

# L'INTENSITÉ DU LIEN SOCIAL



FACE À LA MENACE D'UNE DÉVITALISATION  
DU TERRITOIRE



## SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

PORTRAIT DE TERRITOIRE

# POURQUOI UN PORTRAIT DE TERRITOIRE ?

Partager les enjeux de la coordination des politiques publiques.

Identifier les relations entre le territoire et ses voisins.

Comprendre les mécanismes internes au territoire.

Voir le territoire comme un tissage : tout est lié !

# COMMENT A-T-IL ÉTÉ RÉALISÉ ?

› Un temps d'immersion nécessaire

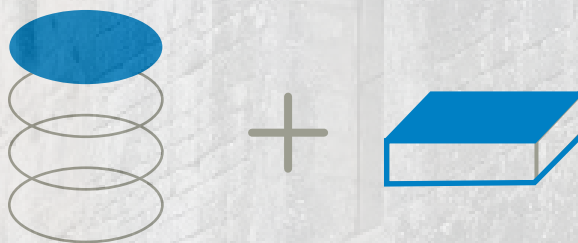
› Des temps d'échanges avec les élus communaux, intercommunaux, avec les associations et institutions du territoire

› Un travail de terrain affiné par la statistique et une approche documentaire.

# COMMENT LE LIRE ?

Le coeur de l'analyse : quatre clés de lecture, comme autant de portes d'entrée au diagnostic.

Un document annexe illustré, comprenant des données complémentaires.

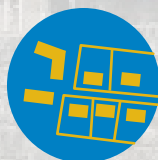


Vous lisez actuellement ce document !

# QUATRE CLÉS DE LECTURE



LA BOURIANE COMME HÉRITAGE :  
DU SOL AUX ESPRITS



DU JARDIN À L'ÉTANG, ÉVOLUTIONS DU DIALOGUE  
ENTRE FORME URBAINE ET ESPACES NATURELS



ENTRE AQUITAINE ET OCCITANIE,  
DE LA « FRONTIÈRE VERTE » AU TRAIT D'UNION



L'INTENSITÉ DU LIEN SOCIAL FACE À  
LA MENACE D'UNE DÉVITALISATION DU  
TERRITOIRE

# UN RÉSEAU DE BOURGS COMPLÉMENTAIRES

## La progressive structuration des espaces de services du territoire

### Une expansion résidentielle récente des bourgs

Au fur et à mesure de la prise d'importance des services dans notre société, des espaces se sont confortés comme lieux d'accès à ces services. Les bourgs du territoire se sont ainsi petit à petit différenciés, particulièrement après la deuxième Guerre Mondiale. Parmi les bourgs s'étant davantage développés au cours des dernières décennies, on pense à Gourdon, au Vigan, à Cazals, Salviac, ou encore Saint-Germain-du-Bel-Air. Autour de Gourdon, pôle de plus grande envergure, l'attractivité résidentielle a engendré la croissance de quelques bourgs et hameaux.

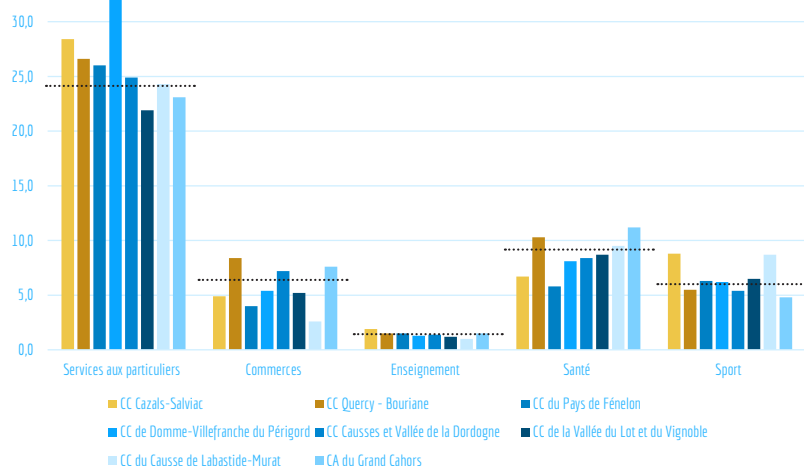
On notera que cette croissance du parc de logements n'est pas toujours suivie d'un accroissement démographique : alors que des maisons individuelles contemporaines apparaissent, des constructions anciennes sont abandonnées.

