

# CAHIER THÉMATIQUE

Intégrant le diagnostic territorial et  
l'état initial de l'environnement

CAHIER SOCIO-DÉMOGRAPHIE, HABITAT ET ÉQUIPEMENTS

# 04-2

## Dessinons

un avenir

qui a du sens

# LES PIÈCES DU SCOT

01-1

Le résumé non technique (RNT)

Synthèse des cahiers thématiques

01-2

02

Le projet d'aménagement stratégique (PAS)

03

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO), intégrant le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)

Les Annexes

04-1

Cahier thématique : Préambule

Le tableau présentant l'articulation entre les orientations et les plans / projets de rang inférieur

05

04-2

Cahier thématique : Socio-démographie, habitat et équipements

Le Programme d'Action

06

04-3

Cahier thématique : Économie

L'évaluation environnementale

07

04-4

Cahier thématique : Mobilité

La justification des choix retenus, intégrant l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

08

04-5

Cahier thématique : Ressources, paysages et milieux naturels

Le Plan Climat Air Énergie Territorial de la Vallée de l'Ariège

09

04-6

Cahier thématique : Eau, Énergie et Climat

Le Programme Territorial des énergies renouvelables de la Vallée de l'Ariège

10

04-7

Cahier thématique : Santé, Urbanisme et Risques

Le Plan Global des Déplacements de la Vallée de l'Ariège

11

04-8

Cahier thématique : Foncier

Le Plan Vélo de la Vallée de l'Ariège

12

## TABLE DES MATIERES

---

### Partie I : les dynamiques socio-démographiques sur le territoire \_\_\_\_\_ 4

<b>1.</b>	Un territoire qui reste attractif mais des dynamiques contrastées entre les trois intercommunalités _____	5
1.1.	Une croissance démographique en ralentissement depuis 10 ans _____	5
1.2.	Une population historiquement concentrée en fond de Vallée _____	11
<b>2.</b>	Des tendances socio-démographiques similaires qui s'accroissent entre le Nord et le Sud du territoire _____	13
2.1.	Un phénomène de vieillissement de la population qui s'accroît _____	13
2.2.	Un profil socio-professionnel spécifique par rapport au reste du département _____	15
<b>3.</b>	Enjeux et perspectives _____	17

### Partie II : Habiter le territoire de la Vallée de l'Ariège \_\_\_\_\_ 18

<b>1.</b>	Les caractéristiques du parc de logements _____	19
1.1.	Un parc de logements à la croissance continue malgré une baisse de la dynamique démographique _____	19
1.2.	Un parc de logements qui rencontre des difficultés à se diversifier _____	23
1.3.	Une offre en logements sociaux qui peine à se développer _____	33
<b>2.</b>	Les dynamiques de la construction et du marché immobilier _____	37
2.1.	Une production de logements dynamique mais sans réel effet démographique _____	37
2.2.	Une construction neuve qui traduit une difficulté à diversifier le parc de logements _____	42
2.3.	Un marché immobilier qui se tend sur le territoire _____	42
<b>3.</b>	Une montée en compétence des intercommunalités et des mutations qui sont en cours _____	43
3.1.	Les stratégies communautaires en matière d'habitat _____	43
3.2.	De nouveaux dispositifs en faveur de l'amélioration du parc privé _____	43
<b>4.</b>	Enjeux et perspectives _____	44

### Partie III : la structuration du territoire en équipements et services \_\_ 46

<b>1.</b>	Une forte polarisation des équipements et services le long de l'axe de la RN20 47	
<b>2.</b>	L'offre numérique sur le territoire _____	51
<b>3.</b>	Enjeux et perspectives _____	54



# PARTIE I : LES DYNAMIQUES SOCIO- DEMOGRAPHIQUES SUR LE TERRITOIRE

---

# 1. Un territoire qui reste attractif mais des dynamiques contrastées entre les trois intercommunalités

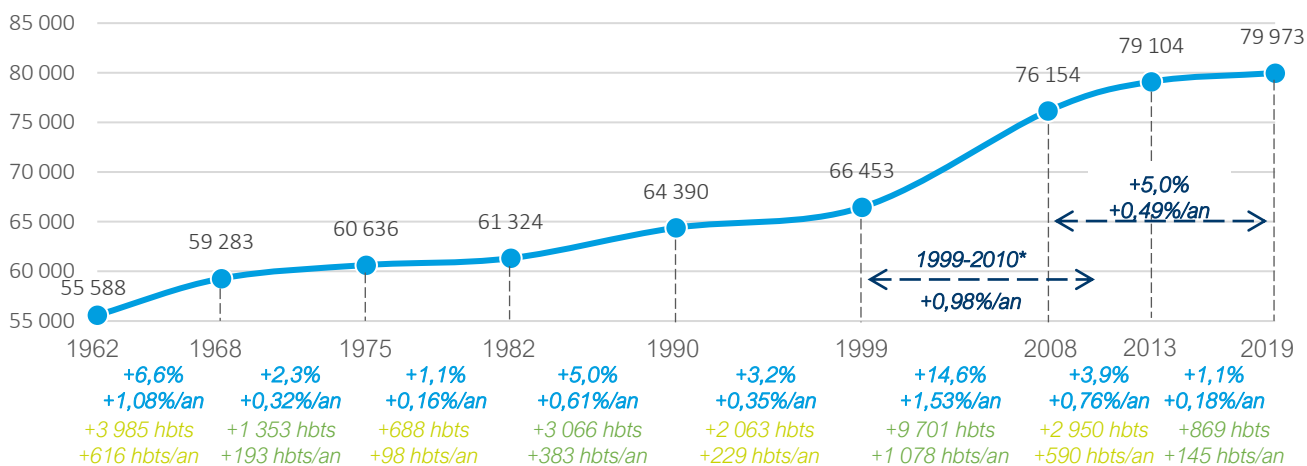
## 1.1. Une croissance démographique en ralentissement depuis 10 ans

### Les grandes tendances démographiques

En 2019, le territoire de la Vallée de l'Ariège accueille environ 79 970 habitants, soit 52% de la population ariégeoise lorsqu'il représente 22% de la superficie départementale. Cette concentration démographique de la population départementale sur la Vallée de l'Ariège s'explique par la présence des deux pôles urbains principaux du Département que sont les agglomérations de Pamiers (pôle économique) et de Foix (Préfecture, pôle administratif), distantes de 20 km et constituant le moteur bicéphale du territoire de la Vallée.

Historiquement, la Vallée de l'Ariège est un pôle démographique du département (environ 75 000 habitants en 1876). Après une lourde perte de population due à l'exode rural, le territoire connaît une croissance démographique continue depuis 1962 bien que variable d'une période intercensitaire à l'autre. Après un pic de croissance sur la décennie 1999-2008, on observe un ralentissement marqué mais progressif depuis les années 2010. Entre 1999 et 2008, plusieurs facteurs ont contribué à un regain d'attractivité de l'Ariège : l'amélioration des infrastructures routières (la RN 20 et l'A66), qui a rapproché la partie Nord du territoire de l'aire Toulousaine, facilitant les déplacements et attirant de nouveaux habitants. Cette amélioration de l'accessibilité a alors permis un développement économique du territoire en permettant, encourageant l'arrivée de certaines entreprises. Entre 2008 et 2013, une division par deux de la croissance démographique annuelle moyenne observée sur la décennie précédente (1999-2008),

Entre 2013 et 2019, une croissance 4 fois inférieure à celle de 2008-2013 avec un « effet plateau » induit par un taux annuel moyen de +0,18%/an, taux le plus faible depuis 1982, qui renvoie davantage à une stabilité démographique qu'un accroissement.

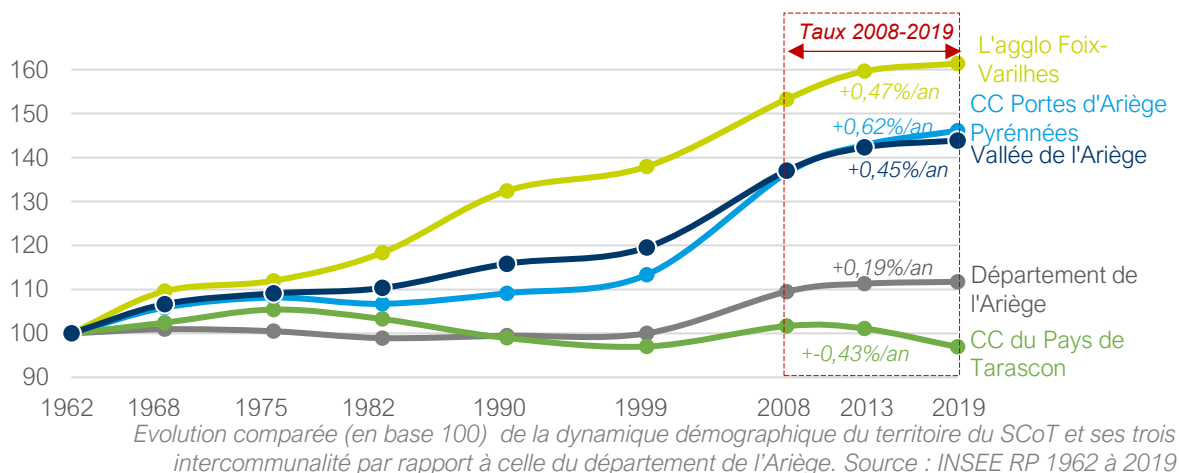


Evolution démographique sur le territoire de la Vallée de l'Ariège. Source : INSEE RP 1962 à 2019

\*Tendance démographique ayant permis de retenir le scénario du SCoT 2015 de 1,1% par an (tendance intégrant la commune de Freychenet appartenant au périmètre du SCoT 2015 et ayant quitté le périmètre depuis). Cette croissance de 1,1%/an retenue correspondait au scénario de développement médian déjà volontariste.

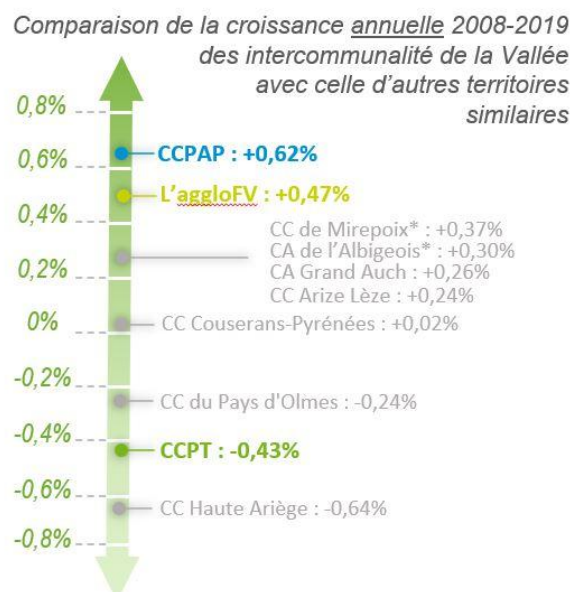
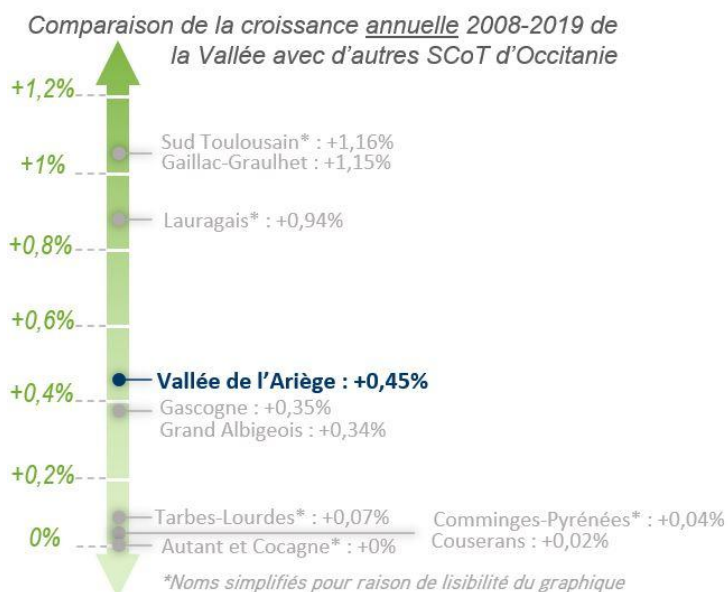
La diminution de la dynamique démographique constatée sur le territoire depuis 2008 induit un décalage avec la projection démographique du SCoT approuvé en 2015, établie sur la base de la tendance démographique très favorable constatée entre 1999 et 2010 et s'inscrivant dans un projet d'accueil ambitieux de +1,1% habitants par an. Ce ralentissement global de la croissance démographique n'est pas une spécificité du territoire de la Vallée puisqu'il s'observe à l'échelle du département où il s'explique notamment par un déficit naturel (solde naturel – augmentation des décès et ralentissement des naissances) et une diminution de l'attractivité (perte de vitesse du solde migratoire). Sur la Vallée de l'Ariège,

l'analyse des migrations résidentielles révèle que la majorité des habitants quittant le territoire entre 2013 et 2019 s'est installée dans un autre département de l'Occitanie (71%) et notamment en Haute-Garonne (32%) : une partie de la baisse de l'attractivité du territoire est donc liée au phénomène de métropolisation, en particulier au bénéfice des territoires périphériques de l'agglomération toulousaine. La baisse d'attractivité de la Vallée de l'Ariège est aussi dû au vieillissement de la population, accompagnant une perte de dynamisme. Le déclin économique sur le Sud du territoire entraînant une perte d'emplois et a accru une fragilité sociale. A noter qu'une part notable des habitants ont quitté le territoire pour une commune de l'Ariège extérieure au périmètre de la Vallée de l'Ariège (20%).



La perte du dynamisme démographique observée à l'échelle de la Vallée de l'Ariège s'observe donc également à l'échelle départementale. Néanmoins, ce phénomène est plus marqué sur le territoire du SCoT (-1,1% de progression du taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2019 par rapport à 1999-2008, contre -0,8% en Ariège). Ce constat s'explique principalement par la forte croissance connue par le territoire entre 1999 et 2008.

Au sein de la Vallée de l'Ariège, les trois intercommunalités connaissent des dynamiques démographiques contrastées. La CC des Portes d'Ariège Pyrénées et L'agglomération Foix-Varilhes observent une croissance au profil relativement similaire (un pic de croissance 1999-2008 avant un ralentissement marqué entre 2008 et 2013), bénéficiant toutes deux d'un maintien d'attractivité lié notamment à leur accessibilité vis-à-vis de l'aire métropolitaine toulousaine, ainsi que leur rôle de pôle urbain structurant (aménités urbaines). Si le ralentissement connu par la CC des Portes d'Ariège Pyrénées par rapport à la période 1999-2008 est plus important que sur celui de L'agglomération Foix-Varilhes, l'intercommunalité de Pamiers bénéficie pourtant du taux de croissance démographique le plus élevé de la Vallée de l'Ariège entre 2008 et 2019, comme c'est le cas depuis 1999. La CC du Pays de Tarascon revêt un profil spécifique puisqu'elle perd des habitants depuis 2008 (un constat inverse à celui constaté à l'époque du SCoT approuvé en 2015), une tendance qui semble s'accroître nettement en 10 ans (-0,11% par an entre 2008 et 2013, -0,70% entre 2013 et 2019).



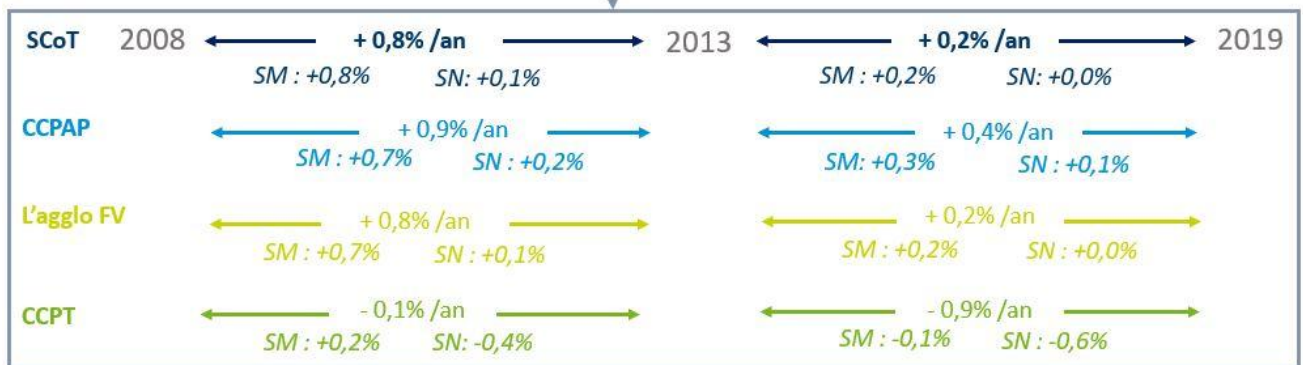
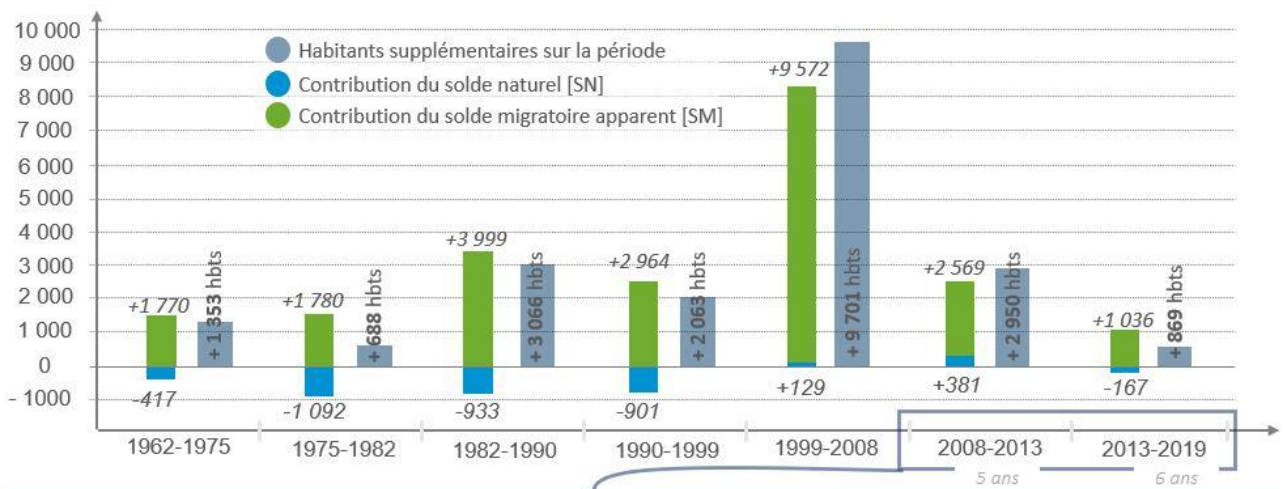
Comparaison des dynamiques démographiques avec d'autres territoires. Source : INSEE RP 2008 à 2019.

La comparaison de la dynamique démographique avec d'autres territoires de SCoT comparables permet de relativiser la baisse de la croissance observée entre 2008 et 2019 avec une attractivité de la Vallée qui se maintient et un territoire semblant avoir mieux résisté à la perte de dynamisme démographique des territoires de villes moyennes et leur environnement rural. Ce constat est encore plus important à l'échelle d'une comparaison entre intercommunalités comparables avec la CC des Portes d'Ariège Pyrénées et L'agglo Foix-Varilhes qui bénéficient d'une croissance démographique nettement supérieure à celle des autres intercommunalités bénéficiant d'un pôle urbain (Albigeois) ou parfois ville préfecture (Grand Auch). Cette analyse comparative permet également de constater que malgré une perte d'habitants, la CC du Pays de Tarascon résiste mieux que sa voisine la CC de la Haute Ariège au profil similaire (-0,64%/an).

Et depuis 2019 ? Nonobstant une augmentation de la population remarquée sur le territoire entre 2019 (79 973 hab) et 2021 (81 133 hab), le taux d'évolution annuel sur le territoire est à la baisse. En effet, ce taux d'évolution annuel moyen était de +0,46% entre 2010-2015 alors qu'entre 2015-2021 il n'est plus que de +0,38%. La perte du dynamisme démographique observée à l'échelle de la Vallée de l'Ariège s'observe alors toujours en 2021 et ceux sur les trois intercommunalités du SCoT de la Vallée de l'Ariège. Ce ralentissement étant encore dû au vieillissement de la population et à la perte d'attractivité du territoire au profit de l'aire métropolitaine toulousaine.

*( Le solde migratoire positif depuis 50 ans, facteur de la croissance démographique du territoire*

Le maintien de l'attractivité du territoire de la Vallée, malgré une croissance démographique en baisse, est conforté par le constat d'un solde migratoire positif depuis 50 ans, principal facteur de la croissance démographique. Il permet ainsi de compenser un solde naturel négatif et de garantir une croissance du nombre d'habitants en l'absence de renouvellement démographique interne sur le territoire (*décès supérieurs aux naissances, une situation liée au phénomène de vieillissement de la population*). Ainsi, sur la dernière décennie, 2008-2019, le solde migratoire contribue à hauteur de 94% à la croissance démographique.



Analyse de la contribution des soldes naturels et migratoires dans la dynamique démographique du SCoT et ses intercommunalités entre 2008 et 2019. Source : INSEE RP 2008 à 2019

Ce phénomène à l'échelle de la Vallée est similaire sur L'agglo Foix-Varilhes et la CC des Portes d'Ariège Pyrénées, si ce n'est que ces deux territoires maintiennent un solde naturel légèrement positif ou nul entre 2008 et 2019. Un solde naturel négatif plus important explique la perte démographique connue par la CC du Pays de Tarascon depuis 2008, et son accentuation depuis 2013 avec un solde migratoire devenu négatif et ne permettant plus de compenser le solde naturel lui aussi négatif.

L'évolution des dynamiques démographiques et des soldes naturels et migratoires qui y contribuent, illustre un enjeu de renouvellement de la population sur le territoire de la Vallée. Si le solde migratoire se maintient, on observe une baisse significative depuis 2008 qui, si elle se poursuit, pourrait amener le territoire à perdre des habitants pour la première fois depuis 50 ans. Cet enjeu est particulièrement marqué à l'échelle du tarasconnais qui connaît déjà une telle situation.

Et depuis 2019 ? Malgré un solde migratoire toujours positif entre 2015 et 2021 sur la Vallée de l'Ariège (+0,6%), qui permet au territoire d'encore gagner globalement des habitants sur son territoire, une baisse du solde naturel important est observable. Entre 2015 et 2021 le solde naturel de la Vallée de l'Ariège est -0,2%. Cette baisse du solde naturel est d'ailleurs observable sur les trois EPCI du territoire, mais est très accentué sur le Pays du tarasconnais. C'est pourquoi les tendances et phénomènes observés plus haut sont toujours observables en 2021.

*( Une croissance démographique portée par l'attractivité des communes du Nord et le corridor de la RN20, a contrario, des centralités en perte d'attractivité*

Au regard de l'armature du SCoT approuvée en 2015, la croissance démographique du territoire est principalement portée par les communes pôles relais (Les Pujols et Varilhes notamment), celles du secteur stratégique de bordure (Loubières et Crampagna en particulier), et du maillage villageois de plaine (Bézac, Gudas, Malléon, Trémoulet connaissent une croissance annuelle moyenne supérieure à +3%/an sur la période) : ces communes accueillent 62% des nouveaux habitants entre 2008 et 2019.

	Population 2019	Nombre d'habitants supp. entre 2008 et 2019	Taux d'évolution démographique annuel moyen entre 2008 et 2019
Maillage villageois de montagne	5 719	+73	+0,03%
Maillage villageois de plaine	9 584	+949	+1,00%
Pôle Saverdun Mazères	8 701	+853	+0,97%
Pôle Tarasconnais	6 047	-486	-0,43%
Pôles relais	56 85	+934	+1,46%
Pôles urbains structurants	25 152	-417	-0,16%
Secteur stratégique central	14 363	+1414	+0,74%
Secteur stratégique de bordure	47 22	+499	+1,37%

*Vallée de l'Ariège  
+0,47%/an*

*Département de l'Ariège  
+0,19%/an*

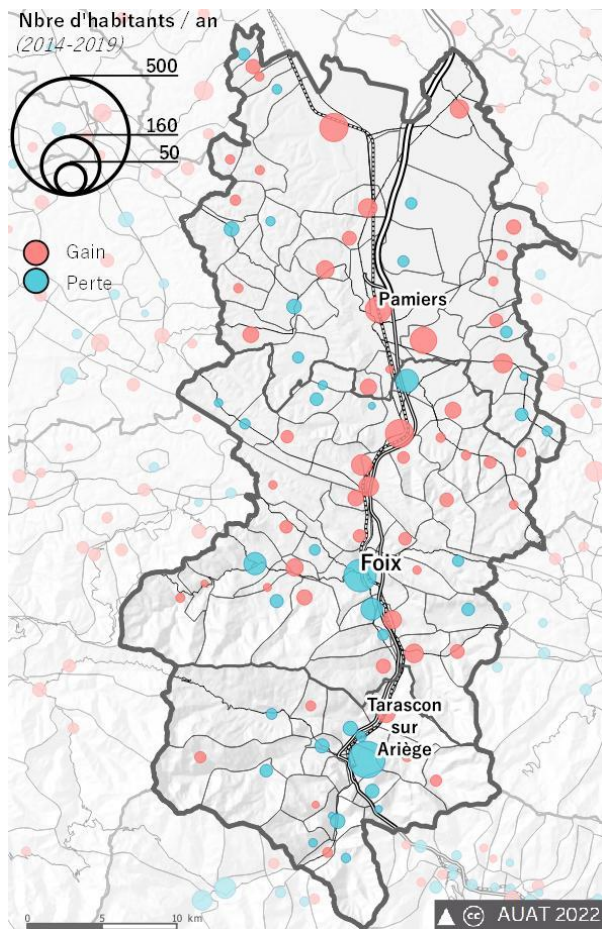
*Evolution du nombre d'habitants entre 2008 et 2019 selon l'armature du SCoT approuvé en 2015.*

*Source : Insee RP 2008-2019*

Les 15 communes qui ont le plus accueillies d'habitants (en nombre brut) sont soit situées sur la CC des Portes d'Ariège Pyrénées (9 sur 15) ou L'agglo Foix-Varilhes. Elles représentent un accueil de +3 893 habitants, soit 102% des nouveaux habitants de la Vallée entre 2008 et 2019. L'analyse de l'accueil démographique par commune illustre ce constat avec un gain de population sur les communes du corridor de la Vallée, profitant de l'accessibilité à la RN20. Les communes de la plaine, en frange Nord du territoire, voient également leur population augmenter, bénéficiant d'une proximité entre Pamiers et le Mirepoix via la RD119. Cette attractivité du territoire repose sur plusieurs facteurs, en particulier pour le Nord du territoire qui bénéficie d'une proximité avec la métropole toulousaine, grâce à la RN20 et l'A66, ce qui favorise l'emploi et les déplacements quotidiens. Le tourisme participe de même à l'attractivité du territoire : le sud plus montagneux est très attractif pour le tourisme vert et patrimonial, accompagnée d'une forte proportion de résidences secondaires. On peut également supposer que ce cadre naturel préservé de la Vallée de l'Ariège, avec des paysages variés et une entrée sur la chaîne des Pyrénées traduit une meilleure qualité de vie pour les habitants en recherche de plus de nature et de tranquillité.

