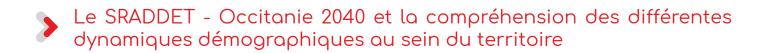


Appréhender les raisons d'installation des nouveaux habitants pour un meilleur équilibre du territoire



Arrêté en Assemblée plénière du 19 décembre 2019, le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040.

Le SRADDET fixe les différentes priorités régionales en matière d'aménagement du territoire à moyen et long terme, parmi lesquelles une plus grande égalité des territoires, ainsi que le désenclavement des territoires ruraux. A ce sujet, une étude statistique récente, réalisée par l'INSEE en partenariat avec la Région Occitanie et publiée en décembre 2020, a révélé le fait que le développement démographique est inégalement réparti au sein du territoire régional, au profit notamment des grands pôles urbains (Toulouse et Montpellier *in primis*) et au détriment de certains territoires montagnards et ruraux.

En complément de cette étude, la Région Occitanie a donc voulu approfondir les raisons qui sont à l'origine de cette inégale répartition des nouveaux habitants de la région. La finalité est celle d'envisager les solutions les plus appropriées et efficaces capables de promouvoir un développement démographique régional équilibré.

Ainsi, la Région a demandé à l'Agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne (A'U) de conduire une enquête auprès des nouveaux arrivants sur la partie Est de la région Occitanie afin de mieux appréhender les raisons qui les ont amenés à s'installer sur le territoire régional. Les étudiants du Master "Métiers des études et du conseil" de l'Université de Montpellier ont réalisé une campagne d'entretiens auprès d'un échantillon de nouveaux arrivants sous la coordination de leur responsable pédagogique et de l'A'U. Les résultats de cette enquête sont synthétisés dans ce document.

DOCUMENT DE TRAVAIL



Le contexte et la méthodologie



Le contexte et les objectifs de l'étude

De manière à compléter le travail de l'INSEE, la présente phase de travail poursuit un double objectif :

- connaître les raisons qui motivent les nouveaux arrivants à s'installer dans la région, pour in fine mieux orienter les politiques régionales.
- comprendre les facteurs déterminants dans le choix de s'installer plutôt dans certains types de territoire plutôt que d'autres et de mieux appréhender les parcours de mobilité des nouveaux arrivants.

L'A'U a sollicité le Master 2 Métiers des études et du conseil de l'Université de Montpellier pour réaliser l'enquête auprès des nouveaux arrivants (et partants), ceci sous la coordination conjointe de leur professeure et de l'A'U.

Le présent document est le résultat d'une synthèse du travail des étudiants du Master montpelliérain. Ces derniers ont produit un premier rendu de l'étude qui met en avant la méthodologie et les grands résultats de l'enquête qualitative.

Ce document de synthèse propose une analyse globale visant à dégager les raisons récurrentes d'installation des nouveaux arrivants, ainsi qu'une caractérisation des territoires par typologie (territoires urbains denses, villes moyennes, littoral, rural et montagne).

Définition de « nouvel arrivant » :

personne de plus de 18 ans ayant établi sa résidence principale en Occitanie depuis moins de 5 ans. Une seule personne par ménage a été interrogée.

Les informations que les répondants nous ont confiées ont été traitées de manière à respecter l'anonymat.



La méthodologie mise en place

La méthode de cette étude repose sur 3 phases successives :

- > 1) Un état de lieu, l'élaboration des hypothèses et la grille d'entretien. Cette dernière s'est concentrée sur : le profil sociologique, l'ancrage personnel au territoire, le logement, l'emploi, les infrastructures, le climat, les paysages et l'environnement, la culture locale, les évènements culturels ;
- > 2) Une campagne d'entretien semi-directifs téléphoniques avec les nouveaux arrivants et les partants. Une quarantaine d'entretiens ont ainsi été réalisés avec des personnes ayant des profils différents (âge, situation professionnelle et familiale). Une dizaine d'entretiens complémentaires ont été menés avec les partants de la région afin de connaître les motivations qui ont poussé les Occitans à quitter le territoire;
- 3) La production d'un document qui dégage les grands constats et enjeux par types de territoire.

5 départements ont été ciblés dès le départ et le choix se concentre sur 2 à 3 territoires de projet par département. La sélection des territoires de projet a été faite à partir de leurs caractéristiques démographiques et géographiques afin de prendre en compte la diversité du territoire régional dans l'enquête.

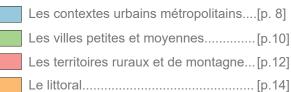
Une typologie de 4 territoires en a découlé :

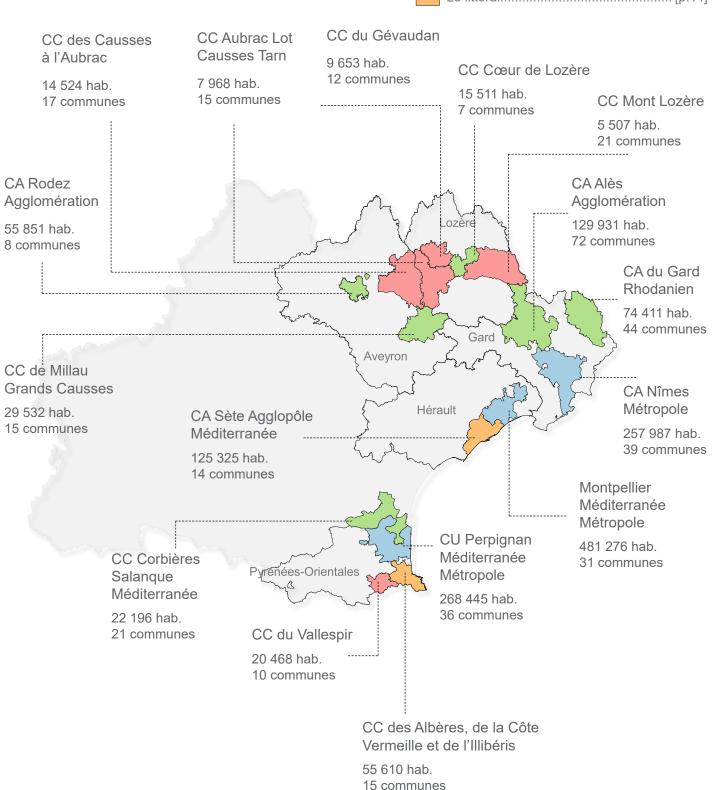
- les contextes urbains denses (métropoles et agglomérations de plus de 200 000 habitants);
- les villes de petite et moyenne taille qui exercent des fonctions de centralité (services, commerces, administrations, équipements, etc.);
- les territoires peu denses, ruraux et montagnards, où l'offre de services et l'accessibilité est limitée;
- > le littoral, caractérisé par des flux touristiques très denses notamment l'été, bien connectés aux réseaux de tranports et où les prix immobiliers sont très élevés.



