

ÉTUDE TERRITORIALE

AURILLAC

Centres-villes versus centres de vie :
comprendre et accompagner les déterminants à l'installation
et au choix de vie des salariés.

Partenaire : Action Logement,
Noel PETRONE,
Claire HUGON

Enseignant encadrant :
Christian DESMARIS

Équipe de la Public Factory : Elouan ALAMY, Erdem AYDIN, Camille DARDAILLON, Anthony LE PIFRE, Valentin PRODAULT, Marie RICOU, Camille ROBERT, Rose VELLA



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
INTRODUCTION ET RÉSUMÉ DU LIVRABLE.....	3
FICHE STATISTIQUE DU TERRITOIRE.....	5
ENTRETIENS.....	20
I. PIERRE MATHONIER - MAIRE D'AURILLAC.....	20
II. CHRISTOPHE DOUHET - DIRECTEUR GÉNÉRAL CCI CANTAL.....	29
III. RESPONSABLE RESSOURCES HUMAINES.....	39
IV. SALARIÉS.....	45
SYNTHÈSE.....	50
TABLE DES MATIÈRES.....	65

INTRODUCTION ET RÉSUMÉ DU LIVRABLE

L'étude menée à Aurillac vise à comprendre comment un territoire de ville moyenne, engagé dans une dynamique économique, notamment dans des secteurs de niche comme celui des biotechnologies, organise aujourd'hui l'accueil et les trajectoires résidentielles des salariés. Dans ce contexte de diversification des emplois et de recomposition démographique, nous cherchons à comprendre la manière dont se structurent les arbitrages entre bassin de vie et bassin d'emploi.

Pour cela, ce travail de recherche comprend une « **Fiche statistiques du Territoire** », regroupant un ensemble de données factuelles et chiffrées sur la situation socio-économique de la ville. Elle présente ainsi les principaux indicateurs démographiques, économiques, sociaux et de logement.

Afin de compléter notre panorama sur la situation aurillacoise, nous avons choisi d'interroger deux acteurs dont les missions sont indissociables des enjeux de logement et d'attractivité économique, afin de comprendre comment les besoins en hébergement des salariés s'articulent avec les stratégies de développement des entreprises locales : le **maire d'Aurillac Monsieur Mathonier** et le **Directeur Général de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Cantal, Monsieur Douhet**.

Puis, nous avons complété cette approche par une série d'**entretiens avec une dizaine de salariés** de plusieurs entreprises locales et de différents secteurs afin de diversifier les expériences analysées. Ces matériaux permettent, depuis l'expérience vécue, de confronter les récits individuels de salariés aux données recueillies dans l'état de l'art ainsi qu'à nos différents entretiens socles, et d'en faire ressortir des logiques globales d'arbitrage résidentiel sur le territoire d'Aurillac.

Par ailleurs, nous avons également mené des **entretiens auprès de salariés des services des ressources humaines**, nous permettant par là de recueillir un point de vue plus large sur les entreprises, avec des acteurs spécialisés dans l'accompagnement des autres salariés. Ces entretiens sont d'autant plus

pertinents que ces interlocuteurs, portant un regard moins hiérarchique que celui de dirigeants, disposent d'une connaissance fine des dynamiques internes et des besoins réels en matière de recrutement et de logement.

À partir de l'ensemble de ces travaux, nous avons réalisé une analyse globale d'Aurillac, intitulée « **Synthèse du territoire** », mettant en lumière l'articulation entre son dynamisme économique et les limites structurelles qui en conditionnent le développement. Cette analyse montre que, si le marché du logement peut apparaître relativement détendu, il demeure imparfaitement ajusté aux besoins des actifs recrutés, notamment ceux recrutés en dehors du territoire. Elle souligne également l'élargissement du bassin d'emploi, l'importance des mobilités quotidiennes et le poids des arbitrages résidentiels dans les trajectoires des salariés. Enfin, elle met en évidence le rôle d'Action Logement comme acteur de soutien, tout en replaçant ces résultats dans les limites propres à notre étude.

FICHE STATISTIQUE DU TERRITOIRE

Cette fiche statistique du territoire a été construite afin d'aborder factuellement le territoire aurillacois, dans l'objectif de préciser notre synthèse et analyse. Elle aborde ainsi la démographie du territoire, sa situation économique et les dynamiques d'emploi, la situation du marché locatif ainsi que la qualité de vie selon différents critères (transport collectif et individuel, insécurité).

I. DÉMOGRAPHIE DU TERRITOIRE

CHIFFRES CLÉS

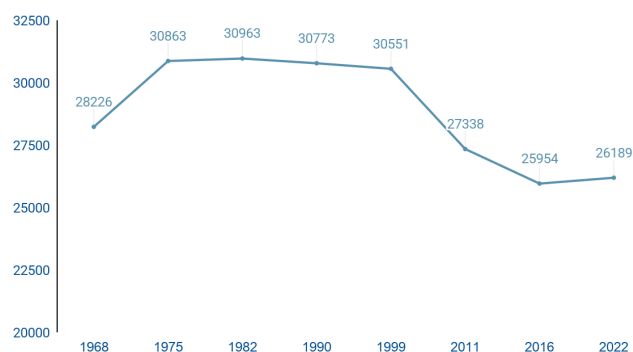
- 26 214 : population municipale pour la commune (en 2023) ([Insee POP T1](#))
- 144 399 : population du Cantal (2022) ([Insee](#))
- Densité de la population sur Aurillac : 911 hab / km2 ([Insee](#))
- Taux de natalité : 7,8% ([Insee](#))
- Taux de mortalité : 15,9% ([Insee](#))
- 21 860€ : Revenu médian des foyers de la communes en 2021([Insee](#))

Évolution de la population¹

Une population en baisse depuis 1968

- Entre 2016 et 2022, une évolution de +0,9% de la population, contre +1,3% pour la CA du bassin

Évolution de la population depuis 1968



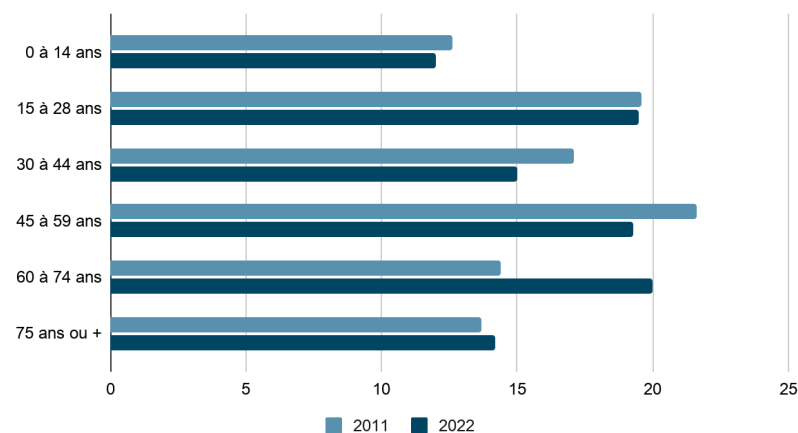
¹ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).
https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

- La commune a perdu plus de 4 300 habitants depuis 1999

Une population vieillissante :

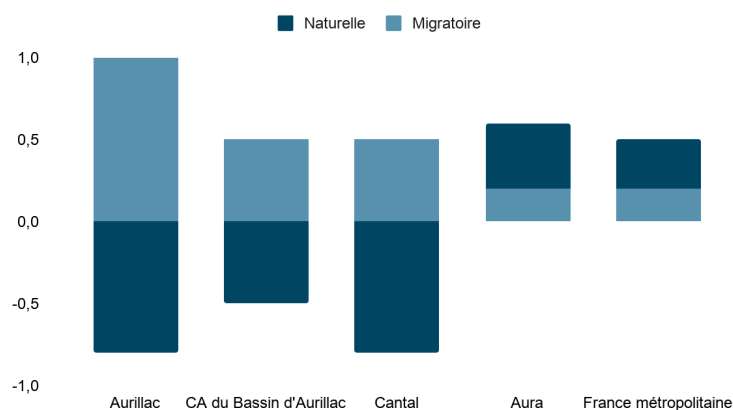
- Progression de la catégorie des 60 à 74 ans d'environ 5 points de pourcentages entre 2011 et 2022
- 32% de la population à moins de 30 ans

Répartition de la population selon la tranche d'âge



Solde migratoire positif :

Variation annuelle moyenne de la population entre 2016 et 2022



- +1%

→ La population augmente grâce aux arrivées de nouveaux habitants

→ L'attractivité compense légèrement le vieillissement démographique (-0,8%)

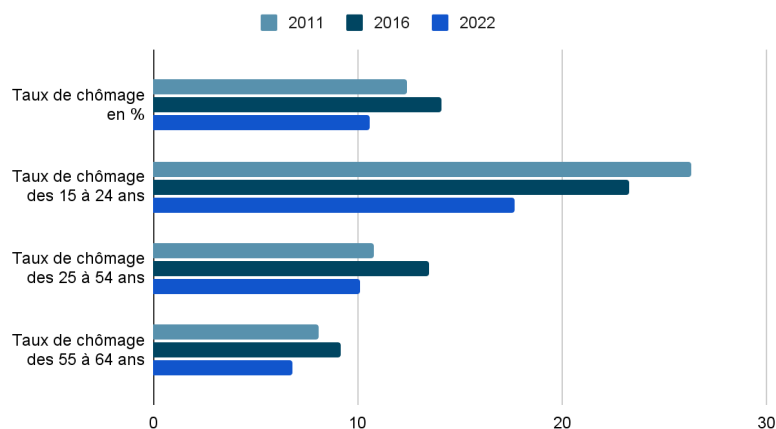
II. EMPLOI ET ÉCONOMIE

CHIFFRES CLÉS :

- 11 320 : nombre d'actifs de 15-64 ans pour Aurillac en 2022
- 9 115 = 88,5% : taux de travailleurs salariés sur Aurillac en 2022
- 71% : part des actifs des 15-64 ans (une proportion inférieure à celle des territoires de comparaison) en 2022
- 11% : taux de chômage au sens de l'INSEE² pour la commune d'Aurillac en 2022
- 7% : taux de chômage au sens de l'INSEE pour le Cantal en 2022
- 12% : taux de chômage au sens de l'INSEE pour la France métropolitaine en 2022
- 15 : nombre de demandeurs d'emploi en fin de moi (DEFM ABC) pour 100 actifs sur la commune (une proportion similaire aux territoires de comparaison en 2023)
- -17% : évolution du nombre de DEFM entre 2018 et 2023
- 2650 : DEFM enregistrés en janvier 2026
- Évolution du nombre d'emplois depuis 1999 à 2022 : 20 772 → 21 927 (similaire à la France métropolitaine)

Activité et chômage de la population³

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans



Une population modérément active à l'échelle de la commune en 2022 :

- 71% : taux d'activité à Aurillac
- 75 % : taux d'activité CA du bassin d'Aurillac
- 76 % : taux d'activité Cantal
- 77 % : taux d'activité AURA
- 75 % : taux d'activité France métropolitaine

² Taux de chômage | Insee. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1687>

³ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.). https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

Taux de chômage qui diminue :

En 2011, le taux de chômage (au sens du recensement) s'élevait à 12,4%, il a augmenté pour arriver à 14,1% en 2016 et est redescendu jusqu'à 10,6% en 2022.

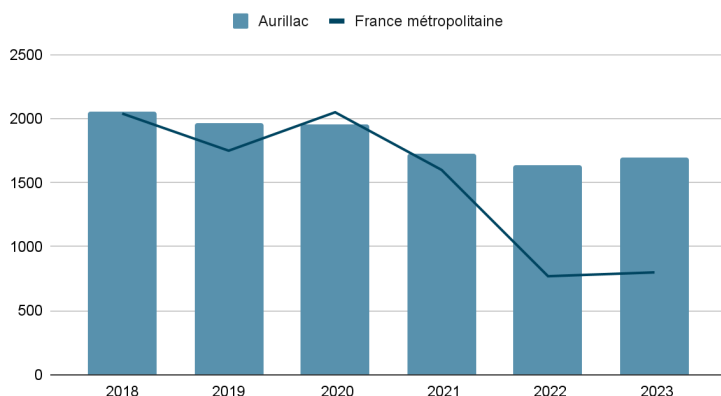
- 11 % : taux de chômeurs au sens de l'INSEE sur Aurillac
- 8 % : bassin d'Aurillac
- 7 % : Cantal
- 10 % : AURA
- 12 % : France métropolitaine

Autre source : France Travail : 4,6% : taux de chômage sur Aurillac

- 7,5% France métropolitaine

Les demandeurs d'emploi en fin de mois en 2022 :

Évolution du nombre de DEFM de cat. ABC



- -17% : évolution du nombre de DEFM entre 2018 et 2023 (2050 → 1 700)
- 15 DEFM de catégorie ABC pour 100 actifs de la commune : une proportion similaire à celle des territoires de comparaison
 - 1 700 DEFM enregistrés dans les dernières statistiques de France Travail contre 1 868 en moyenne les années précédentes.