A l'inverse, on observe une décroissance de la dynamique démographique du Nord au Sud. Outre Tarascon-sur-Ariège, les communes du pôle Tarasconnais (comme à Quié ou Surba par exemple) perdent toutes des habitants (-287 habitants, soit -0,38%/an entre 2008 et 2019). C'est au Sud du territoire, sur le Tarasconnais, que se situent les communes aux taux démographiques négatifs annuels les plus marqués comme à Génat (-3,88%/an en moyenne entre 2008 et 2019), à Niaux (-2,03%/an) ou à Gourbit (-1,86%/an).

Entre 2008 et 2019, il apparaît que les centralités du territoire sont en perte de vitesse démographique avec une perte d'habitants. Les pôles urbains structurants du territoire que sont Pamiers (-0,11%/an) et Foix (-0,11%/an) connaissent pour leur part une décroissance à hauteur de -0,15%. Le phénomène est encore plus marqué sur la commune de Tarascon-sur-Ariège avec -1,31%/an, comme ayant perdu le plus d'habitants sur l'ensemble du territoire (-471 habitants). Ainsi, les trois pôles urbains représentent une perte de -888 habitants sur la période 2008-2019.



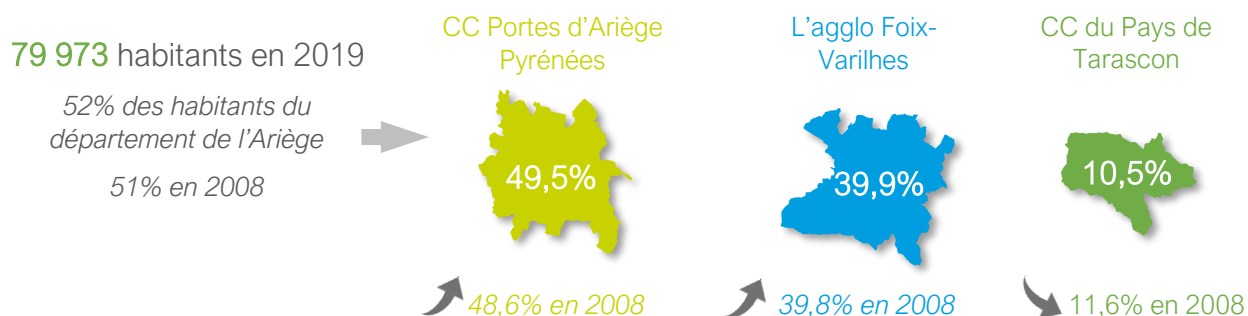
Evolution du nombre d'habitants par commune entre 2014 et 2019. Source : INSEE RP 2014 et 2019

Commune	Interco.	Habitants supp. 2008-2019
La Tour-du-Crieu	CCPAP	+761
Varilhes	L'aggloFV	+628
Mazères	CCPAP	+460
Saverdun	CCPAP	+393
Crampagna	L'aggloFV	+260
Saint-Jean-du-Falga	CCPAP	232
Saint-Jean-de-Verges	L'aggloFV	+175
Les Pujols	CCPAP	+175
Loubières	L'aggloFV	+148
Montgailhard	L'aggloFV	+143
Mazères	CCPAP	+63
Villeneuve-du-Paréage	CCPAP	139
Rieux-de-Pelleport	L'aggloFV	114
Bézac	CCPAP	113
Le Vernet	CCPAP	86
Le Carlaret	CCPAP	66

Top 10 des communes qui ont le plus accueillies de nouveaux habitants entre 2008 et 2019. Source : INSEE RP 2008 et 2019.

Et depuis 2019 ? Les tendances observées plus haut se confirment. En effet en 2021, la croissance démographique est toujours portée par l'attractivité des communes du Nord, Mazères (+0,2%), Saverdun (+0,3) et Pamiers (+1,1% d'habitant par an entre 2015 et 2021), et des communes situées sur le corridor de la RN20. A contrario, les centralités comme Foix ou Tarascon-sur-Ariège sont en perte d'attractivité : Foix (-0,4 hab/an entre 2015 et 2021), Tarascon-sur-Ariège (-1% hab/an entre 2015 et 2021). Cela est principalement porté par le solde migratoire car le solde naturel en baisse sur toutes les communes depuis 2015.

## 1.2. Une population historiquement concentrée en fond de Vallée



Part des habitants de chaque intercommunalité du territoire. Source : INSEE RP 2008 et 2029

Sur le territoire, deux habitants sur trois, résident en fond de Vallée en 2019 (communes traversées par l'Ariège ou limitrophes à celle-ci), dont plus d'un habitant sur deux, habite sur l'un des pôles urbains de Pamiers, Foix ou Tarascon. Bien que marqués par une baisse démographique, ces trois pôles maintiennent leur rôle de commune structurante en termes de poids démographique (35% des habitants du territoire en 2019, 31,5% sur Pamiers et Foix).

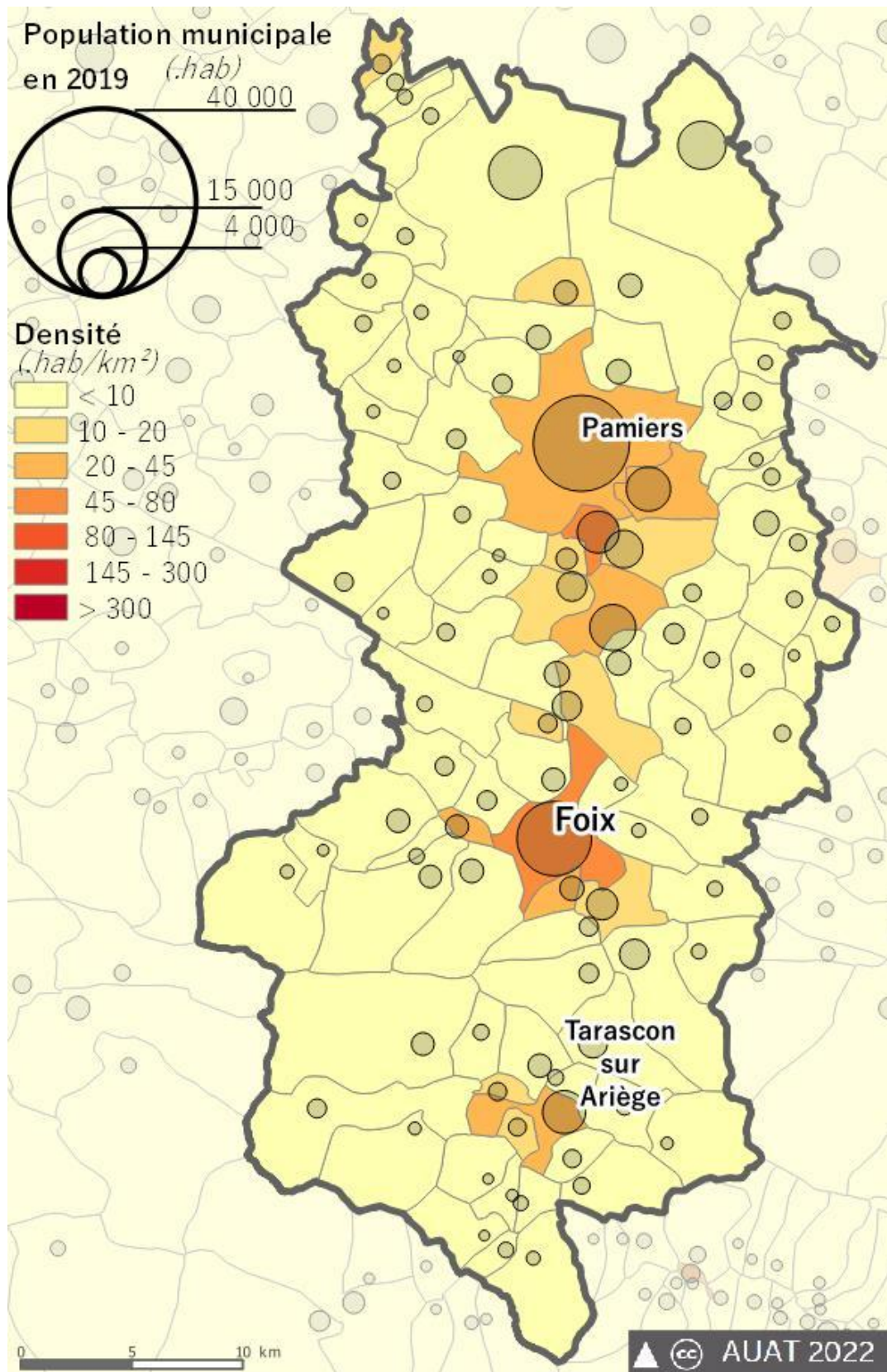
Ce statut est confirmé par les densités démographiques les plus fortes du territoire (341,5 habitants par km<sup>2</sup> à Pamiers en 2019 ; 491,4 à Foix ; 349,6 à Tarascon-sur-Ariège ; contre 71 habitants par km<sup>2</sup> à l'échelle de l'ensemble de la Vallée).

Pour autant, la commune de Tarascon-sur-Ariège ne constitue pas le troisième pôle démographique du territoire puisqu'elle possède un poids démographique de 3 024 habitants en 2019 (soit 3,8% du SCoT), derrière les communes de Saverdun (4 828 habitants, soit 6% du SCoT), Mazères (3 873 habitants soit 4,8%), Varilhes (3 495 soit 4,4%) et La Tour-du-Crieu (3 218 habitants, soit 4%). Parmi les 10 communes du territoire au poids démographique le plus important, lesquelles concentrent 63% des habitants de la Vallée de l'Ariège, Tarascon-sur-Ariège est la seule commune représentée de la CC du Pays de Tarascon.

A l'échelle des trois intercommunalités, la CC des Portes d'Ariège Pyrénées confirme son poids majoritaire sur le territoire de la Vallée (39 628 habitants en 2019), devant L'agglo Foix-Varilhes (31 947 habitants), et accueillant près de 5 fois plus d'habitants que la CC du Pays de Tarascon (8 398 habitants).

Commune	Interco.	Nombre d'habitants en 2019	Part de la population du SCoT en 2019
Pamiers	CCPAP	15 656	19,6%
Foix	L'aggloFV	9 493	11,9%
Saverdun	CCPAP	4 828	6,0%
Mazères	CCPAP	3 873	4,8%
Varilhes	L'aggloFV	3 495	4,4%
La Tour-du-Crieu	CCPAP	3 218	4,0%
Tarascon-sur-Ariège	CCPT	3 024	3,8%
Saint-Jean-du-Falga	CCPAP	2 859	3,6%
Verniolle	L'aggloFV	2 252	2,8%
Montgailhard	L'aggloFV	1 484	1,9%

Top 10 des communes au poids démographique le plus important en 2019. Source : INSEE RP 2019



Nombre d'habitants et densité de population par commune en 2019. Source : INSEE RP 2019

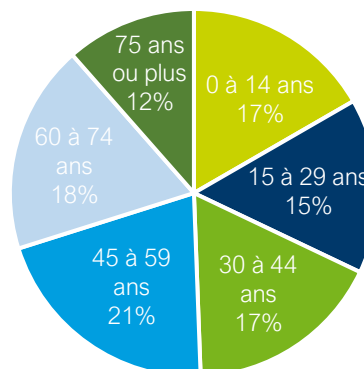
Et depuis 2019 ? Les tendances observées plus haut se confirment.

## 2. Des tendances socio-démographiques similaires qui s'accroissent entre le Nord et le Sud du territoire

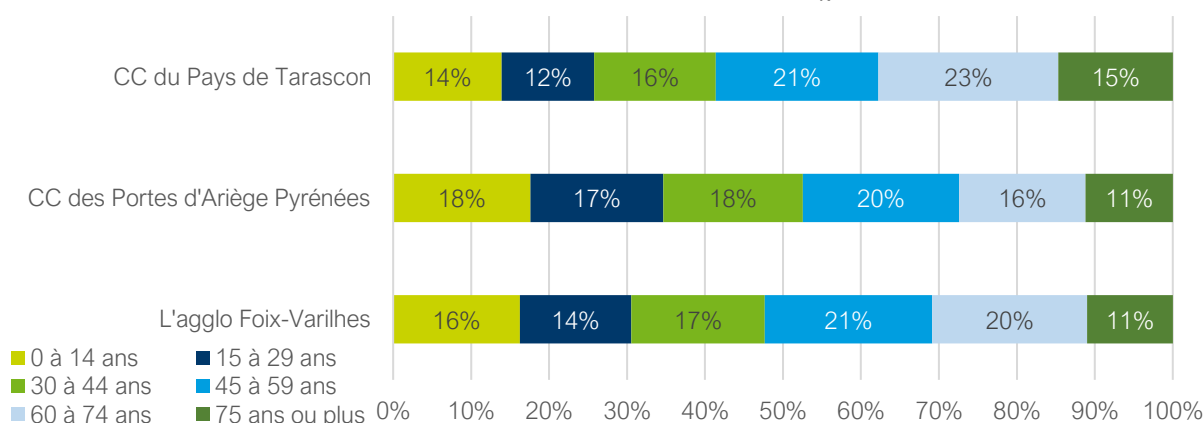
### 2.1. Un phénomène de vieillissement de la population qui s'accroît

En 2019, la majorité des habitants du territoire est âgée de 30 à 59 ans (38% de la population, taux identique sur le département). Un habitant sur trois (32%) a moins de 30 ans, indiquant un profil démographique légèrement plus jeune que celui observé à l'échelle de l'Ariège (29%).

Entre les trois intercommunalités, la CC des Portes d'Ariège Pyrénées possède le profil le plus jeune avec 35% des habitants âgés de moins de 30 ans, bien au-delà de la tendance observée sur la CC du Pays de Tarascon au profil plus âgé (seulement 26% des habitants sont âgés de moins de 30 ans en 2019, la majorité d'entre eux ayant entre 60 et 74 ans).

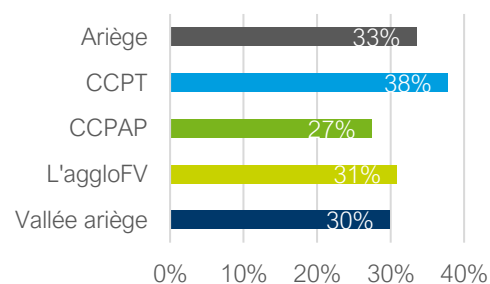


Population de la Vallée par tranche d'âge en 2019. Source : INSEE RP 2019



Part des habitants de chaque intercommunalité du territoire par tranche d'âge. Source : INSEE RP 2019

En 2019, 30% des habitants du territoire de la Vallée sont âgés de 60 ans et plus, un taux légèrement plus bas que celui du département (33% en Ariège), mais en progression puisque ces habitants représentaient seulement 25% de la population en 2008. En effet, ces populations les plus âgées ont connu une progression de +10% entre 2008 et 2019.

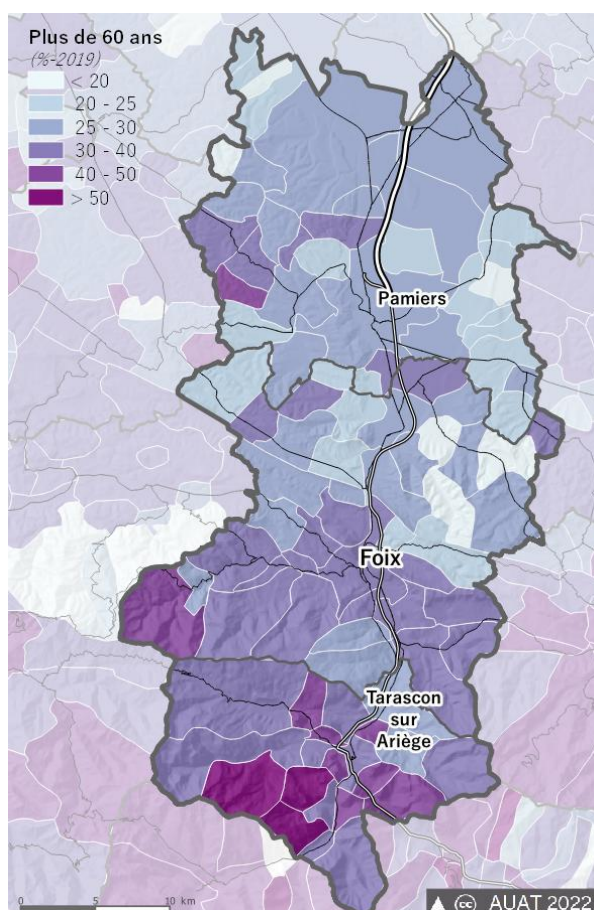


Population âgée de 60 ans et plus en 2019. Source : INSEE RP 2019

Au regard de ces dynamiques, on constate ainsi un phénomène de vieillissement démographique du territoire de la Vallée de l'Ariège : l'ensemble des trois intercommunalités a connu une augmentation de ces populations âgées de 60 ans et plus (une progression particulièrement forte sur L'agglo Foix-Varilhes avec +13% entre 2008 et 2019) et une augmentation de la part de ces habitants les plus âgés entre 2008 et 2019 (+5 points sur la période à l'échelle de la Vallée, jusqu'à +7 points sur L'agglo Foix-Varilhes et la CC du Pays de Tarascon).

Ce constat est d'autant plus marqué que les populations âgées de 60 ans et plus, représentent 82% des habitants supplémentaires accueillis entre 2008 et 2019, et que les retraités et pré-retraités représentent 1 habitant sur 4 en 2019 (26%, 31% des 15 ans et plus).

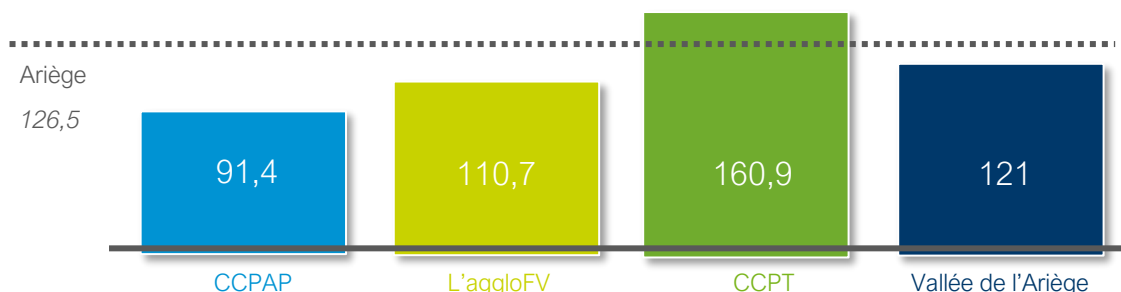
Outre le constat d'un profil assez âgé, et comme le démontre l'analyse des indices de vieillissement\* sur le territoire (indice révélant une tendance démographique), il est fort probable que ce vieillissement de la population soit un phénomène structurel sur le territoire, particulièrement marqué sur la CC du Pays de Tarascon (et notamment sur des communes comme Gourbit, Génat ou Lapège). Seule la CC des Portes d'Ariège Pyrénées revêt un profil démographique ayant tendance au rajeunissement avec un indice de vieillissement\* inférieur à 100 (grâce notamment aux communes en France Est de l'intercommunalité comme La Bastide-de-Lordat, Arvigna ou Gaudiès).



Population âgée de 60 ans et plus par commune en 2019. Source : INSEE RP 2019

Ce constat induit un enjeu fort de renouvellement de la population. En effet, le vieillissement constaté induit potentiellement un risque de perte démographique à moyen terme sur le territoire : si le solde naturel négatif continue d'augmenter, la dynamique du solde migratoire (légèrement positif) aura des difficultés à le compenser.

Outre l'enjeu démographique, le vieillissement marqué du territoire entraîne également des enjeux importants en matière de réponse aux besoins des personnes âgées (structures d'accueil, maintien à domicile engendrant des besoins de mobilité, de cadre de vie, logements adaptés dans leur taille et leur accessibilité...).



Indice de vieillissement\* par intercommunalité en 2019. Source : INSEE RP 2019.

\*L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

**Et depuis 2019 ?** Les tendances observées plus haut se confirment. En effet en 2021, la majorité des habitants du territoire est âgée de 30 à 59 ans (38% de la population, taux identique sur le département). Un habitant sur trois (32%) a moins de 30 ans, indiquant un profil démographique légèrement plus jeune que celui observé à l'échelle du département de l'Ariège (29%).

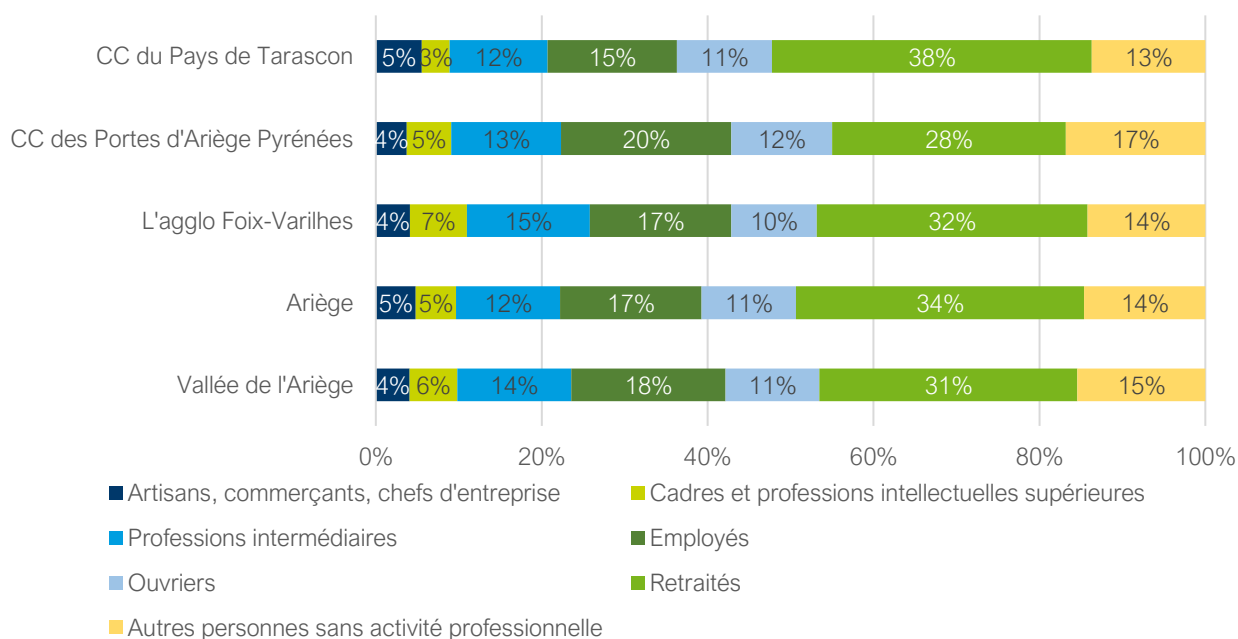
Entre les trois intercommunalités, la CC des Portes d'Ariège Pyrénées possède toujours le profil le plus jeune avec 35% des habitants âgés de moins de 30 ans, bien au-delà de la tendance observée sur la CC du Pays de Tarascon au profil plus âgée.

Au regard de ces dynamiques continues, on constate encore un phénomène de vieillissement démographique du territoire de la Vallée de l'Ariège : l'ensemble des trois intercommunalités a connu une augmentation de ces populations âgées de 60 ans.

## 2.2. Un profil socio-professionnel spécifique par rapport au reste du département

*( Une classe moyenne supérieure plutôt sous représentée... )*

En 2019, la majorité des habitants âgés de 15 ans et plus appartient à la Catégorie Socio-Professionnelle (C.S.P.) des employés (18%, hors retraités et pré-retraités).



