) par an,
- 6% des communes enregistraient plus de 6 constructions annuellement.

E-3. L'indice de construction

Pour 2008, année durant laquelle la courbe de construction tend à s'infléchir, l'indice de construction du Pays du Val d'Adour (nombre de logements commencés pour 1000 habitants) s'élevait à 7,65 et dépassait sensiblement l'indice national (5,8)

SECTEUR	INDICE DE CONSTRUCTION EN 2008
France	5,8
Aquitaine	8,9
Midi Pyrénées	12,35
Pays du Val d'Adour	7,65
Gers	9,6
Hautes Pyrénées	9,41

Données INSEE et Sitadel 2008

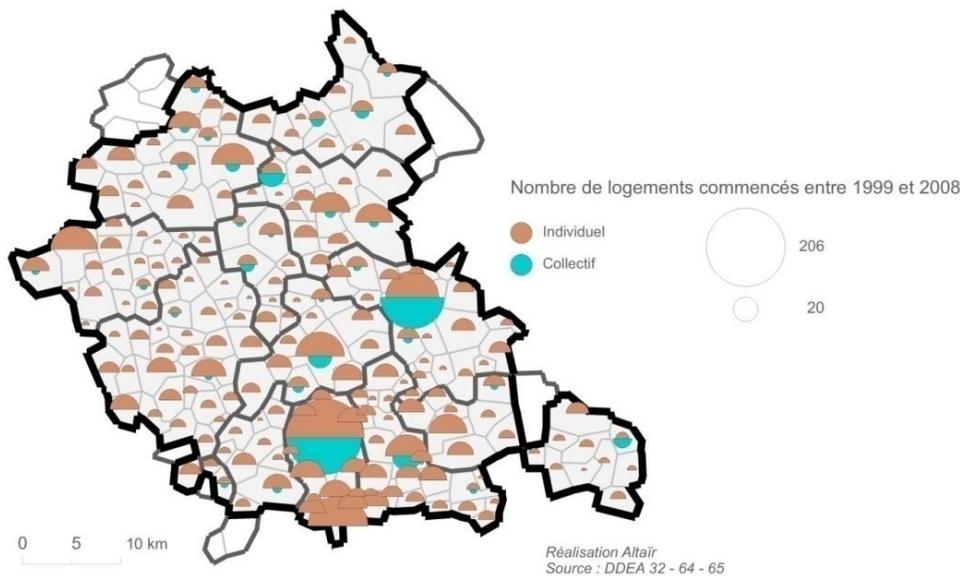


La frange sud, sud-ouest et centre-est affiche un indice de construction compris entre 6 et 12.

E-4. Une construction neuve

La part de l'«individuel pur» représente sur l'ensemble de la période 1999 – 2008 **85% du parc de logements commencés**. Sur les trois départements de référence, la part de l'«individuel pur» se décline ainsi :

- ◇ 53% dans les Pyrénées-Atlantiques,
- ◇ 58% dans le Gers
- ◇ 56 % en Hautes Pyrénées.

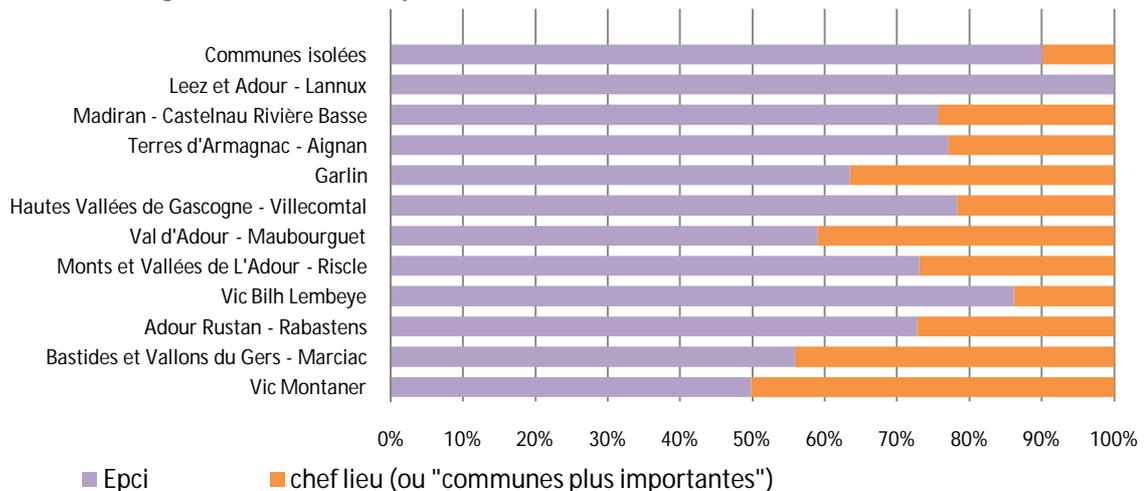


A l'échelle du Pays, 90% des communes ont une production en « individuel pur » oscillant entre 90 et 100%. Seules 4 communes (Vic en Bigorre, Rabastens de Bigorre et Marciac) ont une production en « individuel pur » inférieure à 70%

Ces résultats sont très largement influencés par la nature des réalisations : maisons individuelles pour de l'accession à la propriété.

Les outils de l'urbanisme opérationnel (lotissements...) ont été faiblement utilisés hormis sur les Bourgs-centres et quelques communes rurales.

Localisation des logements commencés par secteur (1999-2008)



E-4.1- QUELQUES DONNEES QUALITATIVES RELATIVES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Dans une étude détaillée sur l'accession à la propriété réalisée sur l'ensemble du département des Pyrénées-Atlantiques en 2007, pour une partie du secteur couvrant le Pays du Val d'Adour (Garlin, Lembeye, Montaner), il apparait les éléments suivants :

- La tranche d'âge qui domine dans les nouveaux emménagés sur la période 99 – 2006 est celle des 40 – 59 ans (38% à Montaner, 32% à Garlin et 34% à Lembeye),
- L'individuel domine très largement dans les acquisitions (de 100 à 97%),
- 2/3 des ménages ayant acquis sur ces trois cantons disposaient de ressources inférieures ou égales à 100% du plafond HLM d'où une acquisition sur des secteurs où la pression sur le prix du foncier était moins élevée.

E-4.2- EVALUATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE DU PARC DE LOGEMENTS COMMENCES

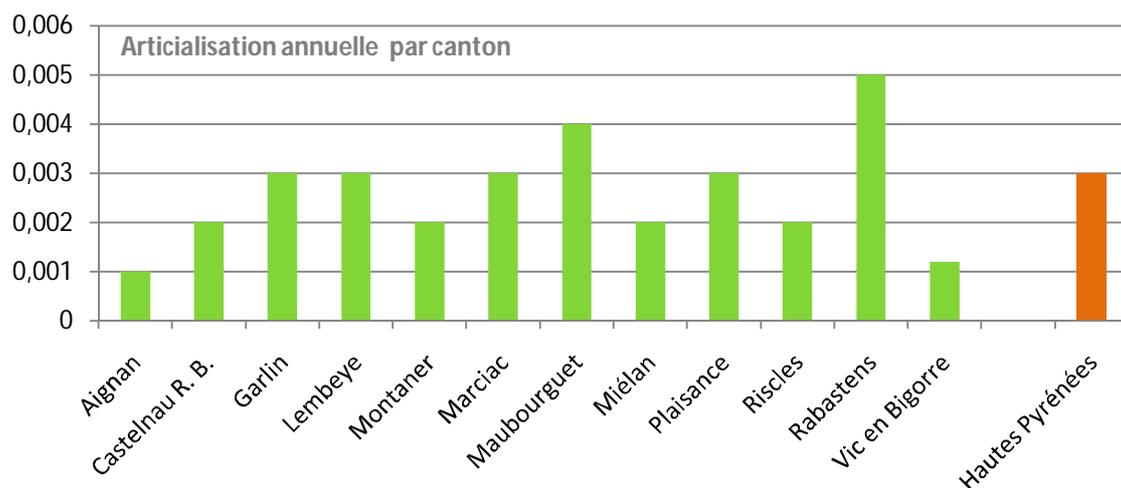
Sur la base de tous ces éléments, la consommation de foncier (sans compter la consommation foncière induite pour les voiries de desserte, équipements,...) pour la construction de logements en « individuel pur » pourrait se situer dans une fourchette comprise en 56,6 ha et 70 ha par an sur le territoire du Val d'Adour