>

Les territoires d'étude





Quelles sont les principales raisons d'installation?

' analyse des entretiens réalisés avec les nouveaux arrivants permet de dégager les principales raisons d'installation des ménages au sein du territoire. Il s'agit de : l'offre en formation et en emploi pour les jeunes ; le climat, la nature et la diversité des paysages (mer, montagne, ville, etc.); les liens familiaux et la perspective d'y fonder une famille. Le fait de connaître la région avant de s'y installer semble être un critère de choix inconscient fondamental des enquêtés. La plupart du temps, un seul facteur parmi les trois cités incite une personne à s'installer sur le territoire de la région. Parfois, deux ou plusieurs facteurs se cumulent. Un autre facteur mineur mais récurrent (hors Métropole de Montpellier) est l'idée d'un accès à la propriété plus simple. Néanmoins, la qualité des logements ne correspond parfois pas aux attentes des nouveaux arrivants, notamment en milieu rural et montagnard.

Enfin, l'analyse des entretiens réalisés avec les partants de la région révèle certains freins à la permanence des nouveaux arrivants, en particulier l'emploi et un ancrage territorial faible.



L'offre de formation (académique et) professionnelle) et d'emploi



L'offre en formation (académique et professionnelle) est la principale raison d'arrivée des jeunes (18-25 ans) dans les territoires de Montpellier et Perpignan.

Les jeunes étudiants ayant choisi d'effectuer leurs études supérieures à Montpellier et Perpignan souhaitent souvent rester dans la ville où ils ont étudié ou bien en périphérie. Ils ont réalisé leur stage ou alternance sur place et, par la suite, ils recherchent leur premier emploi. Toutefois, des difficultés ont été exprimées à cause de la forte demande d'emploi et les contrats en CDD ne sont pas souvent transformés en CDI, ce qui peut pousser ces jeunes à quitter les bassins étudiants au profit d'autres territoires, parfois au sein même de la région, parfois ailleurs.

> « A Montpellier, c'était extrêmement compliqué de trouver un emploi. Il y a énormément d'étudiants, énormément de demandes » Etudiant sortant de Montpellier,

> > 23 ans

« Je suis venue m'installer ici car la vie étudiante est très active, Montpellier est une ville dynamique, il y a une grande offre au niveau des bars, des restaurants. Une grande ville où je peux rencontrer du monde, sortir »

> Marie, 25 ans, étudiante, Montpellier

Pour certains jeunes diplômés, s'installer dans les territoires ruraux est un moyen débuter leur carrière professionnelle. Ils affirment que les entreprises et les collectivités territoriales donnent plus de chance et d'avantages aux jeunes diplômés, mais peu de postes sont à pourvoir dans ces territoires.

Néanmoins, les territoires ruraux ne semblent pas avoir la capacité de retenir ces jeunes actifs à cause notamment d'un niveau d'offre globale (services, commerces, transports et logements de qualité) en décalage par rapport aux attentes des jeunes.





Le climat et la diversité des paysages



On s'installe très souvent en Occitanie après l'avoir fréquentée, par exemple pour les vacances, se détendre ou faire des activités de plein air. On s'installe alors pour l'environnement qu'offre la région, en raison de la proximité des villes avec la nature, de la diversité des paysages avec la mer, la montagne, la campagne, les villages typiques.

La plupart des nouveaux arrivants ont fait le choix de s'installer dans la région pour disposer d'un cadre de vie de qualité. Même si ce n'est pas toujours la raison principale d'installation, la richesse des paysages est systématiquement mise en avant comme participant à une meilleure qualité de vie.

Nous avons aussi rencontré des personnes qui ont souhaité rejoindre la région en raison d'un changement de vie personnelle et/ou professionnelle, souhaitant partir vivre en milieu rural et/ou montagnard.

La proximité avec une grande ville et la bonne desserte au niveau des transports publics constituent une valeur ajoutée. Par contre, les prix de l'immobilier du littoral ainsi que les flux touristiques saisonniers très importants sont des obstacles rencontrés par les nouveaux habitants.

> « Nous étions éloignés de notre fils, qui a fait sa vie là-bas, et puis la région nous plaisait, donc a décidé de s'installer »

> > Marc, 58 ans, Rodez Agglomération

« C'est très diversifié ... surtout dans l'Hérault [...] beaucoup de choses à voir, à visiter, on ne pouvait pas imaginer, des paysages magnifiques et tout ça.»

> Laeticia, 63 ans, retraitée, Sète



Les liens familiaux et la perspective de fonder une famille



Certains nouveaux habitants avaient des liens familiaux et affectifs dans la région, ils ont parfois grandi en Occitanie ou s'y installent pour voir grandir leurs petitsenfants. L'installation sur le territoire est alors souvent perçue par certains enquêtés comme un retour aux sources, après un temps passé dans une autre région.

Un premier cas est celui des jeunes qui se réinstallent à côté de leur famille suite à une période de formation universitaire et/ou professionnelle hors région, parfois à l'étranger. Le réseau familial et des connaissances peut jouer en faveur de l'insertion professionnelle et aussi de l'accession à la propriété.