*Catégories socio-professionnelles des habitants âgés de 15 ans et plus sur le territoire en 2019. Source : INSEE RP 2019.*

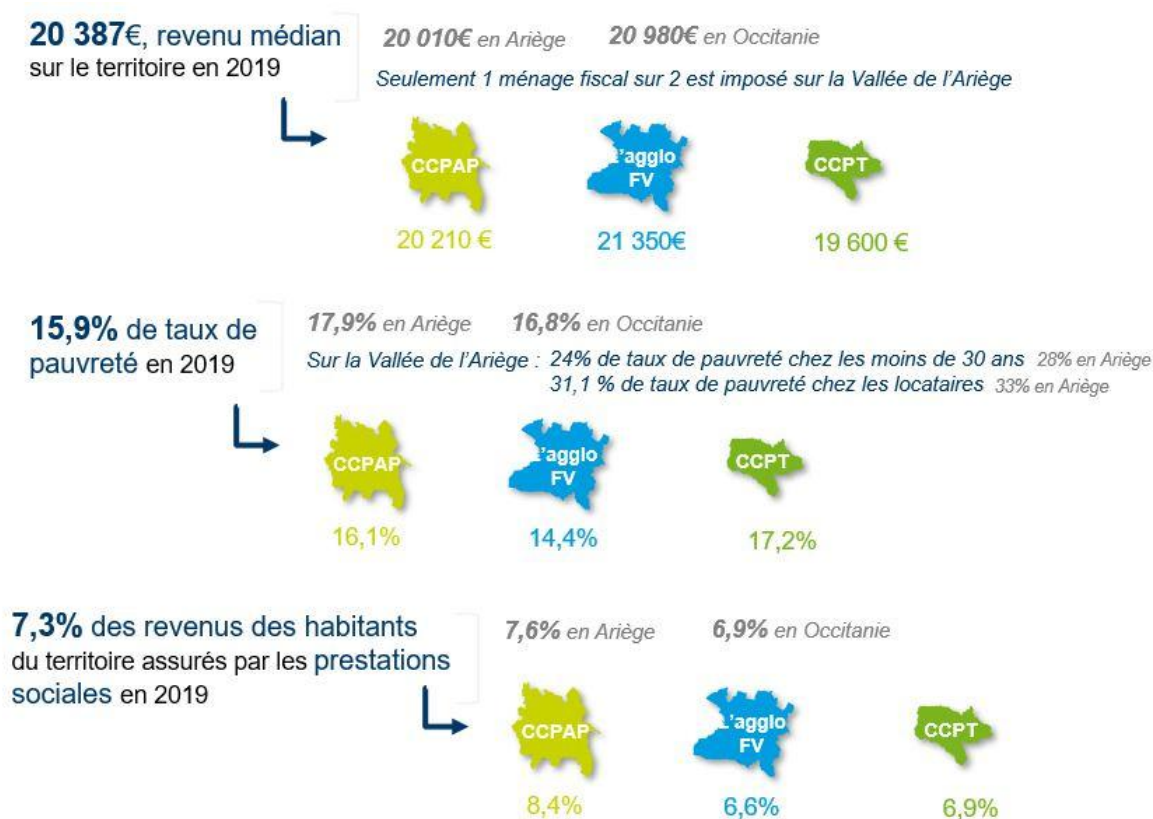
La répartition des C.S.P. sur le territoire ressemble sensiblement à celle du département. On notera néanmoins des proportions de cadres et professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires légèrement plus élevées, corrélativement avec le caractère plus spécifiquement urbain et industriel du territoire au sein du département de l'Ariège. Les classes moyennes supérieures représentent 23% de la population âgée de 15 ans et plus sur le territoire de la Vallée de l'Ariège (ménages les plus aisés, catégorie « CSP+ regroupant les chefs d'entreprises, les artisans et commerçants, les cadres, les professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires). Il s'agit d'un taux plus faible que celui observé à l'échelle de l'Occitanie (26%) indiquant un profil socio-professionnel moins qualifié : le territoire de la Vallée de l'Ariège accueille les deux pôles urbains du département (Pamiers et Foix) qui offrent des emplois a priori plus qualifiés et accueillent des emplois publics importants (majoritairement en emplois cadres ou professions intermédiaires). En ce sens, la proportion des CPS+ apparaît plus faible que

le profil du territoire ne le laisse imaginer puisque leur proportion à l'échelle du département est presque identique à celle du territoire (22%).

**Et depuis 2019 ?** Les tendances observées plus haut se confirment. En 2021, la majorité des habitants âgés de 15 ans et plus appartient encore à la Catégorie Socio-Professionnelle (C.S.P.) des employés (18%, hors retraités et pré-retraités) suivis des professions intermédiaires 14%. Le taux de chaque CSP reste le même en 2019 et 2021 pour le territoire de la Vallée de l'Ariège.

*( ... et des populations précaires dont l'accès au logement est à faciliter*

Le profil social des habitants du territoire est plus favorable sur le territoire de la Vallée qu'à l'échelle du département avec des revenus médians légèrement supérieurs et un taux de pauvreté nettement plus faible (-2 points par rapport à l'Ariège). Les habitants de L'agglomération Foix-Varilhes sont plus aisés que sur le reste du territoire, y compris par rapport à ceux de la CC Portes d'Ariège Pyrénées. Ce constat doit être mis en parallèle avec une offre en logements sociaux supérieure expliquant pour partie cette différence.



Profil social des habitants et ménages fiscaux sur le territoire en 2019. Source : INSEE RP 2019.

Les habitants de la CC du Pays de Tarascon ont un profil social généralement plus précaire que sur le reste de la Vallée avec un revenu médian plus faible et un taux de pauvreté plus élevé. En revanche, peu d'habitants ont des revenus assurés par les prestations sociales.

Si le profil social du territoire est plutôt favorable, les populations les plus jeunes sont plus touchées par la précarité avec un taux de pauvreté supérieur à la moyenne des habitants (24% des moins de 30 ans). Ce constat est encore plus important pour les habitants locataires pour lesquels le taux de pauvreté est deux fois plus élevé que pour le reste de la population. De ces constats, résulte un enjeu fort pour l'avenir du territoire de réussir à répondre au besoin de ces populations fragiles, notamment avec une offre de logements adaptés (petits logements, développement du locatif et du locatif social).

**Et depuis 2019 ?** Les tendances observées plus haut se confirment avec les chiffres de 2021.

### 3. Enjeux et perspectives

#### Le renouvellement de la population face au constat d'un vieillissement démographique qui s'accélère.

Le vieillissement actuel constaté induit potentiellement un futur solde naturel négatif, que le solde migratoire légèrement positif pourrait ne plus réussir à compenser. Cela pourrait conduire à une décroissance démographique sur le territoire. Le développement de l'attractivité auprès de jeunes ménages actifs, avec ou sans enfants est donc un enjeu prégnant pour la révision du SCoT. Cela induit, *d'une part*, de proposer une offre en logements adaptée, des emplois et préserver un cadre de vie qui reste actuellement attractif : il s'agit donc de définir les conditions d'un accueil favorable de ses populations et ménages de jeunes actifs en répondant à leurs besoins. La recherche d'une dynamique réinsufflée induit de se donner les moyens de répondre aux ambitions d'un aménagement synergique, en somme, un urbanisme plus exigeant. Et *d'autre part*, d'assurer un territoire compatible avec le vieillissement de la population, notamment en termes de mobilités, de services et d'équipements.

#### La diversification des profils socio-économiques des habitants.

Outre le phénomène de vieillissement démographique, renforcé par l'attractivité auprès de pré-retraités ou retraités, le territoire peine à attirer et maintenir les profils actifs des classes moyennes et classes moyennes supérieures (CSP+). En parallèle, on constate sur le territoire des besoins de main-d'œuvre qualifiée actuels et qui devraient tendre à se renforcer dans les prochaines années. Ces deux constats croisés révèlent un enjeu d'attractivité auprès de ces profils actifs au double intérêt : lutte contre le vieillissement et renouvellement démographique d'une part, réponse aux besoins de main-d'œuvre des entreprises d'autre part. En effet, la préservation du tissu économique existant tant que l'intéressement de nouveaux établissements, induisent de répondre aux besoins des entreprises, ne pouvant se résumer à l'offre d'un « foncier dérisqué ».

#### L'accompagnement des populations précaires dans un contexte d'inflation et de crise énergétique.

L'augmentation des situations de précarité est un enjeu pour le territoire à l'horizon des 20 prochaines années, même si la situation entre les trois intercommunalités est différente. L'accompagnement des ménages les plus précaires et les plus isolés constitue un défi de solidarité sur lequel les politiques d'aménagement ont un rôle à jouer (lieux de vie, vie de proximité, cadre de vie, mobilité, lien social, accès au logement, confort d'habitabilité du territoire...).



## PARTIE II : HABITER LE TERRITOIRE DE LA VALLEE DE L'ARIEGE

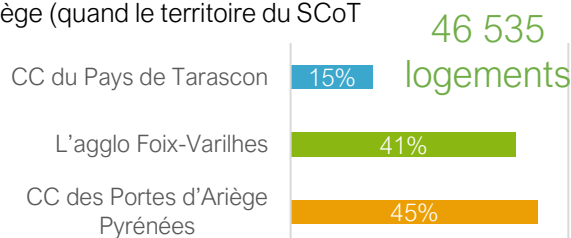
---

# 1. Les caractéristiques du parc de logements

## 1.1. Un parc de logements à la croissance continue malgré une baisse de la dynamique démographique

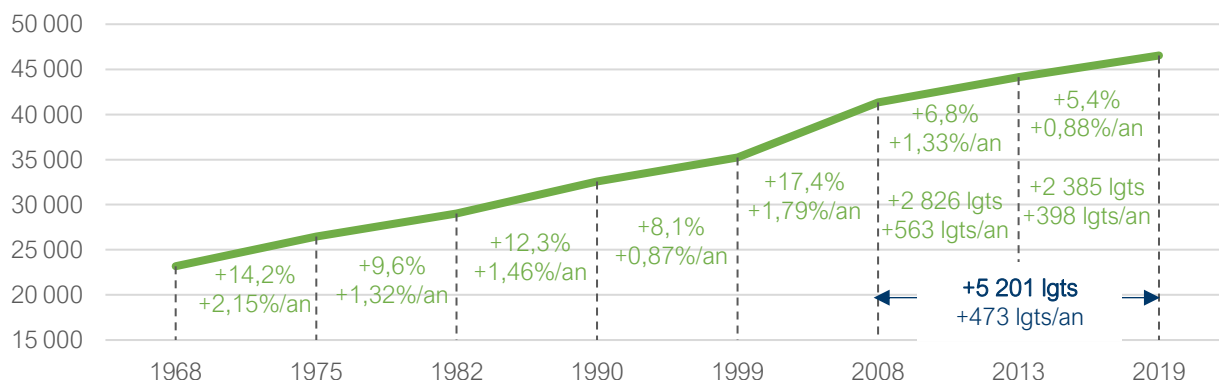
Le territoire du SCoT de la Vallée de l'Ariège compte 46 535 logements en 2019 selon l'INSEE, soit 42% des logements du département de l'Ariège (quand le territoire du SCoT représente 52% des habitants de l'Ariège et 22% de la superficie du département).

A l'image de la répartition de la population entre les trois intercommunalités du territoire du SCoT, la CCPAP accueille la majorité du parc total des logements de la Vallée de l'Ariège (55% des habitants en 2019), alors qu'elle ne représente que 36% des communes.



*Une hausse du parc de logements plus rapide que celle de la population et des ménages*

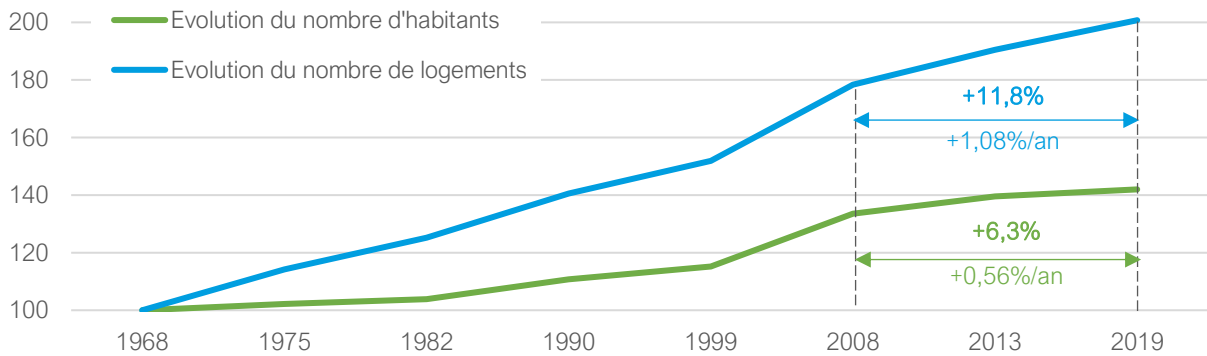
L'évolution des logements du territoire du SCoT se caractérise par une croissance continue du parc total depuis 1968. A la suite d'un pic de croissance entre 1999 et 2008, on observe un ralentissement, à l'image de l'évolution démographique du territoire.



Evolution du parc de logement total de la Vallée de l'Ariège. Source : INSEE 2019

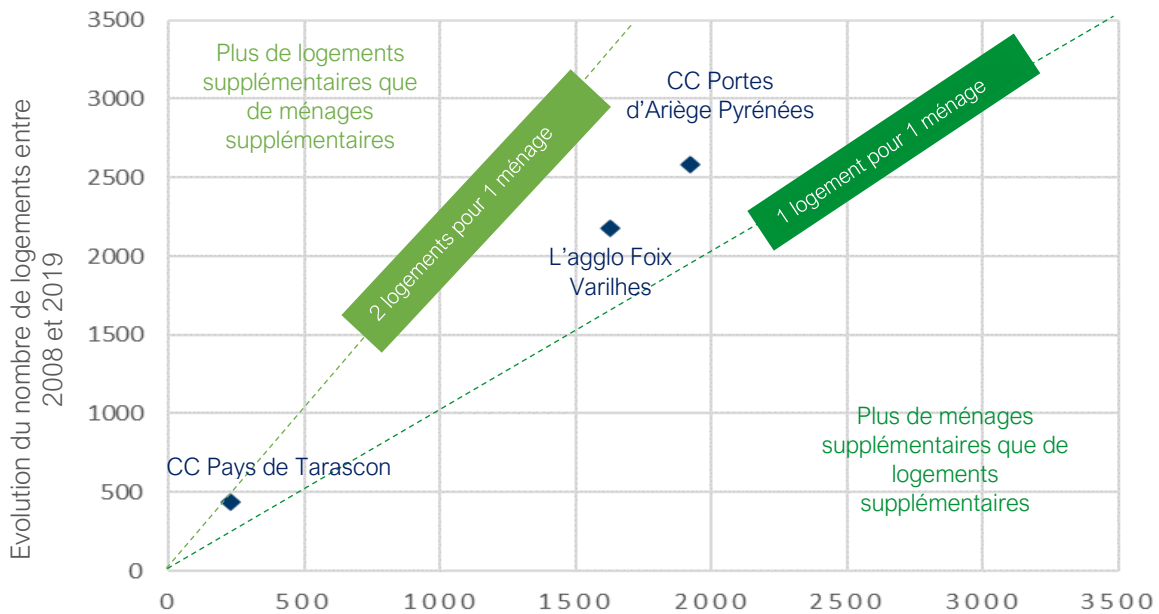
Sur la dernière décennie, le parc de logement connaît une croissance presque deux fois supérieure à celle du nombre d'habitants, révélant une dynamique de construction forte décorrélée de la croissance démographique. Ce constat renvoie à celui réalisé dans le cadre du bilan du SCoT approuvé en 2015 : malgré une croissance démographique inférieure à celle projetée en 2015 (*projection à 2032 d'une croissance démographique annuelle moyenne de 1,1%/an correspondant au scénario de développement médian retenu au regard de la croissance de +0,98% par an observée entre 1990 et 2010*), le développement du parc de logements s'est poursuivi, induisant une consommation d'espace importante sans réel effet démographique, signe de vieillissement du territoire.

L'analyse comparée révèle que la croissance démographique atteint un plateau entre 2013 et 2019 (+0,29% par an) avec le taux d'évolution annuel moyen le plus faible observé sur le territoire depuis la période 1975-1982. A l'inverse, la croissance du parc de logements se poursuit : bien que plus faible entre 2013 et 2019 (+0,88% par an contre +1,33% entre 2008 et 2013), ce ralentissement reste léger et ne semble pas marqué par cet effet de plateau constaté pour l'évolution démographique).



Comparaison (base 100) des évolutions démographiques et du parc total de logements sur le territoire de la Vallée de l'Ariège. Source : INSEE 2019

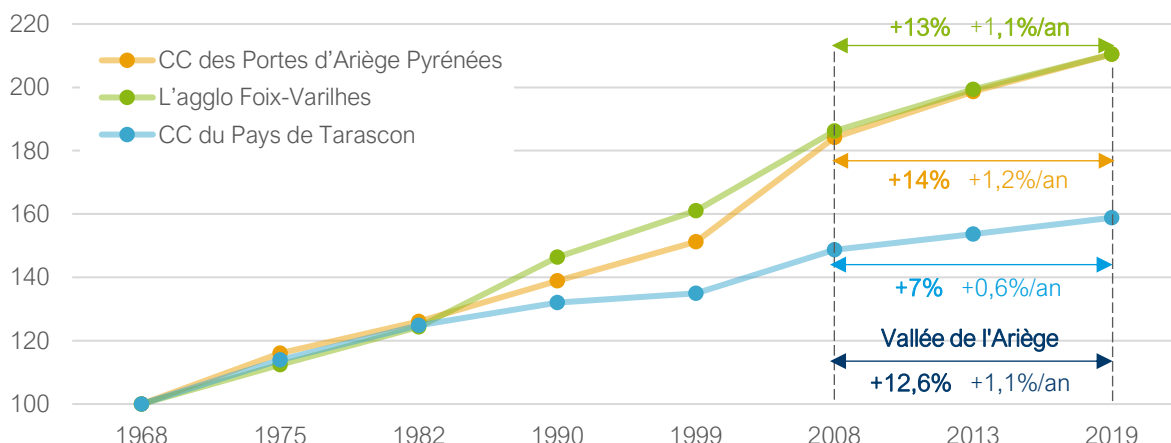
Sur la dernière décennie (2008 - 2019), le parc de résidences principales a progressé d'un peu plus de 5 200 logements (+12%). Sur la même période, les ménages et la population ont respectivement augmenté de 3 777 ménages (+11%) et de 3 819 habitants (+6%).



Evolution du nombre de ménages entre 2008 et 2019. Source : INSEE RP

Et depuis 2019 ? La tendance observée se confirme avec les données 2021 malgré un léger ralentissement de la croissance de parc de logement sur la période 2015-2021 (+0.68%)

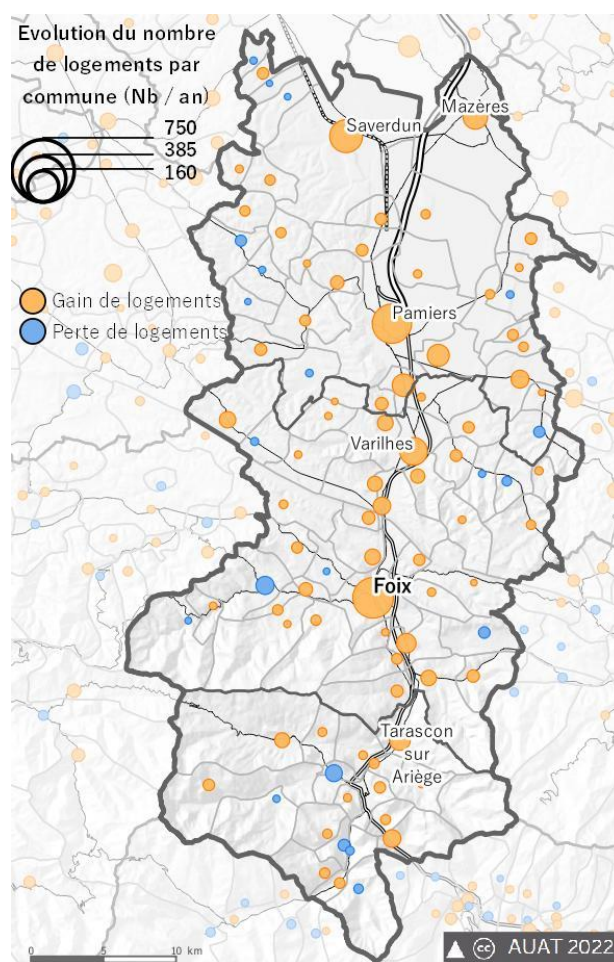
## ( Une croissance du parc portée par le Nord



Comparaison (base 100) de l'évolution du parc total de logements sur le territoire de la Vallée de l'Ariège et les trois intercommunalités qui le composent. Source : INSEE 2019

Depuis 1999, le parc a progressé d'environ 1/3 (+11 216 logements). Cette augmentation est principalement portée par la CC des Portes d'Ariège Pyrénées qui a produit près de la moitié de ces logements et L'agglomération Foix-Varilhes (39%). L'évolution des logements entre les trois intercommunalités du territoire permet donc de distinguer une forte dynamique sur la CCPAP et L'agglomération Foix-Varilhes près de deux fois plus élevée que celle constatée sur la CCPT sur la dernière décennie (2008-2019). Comme le constatait le diagnostic du SCoT approuvé en 2015, la croissance du parc de logements sur la Vallée de l'Ariège illustre une dynamique décroissante du Nord au Sud, le Nord du territoire bénéficiant de sa proximité avec la métropole toulousaine et son expansion résidentielle.

On observe que les plus fortes augmentations du parc de logements concernent les communes bénéficiant d'une forte accessibilité routière via la RN20 et de la proximité d'une gare ferroviaire. Cette dyssymétrie géographique se confirme sur l'ensemble du territoire : les communes du centre de la Vallée et de la plaine ont connu les plus fortes évolutions. Cinq communes concentrent près de 50% de l'augmentation du parc de logements entre 2013 et 2019 (1 183 des 2 385 nouveaux logements sur la Vallée dans cette période) : Tarascon-sur-Ariège représente une polarité du SCoT au regard de la part de logements qu'elle compte à quant à elle connu une faible augmentation de son parc entre 2013 et 2019 (en lien avec la perte de population observée sur cette période sur la commune).



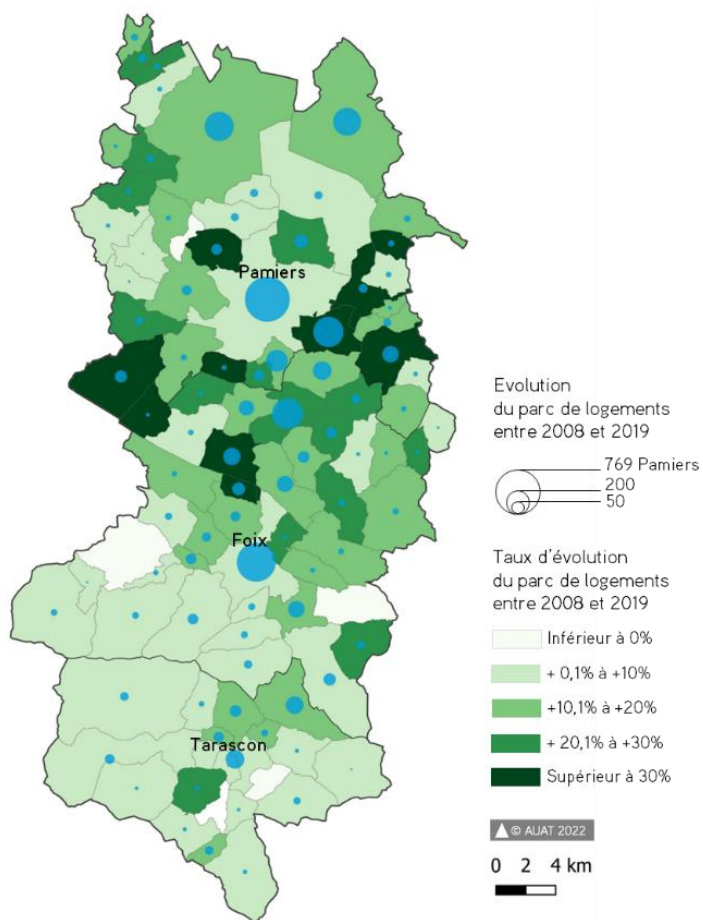
Evolution du nombre de logements par commune entre 2013 et 2019. Source : INSEE 2019

Et depuis 2019 ? La tendance observée se confirme avec les données 2021.

( ... mais pour autant un parc de logements qui se développe proportionnellement plus vite en dehors des pôles structurants

Sur la période 2008 - 2019, la majorité des nouveaux logements se situe dans les pôles urbains structurants (+ 1 347 logements). Néanmoins, les communes du maillage villageois de plaine observent une augmentation de leur parc de logements proportionnellement équivalente à celle du pôle Saverdun-Mazères, des pôles relais et du secteur stratégique central, soit supérieure à celle des pôles urbains structurants de Foix et Pamiers. En outre, les communes du secteur stratégique de bordure, en franges extérieures du territoire du SCoT par rapport à l'axe de la RN20, connaissent l'augmentation de leur parc la plus importante.