Concentration de l'emploi⁴

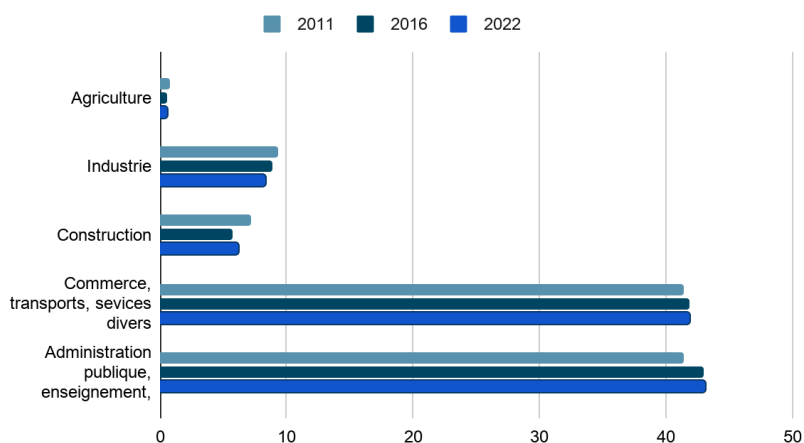
Un territoire dynamique d'un point de vue économique :

- 0,5 actif de la commune pour 1 emploi disponible en 2022
- 1 pour la France métropolitaine ; AURA ; Cantal
- 21 entreprises pour 100 habitants pour Aurillac (Source SIRENE, mars 2025)
- 24 pour le CA du bassin d'Aurillac
- 22 pour la France métropolitaine
- 21 927 : nombre d'emplois présents pour Aurillac

Répartition par secteur d'activité⁵

Le tertiaire comme secteur largement dominant

Emplois selon le secteur d'activité



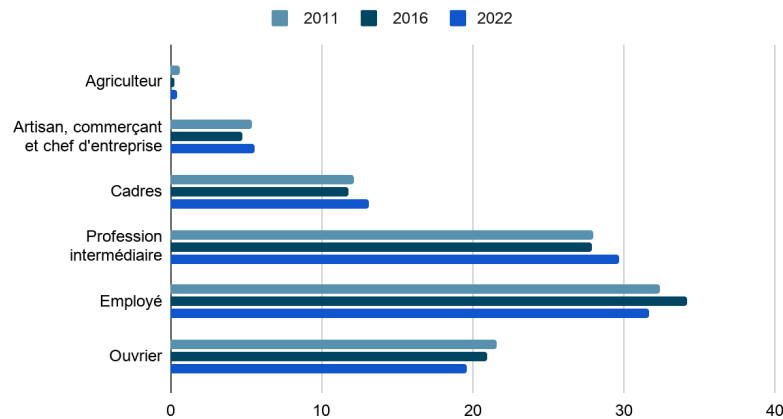
- En 2022, le secteur commerce, transports, services divers représentait 41,9% des emplois. Ce qui est une donnée stable puisqu'en 2011 cela en représentait 41,4%.

⁴ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).
https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

⁵ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).
https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

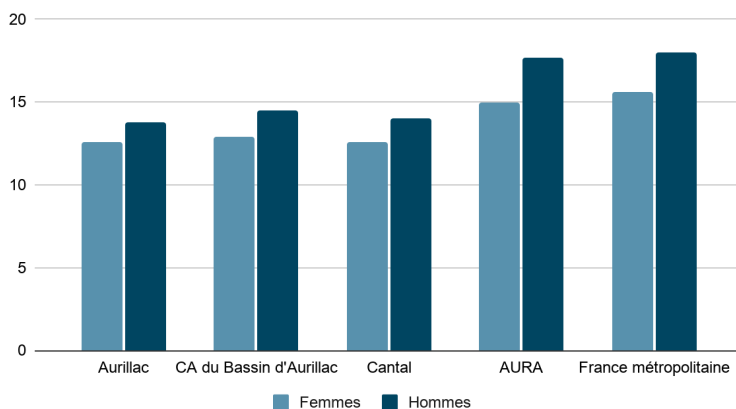
Emplois par groupe socioprofessionnel

Emplois par groupe socioprofessionnel



Inégalité en matière d'emploi⁶

Salaire net horaire



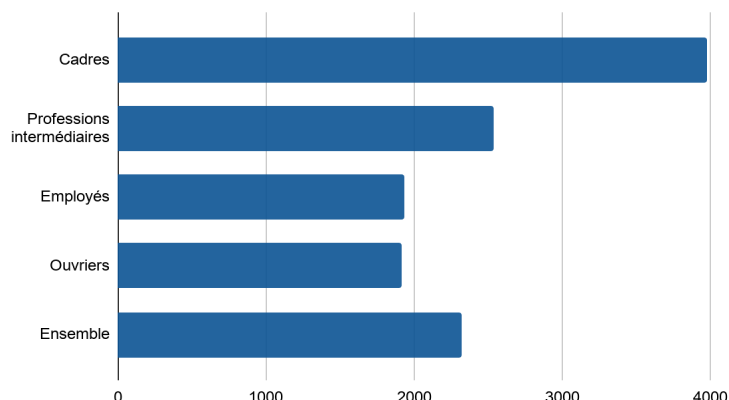
- Un salaire net horaire inférieur à Aurillac par rapport aux territoires de comparaison.

(Hommes : 13,80€ à Aurillac $\neq$ 18€ en France ; 17,70€ en AURA ; 14€ Cantal)

- Un salaire horaire moyen de 12,60€ pour les femmes contre 13,80€ pour les hommes : un écart moins important que dans les territoires de comparaison mais soulignant tout de même des inégalités salariales existantes.

⁶ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).
https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

Salaire net mensuel moyen en euros selon la CSP en 2023



III. LE LOGEMENT SUR AURILLAC

CHIFFRES CLÉS :

- 17 571 logements à Aurillac
- 1,8 : taille moyenne des ménages de la commune
- 3 173 : nombre de logements sociaux
- 84% : taux de logements de la commune dont le DPE est D,E ou F (60% pour la France métropolitaine)
- 49% : taux de propriétaires de leur résidence principale sur Aurillac
- 1 365 € : prix de vente médian au m2

Parc de logements⁷

- 17 571 logements à Aurillac
- 1,8 : taille moyenne des ménages de la commune
- Territoire dynamique en matière de logement ces 30 dernières années : 14 882 (1990) → 17 571
- 5 pièces = 26% du parc ≠ 44% pour le Cantal
- 14 409 en 2022 (82%) : taux de résidences principales

⁷ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d).
https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

- 794 en 2022 (4,5%) : taux de résidences secondaires
- 2 368 en 2022 (13,5%) : taux de logements vacants

Constructions récentes⁸

Évolution du nombre de permis de construire depuis 6 ans stable :

2019	2020	2021	2022	2023	2024
45	45	54	44	42	44

Logement autorisé à la construction en moyenne chaque année pour 1000 logements :

- Aurillac : 5
- France métropolitaine : 11
- AURA : 12

→ Contexte local mesuré en matière de construction de logements

Marché immobilier⁹

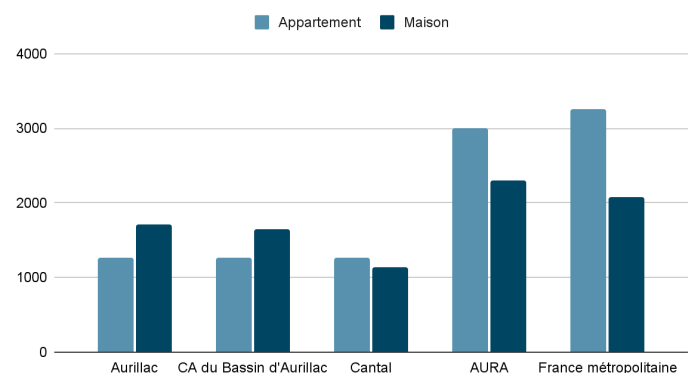
Prix de vente médian au m² :

- 1 365€ (maisons et appartements) Aurillac
- ≠ 2 975€ France

Autre source : SeLoger

- Prix du m² de vente : 1590€/m² [SeLoger](#)
-

Prix de vente médian au m² (2020-2024)

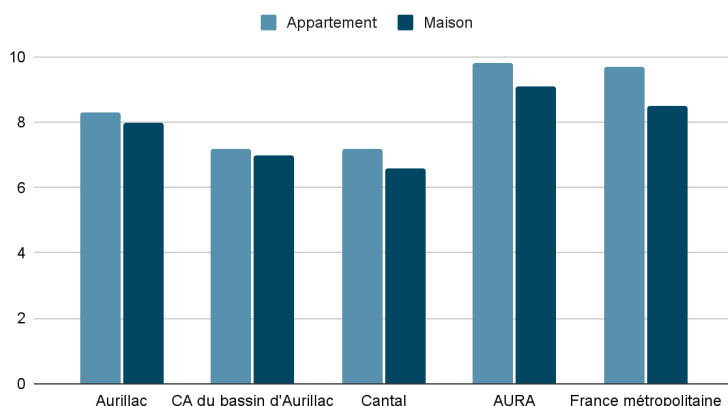


⁸ Ibid

⁹ Ithéa. (2025). *Profil thématique Logement Aurillac*

Prix de location moyen au m² :

Prix de location moyen au m² (2018-2019)



- **Prix du m² de location :** 10€/m² [SeLoger](#)
- **Prix de location moyen au m² :**
 - 8,12€
 - ≠ 9,11€ France

Source : Ministère de la Transition Écologique, 2018-2023

→ Prix de l'immobilier moins élevés qu'ailleurs pour Aurillac

- **Taux de vacance 13,5%** Aurillac (supérieur aux territoires de comparaison) → **inadéquations entre l'offre de logements et les besoins de la population** (8,2% niveau France)

Mode d'occupation¹⁰

- Une **faible représentation des propriétaires pour Aurillac** : 49% de propriétaires de leur résidence principales (moins élevé qu'ailleurs, France 58%; Cantal 71%)
- Des habitants de la commune résidant au sein de leur logement actuel depuis 14,2 ans en moyenne : **des habitants qui ont tendance à n'être "que de passage" sur le territoire**
- 9,3% des résidences principales sont **sur-occupées** au sein de la commune (France environ 10%)
Définition : *suroccupation des logements selon INSEE : un logement est suroccupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d'occupation "normale" : 1 pièce de séjour pour le ménage + 1 pièce pour chaque personne de référence du ménage + 1 pièce pour les*

¹⁰ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).
https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

autres personnes hors famille célibataires de 19 ans ou plus + 1 pièce pour 2 enfants s'ils sont de même sexe ou ont au moins de 7 ans, sinon 1 pièce par enfant

Confort et vétusté des logements¹¹

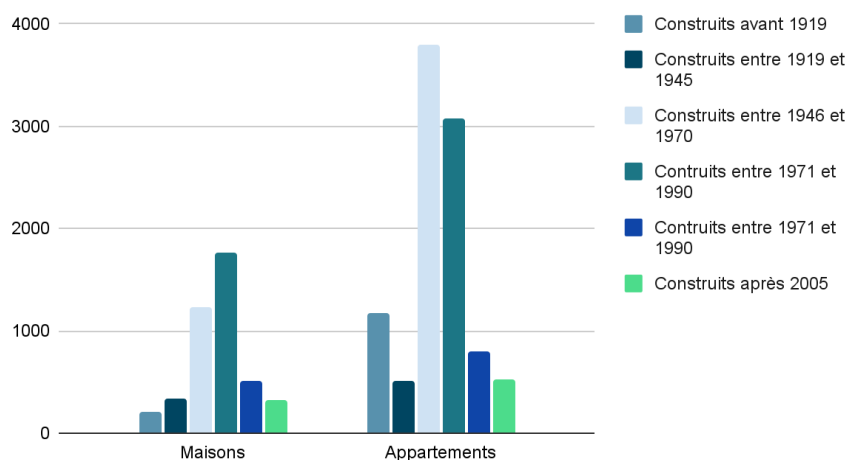
- **84% de logements de la commune dont le DPE est D, E ou F (60% pour la France métropolitaine)**

- Un parc de logement ancien :

- 51% de résidences principales construites avant 1971 → suppose des logements plus vétustes

- 28% de résidences principales avec un mode de chauffage principal électrique → niveau de charges élevés pour un nombre significatif de ménage.

Âge du parc immobilier à Aurillac



- 47,9% des appartements d'Aurillac ont été construits avant 1971, contre 40,7% pour la moyenne des villes.