### Le confortement de Gourdon, pôle de services d'envergure intercommunale

A Gourdon, siège local depuis plusieurs siècles, la fonction de

Taux d'équipement par catégorie pour 1 000 habitants

INSEE. Base Permanente des Equipements. 2020



lieu de rencontre a été confortée par le développement de son appareil commercial et ce, dès le XIX<sup>e</sup> siècle. Pour autant, ce facteur d'intérêt pour le centre-ville s'est affaibli : on constate ainsi la vacance de certains commerces, notamment dans la rue du Majou, l'avenue Cavaignac et l'avenue Gambetta.

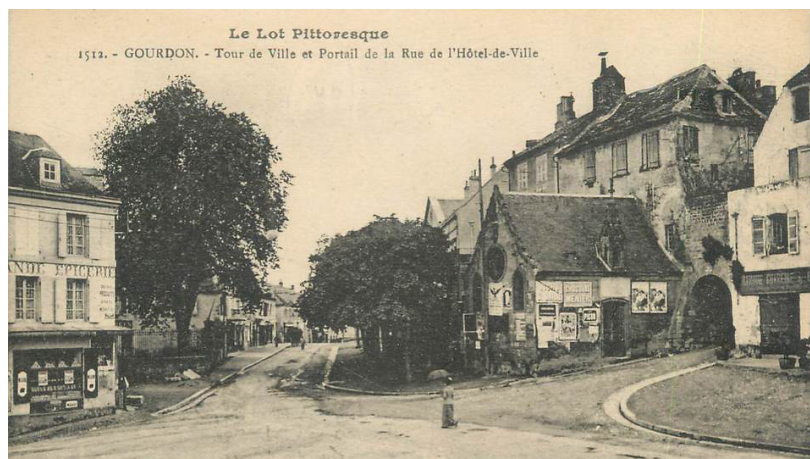
Du fait du renforcement des compétences des collectivités locales, c'est le maillage d'équipements publics qui s'est peu à peu densifié sur Gourdon. Le centre hospitalier Jean Coulon, la cité scolaire Léo Ferré accueillent au-delà des limites communales et intercommunales.

Le développement de zones d'activités en périphérie du bourg de Gourdon a également conforté son statut de pôle territorial.

### Une offre de services complémentaire sur des bourgs relais

Bien que l'équipement de Gourdon surpasse celui des autres communes du Pays Bourien, on peut relever le rôle d'autres bourgs ayant vu leur offre de services augmentée au cours des dernières décennies. A nouveau, les bourgs du Vigan, Cazals, Salviac et Saint-Germain-du-Bel-Air, se sont étoffés à mesure que leur population s'est accrue. Ces bourgs sont désormais d'intérêt intercommunal, du fait de la gamme d'équipements qu'ils proposent.

### Espaces publics historiques de Gourdon



## Une couverture médicale générale inégale et concentrée dans les bourgs.

La présence de médecins généralistes est assez faible au regard du nombre d'habitations et leur nombre se réduit. Plus globalement, on constate un manque de professionnels de santé dans les communes rurales, ceux-ci étant concentrés à Gourdon. L'Agence Régionale de Santé identifie le Pays Bourrien comme zone défavorisée par rapport au reste du département. Les projets d'équipement confortent le rôle de Gourdon, de Cazals et Salviac comme pôles médicaux.

## Une différenciation des bourgs fragilisée

### La vétusté du bâti des bourgs

L'ancienneté des logements et un manque d'entretien engendrent la dégradation du parc de logements. Les logements vétustes représenteraient ainsi près de 13 % du parc privé et 7 % des locations (en dehors du locatif social). Ce phénomène est notable à Gourdon où se concentre 20 % des logements vétustes du parc privé.

La vétusté peut être le résultat d'un abandon de plus ou moins longue durée. Celle-ci est forte sur les principaux bourgs : 57 % des logements non occupés sont situés à Gourdon, Salviac, Cazals, Saint-Germain-du-Bel-Air et Le Vigan.

## Une concurrence spatiale entre Gourdon et ses voisins immédiats

Le taux de logements vacants à Gourdon est en hausse et est supérieur à la production de logements dans la commune. Ce phénomène est inverse dans les communes voisines telles que Le Vigan et Anglars-Nozac, qui accueillent de nouveaux habitants. Ce sont sur les communes les plus proches de Gourdon qu'a lieu l'essentiel de la production de logements neufs, ce qui participe du délaissement de l'habitat ancien sur ces communes, et sur le cœur de ville de Gourdon notamment.