L'Occitanie attirant des jeunes grâce à son offre en formation académique et professionnelle, une partie d'entre eux s'installent durablement dans le territoire et forment des familles avec enfants. En effet, les enquêtés jugent très favorable le contexte régional pour concrétiser leurs projets familiaux d'avenir, en raison notamment de la possibilité d'accéder à la propriété d'une maison individuelle dans le périurbain.

Les grands-parents des enfants nés de couples qui ne sont pas originaires de la région font souvent le choix de les rejoindre, la région étant également très appréciée par les personnes âgées à la recherche d'un climat doux. Le phénomène est particulièrement présent dans les aires urbaines du pourtour méditerranéen (Nîmes, Perpignan, Sète, Montpellier). Les jeunes retraités privilégient les secteurs pavillonnaires tandis que les moins jeunes s'installent souvent dans les résidences services seniors.

Quel ancrage territorial pour les nouveaux arrivants?

'ancrage territorial est une dimension qui a été explorée de manière approfondie lors de la campagne d'entretiens avec les nouveaux arrivants. Il s'agit d'aller au-delà des raisons d'installation pour comprendre si les attentes exprimées au départ ont été satisfaites, connaître les parcours résidentiels et familiaux, l'intégration dans le tissu social et associatif local, l'intérêt pour la culture et les traditions locales, la participation aux événements culturels,

De manière générale, on peut distinguer deux types de nouveaux arrivants : d'une part, ceux qui disposent déjà d'un réseau familial ou amical sur place, qui reviennent sur le territoire suite à une période passée hors région ou qui s'installent pour se rapprocher de la famille ; d'autre part, les personnes qui font le choix de s'installer pour des raisons d'opportunité d'études, de formation ou de travail et qui ne peuvent pas s'appuyer à leur arrivée sur un réseau familial ou amical préexistant. Enfin, la période de crise sanitaire a fortement joué en défaveur de l'ancrage local des nouveaux arrivants mais les difficultés préexistaient.



Une bonne intégration pour les nouveaux arrivants originaires de la région

Selon l'origine et les raisons d'installation des nouveaux habitants, l'ancrage territorial est sensiblement différent. Globalement, les nouveaux arrivants originaires du territoire se sentent bien intégrés dans la vie locale. Ces ménages ont retrouvé le réseau familial et/ou social qu'ils avaient quitté lors du départ. Ils reviennent s'installer sur les territoires où ils ont grandi ou passé une partie de leur vie, desquels ils sont partis pour une période, le temps de mener leurs études par exemple. Ce profil de nouvel arrivant semble être prédominant dans les territoires montagnards, où les jeunes reviennent habiter attirés par leur attachement familial et environnemental.

Les personnes qui s'installent pour se rapprocher des petits-enfants nés en Occitanie s'intègrent plus facilement grâce à la présence des membres de la famille. Enfin, les retraités participent souvent à des activités associatives, sportives, culturelles.

« Je compte rester ici, j'ai aucune intention d'aller ailleurs. Je garderai la maison même lorsque mes parents ne seront plus la.»

> Loîc, 38 ans, Marvejols (Lozère)

« Les seuls intéressés par rapport à l'intégration dans la ville sont quelques petites associations, qui tous les 6 mois font une activité pour les étrangers.»

> Sandra, 35 ans, Nîmes (Gard)





Un ancrage qui passe principalement par le sport et les loisirs, moins par les traditions

Les enquêtés affirment vouloir s'impliquer dans la vie locale et associative, en s'inscrivant dans un club de sport ou dans une autre structure, mais que la crise sanitaire les a obligés à y renoncer, du moins temporairement. Ils souhaitent maintenant s'ouvrir et intégrer des associations locales dans différents domaines. Néanmoins, selon les enquêtés, les associations locales ne semblent pas inciter les nouveaux arrivants à s'immerger dans la vie locale.

Les enquêtés les plus jeunes et ayant un niveau d'études supérieur ont aussi exprimé des réserves quant à leur volonté de rester sur le territoire à cause d'une attention non suffisante au sujet de l'environnement. Ils ont mis en avant, par exemple, un retard par rapport au tri et au traitement des déchets, au développement des mobilités actives et au retard dans le développement de voies et pistes cyclables.

Enfin, les enquêtés non originaires de la région ont déclaré s'identifier à l'offre culturelle dans son ensemble, mais moins aux traditions du territoire.

Les férias, les fêtes votives de réputation locale, les pèlerinages, les fêtes religieuses ne semblent pas intéresser les nouveaux arrivants n'ayant pas grandi en Occitanie. Par contre, les nouveaux arrivants aiment les animations en milieu urbain comme rural : les concerts, les fêtes locales, l'ambiance des terrasses des bars et restaurants qui peuvent être investies pendant une grande partie de l'année.



Le logement : de facteur d'attractivité à frein pour la permanence dans les territoires de montaane

La tipicité de l'architecture, les volumes des logements, la possibilité de disposer d'un extérieur sont des éléments très souvent mis en avant par les enquêtés parmi les principales raisons d'installation. Néanmoins, une fois arrivés sur le territoire, les enquêtés nous ont parlé de difficultés à trouver un logement qui leur correspond ou dans le secteur qu'ils envisageaient, que cela soit en location (très difficile) ou en accession à la propriété (à condition de s'éloigner). Les difficultés sont dues aux prix élevés dans l'aire urbaine montpelliéraine et sur le littoral, ainsi qu'à la qualité des logements, (faibles performances énergétiques, vétusté, manque d'entretien...) en milieu rural et montagnard. Cela génère souvent l'envie de (re)partir.



Des difficultés pour les ménages qui n'ont pas d'attaches familiales à leur arrivée

Une dernière catégorie d'arrivants, qui ne dispose pas d'attaches familiales en Occitanie, exprime des difficultés pour s'intégrer et tisser des liens. Ils expriment le souhait de s'intégrer davantage. Selon eux, les populations locales sont accueillantes, mais rentrer dans des cercles d'amis ou de connaissance est plus difficile. S'intégrer par un engagement dans la vie associative, qui est considérée comme dynamique et dense par les enquêtés, est une solution pratiquée par certains retraités et par les familles avec enfants, mais cela ne semble pas le cas des actifs sans enfants.