Logement social, un parc étoffé¹²

- **3 173 logements sociaux** recensés pour Aurillac (-18 logements depuis 2018, mais stabilité relative)
 - **22% = la part des logements sociaux (RPLS) parmi les résidences principales de la commune (part plus élevées que les territoires de comparaison)**

¹¹ Ibid

¹² Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).
https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

- 6,9% des logements sociaux financés en PLAI (proportion inférieure aux territoires de comparaison - CA Aurillac, AURA, Cantal)
- **Taux de vacance des logements sociaux 2,9%**
- **Date moyenne de construction 1983**
- Loyer moyen au m2 : 5,57€ (AURA 6,10€ / France 5,87€)
- **DPE supérieur à D : 28%** (France 16% / Cantal 32% / AURA 18%)

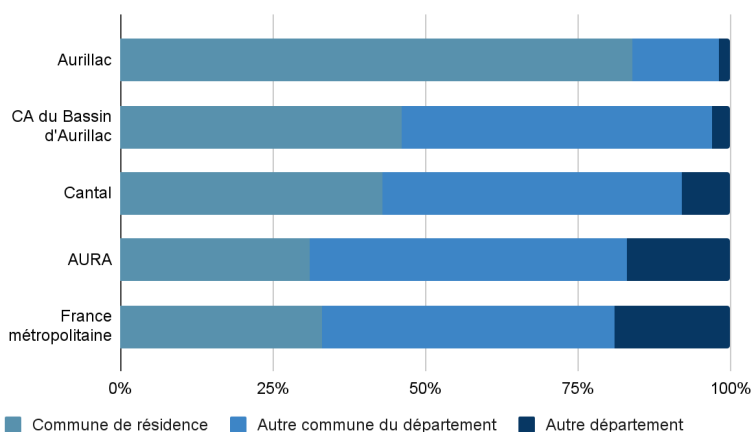
Rappel : Loi SRU impose un taux minimal de logement sociaux (20% dans les communes situées en zone non tendue et 25% dans les communes de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants)

IV. VIVRE À AURILLAC

Mobilité des actifs occupés¹³

- 1 666 : nombre d'actifs occupés travaillant en dehors de leur commune de résidence
- 46% : taux d'actifs vivant sur la CA travaillant en dehors.
- 5% : part des actifs occupés de la commune qui vivent à plus de 30 minutes de leur lieu de travail (une proportion assez faible par rapport aux territoires de comparaison)

Lieu de travail des actifs occupés



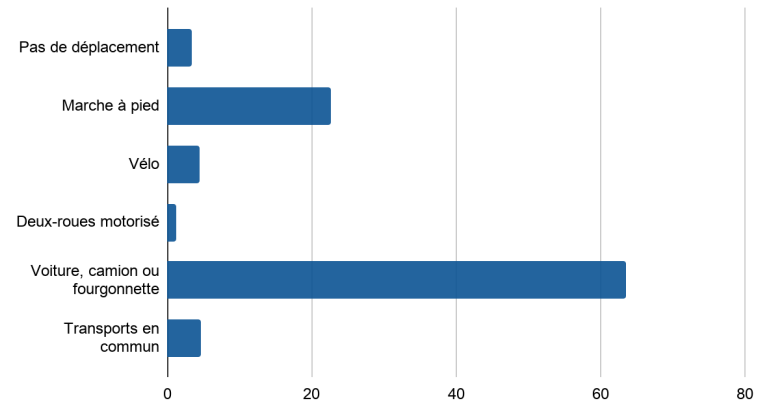
¹³ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).
https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

Transports¹⁴

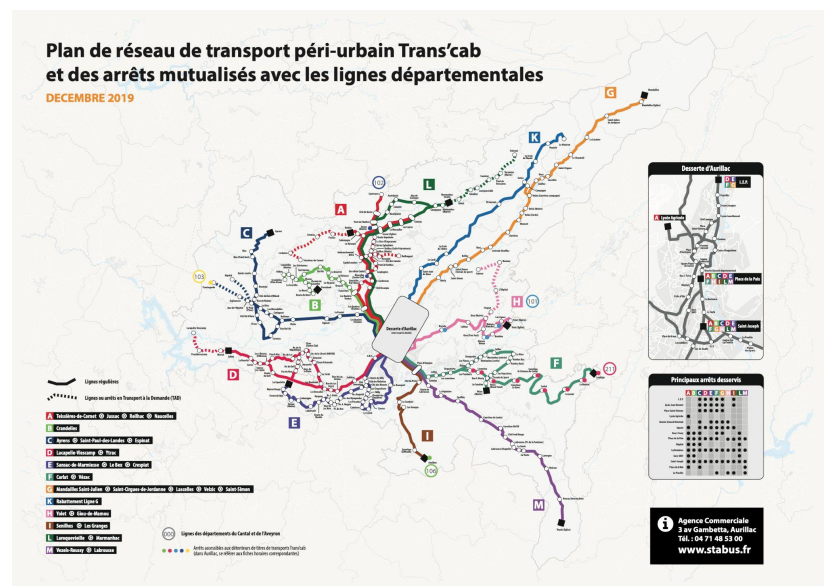
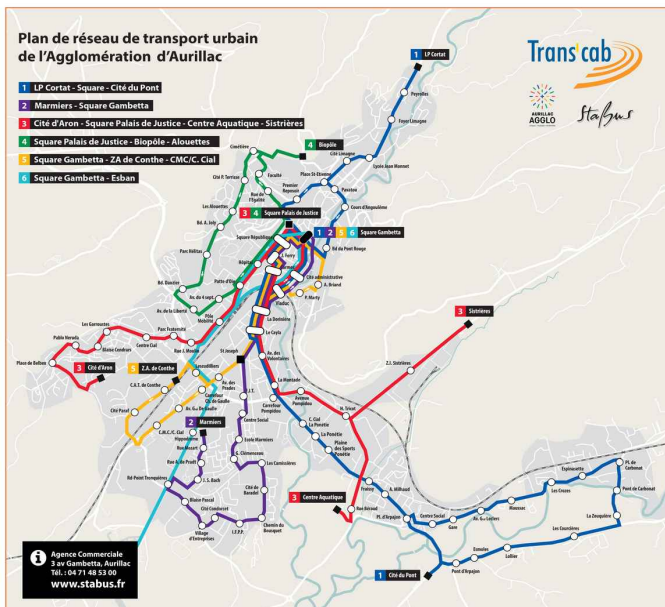
Des habitants se déplaçant autant qu'ailleurs en voiture, mais des chiffres qui restent élevés

- 64 % : taux des actifs se déplaçant en voiture pour Aurillac
- 79% : taux des actifs pour la CA du bassin d'Aurillac
- 80% : taux des actifs pour l'AURA

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail (2022)



Lignes¹⁵ :



¹⁴ Ibid

¹⁵ Stabus - Lignes urbaines. (s. d.). Stabus. <https://www.stabus.fr/fr/lignes-urbaines/>

Taux de fréquences des lignes :

Les lignes urbaines fonctionnent toute l'année selon deux périodes horaires :

- du lundi au vendredi en période scolaire ;
- le samedi en période scolaire et du lundi au samedi en période de vacances (y compris l'été).

En heure de pointe, des renforts permettent de proposer un bus toutes les 15 minutes sur les lignes les plus fréquentées ; en heure creuse, comptez **25 à 30 minutes entre chaque rotation**.

En ce qui concerne les lignes périurbaines, nous n'avons pas trouvé d'informations sur les fréquences de rotations.

Équipement automobile des ménages¹⁶

Équipement	2011	2016	%	2020	%
Au moins une voiture	1 009	1 090	8,2	1 111	8,6

- 78,6% des ménages disposent d'au moins une voiture en 2022, un chiffre légèrement en hausse depuis 2011 (77,9%).

¹⁶ Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee. (s. d.).
https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1

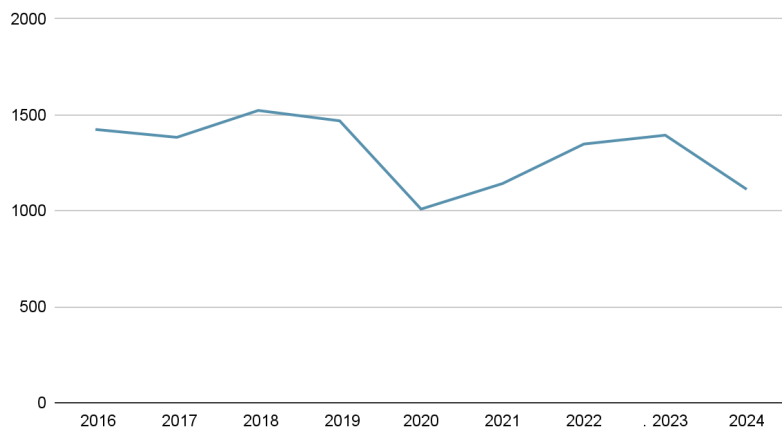
Emplacement de stationnement réservé à un usage personnel¹⁷

Emplacement de stationnement	2011	2016	%	2020	%
Ensemble des résidences principales	4 139	1 947	100	1 409	100
Dont disposant d'au moins un emplacement réservé au stationnement	905	1 148	3,7	954	6,3

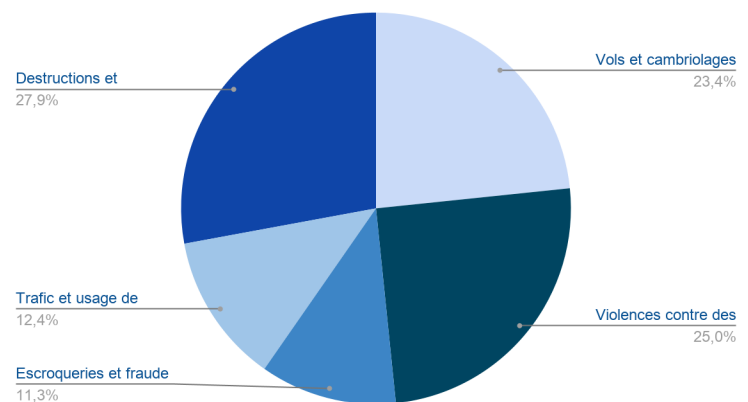
Insécurité¹⁸

Nombre de crimes et délits à Aurillac

Nombre de crimes et délits à Aurillac



Principaux crimes et délits à Aurillac



¹⁷Ibid

¹⁸ Délinquance à Aurillac (15000) : les chiffres de l'insécurité. (s. d.).
<https://www.linternaute.com/actualite/delinquance/aurillac/ville-15014>

Source : Ministère de l'intérieur et des Outre-Mer

- Taux de criminalité pour 1000 habitants : 42,4. Ce qui place Aurillac au 8 493 ème rang du classement des villes les plus dangereuses de France.
- Aurillac : 345e place sur 366 villes de plus de 22 500 habitants de France métropolitaine, des villes subissant le plus de crime et de délits par habitant, soit la **22e ville la plus sûre de France**.

SOURCES :

- *INSEE, 2022 Dossier complet – Commune d'Aurillac (15014) | Insee.* (s. d.).
https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-15014#graphique-POP_T1
- *Enquête emploi et économie Aurillac 2025, Ithéa*
- *Synthèse thématique logement Aurillac 2025, Ithéa*
- Enquête “*Mobilité des personnes*”, Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2019
- Statistiques chômage et demandeurs d'emploi. (2026, janvier). France Travail.

ENTRETIENS

I. PIERRE MATHONIER - MAIRE D'AURILLAC

Entretien avec : Pierre MATHONIER

Fonction : Maire d'Aurillac et président d'Aurillac Agglo

Date : 4 février 2026

Type d'entretien : Présentiel, à la mairie d'Aurillac

Présents lors de l'entretien : Elouan Alamy, Erdem Aydin, Marie Ricou

Synthèse et retranscription : Marie Ricou



Mots-clés : déficit démographique ; pôle d'emploi ; pôle d'excellence ; politique de rénovation ; ligne d'aménagement du territoire ; mobilité résidentielle ; loi ZAN ; parcours résidentiel type ;

Contenu de la synthèse :

I. APPORT CONTEXTUEL

Présentation de la personne

Né le 8 avril 1961, Pierre Mathonier est maire d'Aurillac depuis 2013, réélu à deux reprises, membre du Parti Socialiste, conseiller département du Cantal et président d'Aurillac Agglo. Il est titulaire d'une licence en théologie et est également expert-comptable et commissaire aux comptes, formation qui structure son approche des questions budgétaires et financières locales.

Cependant, il ne se représentera pas en tant que tête de liste pour les élections de 2026 mais souhaite conserver la présidence de l'agglo et il se représente en tant que conseiller municipal. Son action municipale s'articule principalement autour du développement économique, de la revitalisation du centre-ville et du maintien des services publics dans un contexte de recomposition démographique des villes moyennes.

II. CONTENU DE L'ENTRETIEN

1) Un territoire en recomposition économique : la microbiologie comme moteur de la relance

Depuis le milieu des années 2010, Aurillac connaît une dynamique économique singulière, marquée par la structuration d'un pôle d'excellence en microbiologie. Alors que le territoire affichait historiquement un **taux de chômage très bas** (autour de 4 %), il souffrait d'un **déficit démographique** important lié à un solde naturel négatif.

L'inflexion intervient vers 2016-2017 avec la **montée en puissance d'entreprises spécialisées dans les ferments lactiques et les biotechnologies**, notamment Biose, Lallemand et Agrolab's. Le maire compare cette dynamique à un tournant structurant et dynamisant pour le territoire : « *Pour moi la microbiologie, c'est le Michelin pour Clermont des années 30.* »

La **création d'un pôle d'excellence** adossé à des formations universitaires (Master en microbiologie, BTS spécialisés) a permis d'enclencher un cercle vertueux : **formation** locale, insertion professionnelle, stabilisation des salariés. L'effet Covid a renforcé cette dynamique, les secteurs liés aux probiotiques ayant connu une croissance à deux chiffres.