	CONSOMMATION EN « INDIVIDUEL PUR » SUR 10 ANS	CONSOMMATION FONCIERE AN- NUELLE	ARTIFICIALISATION LIEE A LA CONS- TRUCTION SUR L'ENSEMBLE DU PAYS SUR 10 ANS (SUPERFICIE DE LE ZONE D'ETUDE : 166 763 HA) ET PAR AN
Hypothèse basse (2000 m ² pour une maison soit 5 logements à l'hectare)	2832 logements 566 ha	56,6 ha	0,34% sur 10 ans soit 0,034% par an
Hypothèse haute (2500 m ²)	708 ha	70 ha	0,42% sur 10 ans soit 0,042% par an

Si l'artificialisation du Pays du Val d'Adour reste légèrement en retrait par rapport à d'autres secteurs géographiques ruraux fortement concernés par le phénomène de la péri-urbanisation, il convient de préciser que les valeurs moyennes (1999 – 2008) se rapprochent de celles du département des Hautes-Pyrénées pour les années 2005 – 2006 – 2007² soit 0,03 % de la surface naturelle (forêts et agriculture) artificialisée par an. En Béarn, en 2006, 0,15% de la surface agricole était destinée à l'artificialisation, le taux national s'élevait pour cette même année à 0,12%.

Secteurs	Logements en "individuel pur" de 99 à 08	Rythme annuel	Superficie du canton	Consommation sur 10 ans	Artificialisation annuelle
Canton d'Aignan	104	10,4	18959	20,8	0,001
<i>Dont chef lieu</i>	16	1,6	3216	3,2	0,001
Canton de Castelnaud R. B.	72	7,2	7328	14,4	0,002
<i>Dont chef lieu</i>	19	1,9	1850	3,8	0,002
Canton de Garlin	193	19,3	13947	38,6	0,003
<i>Dont chef lieu</i>	72	7,2	1830	14,4	0,008
Canton de Lembeye	298	29,8	22650	59,6	0,003
<i>Dont chef lieu</i>	40	4	423	8	0,019
Canton de Montaner	101	10	10690	20,2	0,002
<i>Dont chef lieu</i>	27	2,7	1913	5,4	0,003
Canton de Marciac	260	26	16769	52	0,003
<i>Dont chef lieu</i>	94	9,4	2060	18,8	0,009
Canton de Maubourguet	215	21,5	12273	43	0,004
<i>Dont chef lieu</i>	79	7,9	2204	15,8	0,007
Canton de Miélan	202	20,2	19200	40,4	0,002
<i>Dont Villecomtal</i>	49	4,9	1177	9,8	0,008
Canton de Plaisance	211	21,1	14343	42,2	0,003
<i>Dont chef lieu</i>	52	5,2	1371	10,4	0,008
Canton de Riscles	275	27,5	23128	55	0,002
<i>Dont chef lieu</i>	60	6	3174	12	0,004
Canton de Rabastens	317	31,7	12927	63,4	0,005
<i>Dont chef lieu</i>	61	6,1	893	12,2	0,014
Canton de Vic en Bigorre	584	58,4	9867	116,8	0,012
<i>Dont chef lieu</i>	206	20,6	3193	41,2	0,013
<i>Dont Andrest</i>	120	12	619	24	0,039
Pays du Val d'Adour					0,034
<i>Béarn</i>					0,150
<i>Hautes Pyrénées</i>					0,030
<i>Territoire national</i>					0,120

² Années enregistrant le plus fort niveau de construction



ELEMENTS DE CADRAGE ET DE COMPARAISON

La part des espaces artificialisés est en France de 5,1% en 2006 (sources Corine Land Cover). Elle dépasse 10% dans 15 départements. Pour les trois départements de référence de l'étude (64, 65,32), elle est inférieure à 2,5%.

Le taux d'artificialisation a progressé dans tous les départements (hormis quatre départements en Ile de France déjà très artificialisés) de l'ordre de 3% entre 2000 et 2006 prolongeant la tendance déjà observée dans les années 90.

Pour le secteur qui nous concerne, entre 2000 et 2006, le taux de progression annuel se situerait dans une fourchette comprise entre 0 et 1,5 (données Agreste).

Globalement sur les régions Midi Pyrénées et Aquitaine, la surface moyenne d'un terrain à bâtir s'élevait, en 2008, respectivement à 2800 m² et 1700 m² (sources Agreste).

Les sources Perval (Notaires) évaluent à 2300 m² une parcelle moyenne destinée à la construction sur la partie rurale des Pyrénées-Atlantiques. Le CAUE du Gers et le service urbanisme de la maison des communes des Pyrénées Atlantiques évoquent 5 constructions en moyenne à l'hectare.

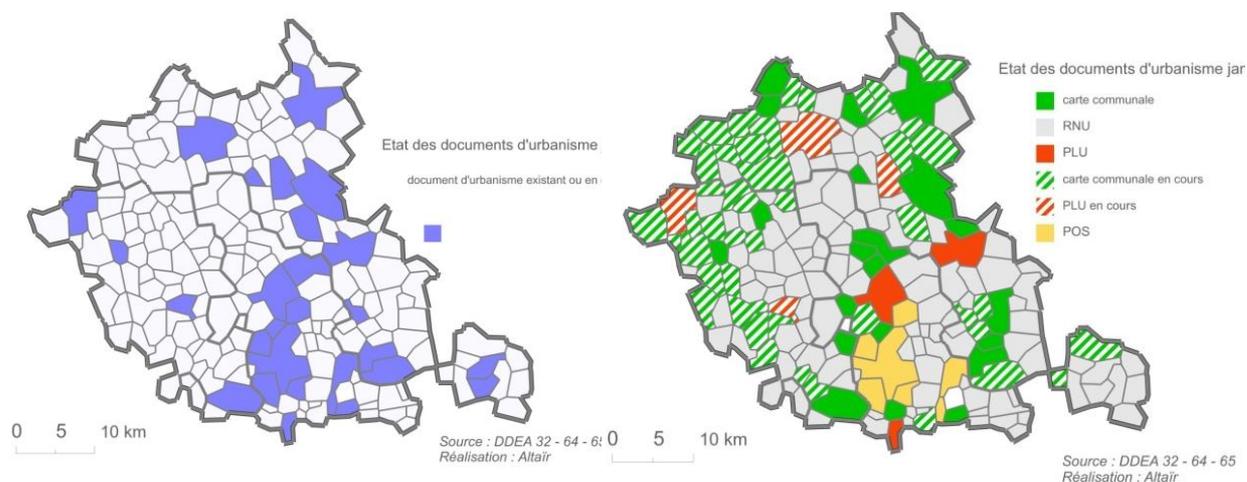
En outre, la surface habitable moyenne d'une maison individuelle s'agrandit. Les logements nouvellement construits (année 2008, données Sítadel) sur une partie du Val d'Adour ont une surface moyenne avoisinant les 120 m².