## Un développement urbain fragilisant l'espace public

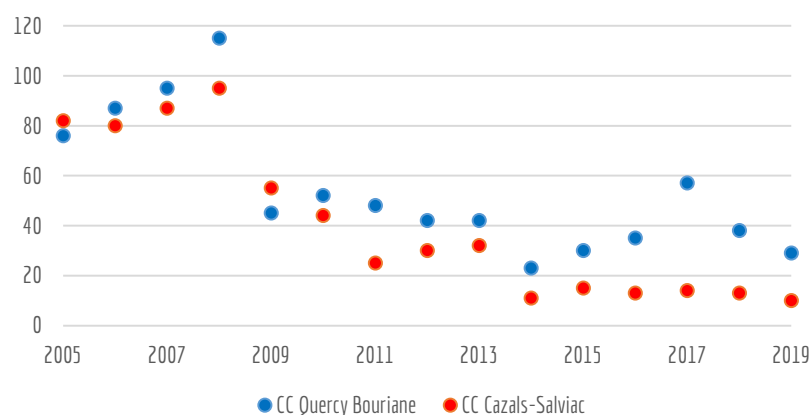
Au cours des dernières décennies, la production de logements neufs n'a pas été régulière ni homogène sur les trente-cinq communes qui composent le Pays Bourrien.

Au cours des dernières années, cette production s'est peu à



Une dynamique de construction de logements relativement stable au cours des dernières années

Source : SIT@DEL2 2005-2019



peu ralentie et a régulièrement diminué sur les deux communautés de communes.

Par le passé, elle a pu être réalisée :

- au moyen d'opérations groupées, amenant un développement « patchwork » du bourg.
- le long d'axes routiers, engendrant un développement coûteux en réseaux au regard du faible nombre de constructions raccordées
- par des logements dispersés aux abords du bourg, sans qu'il n'y ait systématiquement de continuité
- la densification des espaces déjà urbanisés.

Chacun de ces modes d'aménagement engendrent des contraintes différentes sur l'espace public, de par la place qu'ils réservent à la voiture, à la continuité et la cohérence de l'espace public.



# L'HOSPITALITÉ ET LE RÔLE DE GOURDON

## Le contraste des quotidiens

### Une armature complémentaire

La répartition de la population sur le territoire met en avant le poids de Gourdon, qui héberge plus du quart des habitants du Pays Bourian. Les communes connectées par la D673 représentent quant à elle la moitié des habitants du territoire, symptôme de la dépendance du territoire à cette liaison routière.

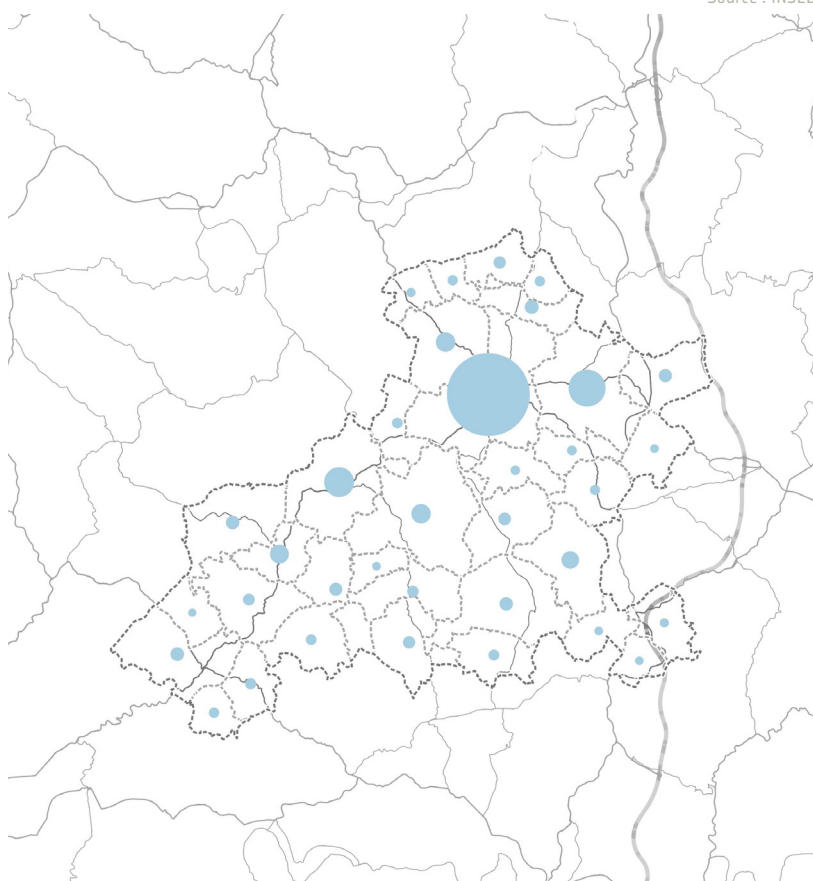
### Un isolement croissant de la population