Ainsi, proportionnellement, du fait de la périurbanisation, le parc de logements a augmenté plus rapidement dans les secteurs périphériques. Ce phénomène est d'autant plus conséquent sur la CC des Portes d'Ariège Pyrénées et en partie Nord de L'agglomération Foix-Varilhes. Outre l'habitat dégradé, plusieurs facteurs contribuent au dépeuplement des centres-villes et bourgs : la concurrence des zones périphériques avec des centres commerciaux en périphérie, accompagnés de vastes parkings et leur simplicité d'accessibilité, attirent les habitants loin des centres-bourgs.



Répartition du parc total de logements par commune. Source : INSEE 2019

	Parc de logements 2008	Parc de logements 2019	Nb de logements supplémentaires créés sur la période 2008-2019	Taux d'évolution du parc de logements entre 2008 et 2019
Maillage villageois de montagne	4 714	4 944	231	+ 5%
Maillage villageois de plaine	4 180	4 897	717	+ 17%
Pôle Saverdun Mazères	3 828	4 448	621	+ 16%
Pôle Tarasconnais	3 608	3 937	329	+ 9%
Pôles relais	2 934	3 458	524	+ 18%
Pôles urbains structurants	14 009	15 356	1 347	+ 10%
Secteur stratégique central	6 059	7 091	1 032	+ 17%
Secteur stratégique de bordure	2 001	2 404	403	+ 20%

Evolution du parc de logements entre 2008 et 2019 selon l'armature du SCoT approuvée en 2015. Source : Insee RP 2008-2019

Ce constat illustre un phénomène d'urbanisation des communes périphériques, la plupart du temps sous la forme d'un développement pavillonnaire, offrant souvent des disponibilités foncières plus importantes et à un prix plus faible (terrains nus constructibles notamment) même si celui-ci enregistre une forte inflation au cours des dix dernières années. La maison pavillonnaire constitue encore un idéal pour les ménages ruraux.

Pour autant, les nouvelles formes urbaines, plus denses, offrent désormais les mêmes avantages avec une consommation foncière moins élevée. L'habitat individuel groupé, voir certains collectifs, peuvent également disposer de larges espaces intérieurs comme extérieurs, permettre aux habitants de profiter de jardins privés et de liberté pour aménager leurs espaces extérieurs selon leurs besoins. Une partie de la population cherche un cadre de vie plus proche de la nature, loin du bruit et de la pollution des centres urbains.

A ce titre, les communes périphériques bénéficiant d'une bonne accessibilité aux pôles urbains et à la RN20 (via les départementales) ont vu leur parc se développer fortement (accès aux équipements et services des polarités du territoire, taxes majoritairement plus faibles...). Ce développement du parc de logements induit un éloignement des pôles d'emplois, commerces et services ainsi qu'une dépendance accrue à la mobilité individuelle motorisée.

Et depuis 2019 ? La tendance observée se confirme avec les données 2021.

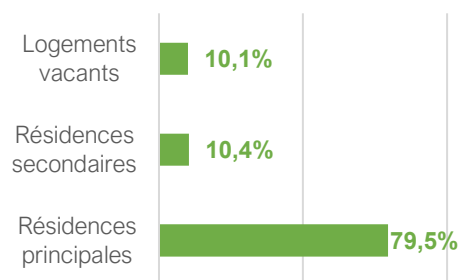
## 1.2. Un parc de logements qui rencontre des difficultés à se diversifier

On distingue ces logements selon plusieurs modes d'occupation : les résidences principales, occupées plus de 8 mois de l'année par un propriétaire, un locataire ou une personne logée gratuitement ; les résidences secondaires et les logements occasionnels, occupés moins de 8 mois de l'année ; les logements vacants, inoccupés.

La majorité du parc de logements de la Vallée de l'Ariège est composé de résidences principales (80% du total des logements en 2019).

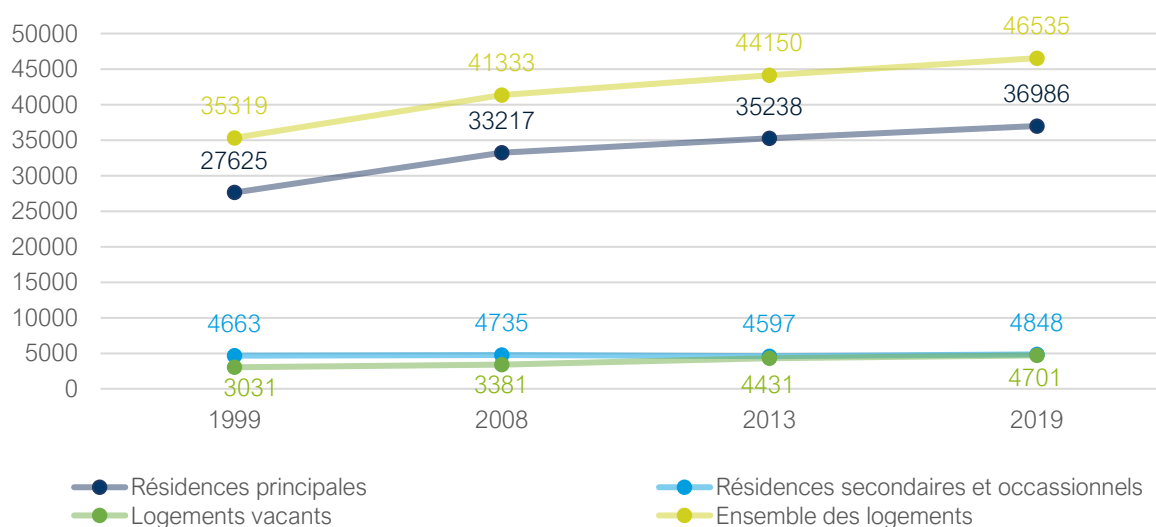
Proportion stable depuis 2008, on note une stagnation des résidences secondaires. Les logements vacants connaissent pour leur part une augmentation plus faible mais continue depuis 1999.

### 46 535 logements en 2019



Répartition du parc total de logements par mode d'occupation. Source : INSEE 2008 à 2019

	2019	2013	2008
Résidences principales	79,5%	79,7%	80,4%
Résidences secondaires	10,4%	10,3%	11,5%
Logements vacants	10,1%	9,9%	8,2%



Evolution du parc de logements de la Vallée de l'Ariège par mode d'occupation. Source : INSEE 1999-2019

## Les résidences secondaires, un profil plus familial que touristique

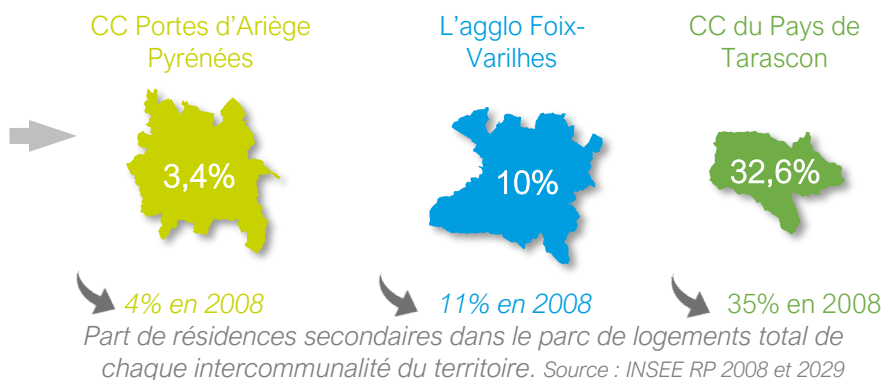
Les résidences secondaires et occasionnelles représentent 4 848 logements en 2019, soit 10,4% du parc. Malgré une augmentation du stock (+113 résidences secondaires entre 2008 et 2019), cette proportion est en légère baisse ces dix dernières années (-1 point par rapport à 2008 où elles représentaient 11,5% du parc).

10% de résidences secondaires en 2019

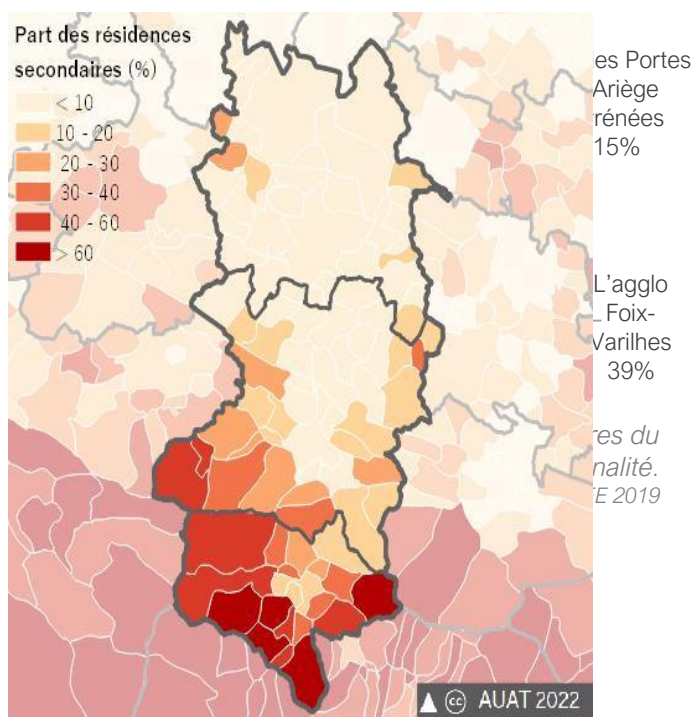
25% sur le département de l'Ariège

12% en 2007

(diagnostic du SCoT approuvé en 2015)



Derrière cette très légère baisse du taux de résidences secondaires à l'échelle de la Vallée de l'Ariège, différentes tendances se distinguent entre les trois intercommunalités. En effet, L'agglomération Foix-Varilhes représente 91% des nouvelles résidences secondaires entre 2008 et 2019 (+103), quand leur nombre est quasi-constant sur les deux autres territoires (-4 résidences secondaires pour la CC des Portes d'Ariège Pyrénées et +14 pour la CC du Pays de Tarascon). Pour autant, la proportion de ces résidences secondaires par rapport au parc total a peu évolué entre 2008 et 2019, y compris sur L'agglomération Foix-Varilhes (+1 point). Ce constat induit que cette augmentation des résidences secondaires reste minime par rapport à l'évolution des résidences permanentes ou même les logements vacants : les résidences secondaires ont connu une augmentation de seulement +2% en 10 ans (2008-2019) quand les logements vacants ont augmenté de +39% sur la même période. On notera en ce sens une porosité et un jeu de vase communicant avec des résidences secondaires probablement devenues pour partie des logements vacants entre 2008 et 2019.



Part des résidences secondaires par rapport au parc de logements des communes. Source : INSEE



Les 4 848 résidences secondaires du territoire en 2019 sont localisées presque pour moitié sur la CC du Pays de Tarascon (46,4%) : ce taux est d'une part due à l'activité touristique de montagne, et d'autre part correspond à des la vacance déguisée, tel que présenté dans le bilan du SCoT 1<sup>ère</sup> génération.

Également, la partie sud du territoire est témoin d'une nouvelle pratique : la bi-résidentialisation. Depuis la crise sanitaire, les agences immobilières observent une hausse importante des demandes pour l'achat de résidences secondaires. Ce phénomène est expliqué au sein de l'Etude SGAR Occitanie « Nouveaux arrivants / Offre et demande de logements dans les Massifs d'Occitanie » réalisée en 2021. Avec les demandes toujours importantes de retraités, ce sont aussi celles des plus jeunes qui bousculent le fonctionnement des marchés immobiliers. Ces actifs, pleinement inscrits dans l'économie métropolitaine souhaitent conjuguer leur activité professionnelle « télétravaillable » et la capacité de bénéficier plus longtemps (3-4 jours par semaine) du cadre de vie que leur procure la montagne.

La part de résidences secondaires par commune confirme la tendance géographique observées : les communes les plus concernées se situent au Sud du Tarasconnais et on observe une nette augmentation de la proportion de ces résidences secondaires dans le parc en descendant du Nord au Sud. On notera que les communes de la Barguillière, sur L'agglo Foix-Varilhes, marquent une certaine spécificité puisqu'elles accueillent plus de 20% de résidences secondaires. Une situation qui s'explique par un parc résidentiel plus attractif pour le tourisme ou la résidence familiale que pour l'habitat à l'année, en raison de la faible accessibilité de ces communes et leurs espaces urbanisés.

Si le phénomène des résidences secondaires est limité à l'échelle de l'ensemble du territoire de la Vallée de l'Ariège, sur le Sud du Tarasconnais, leur proportion dépasse un taux de 60% du parc pour 25% des communes de la CCTP. Ce constat induit de considérer cet enjeu spécifique au Sud du territoire : la construction de nouveaux logements semble davantage profiter au développement des résidences secondaires qu'à l'accueil de ménages vivant à l'année.



Il apparait que le phénomène des résidences secondaires sur le territoire est triple :

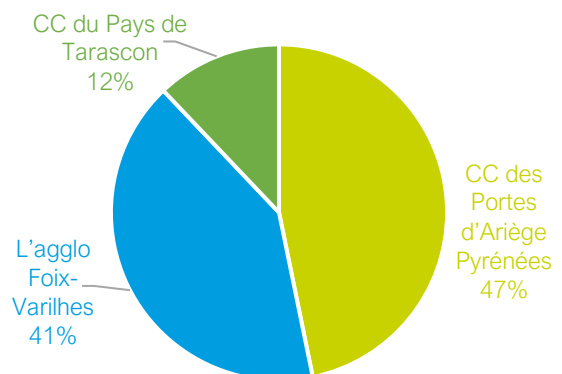
-  L'extrême Sud enregistre une forte part de résidences secondaires, notamment à lien avec la bi-résidentialisation
-  Le reste du territoire connaît un phénomène très mesuré, notamment sur les pôles urbains (Foix, Verniolle et Varilhes, Pamiers, Saverdun, Mazères) et communes de l'axe central où les résidences secondaires possèdent davantage un profil de maisons familiales plus qu'un rôle d'accueil touristique.

Et depuis 2019 ? La tendance observée se confirme avec les données 2021. Les résidences secondaires et occasionnelles représentent 4 833 logements en 2021, soit 10,3% du parc.

### Une vacance résidentielle en expansion

Le territoire de la Vallée de l'Ariège se caractérise par un taux de vacance résidentielle similaire à la moyenne départementale. On observe un taux relativement similaire sur la CC des Portes d'Ariège Pyrénées et L'agglo Foix-Varilhes qui concentrent à elles seules, 85% des logements vacants du territoire du SCoT, mais un taux plus faible pour la CC du Pays de Tarascon. Cette différence tarasconnaise peut en partie s'expliquer par :

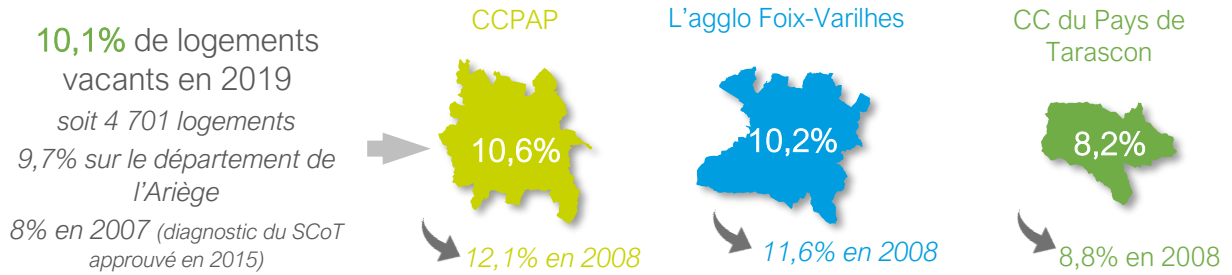
-  Une dynamique de construction et une augmentation du parc de logements plus faible, limitant le basculement de résidences principales peu attractives (bâti ancien notamment) en logements vacants ;
-  Une offre en foncier résidentiel périphérique moins importante que dans la plaine ou les communes irriguées par la RN20, induisant un phénomène plus limité de perte des populations des centres anciens vers ces périphéries pavillonnaires.



Répartition des logements vacants du territoire du SCoT par intercommunalité.  
Source : INSEE 2019

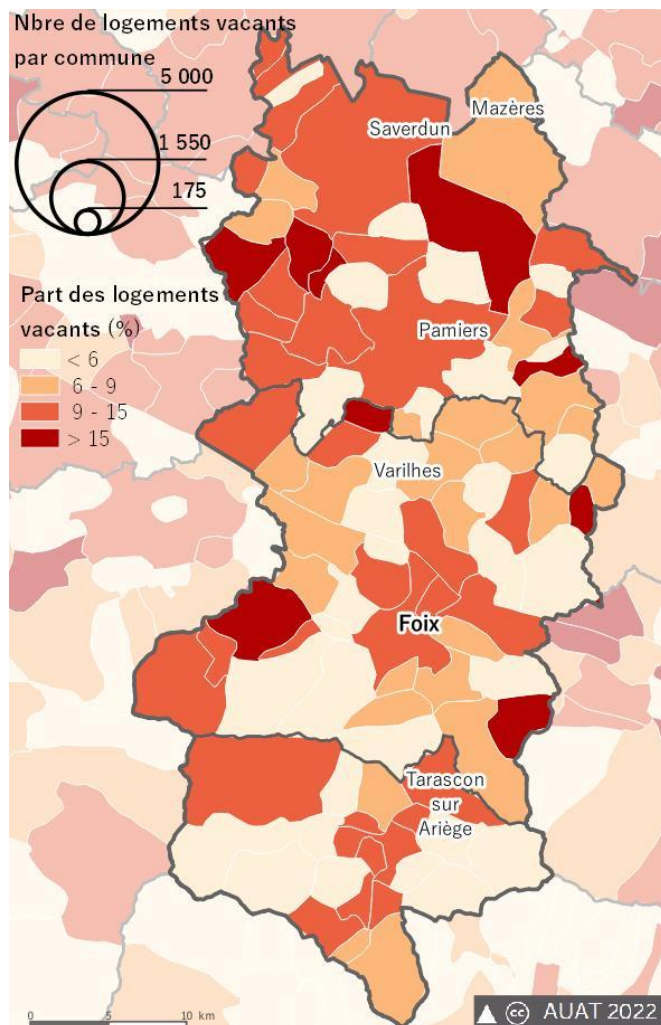
En 2019, un tiers des communes du territoire a un taux de vacance supérieur à 10% et ce, malgré la mise en œuvre de politiques volontaristes d'amélioration de l'habitat en cours sur les trois intercommunalités : projets renouvellement urbain, OPAH et PIG, Action Cœur de Ville, Bourgs centres, Petites Villes de Demain, PLH (dont une partie des effets n'est pas observable sur la donnée INSEE 2019). La part de logements vacants varie fortement entre les communes du territoire sans d'explication géographique ou urbaine directe.

Les deux pôles urbains de Pamiers (14%) et de Foix (14,6%) concentrent la vacance résidentielle bien que à la perte démographique connue par leur centre ancien (que des projets de renouvellements urbains en cours : OPAH RU, ACV/ORT) devraient conditionner à se résorber.



Part de logements vacants dans le parc de logements total de chaque intercommunalité du territoire. Source : INSEE RP 2008 et 2019

On considère généralement qu'un taux de vacance autour de 6%-7% permet de garantir la fluidité du parcours résidentiel des habitants d'un territoire. Cette notion de parcours résidentiel consiste en la capacité pour la commune de proposer aux habitants des logements adaptés au phénomène de desserrement des ménages, à leur situation sociale et professionnelle, mais aussi de leur offrir la possibilité de vivre dans le type de logements auquel ils aspirent à chaque étape de leur vie (maison individuelle ou logement collectif). En effet, en location ou propriété, les habitants recherchent un logement que -ci soit adapté à la composition de leur ménage, à leur(s) revenu(s) (...). Avec le temps, ces besoins évoluent. Changer de logement en fonction de l'évolution de ces besoins, au bon moment et au bon endroit, est l'objet même d'un parcours résidentiel.



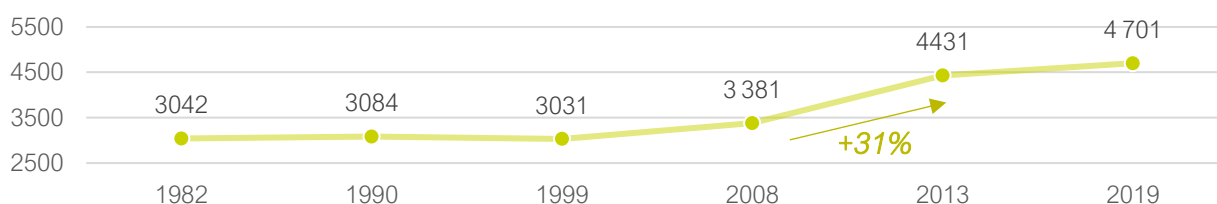
Part de logements vacants par commune. Source : INSEE 2019

En ce sens, la vacance joue un rôle sur les opportunités au sein de la commune de réaliser ce parcours résidentiel, dans la mesure où la possibilité de venir ou de continuer à habiter sur le territoire est conditionnée par l'existence de logements non occupés. Une partie du taux de vacance de 10,1% au sein du parc du territoire en 2019 permet donc d'assurer aux habitants la possibilité d'un parcours résidentiel fluide et contribue à maintenir la population actuelle sur le territoire (on notera que les circonstances d'un parcours résidentiel fluide dépendent également de la diversité des typologies de logement au sein du parc). De plus, cette donnée concerne l'ensemble du parc de logements incluant le neuf et l'ancien, quels que soient la date de la construction et l'état des logements.

Ainsi, on notera que 30% des communes du territoire (29 communes sur 97) montrent un taux de vacance résidentielle inférieur à 6%, illustrant un marché immobilier tendu (rapport offre/demande) et limitant la fluidité du parcours résidentiels de leurs habitants. A ce titre, certaines communes possèdent un taux particulièrement faible inférieur à 1% comme Ludiès, Ussat ou Gourbit.

Si le taux de vacance doit donc être considéré avec prudence, il permet de constater que le phénomène reste une réalité sur le territoire

notamment parce que ce taux de vacance résidentielle est en augmentation. Cette tendance s'explique pour partie par deux phénomènes : la poursuite de l'augmentation du parc de logements (liée à la dynamique de construction du territoire) malgré un ralentissement notable de la croissance démographique, ainsi qu'une offre résidentielle neuve périphérique importante qui a contribué à la déprise résidentielle des centres anciens, y compris dans les plus petites communes. Entre 2008 et 2019, les différents modes d'occupation des logements ont connu une augmentation variable et les logements vacants ont connu une croissance trois fois et demie supérieure (+39%) à celle des résidences principales, correspondant ainsi à + 1 320 logements vacants en une décennie. Cette forte progression se concentre sur la période 2008-2013. Pour autant, depuis 2013, on observe un ralentissement de l'augmentation des logements vacants avec la progression intercensitaire la plus faible depuis 1999 (+6,1% entre 2013 et 2019) : ce ralentissement peut être associé aux premiers projets de renouvellement urbain réalisés dans le cadre des dispositifs et programmes lancés notamment sur la CCPAP et L'agglomération Foix-Varilhes.



Evolution du nombre de logements vacants sur le territoire du SCoT. Source : INSEE RP 1982 à 2019

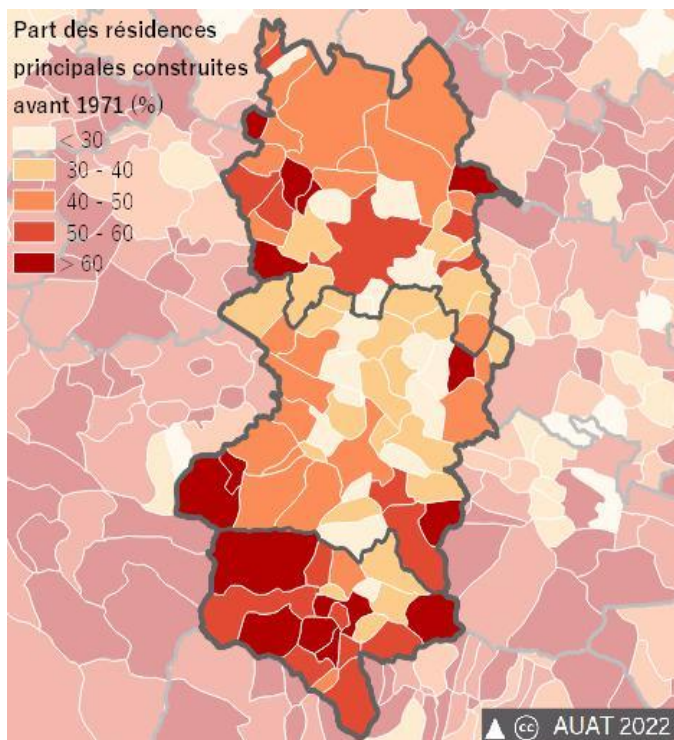
Et depuis 2019 ? La tendance observée se confirme avec les données 2021. Cependant la part des logements vacants semblent se stabiliser sur la période récente.