Année d'observation (Données nationales)	1984	1988	1992	1996	2000	2006
Surface habitable moyenne d'une maison individuelle	96	100	102	105	108	111

Nombre moyen de pièces par maison individuelle

Année	1999	2006
Hautes - Pyrénées	4,7	4,9
Gers	4,8	5
Pyrénées-Atlantiques	4,2	4,3
Pays du Val d'Adour	4,82 (De 4,7 à 5,1)	5,05 (de 4,8 à 5,2)

F. ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME



On relève une évolution sensible de la mise en œuvre de documents d'urbanisme depuis 2003 sur le département du Gers et principalement sur les secteurs proches du tracé de l'A65 (Riscle et Garlin). Les communes qui se sont dotées de cartes communales ou de PLU ou qui engagent une réflexion sur leur futur aménagement voient leurs démarches appuyées par les Conseils Généraux au travers d'une véritable action d'information et de sensibilisation (ADIL 32, CAUE 32...).

G. LE MARCHE DE L'HABITAT

G-1. Approche qualitative

L'analyse démographique a montré que le Pays du Val d'Adour était convoité par une population extérieure. Celle-ci pourrait, schématiquement, se décliner en trois catégories principales :

- **Flux de ménages d'actifs** des bassins de vie tarbais, palois et aturin. Ce mouvement est, entre autres, lié à la raréfaction du foncier sur les premières couronnes des agglomérations urbaines ainsi qu'au moindre coût du prix du foncier sur le périmètre étudié. Les futurs aménagements routiers (A65, déviation « Maubourguet – Larreule, bretelle de Barcelonne du Gers) devraient encore renforcer les migrations pendulaires et dans ce contexte accentuer l'installation de ménages d'actifs aux revenus modestes.

« ...Avec l'A 65, Garlin ne sera plus qu'à ¼ d'heure de Pau et 20 minutes de Mont de Marsan, on enregistre de nombreuses sollicitations de ménages d'actifs car l'accession à la propriété demeure ici encore possible pour des ménages aux revenus moyens... » (M le Maire de Garlin).

« ...La population augmente le long de l'axe « Riscle – Aire sur Adour », beaucoup de nouvelles constructions se localisent sur Castillon et Barcelonne... » (M Le Maire de Riscle)

« ...On a une génération de ménages d'actifs qui s'installent...ils travaillent principalement sur le bassin palois, en semaine, l'axe routier est très chargé... » (M le Maire de Lembeye).

« ...Le long de la D 943, vers Pau, c'est indéniable, la population s'installe... ».(M le Président de l'EPCI de Lembeye – Vic Bilh).

« ...On a de la demande pour de l'accession à la propriété... » (M le Maire de Maubourguet).

« ...On enregistre l'installation d'actifs sur Rabastens, Escondeaux, Mingot... » (Président de l'EPCI).

- **Flux de retraités ou de pré-retraités** souvent originaires du Sud-est et du nord de la France, mais également des régions Aquitaine, Midi-Pyrénées. Ils ont découvert la région durant leurs vacances ou ont des racines familiales plus ou moins lointaines avec le Pays. En termes de demandes, ces nouveaux arrivants souhaitent acheter une maison, de préférence avec jardin, en centre-bourg ou à proximité des cœurs de bourg.

« ...Ils arrivent du Sud Est de la France, de la région parisienne, ils ont connu la région durant leurs vacances ou avaient parfois des racines plus ou moins lointaines... » (Square Habitat, Plaisance).

« ...En termes de demandes, les acheteurs sont régulièrement des actifs proches de la retraite ou des jeunes retraités, de la région parisienne ou du Sud-est de la France. Ils souhaitent acheter une maison en centre-bourg avec jardin pour en faire leur résidence secondaire, tout en envisageant de venir y vivre après avoir cessé leur activité professionnelle. Dans tous les cas, ils cherchent dans le centre ou à proximité. » (Notaire de Plaisance).

« ... Les nouveaux arrivants sont généralement des urbains, de la tranche d'âge des séniors. La nouvelle donne, c'est l'arrivée notable de séniors de PACA... » (MM Cormier et Liblbehéty, EPCI de Bastide et Vallons du Gers).

« ...On observe une arrivée de retraités de 60 – 80 ans en recherche de qualité de vie qui restent une vingtaine d'années puis qui repartent lorsqu'il y a une perte d'autonomie » (Maire de Riscle).

- **Flux d'européens du Nord** (Anglais, Belges, néerlandais). Ce mouvement, fort jusqu'en 2007, s'est sensiblement ralenti depuis deux ans. A la recherche d'un patrimoine et d'un cadre de vie de qualité, ces populations se sont installées sur la région du Sud Ouest de la France en général et ont acheté un bâti de caractère. A l'échelle du Pays du Val d'Adour, elles ont choisi, préférentiellement, le secteur gersois (Marciac, Plaisance) et le Madiranais, l'Est de Garlin, le nord de la Communauté de communes du Val d'Adour. Les distances par rapport à leur pays d'origine se sont estompées à la faveur de moyens de transports plus efficaces (proximité de l'aéroport de Pau-Uzein avec des compagnies « Low cost »).

« ...Beaucoup d'anglais et de Hollandais se sont installés ici. Puis il y a eu une baisse très nette de cette attractivité... » (M le Maire de Marciac)

« ...Les Anglo-saxons ont fait monter le prix du foncier. Ce sont, en grande partie des retraités qui achètent un cadre de vie...Beaucoup sont repartis avec la baisse de la lire... » (Maire de Villecomtal).

«Sur Lascazères, treize ou quatorze maisons sont occupées par des Anglais. Ils ont apporté du dynamisme au village... » (Maire de Lascazères).

« ...Il y a eu une période où le bâti ancien de caractère a été acheté par des Anglais. Ce patrimoine a été réhabilité avec goût, mais cela a fait grimper les prix et ce type d'habitation est devenu inaccessible pour les locaux... » (M Le Président de l'EPCI Vic Bilh – Lembeye).

« ...Des anglais sont venus à la recherche de biens de caractère mais ils ont tendance à repartir... » (Maire de Riscle).

« ...Il y a eu sur notre commune des réhabilitations de bonne qualité notamment sur les maisons achetées par des Anglais. Malheureusement, aujourd'hui, le revers de la médaille, c'est que le cœur de Madiran c'est des volets fermés 11 mois sur 12... ».

« ...Ce marché a subi une forte chute depuis juin 2007, et depuis avril 2009, il ne se passe quasiment plus rien... » (Agence Square Habitat de Plaisance).

« ... Depuis 2007, bien que l'on se situe sur un territoire très convoité, on constate un ralentissement des transactions... Si la clientèle britannique constituait un nombre important des transactions entre 2001 et 2007, ce n'est plus le cas aujourd'hui... ». (Notaire de Plaisance).

G-2 . Les prix du marché

G-2. 1- PRIX SUR L'HABITAT ANCIEN (SOURCES PERVAL)

Dans un contexte d'attractivité, les prix du foncier bâti ont connu des évolutions similaires à celles observées à l'échelon du Sud Ouest. Néanmoins, on assiste aujourd'hui à une stagnation des prix voire à une baisse et à un allongement des délais de vente.