Cependant, cette **dynamique reste fragile** : dépendance aux marchés internationaux, incertitudes liées aux politiques commerciales mondiales (notamment des Etats-Unis avec à sa tête Donald Trump). Ainsi, les entreprises du pôle d'excellence comme Biose ou Lallemand, ont déjà revu leurs prévisions d'embauche à la baisse, bien qu'ils continuent de toujours investir massivement sur le territoire : « *pour l'instant la croissance s'est ralentie, leur budget prévisionnel d'embauche, tout ça s'est ralenti, mais ils ont beaucoup d'activités* ».

D'autres secteurs sont également dynamiques sur la ville d'Aurillac avec une "*diversité industrielle très marquée*" **sans pour autant avoir un secteur dominant**. L'entreprise Qualipac, un sous-traitant de l'industrie du luxe spécialisé dans l'emballage et les flacons de parfum, est la plus importante de la ville avec 500-600 salariés. Ces différentes entreprises se situent dans la périphérie de la commune.

Les politiques publiques d'accompagnement à la réindustrialisation du territoire mises en place par la commune sont principalement une aide à l'immobilier d'entreprise mais dans le domaine de l'immobilier, la Région reste le financeur principal.

2) Un bassin d'emploi élargi et fortement polarisé

Aurillac constitue un **pôle d'emploi majeur** pour le Cantal. Environ **26 000 personnes viennent y travailler quotidiennement**, dont près de la moitié résident à plus de 50 km. Le bassin d'emploi déborde ainsi largement les limites communales, s'étendant jusqu'à la Corrèze ou l'Aveyron. On perçoit donc un réel **décalage entre bassin de vie et bassin d'emploi**. Ce qui génère une tendance forte à la dépendance de la voiture. Cela est renforcé par un réseau de **transport en commun pas adapté au périurbain**. Pour y remédier, il y a un travail qui est mené par Aurillac Agglomération autour du covoiturage. Les déplacements à vélo ne représentent pas une solution sérieusement envisageable pour ce territoire de montagne : le maire estime qu'il n'est pas possible de mettre une piste cyclable sur tous les axes majeurs compte tenu de la spécificité du territoire (rural et vallonné).

Cette polarisation repose sur une **ceinture de zones d'activités périphériques** (Sistrière, Tronquières, Lescudilliers), formant un anneau industriel autour de la ville. L'accessibilité constitue dès lors un enjeu central : "*Aurillac est loin de tout. On est à 1h15 de la première autoroute.*"

Le maintien de la **liaison aérienne vers Paris**, opérée par Chailair, est perçu comme indispensable à l'attractivité économique. C'est une ligne d'aménagement du territoire, le déficit est donc financé par la commune, l'Etat et la Région. Le territoire fonctionne donc sur un modèle automobile dominant, les **transports collectifs restant marginaux pour les actifs**.

Ce décalage spatial entre lieu d'emploi et lieu de résidence pose la question de l'articulation bassin de vie/bassin d'emploi, et des déplacements éventuels entre ces deux zones. L'extension du bassin d'emploi traduit à la fois l'attractivité d'Aurillac et les limites de l'offre résidentielle immédiate.

3) Un marché du logement détendu mais en mutation

Aurillac se caractérise par un **marché immobilier non tendu**, avec environ 2 600 logements vacants (12 % du parc). Toutefois, cette vacance est en grande partie liée à des raisons qualitatives : logements anciens, dégradés ou inadaptés aux standards actuels.

Les politiques de rénovation (OPA, OPA-RU) ont permis de réduire la vacance (passage de 14% à 12%) et de soutenir la réhabilitation du centre ancien. L'appui d'**Action Logement** dans le cadre du programme Action Cœur de Ville a été déterminant : *“Il y a des opérations qui ne seraient jamais sorties sans le soutien d'Action Logement”*. La commune compte 34 % de logements sociaux, avec une volonté de développer davantage de logements PLS (intermédiaires). Le maire défend fortement le rôle des bailleurs sociaux, considérés comme plus fiables que les opérateurs privés.

Le marché n'est donc pas bloqué structurellement, mais **souffre d'un décalage temporel** : *“Le problème, c'est de trouver rapidement sur Aurillac”*. Les difficultés concernent surtout l'instant “T” du recrutement, plus que l'absence d'offre globale. Ainsi, le maire relativise le discours des entreprises de “pénurie” de logement.

L'entretien met en lumière une **faible mobilité résidentielle interne**. Les ménages aurillacois conservent longtemps leur logement, même lorsque celui-ci devient surdimensionné : *“À Aurillac, on ne récupère pas ce capital, c'est marginal par rapport à l'attachement affectif”*. Ce phénomène, typique des villes moyennes, **limite la fluidité du marché**. En effet, le maire note qu'il n'y a pas de volonté d'adapter son logement à sa condition ce qui a conduit à une extension de la ville. Ainsi les quartiers construits dans les années 1950-70 vieillissent avec leurs habitants. **Une recomposition générationnelle est attendue, mais lente.**

Les nouveaux arrivants viennent majoritairement pour l'emploi (60 à 70 %). Cependant, **le logement peut constituer un frein temporaire**. Pour répondre à cette problématique, un projet de "logements-passerelles" (baux de trois ans maximum) est envisagé afin de sécuriser la phase d'installation : *"C'est cette période courte où la personne ne sait pas si elle va rester qu'il faudrait accompagner."*

Le maire a également décrit ce qu'il considère comme le **parcours résidentiel type à Aurillac**, structuré selon les grandes étapes du cycle de vie. Les personnes seules (étudiants ou jeunes actifs) privilégient majoritairement le centre-ville, où se concentrent petits logements, services et équipements. Avec la constitution d'une famille et l'arrivée des enfants, l'aspiration dominante se déplace vers le pavillon individuel avec jardin (la verdure devient un point de plus en plus essentiel pour le maire avec le réchauffement climatique), situé en périphérie, symbole d'espace, de stabilité et d'accession à la propriété. Enfin, à l'approche de la retraite ou lors du vieillissement, un mouvement de retour vers le centre s'opère : la proximité des commerces, des services de santé et des commodités redevient déterminante, notamment lorsque la mobilité automobile diminue. Ce schéma met en évidence l'importance, pour la collectivité, de proposer **une offre résidentielle diversifiée et évolutive**, capable d'accompagner les différentes phases du parcours de vie. Comme le souligne le maire, cela suppose « *une offre variée en fonction des phases de la vie* », condition essentielle pour favoriser la fluidité du marché local et limiter les départs contraints hors du territoire.

Le maire a également émis un discours particulièrement élogieux vis à vis du logement social *"c'est un vrai bonheur"*, avec des bâtiments basse consommation, qui n'a plus de rapport avec *"les barres d'HLM qu'on connaissait"*.

4) Une stratégie d'équilibre entre attractivité, sobriété foncière et qualité de vie

La municipalité doit composer avec **les contraintes de la loi ZAN** (réduction de l'artificialisation des sols) qui les amènent à réduire par deux la consommation foncière de la période, tout en maintenant des capacités d'accueil pour les entreprises et les familles. En effet, il reste environ 4 hectares de constructibles à la commune qu'il faut répartir entre développement économique et logement dans la mesure où le modèle pavillonnaire reste attractif pour les familles, mais interroge la soutenabilité

foncière. Des dispositifs de densification douce (Bimby¹⁹-Bunti²⁰) sont expérimentés afin d’optimiser le foncier existant.

Par ailleurs, de nombreux projets existent sur la ville dans le cadre de la révision du PLUIH. Notamment la zone des Quatres-Chemins qui a pour vocation de devenir une zone d’activité économique. Mais aussi des projets de revitalisation des friches industrielles et commerciales. La disparition du groupe Casino par exemple a laissé une surface qui est destinée à être transformée.

Aurillac n’apparaît pas comme un territoire qui bénéficierait mécaniquement de l’attractivité des grandes métropoles : *“Le premier moteur de la venue des nouveaux arrivants, ce sont essentiellement des actifs et ils viennent pour le travail.”* L’attractivité résidentielle est donc secondaire par rapport à l’attractivité économique. La qualité de vie (services de santé, environnement, coût modéré du logement) constitue un facteur de stabilisation plus que d’attraction initiale.

III. PRISE DE RECUL

→ Un premier point de recul pourrait être la perception d’une difficulté d’accès au logement pour les salariés nouvellement recrutés différenciés avec le point de vue des entreprises. Ces dernières peuvent évoquer un problème de recrutement en lien avec le logement. Ici, le maire montre que cette tension semble principalement liée à la disponibilité immédiate des logements et non à une pénurie structurelle.

Les données évoquées tendent à confirmer que le marché aurillacois n’est pas comparable à celui d’une métropole tendue mais que le problème relève davantage d’un vieillissement du parc, d’un manque de logement immédiatement mobilisable et de l’absence d’une offre “tampon” pour les nouveaux arrivants.

→ Il ressort de l’entretien avec le maire un discours volontariste porté par un élu qui, tout en défendant son bilan en période électorale, témoigne d’une connaissance particulièrement fine des dynamiques locales. Il valorise la dynamique économique locale positive notamment renforcée par l’essor de la filière microbiologique. Pour autant, cette lecture reste à nuancer. En effet, le territoire demeure confronté à un

¹⁹ “*Build In My BackYard*” litt. “construire dans mon jardin”

²⁰ “Tisser” en hindi, dispositif de reconfiguration du bâti existant

solde naturel négatif, un vieillissement structurel de la population avec des jeunes formés localement qui ne reviennent pas systématiquement et des mobilités résidentielles qui restent faibles. Ainsi, si la dynamique actuelle est favorable, la solidité démographique du territoire reste fragile.

V. APPORTS ADDITIONNELS / RESSOURCES

Ressources tirées de l'état de l'art permettant de préciser l'analyse :

- Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020, Boutchenik, 2020
 - Les conditions locatives à Aurillac semblent supérieures à celles constatées en moyenne sur le territoire national.
- Rapport Rebsamen, Commission pour la relance durable de la construction de logements, 2021
 - Le maire n'entre pas dans une logique de dévalorisation de l'acte de construction dans le débat public. Au contraire, nous faisons ici face à un "maire bâtisseur".
 - La notion d'artificialisation des sols est importante ici, tant elle vient à diminuer fortement les possibilités de construction.
- HABITER OÙ ? PAS !, IDHEAL, Blehaut, 2024
 - La demande de logement à Aurillac est à considérer par un prisme relativiste.
 - Quid de la situation des logements vacants sur Aurillac ?
- Les ménages arbitrent-ils entre coût du logement et coût du transport ? Une réponse dans le cas francilien, Coulombel, 2012
 - Les coûts de transport peuvent aussi être non monétaires, liés au temps sur une journée ou liés à la distance parcourue. La durée des trajets en sortie d'Aurillac reflète un coût élevé.
 - Les ménages âgés conservent le logement qu'ils occupaient avec leurs enfants, faisant écho à la population vieillissante sur Aurillac.
 - Le revenu constitue le déterminant majeur du budget logement : il faut une adéquation entre logement disponible-proposé et l'offre salariale.

CITATIONS

- *“Cette situation (déficit démographique) fait que si on voulait attirer des gens pour travailler, pour déjà répondre aux besoins structurels de la population du monde économique, il fallait qu'on soit attractif pour des salariés.”*
- *“Pour moi le premier moteur de la venue de nouveaux arrivants, ce sont essentiellement des actifs et ils viennent pour le travail”*
- *“Le plus gros danger ou la plus grosse menace, c'est les droits de douane, c'est la politique américaine qui perturbe actuellement le marché des médicaments. Et qui donne beaucoup d'incertitudes”.*
- *“Pour moi la microbiologie, c'est le Michelin pour Clermont des années 30, 1930”*
- *“Aurillac est loin de tout. On est à 1h15 de la première autoroute donc autant dire que c'est vraiment très difficile d'accès. Et donc on a besoin impératif d'avoir une ligne aérienne régulière avec Paris”*
- *“On a une obligation de maintenir cette ligne aérienne indispensable pour le tissu économique, parce que disons que Paris-Aurillac, Paris Intramuros, c'est plus rapide avec l'avion qu'Aurillac-Clermont. Donc ça donne une idée.”*
- *“Aujourd'hui sur Aurillac il y a à peu près 26 000 personnes qui viennent travailler à Aurillac tous les jours. On estime que sur ces 26 000, il doit y avoir à peu près 16 000 qui sont dans la proche limite entre Aurillac, Arpajon, Naucelles, les communes de proximité. Après ça veut dire que les 10 000 autres, la zone urbaine en fait elle est à 50 km d'Aurillac. Ça veut dire qu'aujourd'hui un peu moins d'un sur deux fait plus de 50 km pour venir travailler.”*
- *“Dans la révision générale du PLU on intègre les prescriptions de réduire par deux à peu près la consommation foncière de la période”*
- *“Le problème, c'est de trouver rapidement sur Aurillac.”*

- *“(L’objectif) C’est de fournir des terrains constructibles pour que les personnes puissent résider pas trop loin de leur lieu de travail.”*
- *“Alors le réseau urbain lui pas trop mal, mais il n’est utilisé que par les jeunes et les vieux. Le périurbain, il est plutôt défaillant, il ne correspond pas aux besoins. Les gens prennent toujours leur voiture”*
- *“On avait un taux de vacances de 14 % à peu près et on est descendu à 12 % ce qui est le taux inférieur au taux de vacances de la région.”*
- *“comme l’immobilier n’est pas cher à Aurillac, il n’y a pas la volonté d’adapter le logement à sa condition. Quand on a un grand logement ou une grande maison, même quand on est plus que deux voire tout seul, on a tendance à conserver. Et donc je le constate parce qu’Aurillac s’est étendu en 40 ans”*

II. CHRISTOPHE DOUHET - DIRECTEUR GÉNÉRAL CCI CANTAL

Entretien avec : Christophe DOUHET

Fonction : Directeur Général de la Chambre de Commerce et d'Industrie
du Cantal

Date : 04 février 2026

Type d'entretien : présentiel, à la CCI du Cantal

Présents lors de l'entretien : Elouan ALAMY, Erdem AYDIN, Marie
RICOU

Synthèse et re-transcription : Elouan ALAMY



Mots-clés : communication ; prospection ; formation ; déficit démographique ; offre ; mobilité
résidentielle

Contenu de la synthèse :

I. APPORT CONTEXTUEL

À quoi sert une CCI ?