### Un parc de résidences principales plus récent qu'à l'échelle de l'Ariège mais potentiellement dégradé pour partie

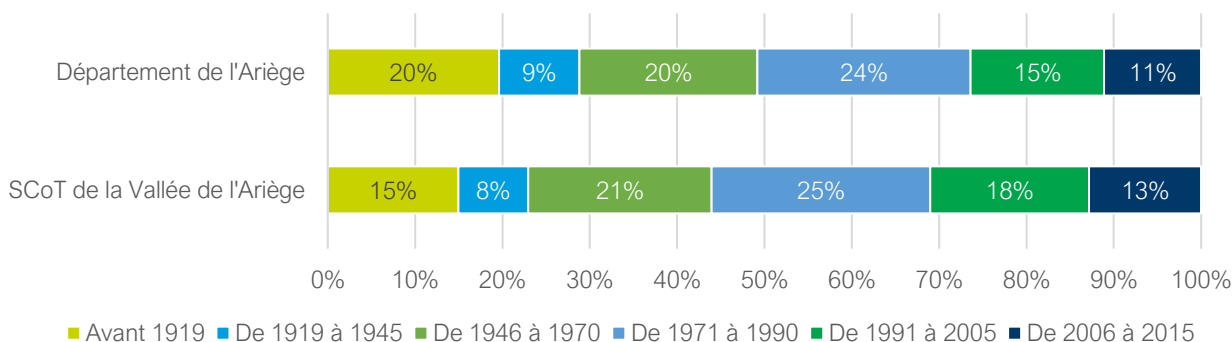
Le parc des résidences principales du territoire se caractérise par un profil moins vieillissant que le parc départemental. En effet, seules 22% des résidences principales sont antérieures à 1946 (contre 29% en Ariège). Plus de la moitié du parc (55%) est postérieure à 1970. A l'échelle du territoire de la Vallée de l'Ariège, la majorité du parc (1/4) a été construite entre 1971 et 1990.

On peut noter un profil légèrement différent sur la CC du Pays de Tarascon plus proche de celui du département avec 30% de résidences principales antérieures à 1946. La part plus restreinte de résidences postérieures à 1970 (43% quand elles représentent plus de 50% sur les deux autres intercommunalités) peut s'expliquer par une dynamique de construction plus faible en décrochage des deux autres territoires depuis les années 1970.

Part des résidences principales construites avant 1971. Source : INSEE 2019



Sur l'ensemble du territoire, on peut noter qu'outre le profil plus vieillissant du parc tarasconnais, un quart des communes de L'agglomération Foix-Varilhès possède un parc plutôt très récent avec moins de 30% de leurs résidences principales antérieures à 1970.



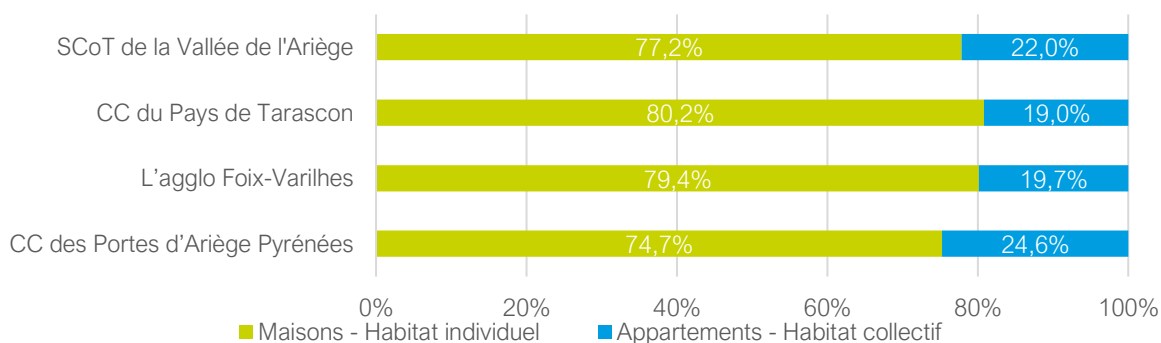
Résidences principales selon la date d'achèvement sur le territoire du SCoT et du département. Source : INSEE RP 1982 à 2019

En Ariège, il est estimé qu'environ 11% du parc des résidences principales privées est potentiellement indigne (PPPI, parc privé potentiellement indigne) en 2017, principalement dans le parc ancien (construit avant 1946). Sur le territoire, ce parc potentiellement indigne est estimé à environ 8% du parc des résidences principales privées en 2017 (par leur méthodologie de production, ces données PPPI doivent être considérées avec prudence). Les catégories 7 et 8, qui qualifient les logements les plus dégradés, représenteraient environ 32% du PPPI du territoire en 2017, soit environ 2% du parc de résidences principales privées. Les pôles urbains de Pamiers et Foix sont les plus concernés, ainsi que le pôle Saverdun-Mazères.

Et depuis 2019 ? La tendance observée se confirme avec les données 2021.

Cependant, le territoire de la Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées a étendue en 2025 le Permis à Louer à 10 communes, permettant ainsi de lutter contre l'habitat indigne, à savoir les logements qui ne respectent pas les critères de décence et présentent un danger pour la santé et la sécurité des occupants. Ainsi, le bailleur doit demander une autorisation de mise en location de son logement situés sur le territoire d'une de ces communes. Les effets seront à observer à l'avenir.

### Une prédominance du logement individuel occupé par son propriétaire

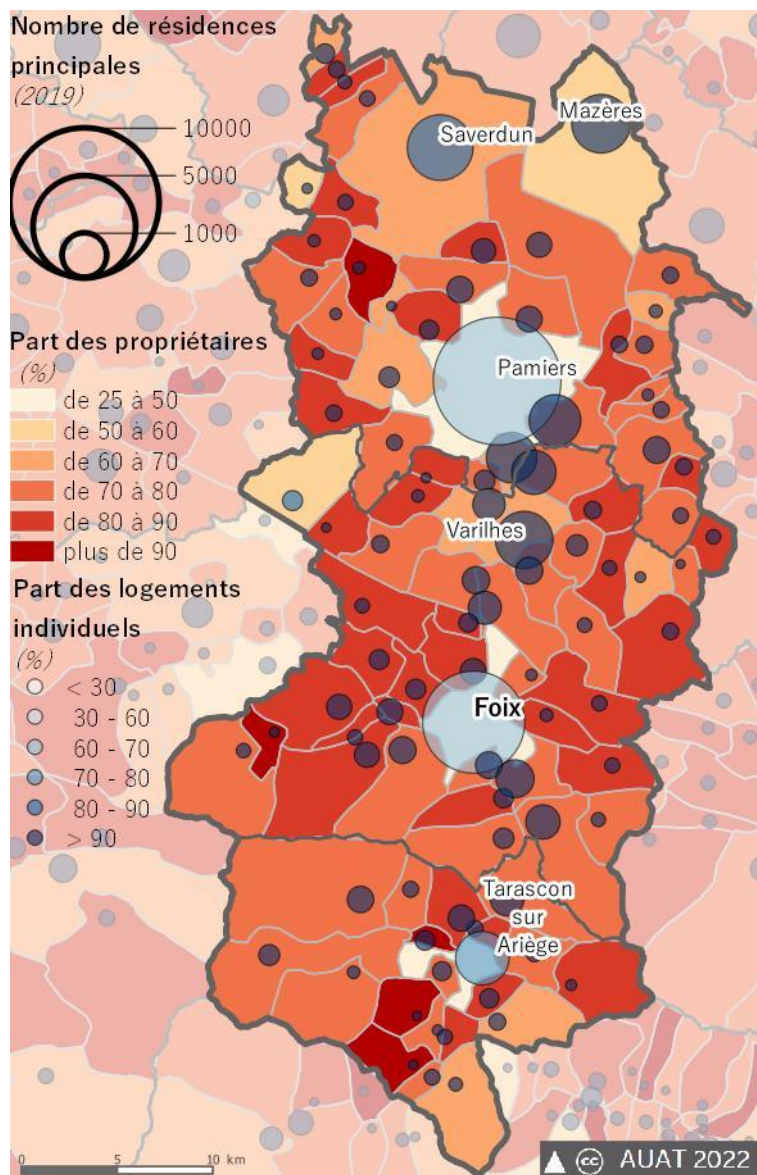


Résidences principales selon le type d'habitat en 2019. Source : INSEE RP 2019

A l'échelle du SCoT de la Vallée de l'Ariège, le profil du parc de logements a peu évolué ces dernières années, sa diversification semble même ralentir (augmentation de la part des propriétaires occupants par exemple).

L'habitat individuel reste prédominant (près de 7 logements sur 10). Le parc collectif se situe principalement dans les polarités de la CCPAP (52% de l'offre en logements collectifs de la Vallée de l'Ariège), notamment à Pamiers, et sur L'agglo Foix-Varilhes (37% de l'offre en logements collectifs). Dans les faits, le territoire a développé sur la période environ +840 logements collectifs. Pour autant, la prédominance du parc individuel s'est maintenue au même niveau sur la dernière décennie (77,4% en 2008), illustrant cette faible évolution du parc résidentiel : la construction des +840 logements collectifs ne représentent que 22% des nouvelles résidences principales construites entre 2008 et 2019. Ainsi, la construction observée sur cette décennie s'inscrit dans les mêmes proportions que le parc existant, un taux ne permettant pas d'augmenter la part des résidences principales en logements collectifs sur le territoire. Les trois pôles urbains du territoire concentrent seulement 16% des logements collectifs, lesquels représentent 43% à 45% de leur parc : Foix, Pamiers et Tarascon-sur-Ariège.

La Vallée de l'Ariège compte une majorité de propriétaires occupants (62,5% des résidences principales) et 34,8% de locataires. La part de propriétaires occupants sur le territoire est légèrement plus faible qu'à l'échelle du département de l'Ariège (66%), une situation attendue puisque la Vallée de l'Ariège se compose des deux principaux pôles urbains du département. A ce titre, la part de propriétaire occupants apparait donc élevée, et a d'ailleurs augmenté depuis une décennie (63% en 2007, diagnostic du SCoT approuvé en 2015). On constate une progression de la part de propriétaires occupants au sein des trois intercommunalités : 69% de propriétaires occupants en 2019 sur la CC du Pays de Tarascon, 66% sur L'agglo Foix-Varilhes, et 58% sur la CC des Portes d'Ariège Pyrénées.



Part des résidences principales occupées par leur propriétaire et des logements individuels par commune. Source : INSEE 2019

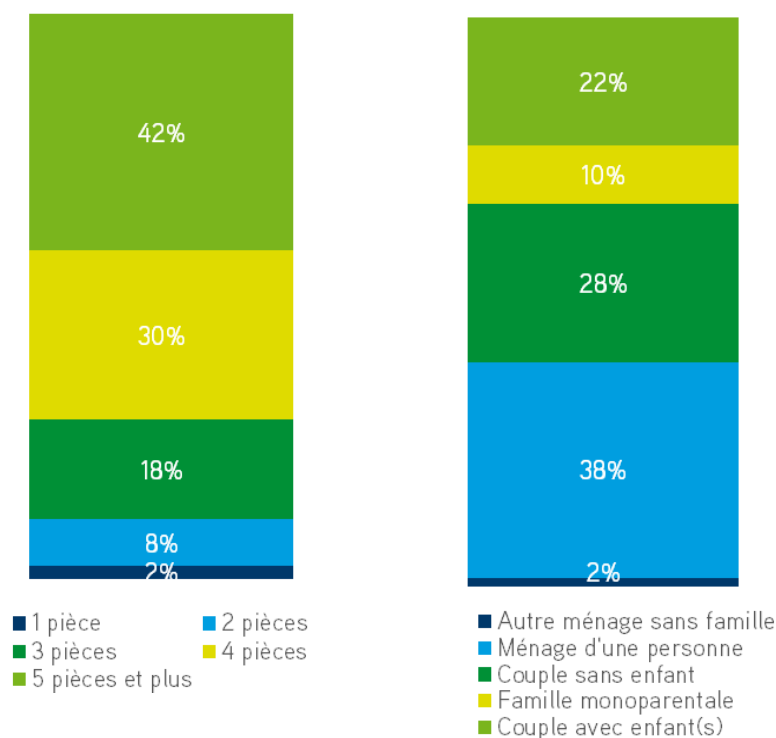
Et depuis 2019 ? La tendance observée se confirme avec les données 2021.

*( Une offre de logements qui rencontre des difficultés à répondre à la diversification des besoins*

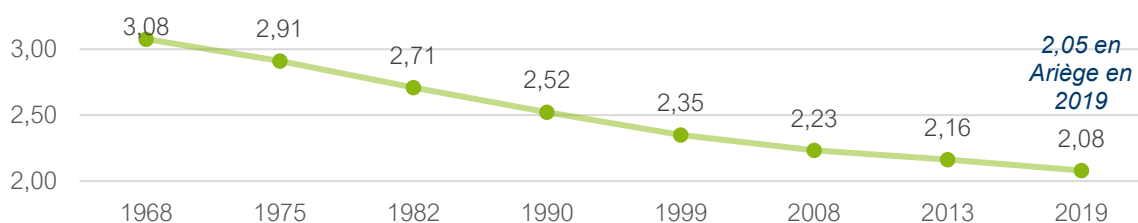
En 2019, la majorité du parc des résidences principales se compose de logements de grande taille : 72% des logements ont 4 pièces ou plus, un taux similaire à celui observé à l'échelle du département (73%) mais qui révèle un parc peu diversifié et adapté aux besoins du territoire puisque qu'il accueille les pôles urbains du département. Ce taux est relativement similaire sur les trois intercommunalités ; on notera seulement que le phénomène est légèrement plus faible sur le territoire de la CCPAP (69% des logements ont 4 pièces ou plus en 2019).

Néanmoins, sur la dernière décennie, cette proportion des grands logements s'est légèrement atténuée (75% des logements avaient 4 pièces ou plus en 2008), illustrant une faible tendance de rééquilibrage à conforter. En effet, l'évolution du profil des ménages ne s'est pas accompagnée d'une évolution de la taille des logements. La diversification du parc résidentiel rencontre plusieurs obstacles, en particulier le coût de la rénovation des logements anciens, pour les rendre attractifs et conformes aux normes modernes, peut être élevé. Les habitants peuvent aussi être réticents à accepter des formes d'habitat plus denses ou collectives en particulier sur les territoires les plus ruraux.

Sur le périmètre du SCoT, comme au niveau national, on observe en effet une diminution de la taille des ménages.



Répartition des résidences principales selon les typologies de logements et la composition des ménages. Source : Insee RP 2019

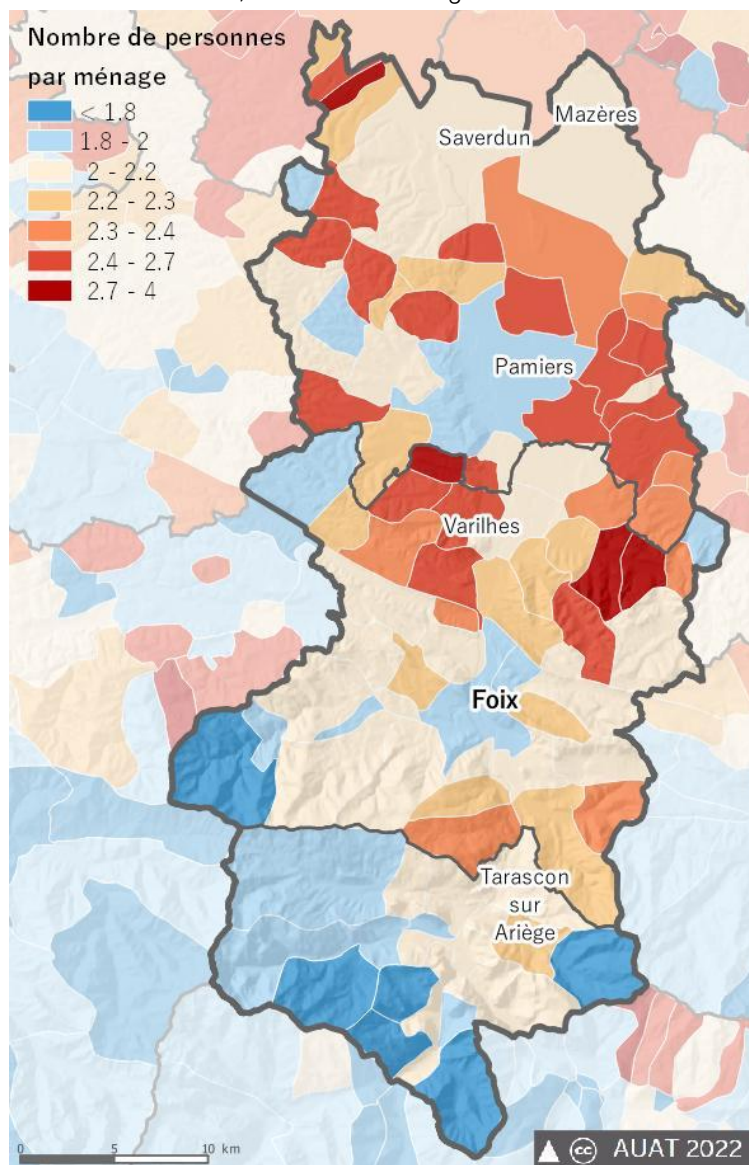


Evolution de la taille moyenne des ménages des résidences principales du territoire. Source : INSEE RP 1968 à 2019

Cette diminution du nombre moyen d'occupants par ménage correspond à un phénomène de desserrement des ménages, dont les facteurs sont variés : séparations et augmentation des familles monoparentales, augmentation du nombre de célibataires, décohabitation plus rapide des jeunes quittant le domicile parental, vieillissement marqué de la population sur le territoire de la Vallée (...). Ce processus de desserrement des ménages, généralisé à l'échelle nationale, conduit à une augmentation du nombre des ménages pour un même nombre d'habitants, et entraînerait donc des besoins en logements même à population équivalente. En effet, le taux annuel moyen d'évolution du nombre de ménages du territoire est légèrement supérieur à l'accroissement du nombre d'habitants (+4,28%).

Sans considérer strictement qu'une typologie de logements doit obligatoirement loger un profil de ménage, la discordance entre les typologies des résidences principales et la structure familiale des ménages est fortement marquée. Du fait d'une dynamique de production de logements orientée vers le logement individuel et les grandes typologies, on constate que l'offre pour les ménages d'une à deux personnes est insuffisante. 68% des ménages du SCoT sont composés d'une à deux personnes, alors que 90% des résidences principales sont constituées de 3 pièces et plus.

Bien que la maison individuelle constitue indéniablement un idéal résidentiel pour un grand nombre de ménages, elle n'est pas toujours adaptée et/ou plébiscitée par tous et ne permet pas d'accueillir des profils de ménages plus jeunes, un besoin pourtant avéré du territoire pour lutter contre le vieillissement de sa population. Ainsi, il apparaît nécessaire que le parc de logement de la Vallée de l'Ariège propose une offre de logements plus diversifiée (taille, typologies, prix, statuts d'occupation...).



Nombre moyen de personne par ménage sur les communes du territoire en 2019. Source : INSEE 2019

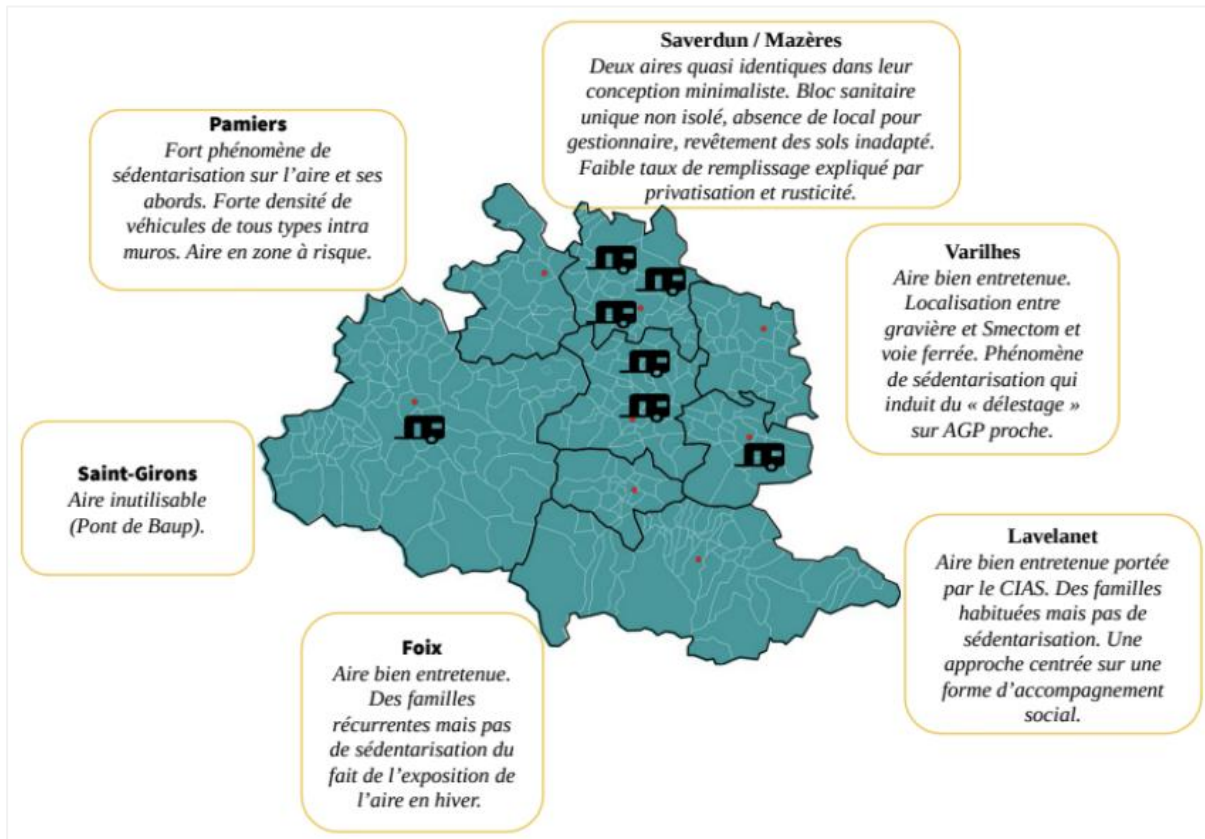
Et depuis 2019 ? La tendance observée se confirme avec les données 2021.

### ( La prise en compte des gens du voyage

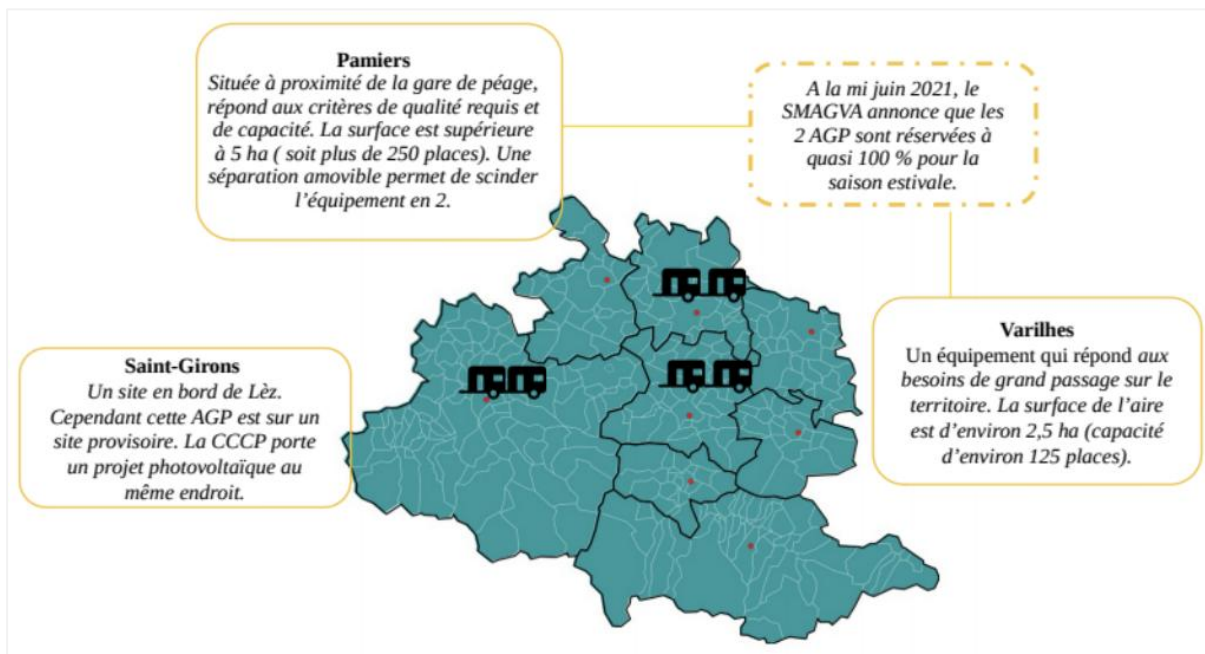
La Vallée de l'Ariège est soumise au Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé par délibération du 28 février 2022, pour la période 2022-2028.

Le territoire comprend 5 aires permanentes d'accueil, situées sur les communes de Foix, Pamiers, Saverdun et Mazères, de 2 aires de grand passage à Pamiers et Varilhes.

3 aires permanentes d'accueil sont repérées comme sites de sédentarisation : Pamiers et, de manière moins marquée, Varilhes et Saverdun. La sédentarisation impacte la fonction originelle des aires permanentes d'accueil et limite la réponse aux besoins des groupes itinérants. Ces aires sont destinées aux gens du voyage itinérants dont les durées de séjour dans un même lieu peuvent aller parfois jusqu'à plusieurs mois.



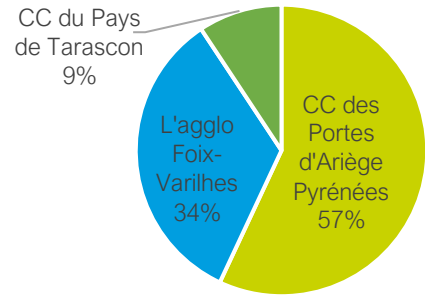
Carte de l'état des lieux des Aires Permanentes d'Accueil issue du SDAGV 2022-2028.



Carte de l'état des lieux des Aires de Grand Passage issue du SDAGV 2022-2028.