« Pour rester dans cette ville, il faudrait impliquer le concept de ville éco-soutenable, des pistes cyclables en bon état (...) et aussi un bon système de tri des déchets. Ainsi un intérêt pour les nouveaux arrivants, notamment pour les étrangers hors France ».

> Anne, 38 ans, Nîmes (Gard).

Ce problème est moins prégnant en milieu urbain où l'offre est variée et où l'on peut chercher au sein d'un rayon plus large. Il est par contre ressenti dans les territoires de montagne où l'offre est limitée. Les nouveaux arrivants dans les territoires de montagne doivent alors se résoudre à acheter ou louer des biens qui ne correspondent pas à leurs attentes ou qui se situent loin de leur emploi et/ ou d'un centre urbain pourvu de commerces et services, générant un mal-être dû aux grandes distances à parcourir en voiture. Cette difficulté n'en est pas une, par contre, si l'on dispose de moyens financiers élevés ou si l'on a la volonté de se lancer dans un projet de réhabilitation d'un logement.



Les contextes urbains métropolitains

'enquête sur les nouveaux arrivants a dévoilé la spécificité des territoires métropolitains dans les décisions d'installation des nouveaux arrivants. Ces territoires se caractérisent par une concentration des différentes fonctions urbaines (emplois, services, commerces), une très bonne accessibilité par les infrastructures de transports (voitures, train, avion), une offre culturelle et de loisirs variée, etc.

Dans le cadre de l'enquête, on considère les agglomérations urbaines de Montpellier, de Nîmes et de Perpignan comme des contextes urbains métropolitains. Certains profils de nouveaux arrivants dans ces territoires sont récurrents : étudiants (notamment à Montpellier et à Perpignan), seniors (notamment à Nîmes), jeunes actifs recherchant une formation ou un emploi pour démarrer leur vie professionnelle (Montpellier). Si les étudiants s'installent à Montpellier pour des raisons liées au dynamisme de la ville (vie étudiante), à l'offre et à la réputation du pôle universitaire ; la qualité de vie pour les seniors est la principale raison d'installation des personnes plus âgées à Nîmes. Le manque d'emploi, l'offre limitée en transport en commun et le manque d'attention pour l'environnement sont souvent des raisons de départ des aires urbaines de



Les jeunes sont attirés par les universités de Montpellier et Perpignan

Nîmes et Perpignan.

Montpellier et Perpignan attirent des étudiants provenant d'autres régions, voire de l'étranger, attirés par l'offre de formation variée que ces territoires offrent.

Les nouveaux arrivants affirment s'être installés pour profiter d'un bon cadre professionnel et social, d'infrastructures modernes, de commerces, d'équipements sportifs et de loisirs. La proximité avec ces équipements a été déterminante dans le choix du lieu d'installation.

Malgré les atouts mis en avant par les enquêtés (le cadre de vie dynamique, l'offre culturelle, les loisirs), ils relèvent des problèmes importants concernant l'offre culturelle ou l'envie d'un développement de différents sports.

"Je me suis rapproché du centre-ville parce qu'il y a une vie, une vie de quartier." Étudiante, sortant de Montpellier, 23 ans.

Une intégration par l'offre sportive, culturelle et le trovail

Globalement, les nouveaux arrivants développent un sentiment d'appartenance à leur quartier et à leur ville plus en général grâce à une offre de services, commerces et équipements riche et variée. L'intégration sociale des nouveaux arrivants se fait principalement par le travail, l'offre culturelle (participation aux événements, intégration de groupes associations...) et via l'intégration

d'un club, une association, un groupe sportifs.

Certains enquêtés ont mis en exergue le manque d'incitation à l'intégration des nouveaux arrivants, à part quelques petits événements organisés par des associations. Pour eux, l'identification à la culture locale serait grandement facilitée par l'existence d'une organisation d'accueil permettant une intégration plus aisée des personnes nouvellement installées.





Hors Montpellier, une offre en transports en commun considérée insuffisante

Dans les agglomérations de Nîmes et Perpignan, la mauvaise desserte au niveau des transports en commun est souvent mentionnée par les nouveaux arrivants comme étant un problème à plusieurs niveau : saturation du trafic routier, nuisances sonores, pollution, insécurité. C'est notamment le cas de Perpignan où l'offre de transports locaux est vue comme un frein si l'on se projette à plus long terme sur le territoire.

En effet, notamment pour ce qui concerne les déplacements domicile-travail, les enquêtés ont mis en avant l'envie de réaliser ces trajets en transports en commun, à pied ou à vélo. Mais, le maillage cyclable est souvent vu comme peu dense, non sécurisé notamment au vu du comportement des automobilistes.

Cela est un peu moins le cas de Montpellier, une ville que ses habitants nouvellement installés apprécient du point de vue de la desserte en transport en commun, même si les déplacements en voiture demeurent majoritaires (sauf pour les étudiants).



Le manque d'emploi et le logement comme raisons de départ pour les plus jeunes

La raison pour laquelle les nouveaux arrivants ont quitté les grandes villes, notamment les jeunes actifs, est principalement liée aux difficultés de trouver un emploi satisfaisant et stable sur place suite à la période de formation professionnelle ou universitaire.

Les nouveaux arrivants interrogés font aussi mention de la difficulté à trouver un logement avec de l'espace, bien entretenu et à un prix accessible. C'est particulièrement le cas de Montpellier où les nouveaux arrivants considèrent que le parc de logement est vétuste et trop cher au vu de sa qualité. L'installation en cœur de ville est compliquée. Il s'agit d'un secteur tendu où il y a peu d'offres et beaucoup de demandes.

Les personnes de plus de 50 ans ne font pas mention de difficulté d'accès à un logement de qualité. Leurs ressources financières semblent leur permettre d'acquérir un bien même s'ils doivent parfois faire des concessions par rapport à leurs souhaits exprimés au départ.