SECTEUR	PRIX MOYEN EN 2009	ÉVOLUTION DES PRIX ENTRE 2004 ET 2008	ÉVOLUTION 2008 - 2009
Pyrénées- Atlantiques (rural)	242 000 €	+ 40,0%	-9,0%
Gers	152 600 €	+ 42,5%	-10,0%
Hautes-Pyrénées	171 000 €	+ 38,0%	- 7,5%

G-2. 2- PRIX DES TERRAINS

Le marché du foncier non bâti est en effervescence sur l'ensemble du Pays, nous avons pu le constater dans le chapitre consacré à la construction . Rares sont les communes de la zone étudiée qui sont restées à l'écart de la dynamique de construction de maisons individuelle pour de l'accession à la propriété.

Ainsi, le droit moyen à bâtir a été multiplié quasiment par deux voire trois depuis la fin des années 2000, passant d'environ 10 €/m² à un prix oscillant entre 20 et 40€/m² , aujourd'hui, selon la localisation du terrain, son degré de viabilisation... Les prix restent néanmoins inférieurs de 30 à 40% par rapport aux périphéries des principales agglomérations paloise et tarbaise.

Repères:

Entre 2004 et 2008, sur l'ensemble de la Région Midi Pyrénées, le prix moyen de fonds agricoles de moins d'un hectare à destination urbaine est passé de 192 000 € à 270 000 € soit une augmentation de 40% .Le prix moyen au mètre carré est passé de 19 € à 27 €. (Sources Perval).

SECTEURS	PRIX MOYEN AU M ²	PRIX MOYEN D'UN TERRAIN
France	44 €	60 324 €
Aquitaine	31 €	55 605 €
Midi Pyrénées	30 €	57 850 €
Vic en Bigorre	30/35 €	
Maubourguet	20 €	20 000 €
Marcillac	15 €	23 400 €
Aignan	20 €	
Pau - rural	28 €	71 000 €
Plaisance	18 € (terrain viabilisé) 10 € (terrain non viabilisé)	
Riscle	15 à 20 €	

SOURCES : PERVAL POUR FRANCE ET REGIONS. ENTRETIENS AUPRES DES ELUS POUR VAL D'ADOUR.

G-2. 3- APPROCHE DE LA DEMANDE EN ACCESSION A LA PROPRIETE ET EN LOCATION PAR SECTEUR

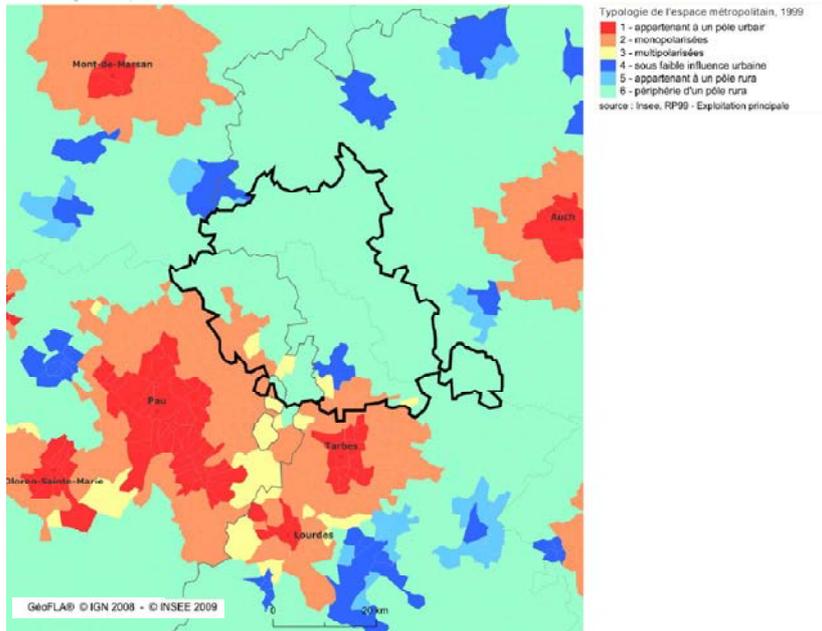
Ces données sont le résultat d'informations recueillies auprès de diverses sources : Adil 32 (étude 2009 sur la demande locative), professionnels de l'immobilier, élus, études (logement des jeunes sur Béarn Adour, accession à la propriété en 2007 dans les Pyrénées Atlantiques) et enfin notre connaissance de terrain en tant qu'acteur « Habitat » sur les trois départements.

SECTEURS	DEMANDE EN ACCESSION A LA PROPRIETE	DEMANDE LOCATIVE
GARLIN	<ul style="list-style-type: none"> ○ Affirmation d'une demande en accession à la propriété de « ménages d'actifs » des zones d'emploi de Pau et d'Aire sur Adour (de moins en moins de terrains sur ce secteur) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Public de jeunes de 16 à 30 ans avec revenus inférieurs à 700 €, en formation ou insertion professionnelle, en emploi. ▪ Personnes âgées isolées ou entrant progressivement dans la dépendance issues des communes environnantes et souhaitant se rapprocher des services et commerces. ▪ Ménages d'actifs aux revenus modestes en recherche d'une habitation à loyer maîtrisé.
LEMBEYE	<ul style="list-style-type: none"> ○ Demande en accession à la propriété soutenue sur les communes situées le long de la D943, ralentissement sur le chef-lieu. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personnes âgées seules ou couples de retraités issus des environs cherchant à se rapprocher du chef lieu. ▪ Demande locative assez régulière de « jeunes locaux ». ▪ Recherche de maisons individuelles à la location.

MONTANER	<ul style="list-style-type: none"> ○ La demande en terrain constructible est en léger recul depuis deux ans sur le chef lieu. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peu de demandes locatives sur Montaner.
MAUBOURGUET	<ul style="list-style-type: none"> ○ Demande en accession à la propriété, émanant notamment des actifs travaillant sur le secteur. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demande locative petits logements pour personnes âgées et jeunes saisonniers (saison d'automne)
CASTELNAU RIVIERE BASSE - MADIRAN	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les lotissements communaux réalisés sur Madiran (il y a 25 ans) et sur Castelnau Rivière Basse ont eu/ont des difficultés à trouver preneurs. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demande locative globalement marginale, l'offre en logements est supérieure à la demande. Des logements du parc HLM et communal sont vacants.
VIC EN BIGORRE	<ul style="list-style-type: none"> ○ Demande de terrains constructibles en lotissements émanant d'actifs et de retraités aux revenus modestes (4 ou 5 programmes de lotissements en cours). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Publics fragiles (50 à 60 personnes) en recherche de logements adaptés.
RABASTENS DE BIGORRE	<ul style="list-style-type: none"> ○ Demande pour de l'accession à la propriété. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recherche de petits logements (T2 et T3) de la part de jeunes en apprentissage et de jeunes couples.
MARCIAC – PLAISANCE	<ul style="list-style-type: none"> ○ Toujours une demande d'accession à la propriété notamment sociale. <p><i>Certains professionnels observent que lorsque des ménages ont fait le choix d'habiter dans une commune située à mi-chemin de leur lieu de travail respectif et que l'un des conjoints occupe un poste à temps partiel, ce dernier démissionne car le coût du trajet et la garde des enfants sont plus élevés que le salaire (sources ADIL 32).</i></p>	<p>Le parc locatif s'est amélioré et il existe assez peu de rotation dans l'ensemble.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Demande de personnes âgées souhaitant se rapprocher des chefs lieux. ▪ Recherche de logements sociaux pour un public qui cumule des problèmes de ressources et de comportements (Plaisance). ▪ Demande de logements individuels et situés dans des petits collectifs avec sortie.
AIGNAN	<ul style="list-style-type: none"> ○ Recherche de terrains pour la construction neuve à Aignan, notamment de personnes préparant leur retraite. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demande locative très variée et plus précisément émanant de jeunes ménages. ▪ Recherche de logements avec jardin. ▪ Les logements en HLM, type 5, se louent mal ou sont vacants.
RISCLE	<ul style="list-style-type: none"> ○ Demande de terrains pour de l'accession modeste à la propriété. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sollicitation importante de T2, de T3 et de meublés émanant de jeunes célibataires (Ecole de la performance et BTS), de retraités et de couples de fonctionnaires (lycée et hôpital). ▪ La recherche porte également sur le logement avec jardin.