Phénomène national, la diminution de la taille des ménages touche le territoire de manière avancée. La taille moyenne des ménages est récemment passée sous le seuil symbolique des deux personnes par ménage. Le territoire attire de moins en moins les couples avec enfant(s). Du fait de la faible mobilité résidentielle, on constate une population relativement fixée sur son territoire de vie : plus de la moitié des ménages sont présents depuis 10 ans ou plus.

La réduction de la taille des ménages s'accompagne de l'augmentation d'un isolement des personnes et d'une augmentation des familles dites mono-parentales (composées donc d'un parent et de ses enfants). Près du tiers de ces familles sont accueillies à Gourdon.

Poids démographique des communes

Source : INSEE



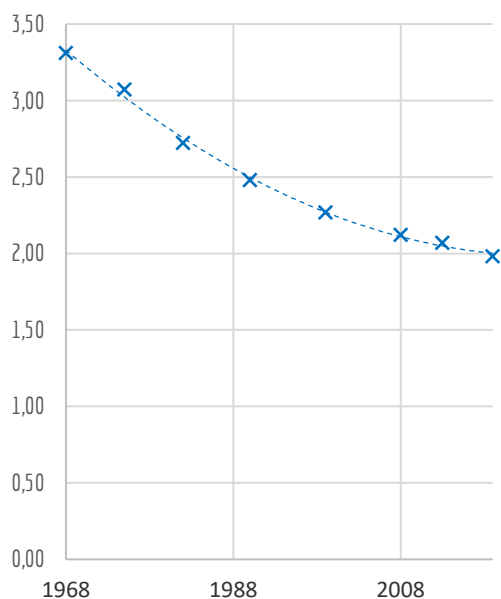
Face à des situations personnelles parfois instables, la location joue un rôle important. Ainsi, 23% des logements sont loués.

### Des revenus modestes

La précarité de certains ménages pose question sur le territoire : les moyennes intercom-

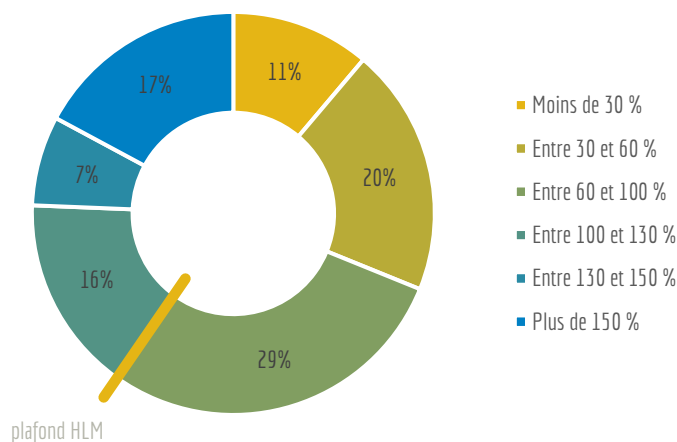
Evolution du nombre de personnes par ménage

Source : INSEE



Niveau de revenus face au plafond de ressources HLM

FILOCOM 2017



municipales (17% de la population sous le seuil de pauvreté) sont supérieures aux indices départementaux.

Le taux de pauvreté est plus marqué dans les principaux bourgs, du fait de la praticité de l'accès aux services.

La majorité de la population dispose d'un niveau de revenus inférieur au plafond de ressources HLM.

## La faiblesse du parc social public

Face à la fragilité des revenus d'une part importante de la population, le parc locatif public, à vocation sociale, pourrait permettre une réponse aux besoins de loyers maîtrisés. En l'occurrence, seuls trois pour cent de l'offre de logements du territoire sont à vocation sociale. Ils sont essentiellement groupés sur Gourdon (60 % du parc).