Les personnes âgées aiment s'installer dans les agglomérations de Nîmes et Perpignan

Un profil de nouvel arrivant spécifique que nous avons retrouvé est celui des personnes âgées de plus de 50 ans qui s'installent dans la région pour passer leur retraite. Ces ménages, souvent en couple, apprécient notamment le cadre de vie de qualité offert par les villes de Nîmes et Perpignan. Ils en apprécient notamment les aménités urbaines (restaurants, commerces, services), la proximité immédiate avec la nature (mer, montagne) et la possibilité de mener des activités sportives douces (la marche, la randonnée, le cyclisme dans les pistes cyclables aménagées en pleine nature). Au vu de leurs capacités financières, ils ne montrent pas de difficultés à accéder à la propriété d'une maison pavillonnaire ou d'un appartement de bonne qualité. Les seniors se montrent aussi intéressés par les traditions locales, qu'ils connaissent aussi par le fait d'avoir auparavant fréquenté le territoire d'installation (à l'exception des ferias) ou car ils sont originaires du territoire.



La crise sanitaire n'a pas affecté l'envie de vivre en ville, même en appartement

Les nouveaux arrivants dans l'Est de l'Occitanie se sont installés en milieu urbain métropolitain pour profiter d'un cadre de vie dynamique, d'une offre de loisirs variée, de la proximité des services, commerces, équipements et l'accessibilité aux transports (gare TGV). Ce choix ne semble pas avoir été remis en discussion par la période actuelle caractérisée par la crise sanitaire. Les enquêtés expriment toujours leur satisfaction de vivre dans un tel cadre. Aux guestions concernant la crise sanitaire, les enquêtés ont répondu en mettant en avant l'impossibilité temporaire de vivre pleinement la ville et de profiter de ses aménités.

Les retraités et pré-retraités ayant choisi de s'installer en milieu urbain ne regrettent pas leur choix suite à la période de confinements successifs. La vie de quartier, la participation aux activités organisées par les associations, la proximité des services et commerces, mais aussi la proximité de la mer et de la montagne (à Montpellier, Nîmes ou encore Perpignan) sont des facteurs déterminants dans ce sens.



Les villes petites et moyennes

'Occitanie se caractérise par un fort maillage de ses territoires urbains. L'on retrouve de nombreuses villes de petite et moyenne taille exerçant des fonctions de centralités. Il s'agit de communes et de territoires regroupant moins de 50 000 habitants. Cet ensemble de villes petites et moyennes présente de fortes différences. On y trouve des villes isolées aux fonctions plus ou moins limitées qui constituent néanmoins des centres de services au sein d'un vaste environnement rural. D'autres villes au contraire sont proches ou incluses dans des aires urbaines plus importantes. Elles ont développé des fonctions intermédiaires et se sont parfois spécialisées dans certains domaines d'activité (tourisme, industrie, éducation, etc.). La crise sanitaire a mis en exergue un phénomène déjà existant et amplifié depuis un an et demi : les villes petites et moyennes accueillent un nombre croissant de Français désireux de s'installer à l'écart des grandes métropoles. L'enquête a permis de caractériser le profil de ces nouveaux habitants : il s'agit très souvent de jeunes actifs à la recherche d'une opportunité professionnelle ou de couples recherchant une qualité de vie supérieure plus accessible financièrement par rapport aux grandes villes. Les problèmes exprimés par les enquêtés concernent principalement la location des logements, la dépendance à la voiture, l'offre culturelle et de loisirs limitée.



Qualité et cadre de vie et opportunités professionnelles

On distingue principalement deux profils de nouveaux arrivants dans les villes moyennes et leurs environs.

Le premier est celui de jeunes nouveaux arrivants qui s'installent dans une ville moyenne à la suite de leurs études et de leurs stages/formations professionnelles. Ici ils retrouvent un contexte qui leur permet de démarrer une vie professionnelle grâce à des opportunités d'emploi offertes par les entreprises et les services administratifs locaux. Le problème exprimé par les enquêtés est la difficulté que leurs conjoint.e.s rencontrent dans leur recherche d'emploi. Cela empêche certains jeunes de se projeter sur le territoire à long terme.

Un deuxième profil qu'on a pu rencontrer est celui de personnes en fin de carrière qui souhaitent s'installer dans ces territoires pour bénéficier d'un cadre de vie privilégié et de qualité pour leur retraite. En s'installant dans une ville moyenne, ces derniers recherchent le confort de vie, c'est-à-dire, la proximité des services, commerces et

« Quand on rentre chez soi, c'est plaisant de pouvoir se poser dans le jardin. On a moins de stress en fin de journée, c'est plus reposant [par rapport à la grande ville, N.D.R.]. » Marc, 58 ans, Rodez,

équipements tout en étant dans un contexte proche de la nature. Une autre raison est liée au coût de la vie, que les enquêtés estiment inférieur dans les villes petites et moyennes par rapport aux métropoles.

Aveyron

S'installer dans une ville moyenne est considéré comme un bon compromis entre la métropole et le village, tout en pouvant y retrouver, même si partiellement, les caractéristiques de l'un comme de l'autre. Par exemple, sur le bassin de vie Millavois, les nouveaux arrivants mettent en avant le fait d'avoir à proximité à la fois des grandes surfaces commerciales mais aussi des petits producteurs et artisans du coin.





La proximité d'une plus grande ville comme critère d'installation

S'installer dans une ville de petite ou moyenne taille représente souvent une solution de repli par rapport à leur envie de s'installer dans une plus grande ville. La plupart des nouveaux arrivants interrogés ont pris en compte dans leur choix d'installation la proximité d'une plus grande ville et/ou d'un axe routier ou ferroviaire principal. Cela est considéré comme important pour des raisons notamment liées à l'offre culturelle, commerciale et de loisirs offerte par les plus grands pôles urbains. Toutefois, avec le temps, ce critère semble perdre de l'importance, les petites villes offrant un niveau de services, commerces et équipements satisfaisant. Si l'on quitte ces villes, c'est plutôt pour des raisons professionnelles ou de formation.

La proximité d'axes routiers principaux (routes nationales ou autoroutes) est un critère qui demeure crucial car offre la possibilité aux nouveaux arrivants de ne pas se sentir «enclavés», de rejoindre leurs familles ou une gare TGV.. Nous n'avons pas rencontré des personnes s'étant installées dans des petites villes exerçant un emploi en distanciel. Le cas échéant, le télétravail est effectué pour un poste qui est basé à proximité.