H. LES USAGES, LES PRATIQUES SUR LES TERRITOIRES

H-1. Le Pays au carrefour d'une armature urbaine

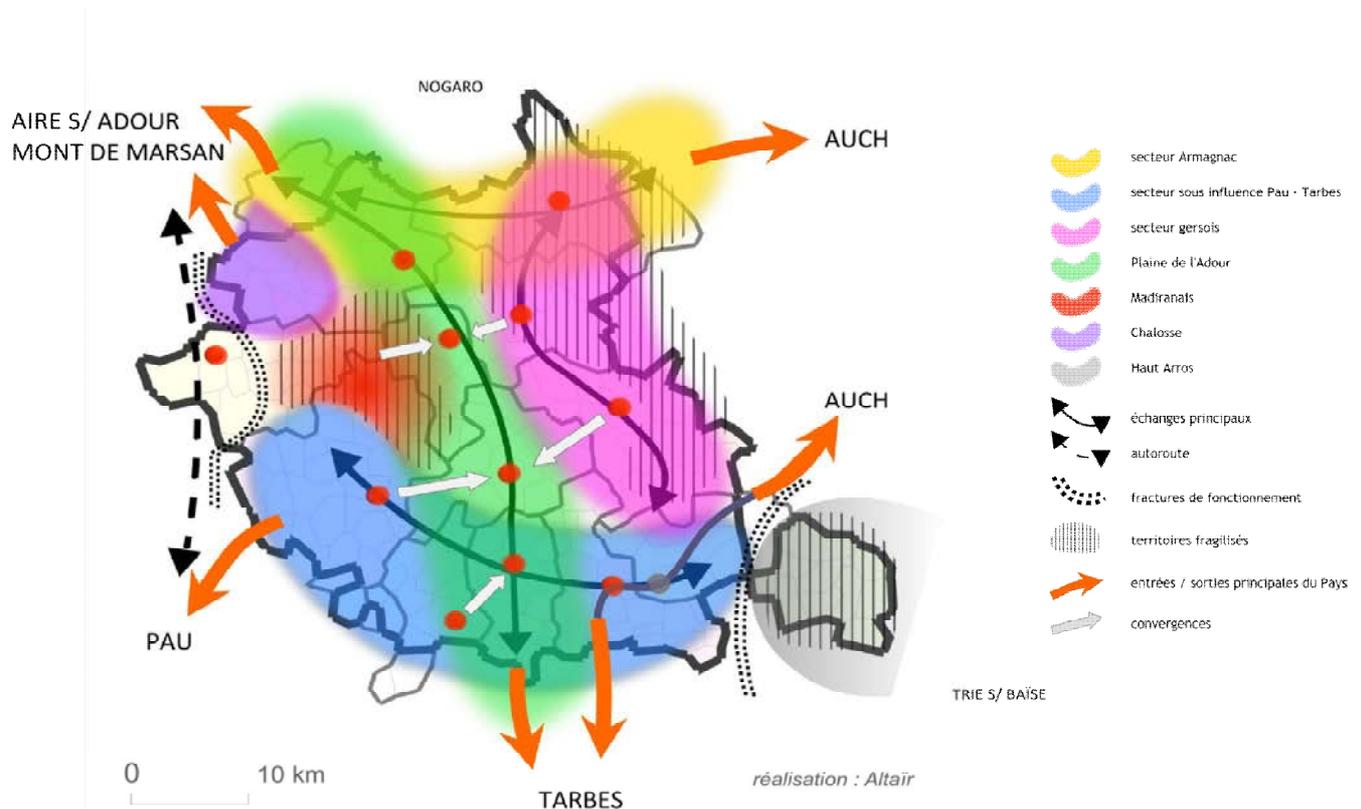


Selon les critères de l'Insee, le Pays du Val d'Adour coïncide pour sa plus grande partie aux critères d'un territoire rural.

On remarque cependant que les pôles tarbais et paloisi impactent les communes sud et sud-ouest du territoire.

Vic en Bigorre se positionne comme pôle rural tangentiel à l'espace tarbais.

H-1. Fonctionnement du territoire



On peut considérer 7 zones de fonctionnement toutes dépendantes les unes des autres :

Un secteur central :

- **LE SECTEUR PLAINE DE L'ADOUR** : c'est le secteur le plus lisible car il constitue avec l'Adour et la RD935, l'épine dorsale du Pays. Il comprend toutes les communes situées le long de la RD 935 dont les plus importantes (Vic, Maubourguet et Riscle). Il forme le nœud dynamique du Pays, c'est vers cet axe traversant que convergent les bourgs et les villages des coteaux.

Les secteurs enclavés :

- **LE SECTEUR GERS** Situé en zone de coteaux, ce secteur bénéficie de l'effet « campagne gersoise » : secteur de mobilité résidentielle déterminé par l'aspiration à un cadre de vie naturel. Trois bourgs maintiennent cet espace qui présente malgré tout des signes d'affaiblissement: Marciac, qui a conjugué sa notoriété au dynamisme, est aujourd'hui le pôle attractif de ce territoire. Les communes de Plaisance et Aignan sont plus fragiles : la vitalité de ces bourgs repose aujourd'hui sur un espace rural mouvant .
- **LE MADIRANAIS** : Ce secteur comprend le vignoble du Vic Bilh et du Madiranaise. Pourtant zone de terroir à forte renommée (Madiran), il est à l'écart de toutes les dynamiques de flux qui couvrent le Pays.

Les secteurs en limite :

- **SECTEUR SOUS INFLUENCE PAU –TARBES**. Ce périmètre est le plus dynamique du Pays parce qu'il est à l'intersection des échanges. Il cultive la multipolarité, à la fois une dépendance des pôles urbains et également un lien fort avec les bourgs qui ponctuent cet arc qui souligne la limite sud du Pays. Les communes de Rabastens et Villecomtal n'ont profité que modérément de la liaison Tarbes -Auch (RN 21). C'est aussi un secteur attractif mais que l'on pourrait qualifier de « campagne par défaut » lié principalement à l'offre foncière à moindre coût.
- **SECTEUR ARMAGNAC** Bordant le Nord du Pays, ce secteur est naturellement associé à l'importance de la liaison Nogaro/ Aire sur Adour (RN 124). La traversée de Riscle constitue aujourd'hui le principal obstacle à la fluidité d'un échange entre le Pays et l'A65.
- **CHALOSSE** : La petite communauté de communes est naturellement orientée vers Aire sur Adour. Elle a peu de lien avec le cœur du Pays.
- **HAUT ARROS** : Constitué d'un groupe de communes dont la vocation principale est à dominante agricole, il se situe à l'interface de deux pôles ruraux, avec une attractivité préférentielle vers Trie sur Baïse.