Les chambres de commerce et d'industrie (CCI) sont des établissements publics chargés de représenter les intérêts de l'industrie, du commerce et des services auprès des pouvoirs publics ou des autorités étrangères. Elles contribuent au développement économique, à l'attractivité et à l'aménagement des territoires, ainsi qu'au soutien des entreprises et de leurs associations.

Elles peuvent assurer à ce titre de nombreuses missions, dont :

- l'appui, l'accompagnement, la mise en relation et le conseil auprès des créateurs et repreneurs d'entreprises et des entreprises ;
- la création et la gestion d'équipements (notamment portuaires et aéroportuaires) ;
- toute mission d'expertise, de consultation ou toute étude demandée par les pouvoirs publics sur des questions en matière d'industrie, de commerce, de services, de développement économique, de formation professionnelle ou d'aménagement du territoire associé ;

Eléments intéressants préalables à l'entretien

Dans un article du Figaro Eco, Laurent Ladoux (président de la CCI) exposait que certains secteurs explosent en besoins de main-d'œuvre comme la santé, l'hôtellerie -restauration. Et ainsi que tous les moyens devaient être mis en œuvre pour attirer de nouveaux actifs en facilitant par exemple l'emploi du conjoint ou en démarchant des porteurs de projets susceptibles de venir s'installer dans le département.

II. CONTENU DE L'ENTRETIEN

1) Présentation de la CCI, de ses missions et des dynamiques de son action

Un établissement public de plein exercice, qui sert 3 grandes fonctions :

- représentation des intérêts économiques des entreprises auprès des pouvoirs publics et notamment du préfet de région, avis consultatifs sur des sujets d'urbanisme, de foncier disponible pour les entreprises,
- appui pour les entreprises, de la création à la transmission, accompagnement de tous les projets du registre commercial et industriel,
- faciliter la recherche de compétences pour les entreprises (recrutement, formation spécialisée etc.).

La CCI dispose de 3 conseillers (développement durable, transformation numérique, ressources humaines) en partenariat avec le MEDEF et la CPME. Ils travaillent par exemple pour faciliter la recherche d'un emploi pour le conjoint en cas de mobilité vers le Cantal.

Au niveau de l'appui RH, **la CCI porte aussi des projets sur le logement**. Le département a mis en place un **syndicat mixte d'attractivité** pour faciliter la vie des salariés (logement, école...). Avant, les gens venaient à Aurillac chercher un travail. Désormais, le logement est le premier critère, souvent car c'est une grosse problématique dans les villes de résidence précédentes.

Quelle coopération entre CCI, collectivités locales, Etat, et secteur privé pour accompagner les entreprises sur la question du logement ?

Une très bonne coopération avec Action Logement au niveau régional, mais un travail moyen du salarié local d'AL. Il existe aujourd'hui plusieurs projets co-construits, la résidence Darwin pour loger des jeunes actifs formés par la CCI, le projet sur la friche Engie porté pour la prochaine mandature avec des **"logements-passerelles"** d'une durée maximale de 3 ans. Ce dispositif permettrait, une fois l'emploi trouvé, d'avoir un logement à l'arrivée sur Aurillac et de chercher sereinement son logement durable, faire un prêt, des démarches etc. On observe toutefois un **manque de promotion** au sein des entreprises, que ce soit par les DRH, les chargés de relation entreprise d'Action Logement... Ce qui fait qu'il y a une grande **méconnaissance des dispositifs existants et donc un non-recours**.

2) Bassin d'emploi, entreprises et besoins en main d'oeuvre sur le Cantal et Aurillac :

Le secteur économique d'Aurillac, quelles évolutions et prévisions ?

Une économie très résiliente, une multitude de PME familiales sur des **activités de niche donc peu concurrentielles**. Une économie globalement à l'abri des grandes crises économiques avec beaucoup de pépites qui se développent à l'international, mettant toutefois en jeu une certaine dépendance aux marchés internationaux. On a des segments d'activités plus porteurs que d'autres. La CCI fournit un accompagnement avec de la formation, pour faire augmenter la taille des entreprises déjà présentes (ce qui est plus facile qu'attirer une entreprise nouvelle). Christophe Douhet. est optimiste sur ce secteur là, il faut continuer à développer ces **"boîtes"** et mettre en place un écosystème complet, adresser une offre de formation. C'est un sujet de compétitivité.

La population de travailleurs à Aurillac, quelles évolutions et dynamiques ?

Très peu d'éléments chiffrés, plutôt un ressenti général de quelqu'un qui travaille avec des chefs d'entreprise : un département vieillissant donc des salariés vieillissants, une pyramide des âges évasée. Selon lui, de plus en plus de gens qui reviennent avec un projet d'adéquation vie personnelle/vie professionnelle. Aurillac est une ville/chef-lieu/préfecture concentrant surtout des emplois administratifs.

Selon Douhet les cadres ne sont pas ceux qu'on a le plus de mal à capter. Ce qui est compliqué en revanche c'est d'**attirer les ouvriers peu qualifiés**. Il donne l'exemple de grandes surfaces qui avaient du mal car le marché ne les alimentaient pas suffisamment : une caissière peut ici avoir un logement qu'elle n'aura jamais à Paris (pour le même prix) et pourtant, **Aurillac n'arrive pas à l'attirer**. Selon Douhet, personne n'a la mission de le faire : pas d'argent, pas de référent dédié à cette mission, une collaboration laborieuse avec France Travail. Pour Christophe Douhet, tout part de l'**offre** : la problématique centrale est de faire connaître le Cantal aux gens, cela passe principalement par le tourisme (qui représente 17% du PIB du Cantal). En effet, des gens viennent s'installer ici après avoir découvert la région par le tourisme.

La crainte de Christophe Douhet est celle d'une **démographie à la baisse**, qui entraînerait une baisse des moyens des administrations, des fermetures d'écoles, de collèges, une dévitalisation du territoire.

La problématique des alternants/apprentis/personnes en formation

La question tourne autour des apprenants venus d'autres villes pour faire leur formation (notamment sur le Très-Haut Débit au CFA). Aujourd'hui un étudiant peut ne pas avoir un double loyer (dans sa ville d'emploi et à Aurillac) : grâce à la CCI, Christophe Douhet assure qu'il est possible de gommer cette difficulté (sans plus détailler). Il existe toutefois un souci de logement pour les jeunes, avec une partie des apprenants logés pendant un moment au camping de la ville. **La résidence Darwin a fait un appel d'air, mais elle est à son tour saturée. Il manque selon lui des solutions pour les jeunes.**

Donc un **manque d'offre pour les jeunes en formation** : logements petits, bon marchés, situés proche du centre-ville et des lieux de formation.

La CCI proposant des formations pour des employés de grandes entreprises françaises, les apprentis viennent de l'ensemble du territoire national. Ceux-ci étant **déjà insérés** dans la vie active ailleurs, ne se fixent pas sur le territoire aurillacois.

Atouts et freins du Cantal en matière d'attractivité des entreprises et des salariés

Il y a un **problème d'attractivité** à Aurillac, qui est une ville assez **isolée**. Il existe d'autres départements comme l'Aveyron qui sont mieux connectés au reste de la France. Aurillac est à 1h30 de la première autoroute, quelque soit la direction. Là où Rodez est proche de l'A75 et de Montpellier. **Sortir du département demeure une grosse difficulté** : 3h30 à 4h jusqu'à Lyon, centre administratif de la région AURA. Il existe bien une liaison en avion avec Paris, à raison de 2 A/R par jour en semaine.

Aurillac est, pour Christophe Douhet, perçue comme un « **centre de vie** », **regroupant qualité de vie, services, sociabilité**. À l'exception près, encore une fois, que la ville soit connue. Christophe Douhet évoque la sociabilité plutôt méfiante, une "*culture paysanne*" : "*on n'embrasse pas tout le monde tout de suite, on attend de voir un petit peu si les gens ils sont un peu sérieux*". Néanmoins, selon lui, il y a très peu d'intégration non réussies.

Quelles sont les principales difficultés des entreprises accompagnées par la CCI ?

La problématique centrale d'Aurillac sur le plan économique, est selon Christophe Douhet un **taux de chômage trop faible**. Cette remarque paraît étonnante, mais pour lui, le taux de chômage à Aurillac est incompressible, résiduel, et ne permet donc pas de pourvoir l'ensemble des emplois, ni de **stimuler la croissance du nombre de postes**. Le problème est de trouver des apprenants qui vont venir travailler pour ça. Selon lui, il fait face à des gens qui ne veulent pas travailler.

En terme de qualité de vie, il faut selon lui **accepter de perdre un certain nombre de choses** (culture, dynamisme, vie nocturne etc.). Mais on a, **en même temps, une qualité de vie à préserver** : possibilité d'habiter proche de son lieu d'emploi, loyers bas, surfaces plus grandes, proximité de la nature, tranquillité...

3) Politiques publiques :

Quelles sont les actions à privilégier pour faciliter l'installation des salariés ?

Expérience d'une **campagne de communication** à Paris, une sorte d' "opération séduction" pour pourvoir 100 offres d'emploi sur le Cantal : logements beaucoup moins chers qu'en région parisienne, plus grands, avec balcon, jardin, piscine...

La CCI a mis en place une alternative à France Travail sur le site www.emploi-cantal.fr. La difficulté avec France Travail tient, selon, lui, du fait que l'agence adresse des **profils non adaptés aux besoins des entreprises du secteur** qui recrutent (il prend l'exemple d'un CV de coiffeur envoyé pour un poste de boucher). Il faudrait plutôt, toujours selon Christophe Douhet, une automatisation de l'envoi des offres situées dans le Cantal, vers des **profils correspondants même si ceux-ci sont à l'extérieur du département**. Cela pourrait jouer sur l'attractivité.

Une solution partenariale globale ?

Ce qui manque vraiment c'est la phase de **prospection**. Des progrès sont en train d'être faits, notamment lorsque le projet de la friche Engie aura abouti. Aujourd'hui, la ville est en capacité de proposer des "package emploi + logement" au cas par cas, mais cette politique aurait dû être menée depuis plus longtemps.

L'offre est suffisante dans la **rénovation**. Néanmoins, il y a peu de **promotion immobilière** dans la ville. Il y a des produits de niches qui correspondent à des standards élevés pour la commune. Les politiques de l'agence nationale de l'habitat, sont essentielles car permettent à des bailleurs sociaux ou privés de s'engager dans des rénovations. Christophe Douhet lui-même est propriétaire d'un ensemble immobilier qu'il a rénové pour faire du logement locatif : "*Si j'ai pas ça [les dispositifs d'AL d'aide à la rénovation], je ne le fais pas*".

III. PRISE DE RECUL

Éléments remarquables de cet entretien

- Un taux de chômage trop faible. Ce qui semble être une bonne nouvelle est en réalité un frein au développement.
- Un accent mis sur la question des premiers logements, “logements-passerelles”, et logements des apprentis. L’importance de logements de court/moyen-terme (baux à durée limitée) permettant d’arriver sereinement sur le territoire et une recherche du logement définitif après quelques mois ou années de vie sur le territoire. Permet de s’installer dans un endroit correspondant à ses critères, plus ou moins proche du lieu d’emploi, une fois la ville correctement appréhendée.
- Une certaine difficulté à appréhender, comprendre et utiliser les services d’Action Logement. Des dispositifs trop techniques pour être montés seuls, parfois même pour des gens à l’aise avec l’administratif. Également une forte méconnaissance des dispositifs disponibles.
- La communication autour du territoire et sa promotion semblent ici essentielles afin de stimuler l’attractivité du territoire, pointée comme un frein majeur au développement.
- La mise en place d’actions locales, en “concurrence” avec des dispositifs nationaux tels que France Travail dans le cadre de prospection, pointant du doigt un manque de compréhension des besoins de la part de l’institution.

Apports de l’entretien

Cet entretien complète le panorama dressé par le Maire de la ville, et lui apporte du relief. Christophe Douhet prend le contrepied en proposant une vision centrée sur l’entreprise. Là où les problèmes fonciers, d’occupation du terrain et de rotation du parc locatif étaient centraux pour le Maire, le DG de la CCI propose un diagnostic plus économique : le problème central d’Aurillac est son manque d’attractivité, malgré la dynamique économique du territoire intéressantes (groupes innovants, très faible taux de chômage, formations spécialisées).