La dépendance de la voiture, inquiétude pour les plus âgés

L'offre en transport en commun est considérée insuffisante par les enquêtés pour qu'elle puisse être prise en considération comme une alternative aux déplacements en voiture. Les enquêtés retraités nous ont fait part de leurs inquiétudes quant à leur dépendance de la voiture pour les déplacements quotidiens dans l'avenir. C'est notamment le cas des enquêtés qui habitent les quartiers pavillonnaires et le périurbain. Les plus jeunes mettent plutôt en avant la difficulté de se déplacer à vélo ou à pieds à cause d'infrastructures insuffisantes et d'un sentiment d'insécurité routière.



Un choix résidentiel solide même en période de crise sanitaire

Les enquêtés ne regrettent pas leur choix d'installation dans les villes petites et moyenne de l'Est de l'Occitanie. Le fait de pouvoir disposer de plus d'espace dans leurs logements et d'un cadre de vie proche de la nature a été particulièrement apprécié par les enquêtés pendant les périodes de confinement et télétravail dues à la crise sanitaire.

« Je prends le train pendant le weekend pour rendre visite à mon fils qui habite maintenant à Montpellier » Matthieu, 48 ans, Mèze, Hérault



Le logement : difficultés en location, opportunité d'accession à la propriété

Concernant le logement, les enquêtés affirment avoir trouvé assez facilement l'habitation qui leur convient. Par contre, trouver un logement en location offrant de bonnes prestations (énergétiques, confort, entretien, etc.) peut s'avérer compliqué pour les jeunes qui arrivent sur le territoire, le marché du locatif n'étant pas renouvelé par une offre neuve ou récente. L'accession à la propriété semble poser moins de soucis aux nouveaux arrivants. Les prix étant abordables, notamment par rapport aux marchés des grandes villes et métropoles, les nouveaux arrivants ont la possibilité d'accéder à la propriété du bien qu'ils souhaitaient sans faire de compromis trop importants sur ses caractéristiques (taille, nombre de pièces, extérieur...) et sur la localisation à proximité des aménités qu'offre la ville (services, commerces, équipements). C'est le cas d'Alès par exemple, une ville où le marché des terrains à bâtir et des maisons pavillonnaires offre des prix encore abordables.

> « La crise ne nous impacte pas dans nos vies, notre domicile. Le confinement que nous avons vécu là où nous habitons nous permet de vivre correctement, mieux que les personnes qui doivent vivre en appartement. Ca nous a aidé à mieux passer ce cap là, à mieux supporter la crise.» Marc, 58 ans, les Cabaniols Rodez



Les territoires ruraux et de montagne

es installations dans les contextes ruraux et montagnards résultent principalement du souhait de se rapprocher de la famille. Le plus souvent, on revient à la maison. Mais les nouveaux arrivants s'établissent dans ces territoires aussi par amour de la nature. La beauté du cadre naturel et des villages est plébiscitée par les nouveaux arrivants, qui s'installent en milieu rural et montagnard malgré des difficultés évidentes. En effet, ils font toujours mention de l'isolement des territoires d'installation et d'un manque d'infrastructures de transport, de services et de commerces. Les plus jeunes font aussi mention d'un manque d'offre de loisirs (culturels ou autres). Les nouveaux arrivants s'installent en milieu rural et montagnard s'ils disposent d'un emploi ou s'ils sont porteurs de projets entrepreneuriaux. Les jeunes arrivants semblent être attirés effectivement par les opportunités d'emploi (dans les administrations locales par exemple) mais ils ne se projettent pas à long terme sur le territoire. D'autres couples plus âgées sans enfants s'installent par passion de la nature et du sport (randonnées, vélo, escalade...) et montent leurs projets entrepreneuriaux (souvent dans les domaines de l'alimentation et du tourisme). Quand on est retraité, l'installation en territoire rural est plus rare à cause de l'éloignement des établissements de santé et de la dépendance à la voiture. La désertification médicale est ressentie fortement comme un problème majeur par les enquêtés qui se projettent dans l'avenir. La qualité du réseau routier est également critiquée par les enquêtés qui utilisent la voiture pour tous leurs déplacements.



Un retour aux sources

Le rapprochement familial et le retour à des territoires mythifiés (tranquillité, esprit « village ») constituent les vraies raisons d'installation. La plupart de nos enquêtés sont en effet originaires de ces territoires, qu'ils avaient quitté pour des raisons d'études supérieures ou professionnelles. Pour ces derniers, la condition de leur retour dans la région est l'emploi. Ceux-ci s'appuient souvent sur leurs anciens réseaux sociaux pour trouver un emploi. Ils retournent également dans leurs territoires d'origine car il y a des secteurs d'activité importants et spécialisés pour lesquels ils sont formés.



Des porteurs de projets passionnés par la nature et des opportunités d'emploi pour les jeunes

Les raisons d'installations des personnes non originaires de la région correspondent à deux profils différents. Le premier est celui d'un couple âgé de 40-55 ans passionné de montagne, de la nature et/ou de sport, recherchant un cadre de vie calme, paisible. Ces nouveaux arrivants ouvrent ou reprennent des activités (restaurants, gîtes, services administratifs, alimentation générale, etc.). Souvent sans attaches préalables, ils s'investissent dans la vie locale via une participation active au sein d'associations, comités pour l'organisation

de fêtes, etc.

« Je suis d'origine cévenole, j'ai passé 25 ans en Seine et Marne mais mon souhait était de retourner dans la région, de devenir chef d'entreprise et de produire et créer des produits dont je suis fier » Damien, 57 ans, Sévérac-le-Château, Aveyron

Le deuxième profil est celui de jeunes qui démarrent leur vie professionnelle et recherchent un emploi pour faire leurs premières expériences. Jeunes diplômés, ils ne se projettent pas dans ces territoires, souhaitant rejoindre des contextes urbains dynamiques.