Le secteur en rupture :

- **LA PARTIE OUEST DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE GARLIN**, située à mi chemin entre Pau et Aire sur Adour, elle fonctionne avec d'autres secteurs (Thèze, Arzacq) tout en conservant quelques liens ponctuels avec Lembeye. Son développement (récent) va se renforcer avec

l'ouverture de l'autoroute A 65, ce qui devrait accélérer la rupture avec le Pays du Val d'Adour.

Entité territoriale cohérente, le Pays du Val d'Adour est avant tout la réunion de communes rurales qui, jusqu'à présent, se trouvent à l'écart :

- Des infrastructures de déplacement (autoroutes, réseau ferroviaire et aéroportuaire),
- Des pôles administratifs principaux (Tarbes, Pau, Auch, Mont de Marsan),
- De principales zones d'activités pourvoyeuses d'emploi,

Il trouve sa légitimité dans une organisation infra territoriale équilibrée avec :

- Une croissance démographique récente (qui reste modérée),
- Des Bourgs-centres équipés et qui jouent pleinement leur rôle de pôles ruraux secondaires,
- L'attractivité d'un espace qui conjugue à la fois cadre de vie naturel et services.

Il est fragile car il montre des signes de délitements :

- Les territoires en limite du Pays sont, soit délaissés, soit tentés de chercher des fonctionnements hors du Pays,
- Au centre du Pays, certains secteurs sont en déclin et s'affaiblissent,
- C'est un espace qui glisse, pour partie, vers le schéma du rural « profond » : tertiarisation des activités (services à la personne), activité agricole fragilisée, attractivité essentiellement basée sur l'accueil de nouvelles populations, secondarisation de l'habitat.

Les enjeux sont multiples :

Comme la plupart des espaces ruraux, le Pays du Val d'Adour reste articulé aux dynamiques urbaines, il est fortement impacté par le vieillissement de sa population.

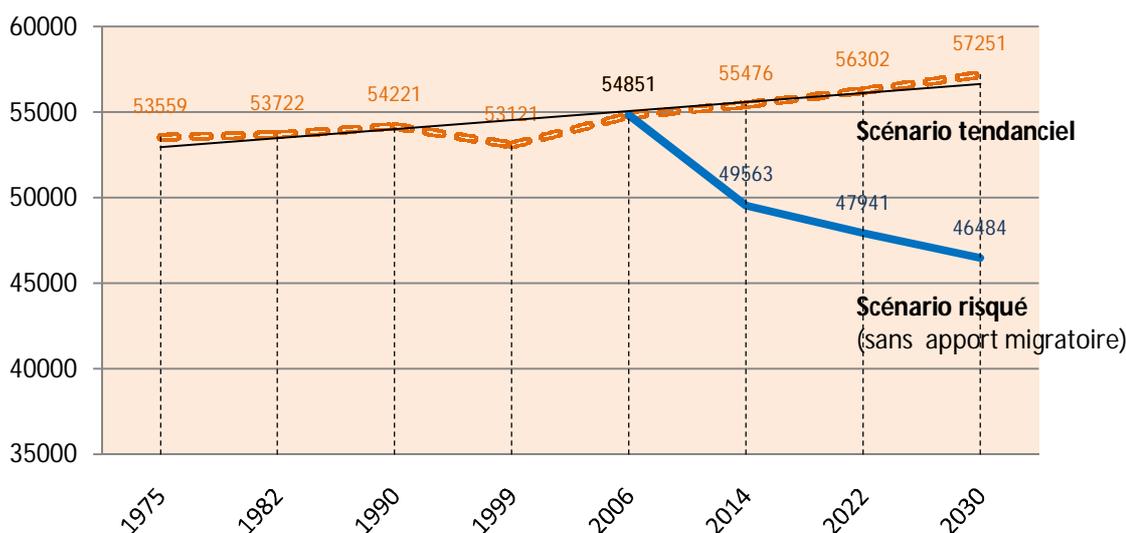
En complément de la valorisation de ses espaces agricoles et naturels, le Pays doit trouver un développement autour d'une fonction résidentielle, car il représente d'une part, un réservoir foncier de faible coût en marge des pôles urbains et d'autre part, un territoire d'évocations positives (cadre de vie, nature, paysages) capable d'accueillir diverses populations.

I. LES IMAGES DU FUTUR

Les scénarios prospectifs ont pour but de pousser à l'extrême les dynamiques antérieures du territoire, pointant ainsi les fragilités et leurs conséquences, permettant d'identifier et de relever les nouveaux défis. Deux scénarios illustrent la phase diagnostic.

- **Le scénario tendanciel** fait le constat de l'évolution démographique du Pays du Val d'Adour au cours des 25 dernières années.
- **Le scénario risqué** cible la vulnérabilité du développement démographique du Pays : sans apport migratoire le nombre d'habitants chute.

LES COURBES DES SCÉNARIOS PROSPECTIFS



I-1. Le scénario tendanciel

Ce scénario décrit un futur dans la logique des dynamiques déjà à l'œuvre.

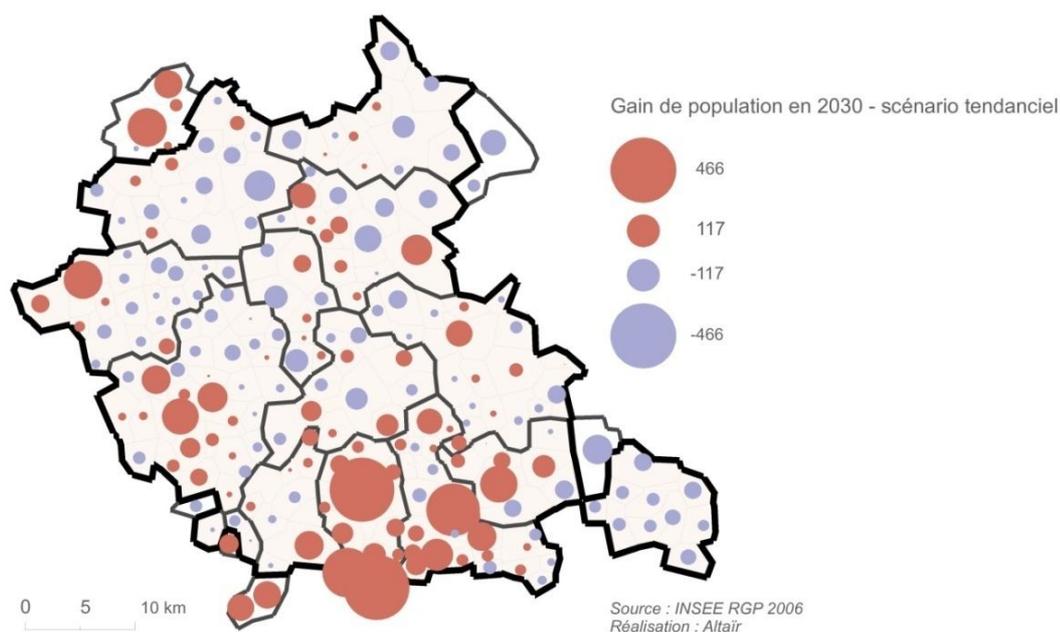
Le paramètre central retenu est le taux de variation annuel de population sur la période 1975-2006 : +0,14% annuel. Sur ce rythme de croissance modérée (gain de 2400 habitants sur 24 ans), la population du Pays atteindra 57250 habitants en 2030.