En conséquence, une partie des demandes de logements locatifs sociaux ne trouvent pas de solution rapidement. Cela est pour partie dû au décalage entre l'offre de logements sociaux, souvent de grande taille, et la demande. Cette dernière est en effet essentiellement constituée de personnes vivant majoritairement seul et cherchant pour moitié un T1/T2. Seuls 14% des ménages demandent des T4 alors que cette typologie représente 52% des attributions en 2021.

La demande est forte à Gourdon pour laquelle on comptait en 2021 près de 4 demandes pour une attribution.

## Un parc locatif privé peu développé

Pour compenser la faiblesse du parc public, le parc locatif privé devient un important moyen dans la trajectoire résidentielle des habitants. L'offre locative est essentiellement constituée de maisons et de logements de plus de trois pièces.

On observe la réduction du nombre de locataires du parc privé à Gourdon : une partie de ses occupants préfèrent s'installer dans un autre logement. On peut poser l'hypothèse de la vétusté du parc de logements comme principale explication de ce déplacement.

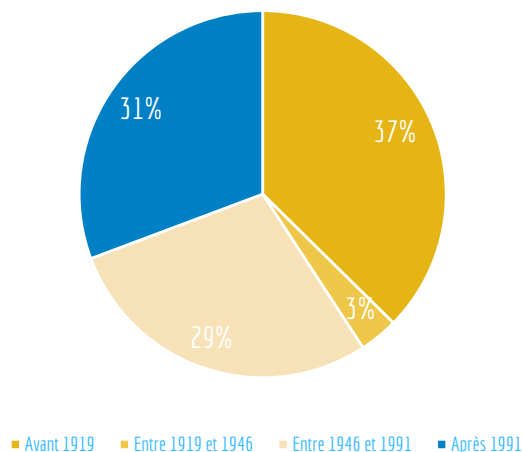
## Un territoire en perte d'autonomie

### Un nombre important de ménages accompagnés dans leur quotidien, notamment pour se maintenir dans leur logement

Gourdon accueille l'essentiel des habitants fragiles du territoire : handicapés (jeunes ou adultes), ménages à revenus réduits, jeunes et étudiants, actifs au chômage. 45 % des allo-

## Année de construction des logements du parc locatif privé

Source : LOVAC 2021



locataires de la Caisse d'Allocations Familiales vivent à Gourdon.

L'une des fragilités locales est la dépendance à la voiture. L'offre de services de proximité est ainsi concentrée autour des axes routiers départementaux (route de Sarlat, route de Gourdon et route de Salviac) et des bourgs des communes notamment de Gourdon, Cazals, Salviac, Le Vigan et Saint-Germain-du-Bel-Air.

On pressent ainsi des difficultés d'accès à l'offre pour la population susceptible d'être non véhiculée (jeunes et seniors).

La moyenne du trajet pour accéder aux services d'usages courant au plus près du domicile est de 23 minutes sur le territoire. Cette statistique est semblable à celle des territoires voisins et révèle l'importance des distances parcourues quotidiennement.

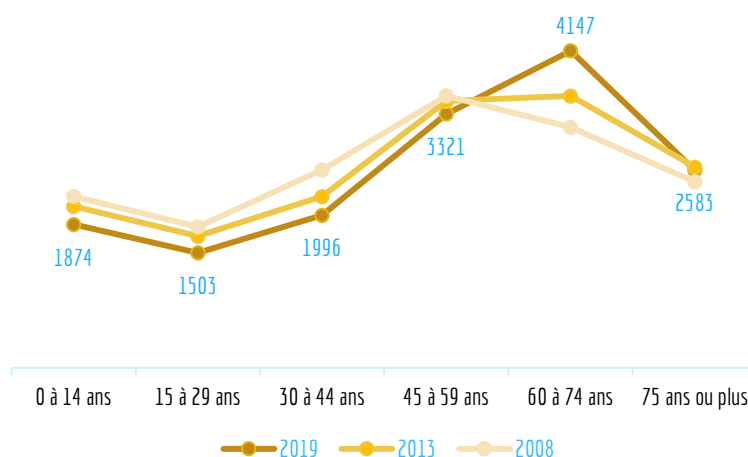
## Le fort vieillissement de la population