IV. APPORTS ADDITIONNELS / RESSOURCES

Ressources tirées de l'état de l'art permettant de préciser l'analyse :

- L'insertion profession des jeunes entravée par les difficultés liées au logement, Bigot, 2011
 - Le parc locatif français est inadapté aux jeunes en formation et apprentis, avec des CROUS insuffisants et une alternance pénalisée par le manque de logements de courte durée. Cela fait particulièrement écho à la situation des résidences étudiantes sur Aurillac.
- Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020, Boutchenik, 2022
 - Les conditions locatives à Aurillac semblent supérieures à celles constatées en moyenne sur le territoire national.
- Histoire des politiques du logement
 - Le logement des salariés apparaît d'abord comme un outil économique visant à fixer la main-d'œuvre et à sécuriser l'emploi. Cette logique semble particulièrement observée dans le discours de Christophe Douhet.
- Les ménages arbitrent-ils entre coût du logement et coût du transport ? Une réponse dans le cas francilien, Coulombel, 2012
 - Les coûts de transport peuvent aussi être non-monétaires, liés au temps sur une journée ou liés à la distance parcourue. La durée des trajets en sortie d'Aurillac reflète un coût élevé.
 - Les ménages âgés conservent le logement qu'ils occupaient avec leurs enfants, faisant écho à la population vieillissante sur Aurillac.
 - Le revenu constitue le déterminant majeur du budget logement : il faut une adéquation entre logement disponible-proposé et l'offre salariale.
- Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants, Delance, 2017
 - La mobilité résidentielle des ménages est indissociable de leur statut d'occupation, qui conditionne à la fois la probabilité de déménager et les trajectoires possibles. Les locataires du parc privé sont les plus mobiles, car ils disposent d'une plus grande flexibilité, tandis que les propriétaires et les locataires du parc social sont davantage

ancrés, en raison des coûts financiers, administratifs ou symboliques liés au changement de logement. La nécessité de recruter des ouvriers doit prendre en compte cette dimension, permettant de comprendre pourquoi certains salariés déménagent fréquemment alors que d'autres restent "captifs" de leur logement.

- Les transitions de vie (professionnelles et familiales) apparaissent comme les principaux déclencheurs des mobilités, bien plus que des préférences résidentielles abstraites - La promotion seule du territoire peut sembler insuffisante dans l'objectif d'amener des salariés.
- Prendre la mesure du coût résidentiel et de ses enjeux au sein des territoires, Nicolas, 2025
 - La notion de coût d'installation n'est pas abordée par Christophe Douhet, mais nous semble particulièrement intéressante à inclure dans l'analyse.
 - Le coût du transport doit également prendre en compte l'accès au service, notamment dans le cas de la voiture.
- Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques, Fol, 2014
 - L'attractivité économique n'est perçue que par un prisme endogène de recrutement, plutôt que comme un processus à mener en interne afin de favoriser l'ascension sociale de classe populaire. Il faut toutefois nuancer cet aspect, en se demandant quelles sont les possibilités de développement au sein de la commune.

CITATIONS

- *"On a un centre de formation au très haut débit depuis 10 ans, on est leader national sur ce marché-là, on a des clients qui s'appellent Orange, qui s'appelle Bouygues, qui s'appelle Eiffage, et en fait les gens viennent de Bordeaux, de Marseille, de Lyon pour se former ici sur nos plateaux techniques à la fibre optique à la maintenance, jusqu'au Bac+4"*
- *"Enfin il faudrait vous poser la question à vous : est-ce que demain vous auriez envie de travailler à Aurillac ? Moi je pense que oui, il y a un problème d'attractivité"*
- *"Je pense qu'on a des niches, on a des pépites qu'il faut qu'il faut continuer à développer et il faut mettre en place, ce qu'on essaie de faire, un écosystème complet qui attire d'autres talents."*

-
- *“On a eu des entreprises, des grandes surfaces, qui pour la première fois il y a trois ans, quatre ans, peut-être un peu avant le Covid même en fait, avaient du mal à recruter ces gens”*
 - *“On avait consolidé en fait des offres d'emploi d'entreprises et que l'on avait porté en fait sur Paris. Au bout de trois mois, les 100 offres d'emploi étaient pourvues. C'est-à-dire que tous les gens étaient venus ici”*

III. RESPONSABLE RESSOURCES HUMAINES

Mots-clés : trajet domicile-travail ; insécurité perçue ; recrutement pluriel ; attractivité territoriale ; relais informationnel ; rénovation énergétique ; hausse du coût de l'immobilier ; logement transitoire

Contenu de la synthèse :

I. APPORT CONTEXTUEL

Cette synthèse est réalisée à partir de deux entretiens conduits auprès de salariés issus des directions des ressources humaines de leur entreprise. Nous avons fait le choix méthodologique de distinguer leurs réponses lors de l'entretien en fonction de l'aspect RH ou purement salarié de celles-ci.

Afin de garantir la confidentialité des échanges et de respecter l'anonymat des personnes interrogées, le nom et l'entreprise resteront anonymes. Cette anonymisation permet de restituer les propos tout en préservant les identités.

Une grille d'entretien a été co-rédigée par l'ensemble des membres du groupe afin de structurer les échanges et d'assurer un fil directeur commun lors des entretiens. Cette grille est disponible en annexe du rapport.

II. CONTENU DES ENTRETIENS

1) Présentation de l'entreprise

L'entretien que nous avons mené a été réalisé au sein d'une entreprise spécialisée dans l'analyse microbiologique et agroalimentaire d'une part et biotechnologique de l'autre. Les entreprises regroupent ainsi différents métiers à dominante technique et scientifique, mais également plusieurs fonctions supports telles que le service informatique, le service qualité et les ressources humaines.

2) Le logement sur Aurillac : un enjeu fonctionnel plus que stratégique

Les entretiens mettent en évidence que **la question du logement ne constitue pas un obstacle majeur au recrutement pour les entreprises à Aurillac**. D'une part, **cette situation s'explique en partie par la présence d'Action Logement sur le territoire**, qui propose différents dispositifs d'aide destinés aux salariés. Les deux entreprises jouent principalement un rôle de relais d'informations. D'autre part, les responsables déclarent une implication davantage fonctionnelle que stratégique sur l'enjeu du logement. Le rôle de relai et non d'acteur proactif dans cette thématique vient appuyer cette idée. Toutefois, dans certaines situations particulières, les ressources humaines peuvent être amenées à jouer un rôle plus **exceptionnel d'accompagnement**, en orientant plus directement les nouveaux recrutés dans leurs démarches de recherche immobilière afin de faciliter leur installation comme cela a été le cas pour la Salarié 2.

De manière générale, **les difficultés d'accès au logement sont peu signalées**. Lors des entretiens professionnels réalisés tous les deux ans, ce sujet n'apparaît pas comme une problématique récurrente. Les rares situations évoquées concernent **principalement des salariés recrutés venant de territoires plus éloignés**. L'analyse amène à questionner si la problématique est réellement inexistante, ou si les salariés ne voient pas en la direction RH une solution plausible à leur problème.

Enfin, les entreprises doivent composer avec un **recrutement pluriel**. L'offre technique étant très vite limitée sur le territoire aurillacois, les entreprises se doivent de recruter en dehors de ce dernier. Cela représente jusqu'à 30% des recrutements pour l'une des entreprises, et affecte directement les marchés locatifs comme nous le verrons plus bas. Les recrutements externes représentent majoritairement des fonctions supérieures dans l'entreprise, avec une **rémunération associée assez élevée**. De fait, si la mobilité de ces salariés est purement professionnelle, elle n'est pas marquée par une demande de dispositifs d'aide professionnelle de par la situation aisée financièrement de ces derniers. **En effet, les dispositifs d'aide, notamment pour le marché locatif, semble davantage concerner des ménages en difficulté.**

3) Les mobilités domicile-travail comme choix résidentiel

Les trajets domicile-travail apparaissent surtout comme le résultat de **choix résidentiels assumés** par les salariés plutôt que comme des contraintes professionnelles. Les distances, généralement jugées

acceptables, s'expliquent principalement par une préférence pour les espaces périurbains ou ruraux, perçus comme plus calmes, plus spacieux et plus favorables à l'accession à la propriété que le centre-ville, dont l'attractivité est plus limitée.

La voiture apparaît comme le moyen le plus adapté aux caractéristiques du territoire, mais aussi aux contraintes professionnelles des salariés. À l'inverse, **l'offre de transports en commun est jugée insuffisamment adaptée aux besoins et aux horaires de travail.**

4) Un marché de l'immobilier local marqué par plusieurs limites

Si le logement ne constitue pas un frein majeur au recrutement à Aurillac, le marché immobilier local présente néanmoins plusieurs **limites**. Les **prix**, en hausse depuis la période post-Covid sous l'effet d'un regain d'attractivité des territoires ruraux et périurbains, apparaissent relativement élevés au regard de la qualité des biens proposés. Cette situation est renforcée par les faiblesses d'une partie du parc, notamment dans le centre-ville, où certains logements restent peu rénovés et sont parfois peu attractifs. Le centre-ville souffre en outre d'un **déficit d'attractivité** lié à un sentiment d'insécurité, à des difficultés de stationnement dans un territoire très dépendant de la voiture, ainsi qu'à un **manque de dynamisme commercial**.

Toutefois, le besoin semble davantage porter sur l'existence et la meilleure visibilité de solutions de **logement transitoire**, susceptibles de faciliter l'installation des nouveaux recrutés, qu'il s'agisse de salariés, de familles, de stagiaires ou d'alternants. Les entreprises recrutent une partie de leurs salariés en dehors du territoire. Cette demande semble donc essentielle afin de **faciliter et stabiliser l'arrivée** de ces derniers sur Aurillac. À noter tout de même que selon nos entretiens, il est assez rare (même si non nul) que des salariés quittent Aurillac après avoir "essayé" la ville.

III. PRISE DE RECUL

Cette synthèse nous permet de tirer plusieurs enseignements :

→ Sur Aurillac, le logement **ne semble pas constituer un frein spécifique à l'embauche** de nouveaux salariés. Cela est facilité par un **recrutement externe** portant majoritairement sur des profils disposant de ressources suffisantes pour accéder plus facilement au marché local du logement. Toutefois, les entretiens montrent que le marché répond difficilement à la demande, notamment en termes de qualité recherchée.

→ Les mobilités domicile-travail sont réalisées essentiellement en **voiture**, avec des **distances jugées acceptables** par les salariés. Elles sont le fruit de **choix personnels** et semblent non contraintes. **Les salariés privilégient le cadre de vie et la qualité du logement, davantage que la proximité immédiate avec le lieu de travail.**

→ Les entreprises ont un **rôle stratégique modéré** dans la thématique du logement des salariés, et se présentent davantage comme un **relais** des dispositifs existants.

→ Les dispositifs proposés par Action Logements sont présentés comme jouant un **rôle d'appui utile** pour les salariés et pour l'amélioration des conditions de vie avec des rénovations de logements réguliers.

→ Des organismes publics qui ont pris conscience des difficultés et qui cherchent désormais à accompagner les entreprises, notamment au travers de **logement transitoire** qui semble être une demande forte de la part des entreprises.

CITATIONS

- Salarié 1 :

- *J'ai fait mes études à Toulouse, et je ne cherchais pas forcément à y travailler parce que c'est trop grand. Je cherchais plutôt à me rapprocher du Lot, le département où j'ai fait mon lycée, et à vivre dans une ville à taille humaine : ni trop grande, ni trop petite, mais quand même dynamique.*

- *Si vous me demandez pourquoi je changerais, c'est principalement pour accéder à la propriété et avoir quelque chose de plus grand et de plus confortable, en prévision d'un changement de situation à venir.*
- *Là où il pourrait y avoir un besoin, ce serait plutôt sur des logements de transition, le temps de trouver un logement qui convienne vraiment [...] Il existe déjà des choses à Aurillac, mais ce serait utile de pouvoir rediriger plus facilement les personnes vers des solutions de logement dédiées, en leur disant dès le départ : si vous venez, on peut déjà vous proposer ce type de solution, de manière à faciliter votre arrivée dans la ville.*
- *Je pense que les personnes qui ont des revenus plus élevés que les opérateurs de production ont sans doute davantage de facilité [d'accès au logement]*
- *Quand il y a des changements de logement, ils relèvent plus souvent de l'évolution classique de la vie personnelle que du recrutement en lui-même*
- Salarié 2 :
 - *Tous les salariés jusqu'à maintenant, même ceux qu'on recrute de loin, ont réussi à trouver des logements.*
 - *Moi je n'ai jamais rencontré un salarié qui est venu se plaindre qu'il n'avait pas trouvé de logement ou soit que c'était catastrophique.*
 - *à un moment c'est un choix qu'on a fait, du moment où on décide de vivre à 30 ou 40 km de son entreprise, bah on sait qu'on a ce temps de trajet.*
 - *Je pense que nous, sur 130 salariés à Aurillac, il ne doit pas y en avoir beaucoup qui vivent en plein centre ville.*
 - *Certes il y a le bus, mais selon où vous travaillez, le bus vous allez attendre longtemps pour aller travailler.*
 - *On en a une seule qui doit être à plus de 40km mais c'est parce que c'est un choix de vie qu'elle a fait.*
 - *Depuis 2022, on en a recruté 3 pas originaires, au moins pour deux, je me suis transformée en agent immobilière.*

-
- *Aujourd'hui on a quand même ces organismes (action coeur de ville, la CCI, CABA) là qui ont pris conscience qu'il fallait accompagner les entreprises pour justement arriver à recruter*

IV. SALARIÉS

I. APPORT CONTEXTUEL

Cette synthèse propose une vue d'ensemble des propos recueillis auprès de salariés vivant et/ou travaillant à Aurillac ou ses environs. **Le panel des personnes interrogées est large**, tant sur le plan du **secteur des entreprises** : agro-industrie et biotechnologies, transport/logistique ou encore un fabricant de contenant de luxe, que sur le plan des **tranches d'âge**, des **rémunérations**, des **niveaux de formation**, des **situations familiales** et des **lieux de vie**.