En 2030...Un territoire déséquilibré selon le scénario tendanciel ...les communes sous influence des agglomérations tarbaises et paloises sont confortées dans leur croissance, tandis que les secteurs repérés comme déjà fragiles en 2006 (Haut Arros, coteaux du Gers, Madiranais, et partie de l'Armagnac...) continuent à perdre des habitants.

Cette évolution a logiquement modifié à la fois les paysages, la structure sociale et les pratiques du territoire.

- Les actifs se sont concentrés sur les communes les plus proches et situées le long des axes de voies principales (autour de Vic-Montaner ; Rabastens-Villecomtal ; Lembeye ; Garlin) lesquelles ont dû faire face aux demandes de foncier constructible. Selon le modèle d'urbanisation dominant en 2006, les constructions sont individuelles selon une implantation très diffuse.
- Les territoires sud sont fortement dépendants des pôles d'activités, ils sont devenus des « communes dortoirs », les migrations journalières entretiennent un fonctionnement pendulaire : les zones de commerce des centres-bourgs se sont déplacées vers la périphérie des bourgs (le long des axes d'échange).
- Les cantons du Gers comme le Madiranais se sont spécialisés dans le tourisme, dans certaines communes, les résidences secondaires sont majoritaires. Des populations urbaines désireuses de mener une vie active et équilibrée s'installent.
- L'arrivée de l'autoroute A65 n'a pas apporté de modifications sensibles au-delà des communes de Barcelonne et de Garlin.

Population 2030 - Scénario tendanciel



Cantons & bourgs-centres	Population 1975	Population 1982	Population 1990	Population 1999	Population 2006	Population 2014	Population 2022	Population 2030
CANTON D'AIGNAN	3291	3122	2952	2823	2848	2753	2664	2581
Aignan	932	941	921	844	858	840	822	804
CANTON DE MARCIAC	3482	3481	3471	3349	3422	3416	3413	3415
Marcjac	1131	1119	1211	1160	1221	1246	1271	1296
CANTON DE MIELAN	5044	4856	4895	4697	4701	4645	4602	4571
Villecomtal-sur-Arros	642	671	773	744	801	848	898	951
CANTON DE PLAISANCE	4236	4163	4120	4135	4206	4217	4235	4260
Plaisance	1576	1575	1657	1520	1468	1442	1416	1390
CANTON DE RISCLE	7022	7042	7034	6839	6919	6915	6920	6935
Riscle	1841	1867	1778	1694	1700	1665	1631	1598
CANTON DE GARLIN	3545	3562	3501	3478	3539	3552	3572	3598
Garlin	1083	1195	1204	1205	1264	1315	1368	1424
CANTON DE LEMBÈYE	4979	4846	4926	4794	5080	5151	5243	5356
Lembeye	744	706	687	691	758	762	765	769
CANTON DE MONTANER	2207	2321	2474	2451	2483	2574	2674	2784
Montaner	364	409	509	464	459	487	517	549
CANTON DE CASTELNAU R B	2172	2166	2048	1995	1989	1952	1917	1886
Castelnaud-Rivière-Basse	654	661	670	667	695	706	717	728
CANTON DE MAUBOURGUET	5091	5074	4832	4860	5069	5071	5076	5083
Maubourguet	2583	2573	2472	2410	2514	2496	2479	2462
CANTON DE RABASTENS DE B.	4123	4496	4518	4472	4753	4966	5204	5468
Rabastens-de-Bigorre	1082	1299	1284	1337	1398	1493	1595	1705
CANTON DE VIC EN BIGORRE	8367	8593	9450	9228	9841	10294	10783	11313
Vic-en-Bigorre	4563	4572	4893	4803	5092	5238	5388	5542
Total 12 cantons	53559	53722	54221	53121	54851	55476	56302	57251
Centres bourgs	17195	17588	18059	17539	18227	18847	19095	19362

- **I-1. Le scénario risqué**

Ce scénario permet d'apprécier le dynamisme propre de la population résidente en l'absence d'apport migratoire. En 2030, sur le Pays du Val d'Adour, ce scénario conduirait à une baisse démographique importante puisque le taux de variation annuel serait de -0.48% avec une perte de 8367 habitants en 24 ans.

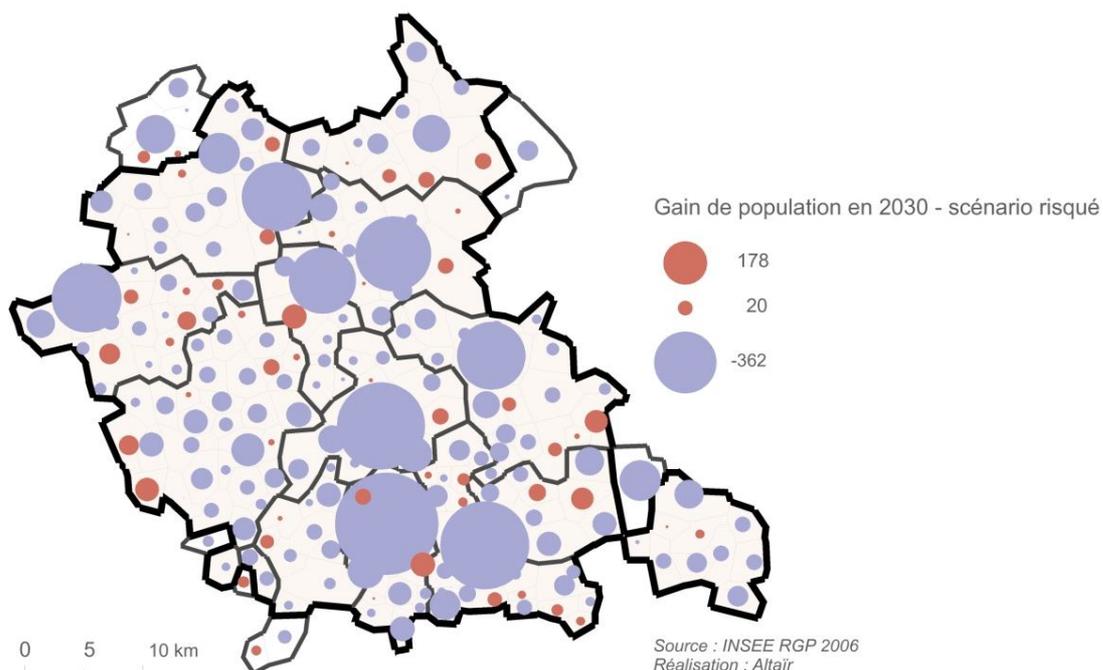
Ce scénario décrit un futur sombre, il met en évidence les vulnérabilités structurelles. Le récent dynamisme démographique du Pays du Val d'Adour repose essentiellement sur la capacité à attirer de nouvelles populations. Cette composante est exogène et sa variabilité peut être brusque tant elle est incertaine.

En 2030...un territoire déserté selon le scénario sombre.

L'énergie est devenue rare et chère, difficile pour les actifs aux revenus modestes et à l'emploi fragile de résider loin des zones d'activités.