### 1.3. Une offre en logements sociaux qui peine à se développer

Le parc locatif social<sup>1</sup> au sens SRU en vigueur au 31 décembre 2021 comptabilise davantage de logements locatifs sociaux que la donnée INSEE 2019 avec 4 113 logements (parc public et privé conventionné), ce qui correspond à environ 9% du parc des résidences principales sur le territoire et environ 11% de l'offre locative de ces résidences principales. La majorité d'entre eux (68%) sont localisés sur les trois pôles du territoire que sont Tarascon-sur-Ariège, Foix et Pamiers.



40% de l'offre se concentre sur Pamiers

Répartition de l'offre en logements locatifs privés et publics entre les trois intercommunalités au 31 décembre 2021. Source : décompte SRU DDT09/ANAH

	Total logements locatifs sociaux privés et publics	Dont logements communaux conventionnés	Dont logements publics RPLS	Dont privés ANAH	Dont logements en PSLA	Part des logements très sociaux publics et privés
CC des Portes d'Ariège Pyrénées	2 343	115	1 476	530	7	6%
L'agglomération Foix-Varilhes	1 387	122	694	380	30	7%
CC du Pays de Tarascon	383	50	277	52	0	3%
<b>SCoT Vallée de l'Ariège</b>	<b>4 113</b>	<b>287</b>	<b>2 447</b>	<b>962</b>	<b>37</b>	<b>6%</b>
Foix	868	25	587	204	13	8%
Pamiers	1650	38	1116	364	0	6%

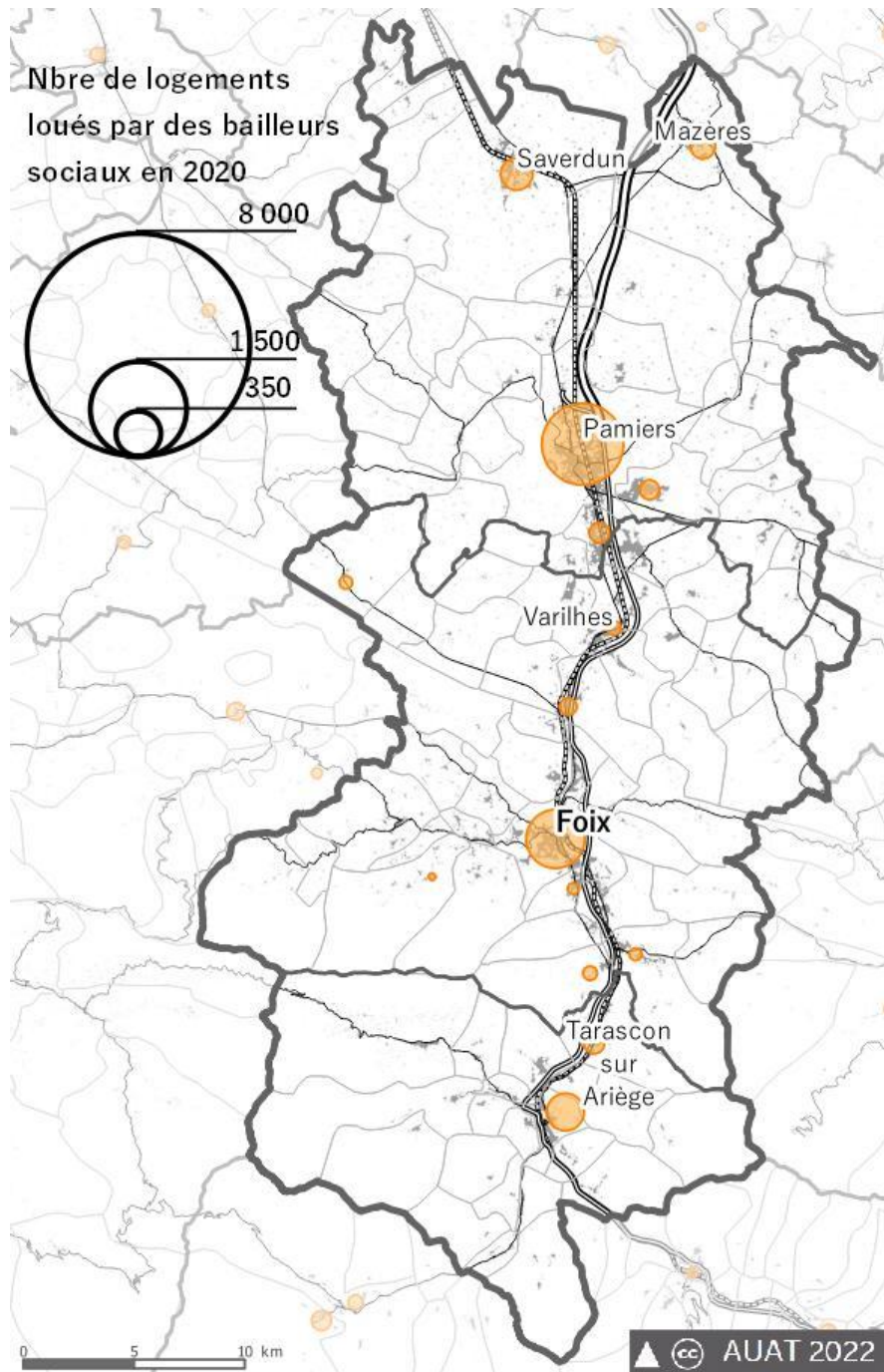
Source : décompte SRU DDT09/ANAH2021

Le parc locatif social public des bailleurs et des communes constitue l'offre majoritaire sur le territoire (66% des logements sociaux) : les logements du parc public géré par des bailleurs (principalement OPH09) représente 2 447 logements soit 59% de l'offre totale du territoire quand les logements communaux conventionnés représentent 7% du parc social. Le parc locatif social privé ANAH représenté est fortement représenté avec environ 960 logements soit 23% du parc locatif social (55% de cette offre privée est localisée sur la CC des Portes d'Ariège Pyrénées). Le reste de l'offre est assuré notamment par des logements en foyers (8% de l'offre) et en PSLA (1% dont 81% sur L'agglomération Foix-Varilhes).

Sur l'ensemble du parc locatif social, privé et public, les logements très sociaux sont peu représentés (6%). Cette proportion s'avère plus élevée dans le parc privé où les logements très sociaux représentent 10% de l'offre (contre 6% dans le parc HLM public).

La répartition des logements du parc locatif social public proposé par les bailleurs sociaux en 2020 sur le territoire de la Vallée de l'Ariège confirme la concentration de l'offre sur les pôles urbains structurants que sont Pamiers et Foix, ainsi que les pôles secondaires de Tarascon-sur-Ariège, Saverdun et Mazères. Ces communes bénéficient d'une meilleure accessibilité et d'une diversité d'équipements, commerces et services, rendant assez cohérente la répartition des logements sociaux sur le territoire. Pour autant, la faible répartition géographique de l'offre questionne par rapport au besoin généralisé de la population et induit une concentration des publics les plus précaires qu'il est nécessaire de questionner.

<sup>1</sup> Décompte SRU DDT09/ANAH : le parc locatif social compte les logements communaux conventionnés, les logements HLM, les logements foyers, les logements conventionnés et les PLSA.



Répartition de l'offre en logements locatifs privés et publics entre les trois intercommunalités au 31 décembre 2021. Source : décompte SRU DDT09/ANAH

Sur le territoire du SCoT, 2 structures officient en tant que bailleurs sociaux dont les principales sont l'OPH de l'Ariège et ALOGEA. Le bailleur social OPH de l'Ariège possède un parc de 1771 logements sociaux répartis entre 916 logements sur la CCPAP, 607 logements sur L'agglomération et 248 pour la CC Pays de Tarascon.

Le bailleur ALOGEA possède un parc social de plusieurs centaines de logements en Ariège. Sur le territoire du SCoT, cette offre se retrouve exclusivement sur la CCPAP en Ariège, avec 211 logements (source : site internet ALOGEA, mars 2023) dont 93% situés sur la commune de Pamiers (197 logements, résidence de Randille, Canounges, Hameau de Chandeleu...). On notera une offre de 14 logements à Saint-Jean-du-Falga (Forum Saint-Jean).

Sur le territoire du SCoT, on peut citer quelque unes des opérations réalisées par les différents bailleurs depuis l'approbation du précédent SCoT en 2015, comme par exemple la Résidence du Girbet à Saverdun (ALOGEA) constituée d'une offre de 20 logements collectifs du T2 au T4. Toujours sur la CCPAP, l'opération portée par l'OPH09 à La Tour-du-Crieu offre 12 logements en cœur de village (du T1 au T3 – résidence Le Bucher). Sur L'agglô, le bailleur ariégeois a également accompagné la commune de Ferrières-sur-Ariège dans la revitalisation de son centre-bourg avec une opération mixte (2021) de locaux professionnels et de 11 logements locatifs sociaux de type T2 et T3. On peut citer également l'opération de l'OPH09 sur le secteur de la Plaine de Cadirac à Foix qui propose une offre mixte entre logements sociaux individuels (18 maisons avec jardin et terrasses du T3 au T5) et logements sociaux collectifs (10 appartements du T2 au T3).



Résidence Girbet à Saverdun.  
Source : rapport d'activité 2019 d'ALOGEA

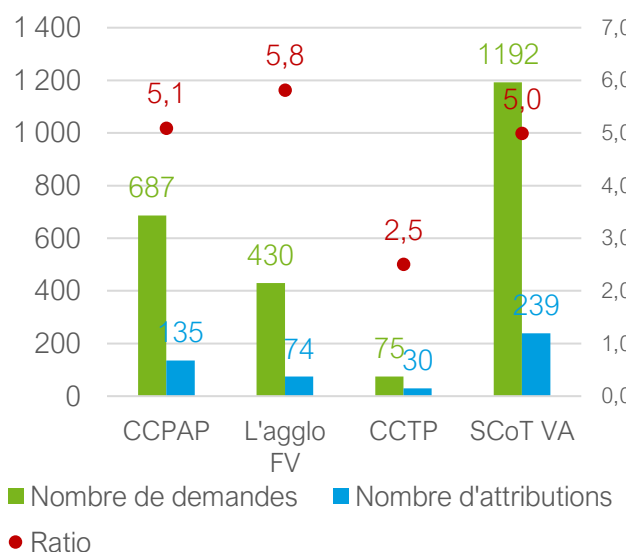


Opération cœur de bourg à Ferrières-sur-Ariège.  
Source : AUAT



Opération de la Plaine de Caridac à Foix. Source : OPH09

Malgré l'augmentation de l'offre, il apparaît que son développement reste limité par rapport au besoin. La part de l'offre de logement social en Ariège est nettement inférieure à la moyenne régionale et nationale et demeure stable depuis 2013. Pourtant, la demande est forte révélant un besoin réel de répondre aux enjeux de l'habitat pour les population modestes et précaires. En effet, la pression de la demande en logements sociaux en Ariège atteint en 2019, le maximum historique de 2017 avec un ratio de 3,5 contre 4 pour la Région Occitanie (la CC des Portes Ariège Pyrénées et L'agglô Foix-Varilhes ont pour autant des ratios supérieurs à la moyenne régionale, mais la demande locale est également supérieure à la moyenne régionale). Illustration de la demande croissance, le rapport d'activité 2019 du bailleurs ALOGEA fait état d'une augmentation de +31% des demandes de logements sociaux en Ariège entre 2015 et 2019 (1 673 demandes en 2019).



Répartition des demandes et attributions de logements locatifs sociaux par typologies de logement Source : SNE 31/12/2021

L'analyse des données d'enregistrement des demandes et attributions de logements locatifs sociaux (SNE) en 2021 sur le territoire du SCoT permet de constater que la demande a augmenté de +16% en 5 ans avec 161 demandes supplémentaires en 2021 par rapport à 2016. En revanche, on

observe que le nombre d'attributions a connu une baisse d'environ -11% (1 031 demandes et 268 attributions en 2016, *Source SNE 12/2021*).

On peut également noter qu'avec près de 1 200 demandes en 2021, le territoire de la Vallée de l'Ariège constitue 70% des demandes enregistrées sur le département ariégeois. Mise en perspective avec les données démographiques, cette proportion illustre un phénomène de tension de la demande concentrée sur la Vallée par rapport au reste de l'Ariège (52% des habitants du département en 2019 habitent sur le territoire du SCoT). Le ratio entre les demandes et attributions (taux de tension) vient conforter ce constat puisque sur le territoire du SCoT on comptabilise cinq demandes pour une attribution en 2021 quand le ratio s'avère plus faible à l'échelle de l'ensemble du département (4,7 en 2021).

La majorité de la demande et des attributions se concentre sur les deux intercommunalités du nord du territoire du SCoT (94% des demandes en 2021). Force est de constater que le taux de tension est fortement différencié avec la CCPT. Sur le Tarasconnais, on note un ratio de 2,5 demandes pour 1 attribution, un taux relativement bas et satisfaisant.

Ainsi, il semblerait que depuis l'approbation du précédent SCoT en 2015 et malgré ses orientations et incitations volontaristes, le territoire de la Vallée de l'Ariège peine à répondre aux besoins en matière de logements locatifs sociaux, avec le constat d'une forte demande, en augmentation (*renforçant le constat de l'augmentation des ménages précaires. Cf. partie 2.2*) mais des difficultés à y répondre. Ce constat concerne principalement la CCPAP et L'agglomération FV où la demande est historiquement plus forte.

Sur l'ensemble du SCoT, outre l'augmentation des demandes, l'enjeu réside également dans l'augmentation en cinq ans de +1,1 point du taux de tension (demandes/attributions) passé de 3,8 en 2016 à 5,0 en 2021. En ce sens, cela signifie que l'augmentation de la demande est plus importante que la capacité de développement de l'offre sur le territoire. Ce constat met en exergue le besoin de faciliter la mise en œuvre des opérations sociales sur les territoires (foncier, coûts, mixité, répartition spatiale...), une problématique dont la révision du SCoT devra se saisir.

On notera que les projets en cours, notamment sur Foix et Pamiers dans le cadre des projets de renouvellement urbain (OPAH RU, ARC/ORT), contribuent à augmenter la réponse au besoin en logements sociaux. Néanmoins, le développement du parc locatif social s'est ralenti conjoncturellement ces dernières années (équilibre des opérations remis en cause et augmentation des coûts du foncier, crise sanitaire, crise des matériaux...).

La majorité du parc social locatif est constitué de logements de type T3, une réponse surtout adaptée aux besoins des ménages familiaux avec un à deux enfants ou familles monoparentales. On note une augmentation du nombre de logements de type T4 au sein du parc social depuis 5 ans, les logements familiaux restent largement majoritaires (74% des logements locatifs attribués en 2021 sont des T2 ou T3). Cette réponse du parc social aux besoins familiaux est un enjeu, mais ne doit pas éluder celui de la demande des ménages isolés, dont la précarité augmente sur le territoire, fragiles aux crises économiques ou énergétiques (personnes âgées autonomes, une population en forte augmentation, les jeunes, étudiants ou actifs).

En 2018, le département de l'Ariège s'est doté d'un plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) s'appuyant sur 3 axes :

- Mettre en adéquation l'offre avec les besoins de la population en matière d'hébergement et de logement
- Faciliter et fluidifier les parcours résidentiels notamment par un accompagnement global de la personne
- Créer les conditions d'une gouvernance adaptée

L'objectif général étant de faciliter l'accès à et le maintien dans un logement décent pour les aux personnes et aux familles qui connaissent des difficultés sociales et économiques. Cependant le plan d'action étant en application jusqu'en 2024, celui est caduque à l'heure d'un SCoT horizon 2045.

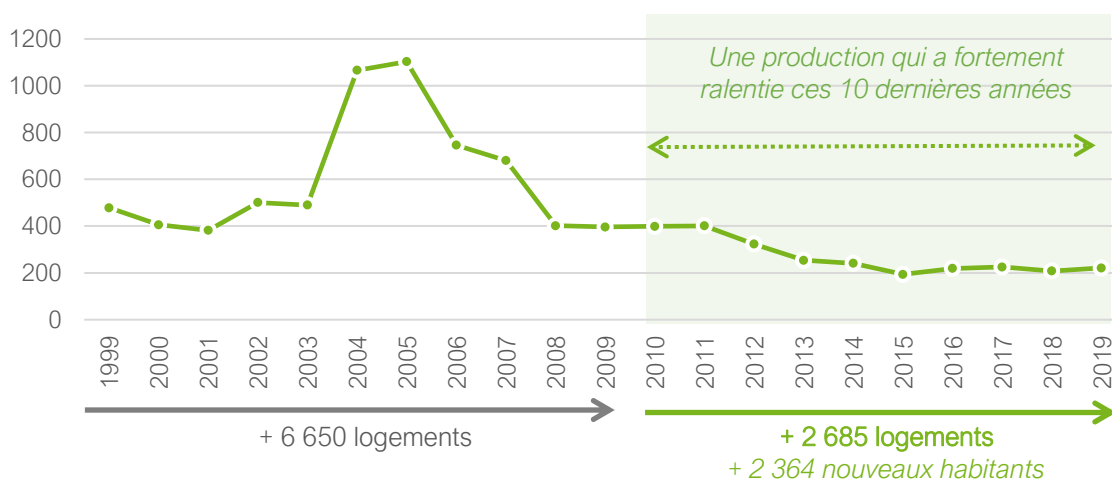
Et depuis 2019 ? Le parc locatif social au sens SRU en vigueur au 31 décembre 2021 comptabilise davantage de logements locatifs sociaux que la donnée INSEE 2019 avec 4 113 logements.

## 2. Les dynamiques de la construction et du marché immobilier

### 2.1. Une production de logements dynamique mais sans réel effet démographique

Cette dernière décennie, le territoire de la Vallée de l'Ariège a connu une poursuite de la construction de logements (*source : Sid@del*) avec + 2 685 logements entre 2010 et 2019. Si la dynamique de construction reste forte (notamment au regard d'une croissance démographique en perte de vitesse ces dix dernières années), elle s'est affaiblie par rapport à la décennie précédente (665 logements commencés par an en moyenne entre 1999 et 2009). Cette dynamique de construction est portée essentiellement par la CC des Portes d'Ariège Pyrénées, puis par L'agglomération Foix-Varilhes.

On notera que la dynamique de construction semble se poursuivre avec 229 logements commencés en 2020 (soit +3,15% par rapport à 2019), une situation qui s'explique en partie par la crise sanitaire de 2019.



Nombre de logements commencés à l'échelle du SCoT de la Vallée de l'Ariège. *Source : Sid@del*

Commune	Interco.	Nb de lgts commencés	Evolution du nombre d'habitants
La Tour-du-Crieu	CCPAP	227	+547
Foix	L'agglomération FV	218	-372
Pamiers	CCPAP	213	+287
Saverdun	CCPAP	180	+300
Mazères	CCPAP	167	+166
Varilhes	L'agglomération FV	158	+459
Saint-Jean-du-Falga	CCPAP	129	+140
Crampagna	CAFV	86	+216
Verniolle	L'agglomération FV	77	-65
Mercus-Garrabet	CCPT	73	+53

Top 10 des communes qui ont le plus produit de logements entre 2010 et 2019. *Source : Sid@del et INSEE RP.*

Le principal constat réside dans un décalage entre une dynamique de construction qui reste soutenue et une dynamique démographique en baisse sur la même période. En effet, les 2 685 logements commencés entre 2010 et 2019 sont à mettre en parallèle d'un accueil démographique de seulement +2 664 nouveaux habitants sur la même période. Au regard de la taille moyenne des ménages sur cette décennie (2,21 personnes par ménage), l'accueil de ces habitants aurait théoriquement induit un besoin de +1 071 logements soit 2,4 fois moins que le nombre de logements constaté. Cette analyse reste théorique car tous les logements construits n'ont pas vocation à être des résidences principales mais illustre une décorrélation entre la dynamique de construction et son réel effet démographique, constat confirmé au regard du rapport entre la construction de logements et l'accueil démographique des communes. En effet, les communes ayant le plus construit entre 2010 et 2019 ne se sont pas nécessairement développées en nombre d'habitants (davantage de nouveaux logements que de nouveaux habitants à Mazères, ou Mercus-Garrabet par exemple, voire ont pour certaines perdues de la population (Foix, Verniolle).

Et depuis 2019 ? La tendance observée se confirme avec les données 2021.

### *La notion de « point mort », analyse de l'effet démographique de la construction neuve*

*Au-delà de caractériser et d'expliquer le rythme de construction et le développement du parc de logements d'une commune, il est nécessaire d'analyser l'effet démographique de cette dynamique de construction. En effet Elle a pour vocation à répondre aux besoins des ménages : il peut y avoir plus de ménages, sans qu'il y ait plus d'habitants. C'est le principe même du point mort.*


*Cependant, si les effectifs de population d'une commune ne varient pas, les changements des modes de vie et la diminution de la taille des ménages liées au vieillissement, ainsi que la structure et les transformations du parc de logements (divisions, fusions, démolitions) engendrent tout de même un besoin de nouvelles habitations. En ce sens pour un même nombre d'habitants, le nombre de logements nécessaires varie. La construction neuve vise donc à satisfaire différents besoins.*


*Dans la perspective de projeter un besoin en logements sur un scénario démographique, la méthode dite du « point mort » permet d'estimer la production de logements qui correspond à la stabilité démographique sur une période. Le « point mort » en lui-même est le seuil minimal de logements nécessaires pour maintenir le même niveau de population : à partir de ce seuil, chaque logement additionnel a un effet démographique, c'est-à-dire qu'il permet d'accueillir des habitants supplémentaires.*


*Le calcul du « point mort » met ainsi en lumière qu'un besoin en logement peut exister même si la population d'une commune ne croît pas et permet en conséquence de connaître les besoins en termes de logements pour ne pas perdre de population : le simple fait de vouloir stabiliser une population implique de produire a minima le nombre de logements potentiellement correspondant au point mort.*

*Les logements nécessaires pour maintenir la population en place résultent de la combinaison de trois phénomènes qui engendrent un besoin en*

*logements pour stabiliser la population. Leur addition donne le nombre de logements affectés au « point mort ». La différence entre le nombre de nouveaux logements construits et le nombre de logements affectés au « point mort » correspond au nombre de logements ayant eu un effet démographique et qui ont donc participé à l'accroissement démographique du territoire.*

 **La variation du taux d'occupation des ménages** s'explique par différents facteurs comme le vieillissement de la population, les changements de modes de vie ou l'évolution des structures familiales (divorces, départs des jeunes du foyer familial, phénomènes de décohabitation...). Cette variation se traduit par une diminution (phénomène de « desserrement ») ou une augmentation (phénomène de « resserrement ») du nombre de personnes vivant au sein d'un logement.

 **Le renouvellement du parc existant** est lié à des changements de destination (entre logements et locaux), à des divisions ou des regroupements de logements, à la démolition ou/et la reconstruction de logements (par exemple dans le cadre d'un projet urbain ou d'une opération d'habitat).


 **La variation des résidences secondaires et des logements vacants** joue un rôle sur l'effet démographique de la construction neuve dans la mesure où ce type de logements n'accueille pas de population permanente, au contraire des résidences principales. Par exemple, si une résidence principale devient un logement vacant ou une résidence secondaire, cela contribue à faire augmenter le besoin en logements puisque cette habitation n'accueille plus de population permanente : pour compenser, une partie de la construction neuve sert alors à maintenir la population existante sur le territoire.

Entre 2013 et 2019, le territoire de la Vallée de l'Ariège recense 1 666 nouveaux logements, soit environ 278 logements par an, parmi lesquels 1 306 logements (218 logements par an, soit 78%) n'ont pas eu d'effet démographique : ils ont ainsi uniquement permis de maintenir le même niveau de population sur le territoire.

#### Et sur les 3 intercommunalités ?


- ← CC des Portes d'Ariège Pyrénées : sur les 799 nouveaux logements sur la période, 41% ont eu un effet démographique et ont donc permis d'accueillir des nouveaux habitants.
- ← L'agglomération Foix-Varilhes : sur les 715 nouveaux logements sur la période, 73% n'ont pas eu un effet démographique et n'ont donc pas permis d'accueillir des nouveaux habitants.
- ← CC du Pays de Tarascon : sur les 152 nouveaux logements sur la période, aucun n'a eu d'effet démographique puisque l'intercommunalité a perdu des habitants.

Ces 1 306 logements constituent donc le point mort sur la période passée 2008-2013. Il se décompose ainsi entre les quatre phénomènes précédemment explicités :

-  **Renouvellement du parc de logements :** environ 719 logements créés au sein du parc existant (divisions de logements, changements de destination...). Cela révèle une dynamique non négligeable au sein du parc existant sur le territoire : celle-ci est à conforter pour faire face aux enjeux de sobriété. Si cette dynamique passée est à valoriser, il est à noter que pour autant le territoire a poursuivi sa dynamique de création de logements en extension. L'un des enjeux de la révision du SCoT réside donc dans le maintien voire l'amplification de la dynamique de renouvellement interne au parc de logements existants, tout en veillant en parallèle à limiter la création extensive de zones résidentielles.


#### Et sur les 3 intercommunalités ?

- ← CC des Portes d'Ariège Pyrénées : avec environ 366 logements créés au sein du parc déjà existant. Il s'agit du territoire intercommunal où cette dynamique a été la plus forte tant en volume par rapport au total sur le SCoT, qu'en proportion puisque ces logements ont permis d'augmenter de +77% la création de logements du territoire par rapport à la construction neuve.
- ← L'agglomération Foix-Varilhes : environ 282 logements créés au sein du parc existant. Cette dynamique a permis d'augmenter le nombre de logements de +54% par rapport à la construction neuve.
- ← CC du Pays de Tarascon : avec environ 71 logements créés au sein du parc existant, ce territoire possède la dynamique de renouvellement du parc la moins forte (+22% de création de logements par rapport à la construction neuve). Cela s'explique en partie par la perte démographique : un territoire attractif bénéficie d'un effet de pression sur le parc de logements qui induit généralement une augmentation du renouvellement. De plus, le parc résidentiel plus ancien sur ce territoire peut également être un facteur d'explication.