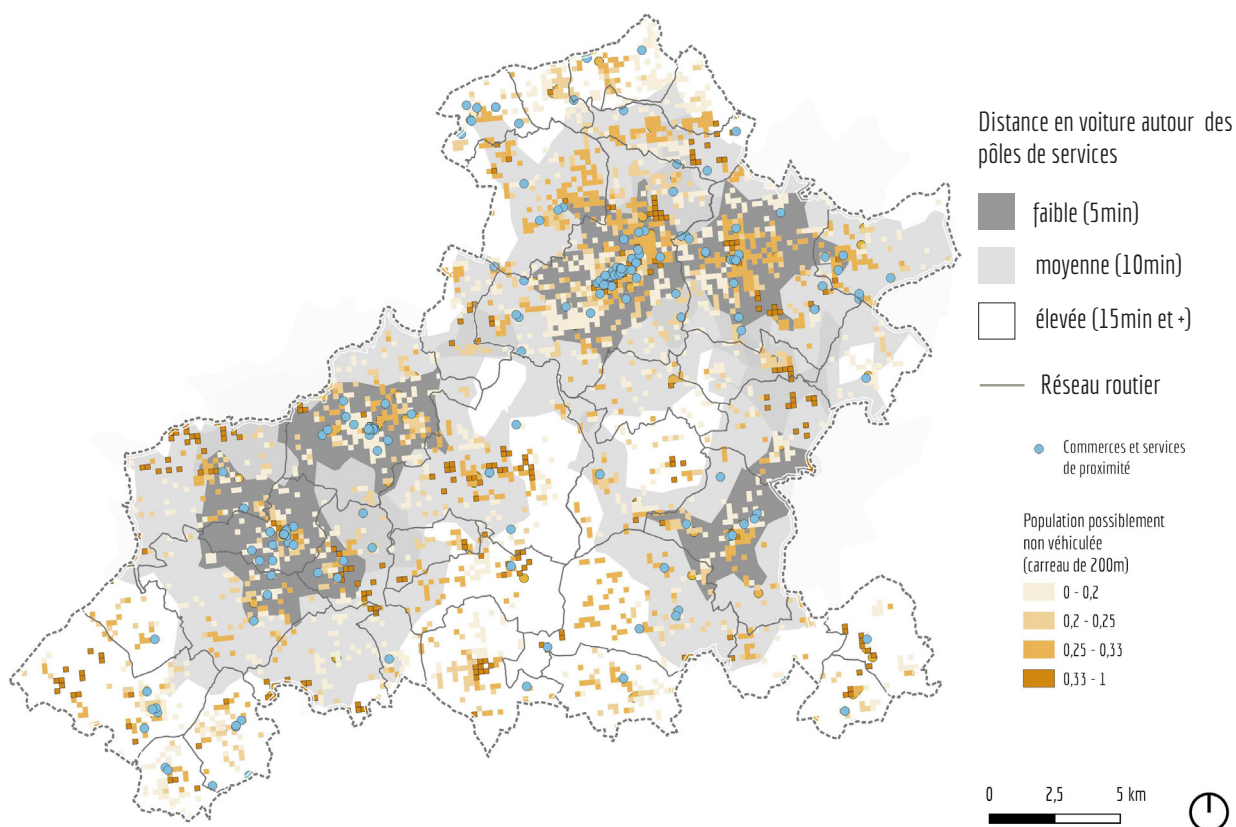
On constate sur le territoire, comme à l'échelle nationale, un vieillissement de la population. Celui-ci est fort sur le Pays Bourrian, alors même que le territoire se situe dans le deuxième département français en termes de moyenne d'âge.

La capacité d'accueil des personnes âgées en hébergement médicalisé est assez faible et concentrée sur quelques bourgs.

## Evolution de la population par tranche d'âge dans le Pays Bourrian

Source : Insee 2019





## Le départ des jeunes

### La diminution du poids des jeunes au sein de la population du territoire

A l'inverse, la population des jeunes décroît régulièrement. La faible natalité se combine à de maigres capacités de captation des jeunes du territoire : absence d'établissement de formation professionnelle, exception faite du lycée pro de Gourdon, une offre d'emplois ne rencontrant pas les attentes des jeunes du territoire.

L'offre de formation est réduite dès l'enseignement secondaire : le territoire compte deux collèges (Gourdon et Salviac) et un lycée à Gourdon. Ce dernier propose des filières professionnalisantes en direction des métiers de la mode et du commerce. Sur le territoire, près de 27% des 18-24 ans habitant le territoire suivent des études supérieures. Les jeunes quittent alors le territoire pour les pôles d'enseignement de Figeac, de Cahors, voire de Montauban et Toulouse. Ils ne reviennent que rarement, les formations les rapprochant du lieu de leur premier emploi.