Dans les territoires ruraux et de montagne, les enquêtés ont mis en avant la possibilité d'accéder plus facilement au logement par rapport à la ville. Toutefois, une fois sur le territoire, ils se rendent compte du fait que l'offre et limitée en accession et très limitée en location. En accession, ils recherchent le plus souvent de grandes maisons en pierre avec un extérieur dans un cadre peu dense et à proximité immédiate de la nature.

Les personnes interrogées trouvent que les prix en montagne sont variés et attractifs mais que, par contre, le marché immobilier n'offre pas beaucoup de possibilités. Souvent, ils sont obligés d'élargir le rayon de recherche et ainsi s'éloigner du lieu de travail, d'un axe routier principal et/ou d'une ville centre de services pour satisfaire leurs souhaits en matière de logement. Cela a des implications négatives quant aux déplacements quotidiens et au sentiment d'enclavement.

Enfin, la crise de la Covid-19 et les restrictions qu'elle a entraînées ont conforté la décision des nouveaux habitants dans leurs choix résidentiels en milieu rural. La présence de grands espaces et des logements de grande taille ont joué un rôle déterminant en ce sens.

...mais une dépendance totale à la voiture

Les enquêtés parlent très souvent de l'état des routes. Ils utilisent effectivement la voiture au quotidien pour tous leurs déplacements : se rendre au travail, faire les courses, se rendre à une visite médicale, etc. Ces trajets peuvent être longs, surtout en termes de temps passé au quotidien sur la route. L'offre de logements et d'emploi n'étant pas très développée, les nouveaux arrivants sont amenés à faire leurs choix résidentiels sur la base de leurs préférences en termes de logement (taille et nombre de pièces, architecture typique, extérieur...) mais de manière presque déconnectée de la localisation de leur emploi, des commerces, des services, de l'accès à une route principale. La voiture est donc un élément incontournable pour vivre dans les contextes ruraux et montagnards. .

« On a une assez grande maison avec un beau jardin. Et c'est la plupart des cas en Lozère, ce sont de grandes maisons, un peu à l'ancienne, avec un jardin rempli d'outils pour bricoler!» Joris, 25ans, Badaroux, Lozère

L'accès aux soins médicaux. inquiétude pour les personnes âgées

Parmi les enquêtés, les plus âgées ont mis en avant leurs inquiétudes au sujet de l'accès aux établissements de soins et de la disponibilité de médecins généralistes sur le territoire. Pour rejoindre les établissements médicaux, il faut souvent parcourir de nombreux kilomètres en voiture et cela représente une inquiétude pour les personnes de plus de 50 ans, ce qui pousse ces personnes à se projeter dans une ville dans le futur.

Plus en général, la présence et la disponibilité des médecins généralistes sont limitées. Souvent, la recherche d'un médecin traitant est difficile, ces derniers étant parfois obligés de refuser de nouveaux patients.

Nous avons vu 2 maisons sur La Canourgue et nous sommes tombé sous le charme. Mais cela nous rajoute 30 min en plus pour retourner sur Clermont-**Ferrand**» Anne, 35 ans, La Canourgue, Lozère



Le littoral

C'installer sur le littoral occitan est un choix fort et solidement motivé par les nouveaux arrivants interrogés. La passion pour la mer et le climat doux sont les raisons les plus citées par les enquêtés, mais s'installer dans un territoire du littoral nécessite de disposer d'un emploi avant d'arriver ou de capacités financières suffisantes pour accéder à la propriété ou payer un loyer. En effet, les prix des logements (en location et en accession) sont très élevés. L'envie de vivre en bord de mer est souvent accompagnée d'un compromis : passer d'une maison à un appartement, renoncer à un extérieur, disposer d'un logement plus petit. Néanmoins, aucun enquêté ne regrette son choix et tous mettent en avant les atouts de ces territoires : la proximité des grandes villes, le niveau de services et équipements, les transports en commun. Les nouveaux arrivants connaissent déjà le littoral avant de s'installer, l'ayant fréquenté lors des vacances le plus souvent. Le profil le plus commun est celui des jeunes retraités qui recherchent un climat agréable et doux même en hiver. Mais des jeunes aussi s'y installent, attirés par les



mêmes facteurs.

La mer et le climat comme facteurs d'installation...

La mer et le climat méditerranéen ont eu une influence certaine pour ce choix de territoire, ainsi que la diversité des espaces naturels facilement accessibles.

En général, les nouveaux arrivants mettent en exergue le fait de pouvoir tout faire à pied ou en transport au sein de la ville. Ils apprécient l'offre culturelle et de loisirs proposée et la disponibilité d'équipements pour pratiquer du sport.

La proximité avec une grande ville et la bonne desserte au niveau des transports publics constituent une valeur ajoutée. En effet, la proximité avec une gare TGV est largement mise en avant comme étant un point positif. Avec le développement du télétravail, la proximité avec une gare TGV permet à des personnes originaires de la région parisienne ou bien de la région de Montpellier, de s'installer sur Sète et de faire des déplacements occasionnels dans ces différentes villes.

La réunion destinée aux nouveaux habitants organisée par la ville de Sète est ressortie à plusieurs reprises dans les entretiens. Cela leur a permis de connaître la ville : les activités, les musées, les aménagements et transports. « Pour le prix de notre grande maison, on a eu un tout petit appartement. Enfin il est bien [...] il est pas tout à fait comme on voulait, on voulait une pièce de plus mais voilà... par contre, on a un environnement, on a dû faire un choix »

Laetitia, 63 ans, retraitée, Sète

...malgré des difficultés au niveau du logement et liées aux flux touristiques saisonniers

Les enquêtés ont exprimé leurs difficulté à trouver un logement leur correspondant. Ils affirment que les prix ont fortement augmenté, notamment avec la spéculation d'Airbnb et la crise sanitaire. C'est pour cette raison que, selon les enquêtés, il faut préalablement disposer d'un revenu fixe (emploi même en télétravail, retraite) afin de pouvoir s'installer. Trouver un emploi sur place semblerait très compliqué.