-  **Variation de la taille des ménages :** environ 1 387 logements créés entre 2013 et 2019 ont juste permis de maintenir la population existante pour absorber un phénomène de desserrement des ménages en cours sur le territoire (décohabitation, séparations, vieillissement...). Si ce phénomène est national, on note une accélération du desserrement sur le territoire ces dernières années, pour partie liée au vieillissement démographique.

Et sur les 3 intercommunalités ?

- ← CC des Portes d'Ariège Pyrénées : ce territoire a eu à compenser davantage que les autres un desserrement démographique puisqu'environ 640 logements ont juste permis de maintenir la population constante en offrant davantage de logements face aux phénomènes de décohabitation.
- ← L'agglomération Foix-Varilhes : environ 567 logements parmi les nouveaux créés entre 2013 et 2019 ont permis un même niveau de population sur le territoire pour absorber l'effet du desserrement des ménages.
- ← CC du Pays de Tarascon : ce territoire a connu un desserrement des ménages plus faible que sur les autres intercommunalités. Pour autant, environ 190 logements ont servi à compenser un desserrement bien présent.

-  **Variation des résidences secondaires :** environ 251 logements nouveaux entre 2013 et 2019 ont contribué à augmenter le nombre de résidences secondaires sur le territoire. Cette croissance vient artificiellement augmenter les besoins en logements car il s'agit de logements qui ne sont pas disponibles en tant que résidences principales.

Et sur les 3 intercommunalités ?

- ← CC des Portes d'Ariège Pyrénées : 3% des nouveaux logements sont liés à une légère augmentation des résidences secondaires sur le territoire. Cela signifie donc qu'environ 23 logements nouveaux entre 2013 et 2019 n'ont pas servi à accueillir de nouveaux habitants pérennes.
- ← L'agglomération Foix-Varilhes : environ 129 logements, soit 18% des nouveaux logements sur la période, n'ont pas eu d'effet démographique en compensant l'augmentation du nombre de résidences secondaires.
- ← CC du Pays de Tarascon : ce territoire bénéficie d'une attractivité touristique élevée, et il est observé sur le territoire le phénomène de vases communicants entre les RS et les vacants, semblable à de la vacance déguisée. Cela se traduit dans l'analyse du point mort puisqu'environ 65% des logements nouvellement construits ont servi à compenser la hausse des résidences secondaires. Si cela révèle un volume plus faible que les autres intercommunalités (99 logements), la proportion par rapport à la production de logements sur le territoire du tarasconnais est relativement importante.

**Variation des logements vacants :** environ 387 logements nouveaux entre 2013 et 2019 ont contribué à augmenter la vacance résidentielle sur le territoire. Ce phénomène s'explique par :

- o un fort développement du parc en inadéquation avec la faiblesse de la dynamique démographique ces dernières années,
- o le développement de zones pavillonnaires en extension et/ou périphéries des centres-anciens qui favorise la fuite des populations depuis les centres-villes et centres-bourgs.

Ces deux dynamiques favorisent la croissance d'un parc vacant sur le territoire (cf. paragraphe « une vacance résidentielle en expansion », partie 1.2.).

Tout comme pour les résidences secondaires, cette croissance du parc vacant représente des logements sans effet démographique puisqu'ils ne sont pas disponibles en tant que résidences principales. Cette augmentation des logements vacants représente 30% des logements affectés au point mort, ce qui représente 23% des nouveaux logements créés.

Et sur les 3 intercommunalités ?

← CC des Portes d'Ariège Pyrénées : le territoire a connu une augmentation importante de son parc vacant. En effet, environ 22% des logements nouvellement construits ont alimenté l'augmentation du parc vacant.

← L'agglomération Foix-Varilhes : environ 105 logements, soit 15% des nouveaux logements ont alimenté l'augmentation du parc vacant.

← CC du Pays de Tarascon : ce territoire est particulièrement concerné par une augmentation de la vacance de son parc résidentiel. Environ 69% des nouveaux logements ont contribué à cette augmentation (environ 105 logements attribués au point mort en raison de l'augmentation de la vacance).

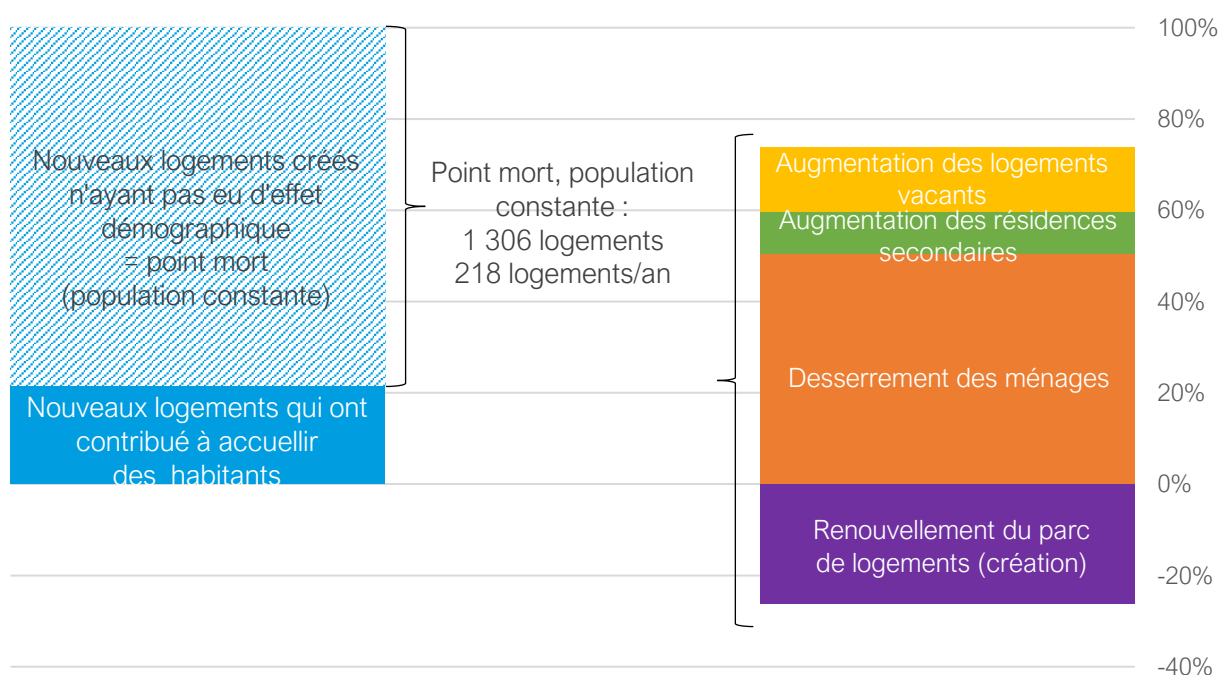
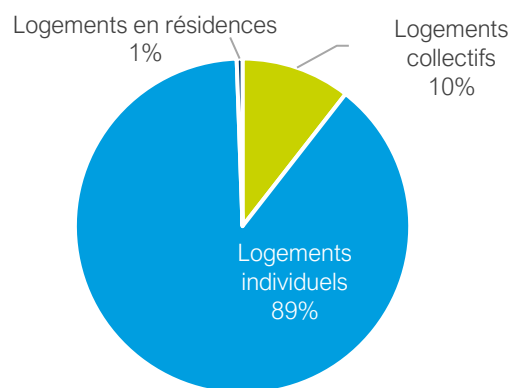


Illustration théorique du point mort sur le territoire du SCoT entre 2013 et 2019

## 2.2. Une construction neuve qui traduit une difficulté à diversifier le parc de logements

La très large majorité des logements commencés entre 2010 et 2019 sont des logements individuels : il s'agit pour la plupart d'habitat individuel pur hors opération, l'individuel groupé représentant 15% des logements construits et 17% du total des logements individuels construits). Ce constat tend à démontrer une difficulté du territoire à développer l'offre collective et diversifier les formes urbaines des tissus résidentiel. La situation s'avère similaire sur les trois intercommunalités (90% d'individuel sur L'agglomération Foix-Varilhes et la CCTP, 88% sur la CCPAP).

La production récente n'a pas fait évoluer la structure du parc de logements dans son ensemble et renforce même la place du parc individuel. Au cours des 5 dernières années, la production de logements collectifs est majoritairement portée par les communes structurantes : Pamiers et Foix ont concentré 47% de la production de logements collectifs entre 2010 et 2019.



Répartition des logements commencés entre 2010 et 2019 selon le type de logement. Source : Sit@del

Et depuis 2019 ? La tendance observée se confirme avec les données 2021.

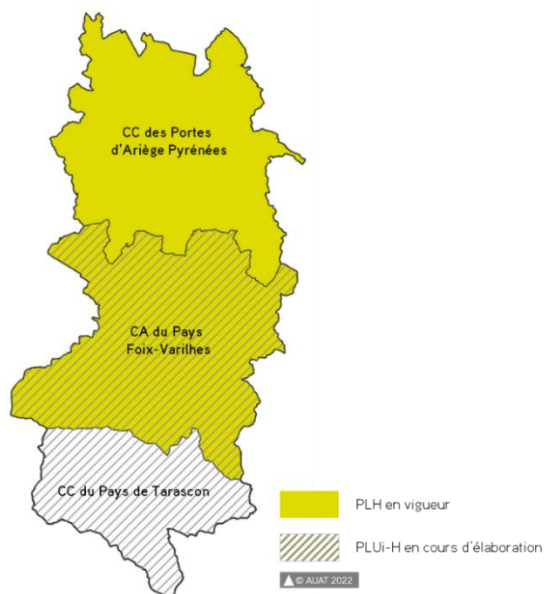
## 2.3. Un marché immobilier qui se tend sur le territoire

L'Ariège présente des niveaux de prix de terrains à bâtir moins élevés que la moyenne des départements d'Occitanie en 2022, avec un prix de vente médian qui s'élève à 35 100€ (contre 57 500€ pour l'Aude ou 86 300€ pour la Haute-Garonne). Après une baisse des prix entre 2018 et 2021, ceux-ci sont repartis à la hausse en 2022 avec +8% par rapport à l'année précédente.

En outre, localement comme au niveau national, les évolutions réglementaires récentes semblent avoir impulsé une dynamique de diminution de la taille moyenne des terrains à bâtir. Les données remontées par la chambre interdépartementale des notaires font apparaître une évolution notable en 2022 par rapport à 2021 : 22% des ventes de terrains à bâtir concernent des parcelles de moins de 600m<sup>2</sup>, contre 12% l'année précédente.

### 3. Une montée en compétence des intercommunalités et des mutations qui sont en cours

#### 3.1. Les stratégies communautaires en matière d'habitat



La CC des Portes d'Ariège Pyrénées et L'agglo Foix Varilhes sont tenues d'élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH).

La CC des Portes d'Ariège a approuvé son PLH en 2023. Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, l'intercommunalité a acquis la compétence pour réaliser des documents de planification.

L'agglo Foix-Varilhes possède un PLH 2020-2025 en vigueur, adopté en 2019. En 2021, la prise de compétence planification par l'intercommunalité l'a conduite à lancer le 23 février 2022, l'élaboration d'un PLUi valant PLH (soit un PLUi-H).

La CC du Pays de Tarascon intégrera également un volet Habitat, valant PLH, à son futur PLUi (PLUi-H), lancé le 6 décembre 2022.

#### 3.2. De nouveaux dispositifs en faveur de l'amélioration du parc privé

En complément des dispositifs opérationnels à l'œuvre sur le territoire (OPAH, PIG...) et des deux projets de renouvellement urbain à Pamiers et à Foix, de nouveaux dispositifs ont vu le jour sur le périmètre du SCoT de la Vallée de l'Ariège :

- 🏡 Action Cœur de Ville et ses Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) dont bénéficient Pamiers, Saverdun et Mazères sur la CC des Portes d'Ariège Pyrénées et Foix, Montgailhard et Varilhes sur L'agglo FV.
- 🏡 Petites Villes de Demain, piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires, à Mazères, Saverdun et Tarascon-sur-Ariège ;
- 🏡 Bourgs-centres, porté par la Région Occitanie, à Pamiers, La-Tour-du-Crieu, Saint-Jean-du-Falga, Saverdun et Mazères pour la CCPAP, à Varilhes, Verniolle, Montgailhard et Saint-Jean-de-Verges pour L'agglo FV, et enfin à Tarascon-sur-Ariège pour la CCPT.

## 4. Enjeux et perspectives

### La capacité du territoire à répondre aux divers besoins en logements et à faciliter le parcours résidentiel des habitants

Les difficultés de diversification du parc résidentiel constatées ces 10 dernières années, et ce, malgré les ambitions portées par le SCoT de 2015, ont engendré un besoin désormais plus prégnant dont la révision du SCoT devra se saisir, en réponse aux besoins des habitants actuels du territoire mais également comme un vecteur d'attractivité résidentielle et un levier de renouvellement de la population. Cela signifie de définir des ambitions en matière de diversité de l'offre, d'adéquation avec le profil des habitants, de qualité de l'offre de logement, en cohérence avec les capacités du territoire à répondre à ces ambitions.

Le développement d'une offre locative est un enjeu particulièrement fort, à la fois de rattrapage (constat de la demande et du besoin face à une offre qui mute difficilement), d'anticipation (logements en DPE G et F dits « passoires thermiques » ne pourront plus être loués, respectivement depuis le 1<sup>er</sup>/01/2025 et à partir du 1<sup>er</sup>/01/2028 : une partie de l'offre existante va disparaître et devra être compensée pour limiter la perte démographique potentielle) et d'attractivité démographique (loger des jeunes ménages, accueillir de nouveaux ménages car la location est souvent un préalable à une installation pérenne par l'achat d'un bien).

### Une offre suffisante et adaptée pour les ménages en situation précaire et l'enjeu de la mixité sociale et d'un territoire solidaire.

Le diagnostic a mis en évidence des besoins en logements locatifs, et en logements sociaux et à loyer maîtrisé (production et meilleure répartition spatiale des logements sociaux, locatifs notamment). On observe un ralentissement marqué de la production de logements sociaux ou conventionnés, qui représente un enjeu pour un territoire souhaitant répondre aux besoins des ménages précaires et au regard d'une demande importante, qui augmente et devrait encore s'accroître.

Répondre à cet enjeu nécessite de s'appuyer sur un travail de territorialisation, réalisé notamment dans les PLH ou volet H des PLUi-H futurs. La mobilisation et l'accompagnement des bailleurs sociaux mais aussi des communes (logements communaux) et des propriétaires bailleurs permettra de favoriser un rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du SCoT. On note en ce sens un enjeu d'équilibre entre l'offre sociale publique et l'offre privée, dans ses composantes libre ou conventionnée.

L'enjeu du « bien-vivre » est nécessairement lié à l'offre de logements du territoire. Cette offre de logements sur la Vallée est relativement binaire, entre logements anciens inadaptés aux besoins de confort, et pavillons plus adaptés aux besoins des ménages (en confort, mais pas toujours en taille), mais dont le modèle interroge aujourd'hui au regard des défis de la sobriété (climatique, déplacements, foncier...).

### La cohérence entre le développement du parc de logements et l'accueil démographique

Le constat d'un ralentissement général de la production de logements interroge car celle-ci reste soutenue par rapport à la dynamique d'accroissement de la population et engendre une inadéquation entre le développement démographique et la consommation d'espaces à vocation résidentielle en extension urbaine, devant résolument intégrer le préalable de la « bonne opération au bon endroit », en appui des acteurs de l'urbanisme et du foncier.

## La définition de modalités d'accueil de population sur le territoire dans les 20 ans à venir pour limiter la dilution de l'urbanisation et le mitage des espaces agro-naturels.

Face au constat d'une dilution de l'urbanisation, notamment le long de la RN20 ou sous la forme de mitage sur les communes rurales, et d'un accueil démographique facilité sur ces communes (sous la forme généralement de lotissements pavillonnaires ou d'habitat dispersé), l'enjeu de la révision du SCoT réside dans la mise en place d'une logique d'accueil cohérente, non concurrentielle et sous-tendue par les capacités du territoire. La polarisation de l'accueil démographique, à proximité des équipements et services à la population, des infrastructures de transports présentant une alternative à la mobilité motorisée individuelle, des pôles d'emplois (...) représente un enjeu majeur en termes de cadre de vie, de fonctionnement et aménagement territoriale (coûts directs et indirects), de compatibilité avec les documents cadres et locaux (SRADDET, PCAET, PGD-Plan Vélo-Plan PEM,) ou des enjeux de sobriété foncière.

## Le renouvellement urbain et/ou la revitalisation des communes

Depuis 2015, les trois intercommunalités se sont lancées dans des programmes ambitieux que la révision du SCoT doit accompagner dans leur mise en œuvre. Ainsi, il y a un premier enjeu à poursuivre les dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat et du repérage de l'habitat indigne, dans une logique de réinvestissement de l'existant et de sobriété foncière. Le territoire pourra s'appuyer sur les dispositifs en cours pour créer une offre nouvelle, redonner de l'attractivité résidentielle aux secteurs en perte de dynamisme et permettre un maintien à domicile des personnes âgées. La révision du SCoT représente également l'opportunité de s'engager davantage pour répondre aux enjeux de limitation voire résorption de la vacance, un enjeu accentué par l'objectif ZAN.






# PARTIE III : LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

---

# 1. Une forte polarisation des équipements et services le long de l'axe de la RN20

*Gammes d'équipements de l'INSEE (BPE) : de quoi s'agit-il ? L'INSEE regroupe les équipements et services selon la hiérarchie suivante :*

-  Gamme de proximité : commerces de bouche, médecin, pharmacie, service postal et bancaire...
-  Gamme intermédiaire : magasins spécialisés, supermarché, gendarmerie, équipements sportifs...
-  Gamme supérieure : spécialités médicales, hypermarchés, pôle emploi, cinéma...

Le territoire de la Vallée de l'Ariège accueille, sur son périmètre, la commune de Foix, Préfecture du département. A ce titre, de nombreux équipements structurants, de gamme supérieure, au rayonnement départemental, y sont concentrés : Préfecture, siège des Chambres consulaires, siège du Tribunal et autres services de niveau départemental tel que le Centre des Finances Public (DGFIP), mais également un Centre Universitaire de l'Ariège. La position centrale de Foix permet une bonne accessibilité générale de la population de la Vallée de l'Ariège à ces équipements et services, notamment pour les communes de l'axe central desservie par la RN20. Ce statut de Préfecture, et celui de sous-préfecture à Pamiers, augmente le taux d'équipement du territoire dans sa globalité.

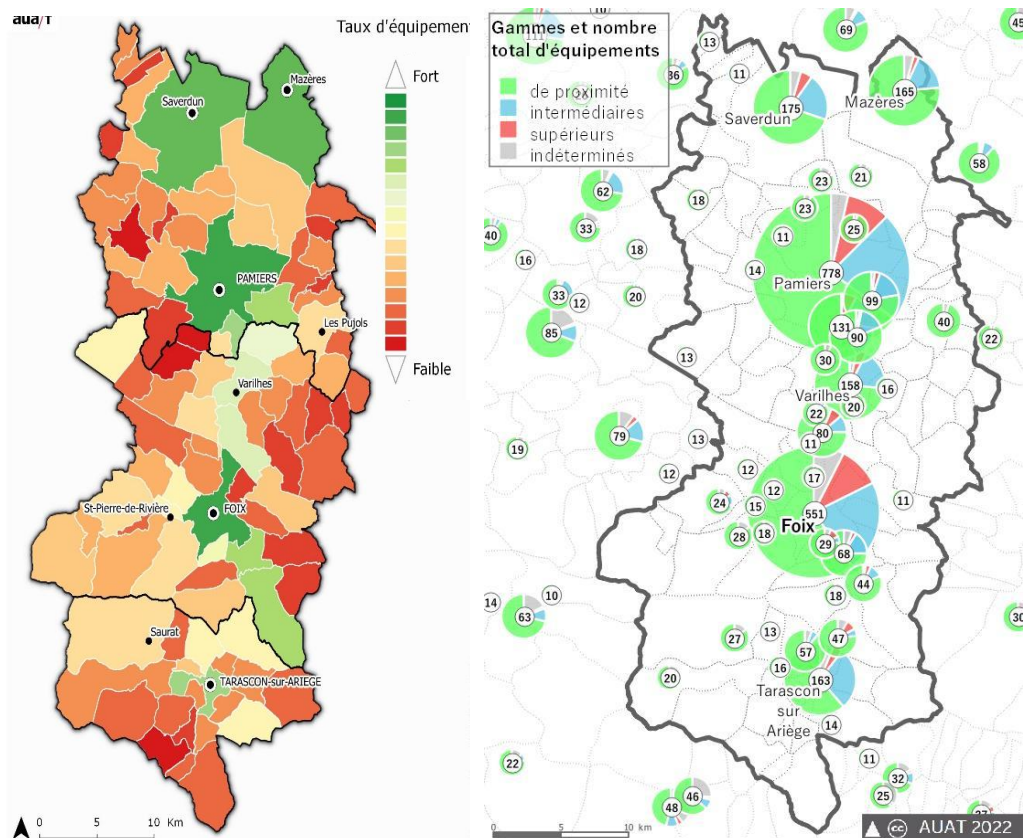
Le territoire de la Vallée de l'Ariège accueille près de 23 870 équipements et services (INSEE, BPE 2021), dont la majorité se concentrent sur la Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées (49%). Ainsi, malgré le statut de Préfecture de Foix, l'Agglo Foix-Varilhes possède une offre inférieure (39% des équipements de la Vallée), bien que cette différence soit moindre sur les équipements de gamme supérieure. Les équipements de gamme supérieure représentent environ 5% de l'offre du territoire. La majorité des équipements sont des équipements et services de proximité (71% de l'offre). La Communauté de communes du Pays de Tarascon bénéficie d'un taux d'équipements et services plus faible avec 12% de l'offre totale de la Vallée de l'Ariège, cette proportion reste cependant cohérente puisque cette intercommunalité accueille 11% des habitants du territoire.

Le taux d'équipements et services par commune, toute vocation confondue, conforte cette forte polarisation géographique des équipements sur les centralités urbaines de Foix et Pamiers, où la densité de population est la plus forte. Ces centralités se situent sur l'axe nord /sud structurant du territoire, appuyé par la RN20 ou encore la ligne ferroviaire Toulouse-Latour-de-Carol. La commune de Pamiers bénéficie d'une offre scolaire et culturelle conséquentes, accompagnées de nombreux pôles d'emplois, notamment dans l'industrie. De ce fait, Pamiers joue le rôle de pôle économique principal du territoire, ce qui explique en partie la polarisation des équipements sur la commune. Quant à Foix, elle s'appuie sur sa fonction de pôle administratif structurant.

On observe également un rôle complémentaire et de proximité des pôles secondaires que sont Tarascon-sur-Ariège, Varilhes, Mazères et Saverdun. Ces pôles secondaires permettent un maillage plus efficace des équipements entre les communes du territoire.

A l'échelle du territoire, l'offre en équipements et services du quotidien est satisfaisante mais de nombreuses communes rurales du Sud-ouest du territoire sont sous-dotées, notamment à cause d'un manque d'accès routier rapide et d'un relief plus contraignant. A contrario l'Est du territoire dispose de la présence de la D117 ou D119 permettant un accès rapide à Foix, ou à des centralités urbaines de territoires voisins comme Lavelanet ou Mirepoix offrant des équipements de gamme supérieure ou intermédiaire.

Le territoire accueille également plusieurs guichets France Service, qui visent à accompagner les administrés sur les démarches de 9 partenaires de l'État, ainsi que de nombreux partenaires locaux. Ces espaces permettent également de créer un lieu de vie, une maison commune qui propose une offre nouvelle de services culturels, sociaux, économiques ou éducatifs. A l'échelle du SCoT, 5 villes sont concernées : Saverdun, Pamiers, Varilhes, Foix et Tarascon-sur-Ariège.



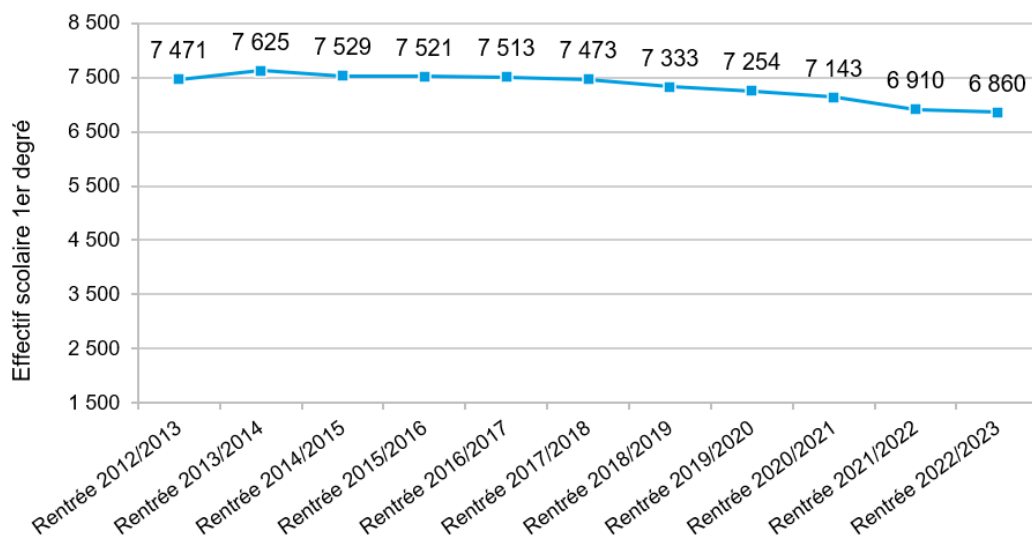
Taux d'équipements par commune et répartition des équipements et services par gamme, toutes vocations confondues

Source : INSEE, Base permanence des équipements, 2021

Selon la vocation des équipements et services, on note que la polarisation sur Pamiers et Foix est systématique, tout autant qu'une offre plus élevée sur l'axe Nord-Sud caractérisé par des communes à forte accessibilité (axe de la RN20).