- L'emploi repose principalement sur l'économie de proximité : agriculture, service à la personne, artisanat, commerce de première nécessité,
- Le Pays ne compte que de très rares naissances,
- Jusque dans les années 2020, les communes bourgs-centres comme Maubourguet, Riscle, Plaisance ou Aignan, qui ont assuré une fonction de pôles d'échange et de services sur les territoires aux reliefs accidentés, ont perdu beaucoup d'habitants. La plupart des commerces ont disparu, l'habitat du centre ville est en mauvais état, beaucoup d'immeubles sont abandonnés. Les personnes âgées isolées sont majoritaires dans les bourgs.
- L'urbanisation diffuse s'est arrêtée, les maisons individuelles construites dans les années 1990-2000 et hors des zones agglomérées sont abandonnées et sont invendables,
- L'habitat existant a vieilli et est mal adapté aux populations résidentes (logements structurellement énergivores, difficilement accessibles aux personnes vieillissantes).

Population 2030 - Scénario risqué



Cantons & bourgs-centres	Population en 2006	population 2014 sans apport migratoire	population 2022 sans apport migratoire	population 2030 sans apport migratoire
CANTON D'AIGNAN dont Aignan	2848 858	2703 785	2644 755	2590 727
CANTON DE MARCIAC dont Marciac	3422 1221	3019 960	2869 868	2733 785
CANTON DE MIELAN dont Villecomtal-sur-Arros	4701 801	4395 759	4251 767	4117 776
CANTON DE PLAISANCE dont Plaisance	4206 1468	3779 1200	3622 1057	3484 932
CANTON DE RISCLE dont Riscle	6919 1700	6358 1461	6124 1350	5906 1248
CANTON DE GARLIN dont Garlin	3539 1264	3189 995	3057 898	2939 811
CANTON DE LEMBEYE dont Lembeye	5080 758	4617 674	4537 665	4465 656
CANTON DE MONTANER dont Montaner	2483 459	2388 455	2358 451	2332 447
CANTON DE CASTELNAU RB dont Castelnau-Rivière-Basse	1989 695	1735 436	1633 348	1551 277
CANTON DE MAUBOURGUET dont Maubourguet	5069 2514	4455 2088	4260 1934	4080 1792
CANTON DE RABASTENS DE B dont Rabastens-de-Bigorre	4753 1398	4029 952	3851 794	3705 663
CANTON DE VIC EN BIGORRE dont Vic-en-Bigorre	9841 5092	8896 4448	8734 4270	8582 4098
TOTAL PAYS	54851	49563	47941	46484
bourgs-centres	18227	15214	14158	13211

J. SYNTHÈSE

Le territoire	
<p>POINTS FORTS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Territoire cohérent de par sa géographie et ses fonctionnements propres. • Environnement naturel et patrimoine de qualité. • Notoriété autour de ses vignobles et de « Jazz in Marciac » • Marciac « grand site régional » • Maillage du territoire par 12 bourgs-centres qui jouent pleinement leur fonction de pôles intermédiaires. • Territoire structuré autour de 12 intercommunalités. • Expérience dans les politiques de développement et dans la mise en œuvre de politiques contractuelles (Leader II,...) • Pays reconnu et primé pour son investissement et sa mobilisation sur les questions liées au développement durable et au changement climatique (Agenda 21 et Plan Climat) • Ouverture de la liaison de l'Autoroute A65 vers le Pays. • <p>POINTS FAIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Situé sur 3 départements et 2 Régions. • Enclavement de certaines parties du Pays (secteur des vignobles, coteaux) • Echanges Est-Ouest peu développés (relief de coteaux) • Espaces en fort déclin. 	<p>OPPORTUNITES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'identité du territoire et les solidarités infra-territoriales • Réactiver un débat sur la vision partagée du devenir du Pays. <p>MENACES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Découplage du Pays en 3 grandes zones. <ul style="list-style-type: none"> - Zones sous influences urbaines - Zone intermédiaire (dynamisme propre) - Zone « en décrochement » • Eclatement du territoire vers les limites départementales • Concurrences entre intercommunalités • Fragilisation de l'activité économique des bourgs-centres <p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consolider la fonction Bourgs-centres par leur mise en réseau • Développer la cohérence et la concertation entre les structures intercommunales.

Démographie / population	
<p>POINTS FORTS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une population en hausse • Un solde migratoire fortement positif. • Un territoire attractif pour les jeunes seniors. • Vie associative intense. • Une tradition de cohabitation et de solidarités intergénérationnelles <p>POINTS FAIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evolutions démographiques contrastées • Départ des jeunes (études,...), 	<p>OPPORTUNITES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre à profit le positionnement d'un pays à dominante rurale (mer /montagne ; à mi chemin entre 2 métropoles...) • Des solutions à rechercher/à adapter pour accueillir et maintenir les populations <p>MENACES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evolution vers un territoire déséquilibré, et exclusivement traversé. <p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la qualité de services à la population.

	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir l'image d'un territoire du « bien vivre ». • Affirmer le développement d'une économie résidentielle et « présenteielle ».
--	---

L'habitat	
<p>POINTS FORTS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du nombre de logements. • Richesse patrimoniale du bâti. • Amélioration du confort des logements. • Un parc locatif communal de bonne qualité et captif. <p>POINTS FAIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parc de logements ancien et monolithique. • Augmentation de la vacance et déprise de l'habitat des centres-bourgs • Inadéquation entre offre et demande locative & insuffisance de logements locatifs • Répartition inégale du nombre de logements sociaux 	<p>OPPORTUNITES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Systématiser les préoccupations environnementales sur l'ensemble des projets liés à l'habitat (transport, énergies, filières ...). • Faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. • Positionner le Pays comme zone résidentielle / A65 <p>MENACES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Déprise d'un parc de « qualité moyenne ». • Perte d'identité à travers une architecture standardisée <p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux attentes des différentes populations qui souhaitent investir l'espace rural en développant une offre qualitative des différents segments du parc.

Le foncier	
<p>POINTS FORTS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un prix de foncier abordable pour une accession à la propriété de ménages aux revenus modestes. • Une dynamique de renouvellement et d'extension du parc de résidences principales. • Une réflexion émergente sur l'élaboration de documents d'urbanisme (communes rurales). • Un intérêt manifesté par plusieurs communes pour la création de petits lotissements. <p>POINTS FAIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construction portée à 85% par de l'individuel pur, • Un faible recours aux procédures d'aménagement (lotissement) , hormis 	<p>OPPORTUNITES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mener une réflexion sur une stratégie foncière à moyen et long terme à l'échelle d'un territoire cohérent et pertinent. • Sensibiliser les communes à l'élaboration de documents d'orientation et d'urbanisme visant à : <ul style="list-style-type: none"> - à protéger les zones agricoles et viticoles - Définir des zones à urbaniser en lien avec les zones agglomérées des communes - Mettre en œuvre de cahier des charges pour les futures constructions (lotissements intégrés...) <p>MENACES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altération des paysages et risque d'évolution vers des villages « dortoirs »

<p>sur les bourgs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une consommation d'espaces agricoles accrue, • Accentuation du phénomène de mitage avec un impact paysager non négligeable, notamment sur les zones de coteaux, • Banalisation des paysages avec la généralisation de maisons aux architectures standardisées, 	<ul style="list-style-type: none"> • La dispersion de l'habitat rend difficile l'organisation du transport, et entraîne un coût pour les collectivités locales (réseaux...) • Des conflits d'usage (cohabitation parfois difficile entre nouveaux arrivants et agriculteurs) <p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la réhabilitation du parc ancien, favoriser la transformation d'usage, • Considérer le foncier comme une richesse commune à protéger et à partager.
--	--