Nous avons donc interviewé **10 salariés** (dont des responsables de service des ressources humaines dont les propos spécifiques à ces questions font l'objet d'une synthèse séparée proposée plus haut) à partir d'une grille d'entretien disponible en annexe. Ces entretiens se sont faits **exclusivement en visioconférence, tantôt seuls, tantôt en groupe**, selon les disponibilités des étudiants et celles proposées par les entreprises sur la période du 6 au 13 mars 2026. Chaque entretien a entraîné la réalisation d'une "Fiche Synthèse" permettant l'analyse individuelle des échanges. Ces dernières sont disponibles en annexe.

II. CONTENU DES ENTRETIENS

	Entreprise	Age	Intitulé du poste	Situation professionnelle	Ancienneté	Situation familiale	Lieu de résidence	Eligible logement social	Formation
Salarié 1	Lallemand	30	Gestionnaire RH	CDI	5 ans	En couple, sans enfant	Aurillac	Oui	Master en gestion des RH
Salarié 2		31	Gestionnaire RH	CDI	6 ans	Marié avec 1 enfant		Non	
Salarié 3	SODIAAL	59	Assistante de gestion	CDI	30 ans	Mariée, sans enfant à charge	Arpajon-sur-Cère	Oui (bénéficiaire pendant 17 ans)	CAP Cuisine
Salarié 4	SODIAAL	50	Agent de maîtrise	CDI	moins d'1 an	En couple, 2 enfants, mariée depuis 10 ans	Sansac-de-Marmiesse	Non	BTS biotechnologies
Salarié 5	SODIAAL	46	Approvisionneur en consommables	CDI	25 ans	Marié, deux enfants	Sansac-de-Marmiesse	Non	BTS
Salarié 6	SODIAAL	35	Responsable des travaux neufs	CDI	3 ans	Pacsé, un enfant	Aurillac centre	Non	Ingénieur (bac+5)
Salarié 7	SODIAAL	24	Assistante RH	CDI	2 ans et demi	Seule, sans enfants	Aurillac centre	Ne sait pas	Licence en gestion RH (bac+3)
Salarié 8	QualiPac	46		CDI	21 ans et demi	Divorcée sans enfant	Naucelles	Non	Bac +5 DESS environnement-toxicologie
Salarié 9	QualiPac	32	Dessinateur projeteur - Plasturgie	CDI	11 ans	En couple sans enfant	Vézac	Ne sait pas	Bac +3 Licence pro conception industrielle
Salarié 10	QualiPac	57	Technicien maintenance	CDI	35 ans	Seul	Aurillac centre	Non	DUT Génie mécanique et productique

Les questions posées lors des entretiens tendent d'abord à **recueillir un certain nombre de données factuelles** sur les personnes interrogées, qui se retrouvent dans le tableau ci-dessus. Par la suite les questions sont légèrement adaptées pour coller aux profils des salariés. Le but des questions est de **comprendre l'intégration de leur travail dans leur mode de vie**, et le **choix résidentiels** fait en fonction du lieu d'emploi, de la durée de trajet, et des options résidentielles disponibles. Certaines questions sont plus axées sur le logement en lui-même, ses caractéristiques, avantages et inconvénients dans la vie quotidienne etc.

III. PRISE DE RECUL

La plupart des salariés interrogés ont un **lien avec Aurillac** expliquant qu'ils y habitent : ils sont nés à Aurillac, ses alentours ou un département limitrophe, ou ont de la famille sur place. Certains ont un lien historique avec le département sans en être originaire, ou ont un conjoint employé sur place. **On ne vient pas à Aurillac par hasard.**

Tous évoquent une **qualité de vie** qui justifie de rester à Aurillac ou dans ses alentours. Aucun d'entre eux ne souhaite repartir du Cantal dans un court ou moyen terme, souvent parce que l'emploi du

conjoint ou la famille se situent sur place, et qu'il n'y aurait rien à gagner à partir. Au contraire, **les perspectives résidentielles des salariés interrogés s'ancrent d'autant plus sur le territoire** puisque les locataires cherchent à devenir propriétaires sur place.

Les **choix résidentiels des plus jeunes sont assez libres**, ils font le choix du centre-ville pour **profiter de la proximité des commerces et autres aménités**, puisqu'ils y trouvent des **logements faisant coïncider critères recherchés et moyens disponibles**. Il est à noter que le choix du centre-ville d'Aurillac n'empêche pas d'habiter une maison avec jardin et piscine.

La plupart des salariés d'Aurillac ou de ses environs semblent suivre une **trajectoire résidentielle similaire** : ils **commencent leur vie dans un appartement** plus ou moins grand, proche du centre d'Aurillac. Certains sont propriétaires, d'autres locataires ou dans un HLM. Par la suite, **avec la volonté de fonder une famille, ceux-ci recherchent un logement plus spacieux**, avec un jardin, et parfois plus proche de la nature. Certains trouvent un logement correspondant aux critères dans le centre-ville mais la plupart se déplacent à ce moment-là **vers les communes limitrophes** (Arpajon-sur-Cère, Saint-Simon...). Une salariée évoque, à ce moment-là, la recherche "*d'un meilleur cadre de vie, que ce soit pour [elle] ou pour [sa] famille*"²¹. C'est aussi la **possibilité de profiter des aménités disponibles à Aurillac tout en se maintenant à distance de l'agitation urbaine**. C'est être "*suffisamment proche pour les commodités mais suffisamment éloigné pour être tranquille le week-end*"²².

Ce choix représente un **arbitrage entre confort de vie et temps de trajet** pour les salariés du centre d'Aurillac ou l'opportunité de réduire son temps de trajet pour ceux travaillant dans une autre ville du département (à Saint-Mamet-la-Salvetat par exemple) : "*il faut pas toujours se dire qu'il faut forcément vivre en ville pour pouvoir être à côté du travail*"²³. Les mobilités domicile-travail des salariés relèvent avant tout de « *choix de vie* » effectués à un moment donné, à l'issue d'un **arbitrage entre coûts et avantages**. Les distances parcourues sont généralement considérées comme acceptables, dans une limite d'environ 40 km. Elles résultent principalement du **souhait des salariés de résider dans des communes périurbaines ou rurales**. Aucun des salariés interrogés ne se plaint du temps de trajet, et il en est même

²¹ cf. Fiche synthèse salariés 4-5

²² *ibid.*

²³ *ibid.*

un qui considère ce temps de trajet comme bénéfique car lui offrant “*un sas*” lui permettant de “*sortir des soucis du travail avant de rentrer à la maison*”²⁴.

La voiture est un mode de déplacement incontournable à Aurillac, que ce soit pour se rendre au travail (tous les salarié interrogés se rendent au travail en voiture et n’envisagent pas de le faire en transports en commun) ou pour quitter le territoire : il n’est possible de quitter Aurillac que de deux autres manières, en avion vers Paris (2 allers-retours par jour), ou en train vers Clermont-Ferrand, Figeac, Brive-la-Gaillarde ou Paris. Malgré des infrastructures cyclables limitées, plusieurs salariés²⁵ ont déclaré **préférer le vélo à la voiture pour leurs déplacements du quotidien** (hors déplacement domicile-travail). La volonté d’utiliser des transports plus écologiques que la voiture se fait ressentir. Par exemple, des salariés ont mentionné la mise en place du covoiturage par leur entreprise comme une initiative intéressante, tout comme la possibilité de créer des navettes spécifiques aux salariés afin de mutualiser les trajets.²⁶

Généralement les salariés interrogés connaissent Action Logement, dont ils entendent parler par leurs services des ressources humaines notamment lors de leur installation (première ou retour) sur le territoire aurillacois. Ils connaissent tous l’existence des dispositifs de prêt à taux zéro (PTZ ou PTZ+) ou de prêt à 1% (Prêt accession) mais **ne font pas explicitement le lien entre ce dernier dispositif et Action Logement**. Plus largement, ils n’ont pas connaissance de la diversité des dispositifs proposés. Il est également à noter que certains se sont dit **découragés par la complexité des dossiers d’aide** de manière générale (que ce soit des aides d’Action Logement, de la Région AURA ou autre). Un salarié interrogé²⁷ a par exemple fait un **arbitrage entre le temps, la complexité de la démarche, et le gain numéraire** qu’il pouvait en espérer, et n’a finalement pas demandé d’aide pour concrétiser son projet de rénovation plus rapidement.

Globalement, à Aurillac **le logement n’est pas un problème comme dans certaines grandes villes** où la flambée des prix et la baisse du nombre de biens disponibles forcent les salariés à des choix

²⁴ cf. Fiche synthèse salarié 6

²⁵ cf. Fiches synthèses salariés 6 et 8-9-10

²⁶ cf. Fiche synthèses salariés 8-9-10

²⁷ cf. Fiche synthèse salarié 6

contraints. Ici l'offre est suffisamment large pour permettre **des ajustements à chaque étape de la vie**, en fonction du budget disponible, des aspirations résidentielles et des caractéristiques recherchées pour un logement.

IV. APPORTS ADDITIONNELS / RESSOURCES

Ressources tirées de l'état de l'art permettant de préciser l'analyse :

- Le « choix » d'une localisation résidentielle en zone périurbaine : une analyse par les trajectoires sociales, Debroux, 2023
 - Les choix résidentiels ne sont pas uniquement économiques (prix du foncier, transports, crédit), mais profondément liés aux trajectoires sociales et scolaires des ménages
- Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants, Delance, 2017
 - La mobilité résidentielle des ménages est indissociable de leur statut d'occupation, qui conditionne à la fois la probabilité de déménager et les trajectoires possibles. Les locataires du parc privé sont les plus mobiles, car ils disposent d'une plus grande flexibilité, tandis que les propriétaires et les locataires du parc social sont davantage ancrés, en raison des coûts financiers, administratifs ou symboliques liés au changement de logement.
 - Les transitions de vie (professionnelles et familiales) apparaissent comme les principaux déclencheurs des mobilités, bien plus que des préférences résidentielles abstraites.

SYNTHÈSE

I. AURILLAC : DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET LIMITES STRUCTURELLES

Aurillac apparaît comme un territoire **économiquement dynamique**, mais confronté à plusieurs **limites structurelles susceptibles de fragiliser ses perspectives de développement**. Les données socio-économiques montrent en effet que la ville dispose d'un **tissu économique relativement solide**, caractérisé par la présence d'entreprises industrielles et de services diversifiés. Le nombre d'emplois y a légèrement progressé depuis la fin des années 1990, et le territoire bénéficie d'un **taux de chômage relativement faible**, souvent inférieur aux moyennes régionale et nationale. Celui-ci s'élève à **4,6 % selon France Travail²⁸**, tandis que le nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois a diminué de **17 % entre 2018 et 2023**.

Cette situation favorable peut néanmoins produire certains **effets paradoxaux**, notamment des **difficultés de recrutement liées à un manque de main-d'œuvre disponible**. Comme le souligne le directeur général de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) du Cantal, plusieurs entreprises du territoire rencontrent aujourd'hui des tensions pour pourvoir certains postes, ce qui peut constituer un frein au développement économique local.

Les entretiens institutionnels confirment cette lecture d'un réel dynamisme local. Le maire ainsi que le directeur général de la CCI soulignent notamment l'émergence d'un **pôle d'excellence autour de la microbiologie et des biotechnologies**, porté par plusieurs entreprises spécialisées comme Biose, Lallemand ou Agrolab's, comparé par le maire à « *Michelin pour Clermont des années 30* »²⁹. Cette spécialisation crée des besoins en main d'œuvre et soutient ainsi une dynamique de croissance locale,

²⁸ L'ensemble de ces données, sourcées sont à retrouver dans la Fiche Territoire

²⁹ Fiche synthèse Entretien Pierre Mathonier.

même si elle reste particulièrement dépendante des marchés internationaux et donc vulnérable à des chocs (le maire évoque ici la politique commerciale américaine).

Cependant, cette vitalité économique s'inscrit dans un **contexte démographique plus fragile**. La commune a perdu plus de 4 300 habitants depuis 1999, pour atteindre une population de 26 189 habitants en 2022. Néanmoins, la **croissance démographique est désormais positive** (+0,9% entre 2016 et 2022 pour Aurillac ; +1,3% pour la Communauté d'agglomération d'Aurillac), cela est permis grâce à l'arrivée de nouveaux habitants témoignant d'un certain dynamisme de la ville. Par ailleurs, Aurillac connaît un **vieillissement marqué de sa population** avec une forte progression des 60-74 ans. Selon les acteurs rencontrés, cette évolution constitue un enjeu majeur : la baisse démographique risque à terme d'affaiblir les services publics et la capacité du territoire à renouveler sa population active.