Pour les équipements scolaires, cette polarisation est encore plus forte pour les structures du secondaire. L'offre en équipements scolaires de proximité (enseignement élémentaire) est relativement bien répartie sur l'ensemble des communes, à l'exception de quelques communes en frange du territoire, notamment sur la frange Sud-ouest du territoire (comme Gourbit, Lapège, ou encore Le Bosc) et les communes en frange Est (comme Celles ou Pradières, Cazenave-Serres-et-Allens ou encore Gaudiès et Le Carlaret).

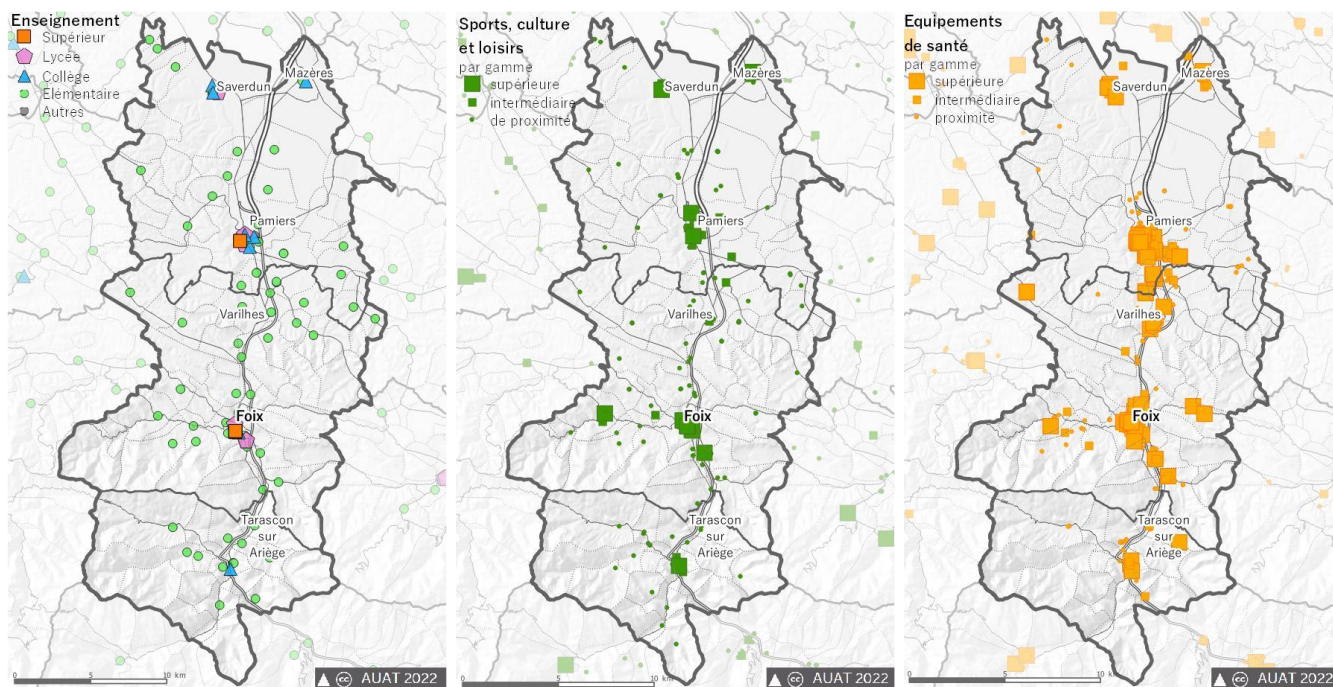
Concernant l'offre scolaire sur le territoire, on observe des difficultés croissantes, illustrant d'ailleurs une dynamique démographique interne en perte de vitesse (renouvellement) et une difficulté à être attractif auprès de ménages familiaux avec enfants. La fermeture de classes depuis plusieurs rentrées (voire de sites scolaires via la multiplication de regroupements pédagogiques) est illustrée par la baisse croissante des effectifs primaires et maternels sur le territoire. Cela impacte directement les communes avec la fermeture d'écoles et donc une perte d'attractivité résidentielle, une perte de lien social permise dans les villages par les temps associés à l'école.



Evolution des effectifs scolaires en maternelle et élémentaire  
 Source : Rectorat, Académie de Toulouse - Vallée de l'Ariège

L'offre en équipements sportifs et culturels reste polarisée mais surtout moins répartie géographiquement pour les gammes de proximité où de nombreuses communes ne présente aucune offre.

Pour les équipements de santé, la polarisation de l'offre le long de la RN20 est particulièrement forte, incluant le centre hospitalier du CHIVA implanté sur la commune de Saint-Jean-de-Verges (L'agglomération Foix-Varilhès). Ce constat concerne autant les gammes supérieures et intermédiaires que les équipements de santé de gamme de proximité, ce qui questionne l'accessibilité aux services de santé du quotidien pour les habitants résidant hors des communes du corridor Nord-Sud desservi par la RN20. A noter que le territoire de L'agglomération Foix-Varilhès fait figure d'exception avec une offre intermédiaire et de proximité plus développée le long des principaux axes départementaux Est-Ouest.



Localisation des équipements et services de l'enseignement, des sports, culture et loisirs et de la santé à l'échelle de la Vallée de l'Ariège

Source : INSEE, Base permanente des équipements, 2021

Outre ces constats, on peut, pour autant, mettre en exergue des problématiques importantes sur la structuration de l'offre en équipements et services :

- 📍 Sur la localisation de certaines structures : ces dernières années, le territoire a vu se développer des équipements et services, plus ou moins structurants, en discontinuité de l'urbanisation et des lieux résidentiels ou sur des hameaux accessibles uniquement en mobilité individuelle motorisée (complexe sportif d'ampleur à La Tour-du-Crieu par exemple, ou encore le projet de relocalisation de l'EHPAD à Tarascon-sur-Ariège à proximité du Parc de la Préhistoire, soit hors de l'enveloppe urbaine et difficilement accessible depuis le centre autrement qu'en voiture). La cohérence entre le développement des équipements et leur accessibilité est un besoin et un gage de qualité de vie, donc d'attractivité : proximité physique ou desserte par une offre alternative à la voiture individuelle.
- 📍 Sur la situation de vieillissement de certains équipements et services publics, pourtant structurants (comme la piscine de Tarascon-sur-Ariège récemment fermée).

### ( *Un besoin d'établissements médico-sociaux grandissant*

Selon les données FINESS disponibles en 2025, le territoire comprend 8 Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), 1 Etablissement d'hébergement pour personnes âgées et 2 résidences autonomie. Ces établissements se situent à Foix, Mazères, Ornolac-Ussat les Bains, Pamiers, Saverdun, Saint-Jean-du-Falga, Tarascon-sur-Ariège, Varilhes et Verniolle. Leur capacité totale est de 919 personnes. En 2023, la densité d'équipement était de 29,8 en Ehpads pour 100 000 personnes âgées de 75 ans dans le département et de 79,5 lits pour 100 000 sur la région Occitanie (source ARS). Sur le territoire de la Vallée de l'Ariège, en 2022, selon l'INSEE, 9 605 personnes étaient âgées de 75 ans ou plus, contre 8694 en 2011, soit une augmentation de +911 personnes âgées de 75 ans ou plus en 10 ans. Certains, autonomes, peuvent bénéficier d'un maintien à domicile, avec ou sans aide, alors que d'autres auront besoin d'une place dans un établissement proposant un accompagnement plus ou moins important. Des projets se concrétisent progressivement afin de maintenir cette dernière population sur le territoire de la Vallée de l'Ariège, avec notamment la construction d'un nouvel EHPAD à Tarascon-sur-Ariège et la création de deux maisons intergénérationnelles à Tarascon-sur-Ariège et Montaut.

Concernant les adultes handicapés, selon les données FINESS disponibles en 2025, 22 établissements sont implantés sur le territoire, permettant une prise en charge de plus de 860 personnes. Ces établissements répondent à une multitude de besoins : hébergement, travail, santé. Sont présents 3 Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT), 1 Etablissement et Service de Réadaptation Professionnelle et 3 entreprises adaptées, 3 Foyers d'Hébergement Adultes Handicapés et 1 Foyer de Vie pour Adultes handicapés, 3 Services d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS), 2 Services d'accompagnement médico-social adultes handicapés, 1 Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.) et 1 établissement d'accueil médicalisé, 2 Maisons d'Accueil Spécialisée (MAS) et 2 établissements d'accueil. Ces établissements socio-médicaux se situent surtout sur la partie nord du territoire à : Benagues, Foix, Montégut-Plantaurel, Pamiers, Saverdun, Serre-sur-Arget, Saint-Jean-du-Falga et Varilhes.

Les données précisant le nombre de personnes atteintes d'un handicap (adultes et enfants) ne sont pas disponibles à l'échelle de la Vallée de l'Ariège. Ainsi, les capacités de ces établissements ne peuvent être comparées aux besoins des habitants du territoire.






Concernant les enfants en situation de handicap, selon les données FINESS disponibles en 2025, 14 établissements sont implantés sur le territoire, permettant une prise en charge de plus de 386 enfants. Ces établissements correspondent à 2 Centres Action Médico-Sociale Précoce (CAMSP), 1 Centre Médico-Psycho-Pédagogique (CMPP), 3 Instituts Médico-éducatif (IME), 2 Instituts Thérapeutique Éducatif et Pédagogique (ITEP), 6 Services d'Éducation Spéciale et de Soins à Domicile. Ils sont situés également en majorité sur la partie nord du territoire, à Foix, L'herm, La Tour du Crieu, Montgaillard, Pamiers, Saint-Jean-du-Falga et Varilhes.

## 2.L'offre numérique sur le territoire

### ( Une stratégie locale cadrée par le Schéma Directeur de l'Ariège

Le département de l'Ariège est doté d'un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) en janvier 2023 et révisé en décembre 2014, document constituant le cadre de référence de « l'aménagement numérique » de l'Ariège pour la période 2015-2030. Ce schéma directeur s'inscrit dans la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN) de l'ex-région Midi-Pyrénées, établie en concertation avec les Départements, les Agglomérations et les Villes, et approuvée le 4 mai 2011. La situation en matière de disponibilité de services internet à haut débit sur le département de l'Ariège est plutôt satisfaisante mais reste aussi hétérogène en raison du réseau en cuivre qui ne permet pas d'atteindre le Très Haut Débit pour tous les foyers en 2025.

Bien équipé depuis 2009, grâce au réseau d'initiative publique mis en place par le Départementale réseau Ariège Télécom représente :

-  Plus de 700 km de réseau de collecte en fibre optique,
-  81 NRA raccordés en fibre et dégroupés par Ariège Télécom,
-  Le raccordement en fibre des collèges, lycées, établissements d'enseignement supérieur,
-  Le raccordement en fibre des principales zones d'activités, pépinières d'entreprises, et établissements industriels,
-  3 Points de Présence Opérateurs (POP) : Verniolle, Saverdun, Rimont.

Deux offres d'accès de raccordement optique d'établissements professionnels existent sur le territoire : l'offre Ariège Télécom et l'offre CELAN de France Télécom-Orange à destination des opérateurs commerciaux qui délivrent ensuite le service à l'Entreprise. Ces offres essentiellement sur L'agglomération de Foix-Varilhès et la Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées.

Ce dispositif de première génération a permis de désenclaver numériquement l'Ariège et de permettre un accès minimum à 8 Mb/s pour tous en 2020 pour 75% des foyers par le réseau filaire à terminaison DSL complété par le satellite.

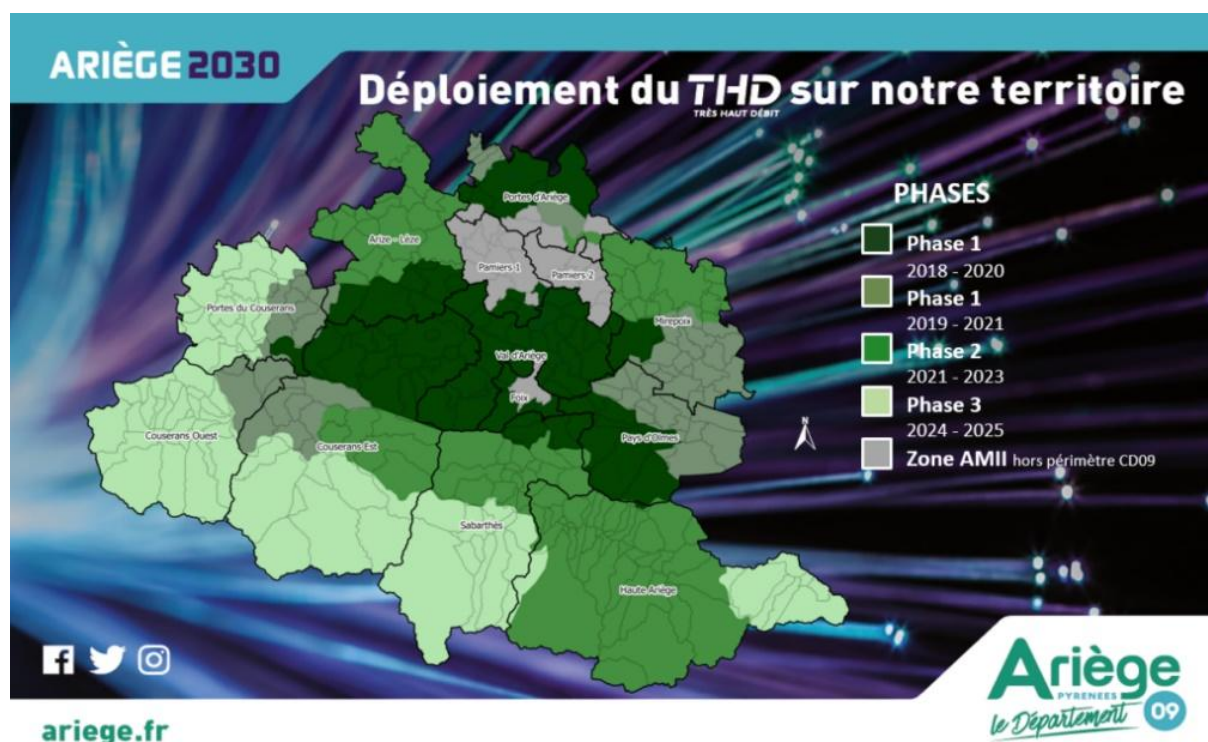
Le projet de déploiement de la fibre optique jusqu'au domicile a émergé entre 2011 et 2015 et cette perspective faisait craindre une nouvelle fracture numérique par rapport à l'accès au Très Haut Débit, soit un accès théorique minimum à 30 Mégabits par seconde. Partant du principe qu'il n'existe pas d'atténuation sur la fibre telle que celle inhérente aux connexions à terminaison cuivre, le SDTAN révisé en décembre 2014 prévoit la couverture 100% fibre pour tous les foyers à horizon 2030 soit un minimum théorique de 100 Mégabits par seconde jusqu'à des offres de plusieurs Gigabits par seconde.

Après un Appel à Manifestation d'Intention d'Investissement (AMII), la communauté des communes de Pamiers à l'exception de Saint Jean du Falga mais avec Gaudiès (lié au périmètre des intercommunalités de 2011) et la commune de Foix ont été préemptés par l'opérateur Orange pour déployer la fibre jusqu'au domicile sur ces fonds propres d'ici 2020.

Sur le périmètre d'initiative publique restant, le Département de l'Ariège a contractualisé une délégation de service public. Ce réseau de 2<sup>e</sup> génération a pour mission de desservir en fibre tous les foyers ariégeois.

Le passage au Très Haut Débit est considéré comme un enjeu pour le développement économique (emplois directs et indirects induits, l'économie numérique étant au cœur de la transformation des entreprises), le fonctionnement des services publics et le déploiement de nouveaux services (maintien des personnes âgées à domicile, hospitalisation à domicile, enseignement à distance : il s'agit de lutter contre la « fracture numérique » et ses conséquences sociales), les besoins résidentiels (changements des modes de consommation, développement de services numériques et multimédias...), ou encore les besoins liés au tourisme (secteur à fort potentiel en Ariège, réservations en ligne pour les hébergements et activités...).

Fin décembre 2024, plus de 86 000 foyers et entreprises sont raccordables à la fibre optique. 2025 reste la dernière année de déploiement



Objectifs de déploiement du très haut débit en Ariège

Source : Département de l'Ariège

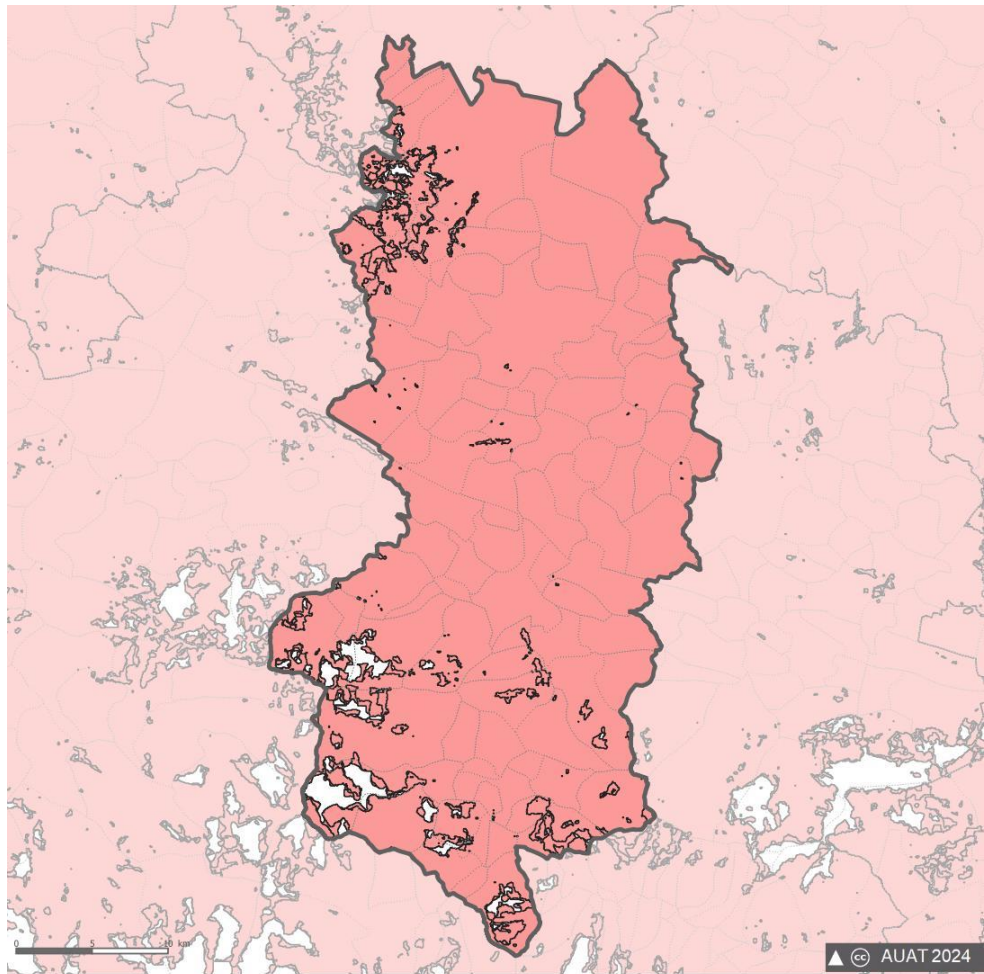
*( Un accès internet rendu possible pour tous grâce au déploiement de la fibre optique jusqu'au domicile (FttH)*

Sur le périmètre d'initiative publique, le Département rend éligible à la fibre 97% des foyers sur les zones déployées sous sa maîtrise d'ouvrage. 3% des foyers qui correspondent aux lignes les plus coûteuses à déployer sont conditionnées à une demande possible sur le site [www.ariegetreshautdebit.fr](http://www.ariegetreshautdebit.fr) ou auprès des fournisseurs d'accès à Internet présents sur le Réseau. Près de 30 000 lignes FttH sont déployés sur le territoire du Scot de la Vallée de l'Ariège. Il est également possible de souscrire des offres à destination des professionnels dites FttH Pro ou FttE (fibre jusqu'à l'entreprise) auprès des opérateurs.

*( Une bonne couverture mobile malgré quelques zones blanches*

L'Ariège reste concernée par un phénomène de zones blanches. Avec la mise en place de l'opération « Zones blanches centre bourg » en 2016, deux communes du territoire de la Vallée de l'Ariège (Ségura et Gudas) avaient été identifiées comme étant en « situation de carence en couverture de téléphonie mobile ». Des travaux ont été engagés et des équipements ont été installés sur ces sites et dans d'autres secteurs stratégiques (par exemple, le Département a construit trois sites mutualisés comme à Prades, Ventenac ou Pradières). En juin 2024, en Ariège, 99% de la population est couverte par au moins un opérateur et 97% du territoire.

Sur le territoire de la Vallée de l'Ariège, le phénomène est moins prégnant à la suite des installations réalisées depuis 2016. En 2024, la quasi-totalité du territoire est couvert par au moins un opérateur 4G alors que le 5G n'est pas encore déployée sur l'ensemble des communes. Le territoire du SCoT possède tout de même d'une bonne couverture mobile. On peut noter néanmoins l'existence de zones blanches ponctuelles sur les franges du territoire, notamment au nord-ouest (Brie, Canté, Esplas, Justiniac) et au sud (Le Bosc, Brassac, Gourbit, Lapège, Miglos, Rabat-les-Trois-Seigneurs et Saurat). A noter que ces zones blanches concernent des secteurs peu urbanisés et touchent donc une très faible part de la population en habitat isolé.



■ Couverture par une offre mobile 4G

*Taux de couverture du réseau mobile 4G*

*Source : ARCEP, juin 2024*

### 3. Enjeux et perspectives

#### La structuration de l'offre en équipements d'ampleur, plus que son développement, en cohérence avec les enjeux de dynamisation des lieux de vie et centralités du territoire. Le développement de l'accès aux équipements et services par les mobilités alternatives

Pour les équipements et services des gammes supérieure et intermédiaire, il apparaît nécessaire de renforcer l'accessibilité du reste du territoire à ces principaux équipements implantés sur les deux pôles urbains et les pôles secondaires, notamment via une offre de transport alternative à la mobilité individuelle motorisée comme les transports en commun ou offres complémentaires (covoiturage notamment) ainsi que les mobilités douces (une accessibilité renforcée par la mise en place de L'agglo-Bus sur le périmètre Foix-Varilhes et le développement des itinéraires cyclables dans le cadre du Plan vélo et le Plan Pôles d'Echange Multimodaux développés par le Syndicat de SCoT). Ce besoin d'un renforcement de l'accessibilité aux équipements et services existants - ou à l'inverse du « bon positionnement au bon endroit » pour les équipements à venir (formule héritée du SCoT de 2015) - est conforté par les enjeux du vieillissement de la population, du dynamisme des centralités et de leur vie locale, du cadre de vie, du coût des déplacements, de limitation des émissions de gaz à effet de serre... Cette structuration est également un enjeu pour un territoire solidaire et complémentaire à l'échelle de la Vallée, et pour limiter l'effet de concurrence entre communes qui induit une multiplication de sites parfois inadéquats avec les besoins et la fréquentation réelle observée. On note également un enjeu d'encadrement du développement des équipements et services consommateurs d'espaces, afin d'éviter de reproduire certaines réalisations incompatibles avec les défis environnementaux, énergétiques, de mobilité et de sobriété foncière en veillant à éviter le développement d'équipements d'ampleurs distants des lieux de vie, et malgré une offre équivalente à proximité.

#### La poursuite du développement de l'offre en équipements et services de proximité, dans les bourgs et villages autant que dans les centralités urbaines

On peut constater un enjeu à conforter ou développer des équipements et services de gamme de proximité pour préserver la vie locale des communes rurales les plus reculées afin de garantir un cadre de vie de qualité et un accès aux équipements et services de première nécessité. Cet enjeu est intimement lié aux enjeux démographiques (attractivité, renouvellement de la population, accompagnement du vieillissement) et sociaux (lieux de vie et lien social, revitalisation des centralités), tout autant qu'aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de réduction des déplacements quotidiens en voiture individuelle.

#### Le réinvestissement des équipements et services et l'entretien de ceux existants

Dans un contexte de sobriété foncière et financière, le réinvestissement des équipements inutilisés et sous-utilisés ou ayant perdu leur usage est un enjeu fort, d'autant plus lorsqu'ils sont localisés dans une centralité ou à proximité d'offres alternatives à la mobilité motorisée individuelle. En parallèle, l'entretien et la pérennisation des équipements anciens est un enjeu complémentaire.

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LA VALLÉE DE L'ARIÈGE

Parc technologique "Delta Sud"

09340 Verniolle

Tél. : 05 61 60 42 91