Malgré le cadre idyllique que propose ce type de territoire, les nouveaux arrivants restent sensibles aux problèmes liés au manque de propreté et aux flux touristiques saisonniers. Ces territoires changent de visage et cela engendre des problèmes de propreté de l'espace public et de nuisances sonores.

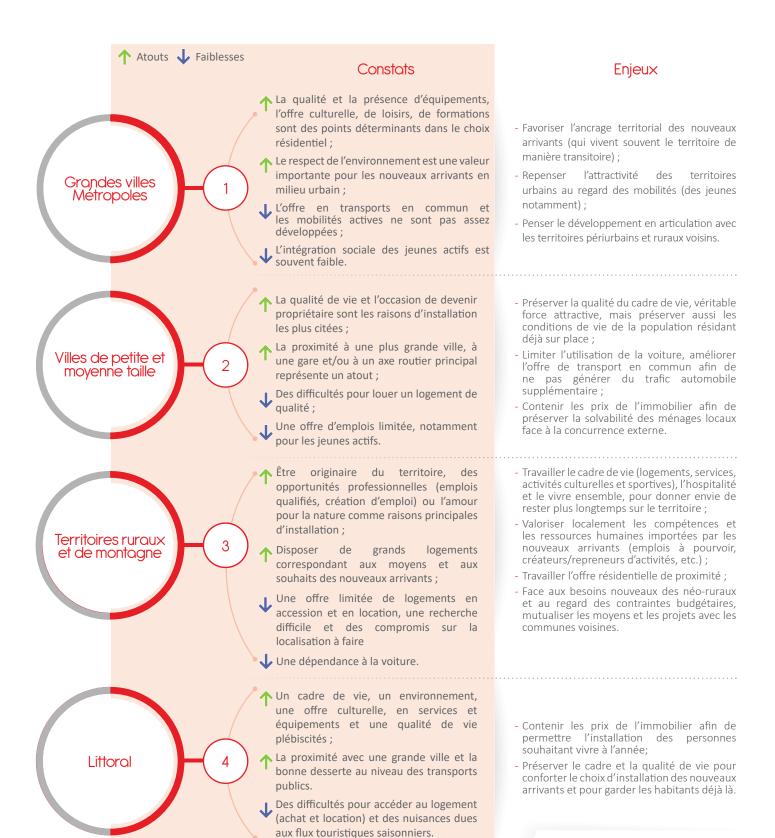


Le tableau des enquêtés



Dép.	EPCI	Commune	Âge	Sexe	Occupation	Situation matrimoniale	Arrivant/sortant
Hérault	Montpellier Méditerranée Métropole	Montpellier	22	F	Etudiante	En couple	Arrivant
			23	F	Etudiante	En couple	Sortant
			23	F	Etudiante	Célibataire	Arrivant
			24	F	Etudiante	Célibataire	Arrivant
			19	F	Etudiante	Х	Arrivant
			24	Н	Salarié	Célibataire	Sortant
			23	F	Etudiante	Х	Arrivant
			23	F	Salariée	Х	Sortant
		Juvignac	31	Н	Ingénieur	Célibataire	Arrivant
			34	F	Sans emploi	Mariée	Arrivant
		Cournonsec	28	F	Fonctionnaire	Pacsée	Arrivant
	Sète Agglopole Méditerranée	Mèze	48	F	Salariée	Divorcée	Sortant
		Sète	24	F	Salariée	Célibataire	Arrivant
			63	F	Retraitée	Mariée	Arrivant
			54	Н	Chef d'entreprise	Marié	Arrivant
Gard	Nîmes Métropole	Nîmes	35	Н	Salarié	Célibataire	Arrivant
			61 38	H F	Retraité Salariée	Divorcé En couple	Arrivant Arrivant
			54	F	Salariée	En couple	Arrivant
			35	F	Salariée	Célibataire	Arrivant
		Saint-Gilles	53	F	Salariée	Mariée	Arrivant
			36	Н	Salarié	Célibataire	Arrivant
	Alès Agglomération	Saint-Privat-des-Vieux	27	Н	Salarié	Célibataire	Sortant
		Alès	28	F	Salariée	Célibataire	Arrivant
		Saint-Christol-les-Alès	32	Н	Salarié	Pacsée	Arrivant
	Gard Rhodanien	Bagnols-sur-Cèze	23	F	Apprentie	Célibataire	Sortant
Lozère	CC Cœur de Lozère	Mende	27	Н	Salarié	En couple	Arrivant
		Badaroux	25	Н	Salarié	Célibataire	Sortant
	CC Mont Lozère	Villefort	48	F	Professeur	Mariée	Sortant
	CC Gévaudan	Marvejols	38	Н	Salarié	Célibataire	Arrivant
			24	F	Salariée	En couple	Arrivant
			25	Н	Salarié	Célibataire	Arrivant
	CC Aubrac Lot Causses Tarn	La Canourgue	35	F	Chef d'entreprise	Concubinage	Arrivant
Aveyron	Rodez Agglomération	Onet-le-Château	58	Н	Salarié	Marié	Arrivant
			52	F	Fonctionnaire	Mariée	Arrivant
	Millau Grandes Causses	Millau	25	Н	Intermittant	En couple	Arrivant
	CC Des Causses à l'Aubrac	Sévérac d'Aveyron	57	Н	Chef d'entreprise	Marié	Arrivant
Pyrénées-orientales	Perpignan Méditerranée Métropole	Perpignan	43	F	Salariée	En couple	Arrivant
			24	F	Salariée	En couple	Arrivant
	ivietropole		25	F	Salariée	X Cálibataire	Arrivant
	CC du Vallespir	Céret	23	F F	Etudiante Etudiante	Célibataire En couple	Sortant Sortant
	CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illibéris	Saint-Génis-des-Fontaines	21	F	Etudiante En apprentissage	En couple	Arrivant
	CC Corbières Salanque Méditerranée	Pia	28	Н	Salarié	Pacsé	Arrivant

Les principaux Constats et enjeux par types de territoires



Crédits / Réalisation A'U (sauf mention contraire) Retrouvez toutes nos publications sur

www.audrna.com