# ÉNERGIES LOCALES

Le constat mortifère du vieillissement de la population, de sa fragilisation et de son isolement ne doit pas masquer une autre réalité : celle d'une société qui s'anime pour compenser ces vulnérabilités. Il s'agit de souligner ainsi des acteurs et des actions rythmant le territoire, le lien social comme réponse à la dévitalisation latente du territoire.

## L'animation de la vie locale

### Une place importante des activités de services à la personne

Le taux d'équipement en matière de services à la personne est fort sur le territoire. Le domaine d'emplois réunissant l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale sont ainsi le principal secteur d'emplois sur les deux communautés de communes.

En dépit d'une forme de dématérialisation des services publics, des relais physiques sont incarnés sur quelques-uns des bourgs relais du territoire.

### La dynamique associative comme vecteur de lien social

Le nombre d'associations est en hausse sur le territoire, intervenant essentiellement dans le domaine de la culture et des loisirs. Elles bénéficient de l'implication des habitants mais aussi des résidents occasionnels. Elles se trouvent toutefois fragilisées par le vieillissement de sa population, la baisse du nombre de bénévoles.

### La prise en charge des plus jeunes assurée par les solidarités locales

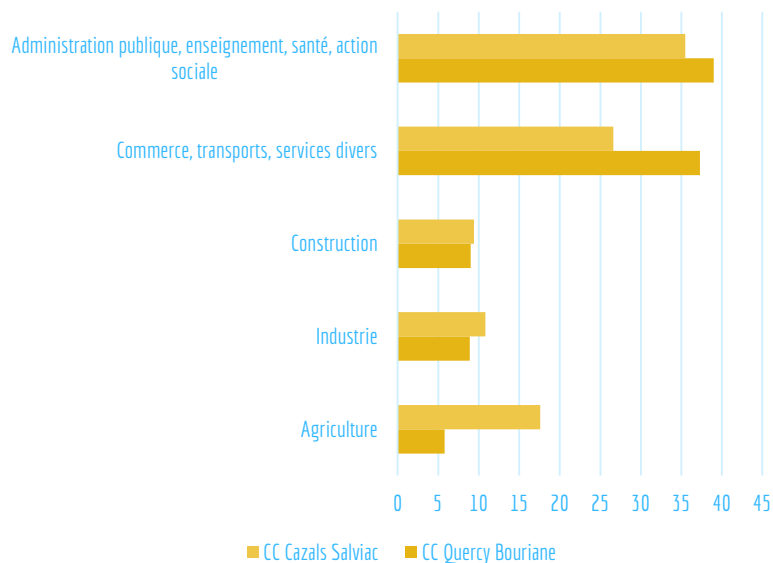
Le taux de couverture en termes de garde d'enfant est correct au regard des indicateurs départementaux mais le nombre de places en crèche est jugé toutefois insuffisant, notamment du fait de la réduction du nombre d'assistantes maternelles sur le territoire.

### Un accompagnement des jeunes renforcé par le réseau associatif et les structures d'accompagnement

Quelques structures jouent un rôle central dans l'approche des besoins des jeunes du territoire et leur accompagnement vers la formation et l'insertion : la Maison des Jeunes et de la Culture ou encore la Mission Locale de Gourdon.

Emplois selon le secteur d'activité (%)

Source : INSEE 2019



## Des lieux d'expérimentation et des démonstrateurs

En réponse aux transitions à l'œuvre, des projets locaux font office d'expérimentation et contribuent à l'animation de la réflexion locale autour de l'usage du sol : le Jardin Bourian, la Maison de la Nature à Dégagnac ou encore l'opération d'habitat participatif sur le hameau d'Andral au Vigan.

La diversification de la demande en logement se traduit par des projets d'habitat atypiques qui interrogent le rapport du bâtiment au sol, le lien de dépendance entre le logement et les réseaux collectifs et plus globalement l'impact environnemental et le coût du logement.

## Des médias locaux comme relais de l'information et vecteurs d'animation

Le territoire profite d'une couverture médiatique locale, que ce soit via le Blog des Bourians ou encore les Actualités Locales au Cinéma. Ces modes d'information sont autant d'outils pour animer la réflexion sur les dynamiques à l'œuvre sur le territoire et relayer les initiatives.

## Le rythme de vie du territoire

### Un développement local favorisé par l'animation culturelle

On peut noter le volontarisme du territoire en matière d'action culturelle. En particulier, la saison culturelle de la communauté de communes Cazals-Salviac, héritière des animations de l'ancien canton de Cazals, connaît une belle reconnaissance. La politique culturelle proactive est appréciée au-delà des limites du territoire et constitue un vecteur de diffusion de l'image du territoire.

### Des événements annuels portés par des associations locales et favorisant le développement culturel local

En guise d'exemples témoignant de la vitalité de l'action culturelle locale, on peut évoquer

le festival « Musique en Bouriane », organisé par l'association éponyme. Le festival des Rencontres cinéma à Gindou a rassemblé durant la dernière édition près de 11 500 festivaliers. La salle de spectacles et de cinéma de Gindou illustre la spécificité de l'action culturelle sur le territoire de la communauté de communes Cazals-Salviac.

Le territoire recèle bon nombre d'équipements publics et lieux de rencontre dont profite l'animation locale : réseau de médiathèques, salles communales, etc. La diversité et la répartition géographique de ces lieux de rencontre est un atout pour le territoire et offre la possibilité d'asseoir sa politique culturelle sur des lieux bien identifiés.

Les comités des fêtes créés à partir de 1975 ont vocation à faire vivre les bourgs et rassembler les habitants. Ils accompagnent les autres acteurs associatifs dans cette dynamique.

## L'espace public des bourgs au centre des attentions

L'action culturelle s'appuie par ailleurs sur la qualité de l'espace public et sur différentes études en vue de son amélioration. Les documents d'urbanisme auront notamment comme utilité de permettre d'adapter les outils fonciers et la réglementation aux projets d'espace public des différentes communes et communautés de communes.

## Programmation culturelle

CC Cazals-Salviac



38ES Rencontres Cinéma de Gindou

Source : Gindoucinema.org



# ENJEUX

## UN RÉSEAU DE BOURGS COMPLÉMENTAIRES

La vitalité du cœur de ville de Gourdon

La densification et la revitalisation des bourgs

La prise en compte des projets de confortement des bourgs

L'amélioration de l'accessibilité des équipements et services offerts par les bourgs

Le confortement de l'offre de services, particulièrement des principaux bourgs

La production de logements de petite taille sur les principaux bourgs

Une production renforcée de logements locatifs, notamment à vocation sociale, sur les principaux bourgs du territoire.

La Lisibilité de l'espace public et de ses aménités

Le partage et la continuité de l'espace public

La couture urbaine entre les développements successifs des bourgs

La vocation des bourgs, notamment des pôles de services et des espaces périphériques de Gourdon

## L'HOSPITALITÉ ET LE RÔLE DE GOURDON

L'accessibilité financière du parc de logements

Le développement de l'offre locative à l'année sur le territoire

L'offre de petits logements accessibles en coeur de bourg, en particulier à Gourdon

La réponse à la demande locative sociale

La prise en compte de la faible autonomie d'une population vieillissante et dispersée sur le territoire

Le maintien et le développement d'une offre de services de santé diversifiée

L'accessibilité de l'offre de services pour les ménages captifs

Le développement et la diversification de l'offre de logements à destination des seniors

L'intégration des jeunes dans la vie locale

La coordination entre les politiques d'accueil de jeunes et leurs besoins spécifiques en termes de logements et de mobilités

L'intégration du territoire dans les circuits de formation professionnelle

L'évolution du centre hospitalier

## ÉNERGIES LOCALES

L'entretien de la dynamique associative sur le territoire du Pays Bourrian

L'entretien et l'évolution des lieux de rencontre pérennes et temporaires du territoire, utilisés par les associations

L'évolution des équipements sportifs couverts

La prise en compte de l'évolution des modes d'habiter et du cas des habitats légers

Le développement de l'offre de garde sans conditions de revenus, à destination de la petite enfance et notamment, la capacité d'accueil en crèche

La visibilité de l'action culturelle

La mise en réseau des associations du territoire afin de faire émerger de nouveaux projets

La redynamisation des bourgs du territoire

*Le Pays Bourian cache plusieurs faiblesses derrière le couvert végétal et l'apparente quiétude de ses espaces. Les évolutions démographiques pointent le vieillissement de sa population et une diminution progressive des aménités du territoire.*

*Néanmoins, ces tendances ne doivent pas masquer la vitalité du tissu social sur le territoire, incarnée par l'activité de nombreuses associations, par l'action des collectivités ou encore des initiatives habitantes.*

**Et pour plus de compléments illustrés,  
consultez les annexes cartographiques et statistiques !**

Cittànova