Ainsi, l'enjeu principal pour le territoire n'est pas uniquement de créer des emplois, mais **d'attirer et de retenir des jeunes actifs**, condition essentielle à la pérennité du tissu économique local. Ce qui place la **question du logement, du cadre de vie et des mobilités au cœur de la soutenabilité du modèle de développement**.

II. UN MARCHÉ DU LOGEMENT DÉTENDU MAIS MAL AJUSTÉ

Les analyses statistiques et qualitatives permettent de faire un premier constat qui est que la ville d'Aurillac n'est **pas en situation de pénurie globale de logement, mais qu'elle souffre d'une offre mal-ajustée qualitativement**, temporellement et socialement.

Un parc étoffé mais vieillissant et énergétiquement médiocre

Aurillac compte environ 17 500 logements, pour une population de 26 189 habitants en 2022. Ce qui ne fait pas d'elle un territoire considéré comme « tendu » sur ce secteur-ci. De plus, la ville est également marquée par un **taux de vacance plutôt élevé, 13,5%**, ce qui est supérieur à la moyenne nationale (8,2%). Ceci s'explique par une **inadéquation entre l'offre de logement et les besoins de la population**, en partie dû à un sous-investissement qualitatif dans les logements. En effet, une partie

importante des résidences principales a été construite avant 1971, avec **84% des logements classés D, E ou F au DPE, contre 60% en France métropolitaine**. Cela renvoie à des logements souvent anciens, peu rénovés, énergivores et parfois vétustes. Par ailleurs, il est à noter une **dynamique de construction neuve relativement faible** comparativement au reste de la région, 5 logements construits par an contre 11 en France métropolitaine ou 12 en Auvergne-Rhône-Alpes.

Selon le rapport *Habiter où ? Pas !* de l'IDHEAL (2024), les territoires en sur-demande comprennent aussi des villes moyennes et des espaces périurbains remettant en cause la typologie traditionnelle des zones A, B et C. Si Aurillac est considérée comme une ville « détendue », les données montrent une tension qualitative qui n'apparaît pas dans les zonages nationaux mais qui se rapproche des **situations de sur-demande relative** décrites par l'IDHEAL.

Un parc de logements sociaux attractif

Par ailleurs, le logement social est relativement bien présent sur le territoire puisqu'il représente environ **22 % des résidences principales, soit 3 173 logements**, un niveau supérieur aux exigences de la loi SRU ainsi qu'aux territoires de comparaison. Le **taux de vacance relativement faible (2,9 %)** témoigne également de l'utilité de ce parc pour répondre aux besoins résidentiels locaux. En effet, les **loyers modérés** (5,57 € de loyer moyen contre 6,10 € en Auvergne-Rhône-Alpes) et une **qualité énergétique globalement meilleure** (28 % des logements avec un DPE supérieur à D, contre 16 % en France et 18 % en Auvergne-Rhône-Alpes) en font **une offre de logement particulièrement accessible et attractive pour les ménages modestes et les actifs du territoire**, contribuant ainsi à soutenir l'équilibre du marché local du logement.

Ainsi, les entretiens convergent. Le problème n'est pas tellement l'absence de logement mais bien plus la qualité d'une partie du parc privé et le décalage entre ce qui est vacant et ce que cherchent les salariés. Des termes comme « *insalubre* », « *passoire thermique* » notamment, reviennent dans les récits.

Un centre-ville confronté à des enjeux d'attractivité

Un autre point central mis en évidence par nos recherches concerne la **crise du désir d'habiter le centre-ville**. En effet, ce dernier est décrit comme **moins dynamique qu'auparavant, insuffisamment sécurisé et marqué par certains problèmes d'images**, notamment liés à des faits divers ou tensions ponctuelles autour du festival de théâtre de rue, au point que des habitants de longue date disent ne plus y mettre les pieds pendant certains événements : « *Aujourd'hui le centre-ville d'Aurillac n'est pas dynamique, pas assez sécurisé pour donner envie aux gens de vivre* »³⁰. Ce point sur l'insécurité est cependant à nuancer, il semble s'agir davantage d'une **insécurité perçue**, qui est certes en augmentation, mais qui suit pour autant les moyennes nationales et qui n'empêche pas la commune de se maintenir parmi les communes les plus sûres de France comme on peut le voir sur la fiche territoire. Sur ce point, un autre salarié³¹ indique que la question de la sécurité est un faux problème, il parle plutôt d'événements isolés qui prennent beaucoup d'ampleur dans les conversations à cause de la petite taille de la ville.

Par ailleurs, **l'offre de logement y est perçue comme peu attractive**. Les logements du centre sont jugés **chers** au regard de leur état, souvent **sans stationnement**, avec en plus le coût et la contrainte du parking (places payantes, parkings saturés, évacuations lors du théâtre de rue). Plusieurs acteurs, et notamment les RH, indiquent déconseiller des logements centraux « *Je lui ai déconseillé peut-être 8 logements sur 10 en centre-ville* »³² aux nouveaux arrivants et privilégier les quartiers périphériques ou les communes voisines.

Pour autant, à Aurillac, **le cœur urbain concentre la grande majorité des services et des événements et demeure le pôle de commerces et d'activités culturelles du territoire**. De plus, comme détaillé par la suite, l'offre de transports en commun vers les périphéries reste relativement limitée, ce qui renforce la forte dépendance à la voiture pour les déplacements quotidiens. Dans ce contexte, **un désinvestissement résidentiel du centre-ville pourrait accentuer certaines inégalités d'accès aux services**. Les personnes âgées moins mobiles, les jeunes et adolescents dépendants de la proximité des équipements scolaires et extrascolaires, ainsi que les jeunes actifs qui ne peuvent pas encore accéder à la

³⁰ cf. Fiche synthèse salarié 2, page 282 du livrable annexes rapport de mission

³¹ cf. Fiche synthèse salarié 6, page 297 du livrable annexes rapport de mission

³² cf. Fiche synthèse salarié 2

maison individuelle, pourraient être particulièrement pénalisés par un affaiblissement de l'habitat en cœur de ville.

Un marché du logement accessible, mais des prix en hausse

Le **marché du logement sur Aurillac reste relativement accessible** avec des prix de vente et de location qui restent inférieurs à la moyenne nationale (environ 1 365€/m²). Cependant, les entretiens menés mettent en avant une **hausse significative depuis le Covid** : « *Si je vendais aujourd'hui, je ferais une sacrée plus-value* »³³. Les personnes interrogées associent ce phénomène à l'effet « *retour à la campagne* » : « *Après le covid, tous les parisiens, lyonnais, ont voulu venir dans le Cantal. Donc forcément, ceux qui avaient des biens, ils les vendent plus cher* »³⁴. Une hausse relative confirmée par les sites d'annonces immobilières, Consortium Immobilier constate une hausse de 11,23% sur les 5 dernières années et de 8,38% sur 10 ans³⁵. Il faut tout de même noter que cette hausse est inférieure à l'augmentation des prix à la consommation sur les mêmes périodes.

Ce contexte crée des **tensions pour certains profils** qui ne se traduisent pas forcément par des plaintes explicites, mais par des arbitrages plus contraints (temps de recherche, renoncements sur la localisation, compromis sur la qualité).

Par ailleurs, les entretiens ont mis en lumière une **faible mobilité résidentielle interne**. Les ménages aurillacois conservent longtemps leur logement, même lorsque celui-ci devient surdimensionné. Ce phénomène limite la fluidité du marché. Ainsi les quartiers construits dans les années 1950-70 vieillissent avec leurs habitants. Les ménages âgés ont tendance à conserver le logement qu'ils occupaient avec leurs enfants : une **recomposition générationnelle est attendue**, mais lente (Coulombel, 2012)³⁶.

³³ cf. Fiche synthèse salarié 2

³⁴ cf. Fiche synthèse salariés 4-5

³⁵ *PRIX DE L'IMMOBILIER AURILLAC (15000) AU m²*. (s. d.).

<https://www.consortium-immobilier.fr/prix/aurillac-15000.html#informations-locales>

³⁶ Les ménages arbitrent-ils entre coût du logement et coût du transport ? Une réponse dans le cas francilien, Coulombel, 2012

III. BASSIN D'EMPLOI ÉLARGI, MOBILITÉ QUOTIDIENNE ET CÔÛT RÉSIDENTIEL

Aurillac semble illustrer assez sensiblement ce **décalage étudié entre bassin d'emploi et bassin de vie**. En effet, le maire évoque qu'environ 26 000 personnes viennent travailler à Aurillac chaque jour, dont près de 10 000 résident à plus de 50 km. Le bassin d'emploi s'étendant jusqu'à la Corrèze et l'Aveyron, cela implique une **forte dépendance à la voiture**, comme l'indiquent les salariés eux-même, « *on est toujours sur la route quand même avec les voitures* » ; « *c'est voiture, voiture, voiture !* » ³⁷

Ainsi, les données de mobilité et les entretiens permettent de confirmer l'hypothèse que **la voiture est le mode de déplacement largement dominant** (64% des actifs se déplacent en voiture à Aurillac, ce taux augmente à 79% pour la CA du bassin d'Aurillac). Cela semble renforcé par le fait que **les transports collectifs sont jugés peu adaptés aux besoins des actifs**, en particulier dans le périurbain et les communes rurales. Nous ressentons aussi lors des entretiens une réelle internalisation de la « normalité » d'utiliser sa voiture pour se déplacer, l'usage des transports en commun étant associé à une population jeune ou âgée. En effet, pour les salariés interrogés, **les temps de trajet de 10 à 40 minutes sont socialement acceptés**, voire intégrés comme « *choix de vie* », tant que le logement répond aux attentes (maison, jardin, calme, services de proximité).

Ainsi, à Aurillac, la contrainte territoriale renforce la centralité de la voiture et du stationnement dans les arbitrages et limite fortement la pertinence des solutions type vélo ou bus pour les actifs, sauf cas très spécifiques. Le coût de la mobilité est donc en grande partie un coût assumé plutôt que subi, mais il **rend les populations particulièrement vulnérables aux variations du coût de l'énergie**.

On retrouve la logique mise en avant par Jean-Pierre Nicolas et al. dans leur rapport *Prendre la mesure du coût résidentiel et de ses enjeux au sein des territoires* (2025). En définissant la notion de coût résidentiel, comme « *l'ensemble des dépenses liées au logement, à la mobilité quotidienne et à l'énergie* », les chercheurs montrent que **le coût d'installation ne peut être pensé séparément du coût de la**

³⁷ cf. Fiche synthèse salariés 4-5, page 290 du livrable annexe rapport final

mobilité habituelle, surtout pour les ménages modestes. L'éloignement dans des territoires périphériques ou mal desservis n'implique pas seulement un gain sur le prix du foncier, mais un renchérissement de la mobilité quotidienne qui pèse fortement sur le **reste-à-vivre**, particulièrement dans un contexte où les alternatives sont structurellement limitées. Ce qui compte n'est pas seulement la distance mais la cohérence globale du coût résidentiel (logement, transport, cadre de vie) avec les revenus et le projet familial.

IV. LOGIQUES RÉSIDENTIELLES DES SALARIÉS

Les différents entretiens avec des salariés ont permis de dégager plusieurs profils de trajectoires et des critères d'arbitrages récurrents, au-delà des seuls paramètres économiques.

Hierarchisation des critères

Les entretiens salariés ont mis en évidence une hiérarchie de critères guidant le choix du lieu de résidence assez stable, même si leur pondération varie selon les profils. Globalement, les arbitrages résidentiels s'organisent autour d'un ensemble de facteurs où la **qualité du cadre de vie** et les **caractéristiques du logement** apparaissent comme les déterminants principaux, tout comme le **prix** qui revêt systématiquement une forte importance. Le revenu constitue le déterminant majeur du budget logement : il faut une adéquation entre logement disponible-proposé et l'offre salariale (Coulombel, 2012)³⁸.

Calme, nature, tranquillité du quartier ou encore sentiment de sécurité sont des critères valorisés par les habitants : « *Au départ, moi j'habitais sur Aurillac et j'ai déménagé en 2017 à la campagne parce qu'on y est bien mieux* »³⁹. Ils le sont d'autant plus par certains profils en fonction de leur **parcours personnel et familial**. En effet, les choix résidentiels ne sont pas uniquement économiques (prix du foncier, transports, crédit), mais profondément liés aux **trajectoires individuelles, sociales et**

³⁸ Les ménages arbitrent-ils entre coût du logement et coût du transport ? Une réponse dans le cas francilien, Coulombel, 2012

³⁹ cf. Fiche synthèse salariés 4-5

scolaires des ménages (Debroux, 2023)⁴⁰ comme cela peut être le cas pour la Salarié 8, dont la préférence du territoire aurillacois s’est construite autour de son histoire familiale. Ici, **on observe une influence marquée du type de commune fréquenté durant l’enfance et l’adolescence dans la recherche de proximité aux espaces verts** (Gueymard, 2006)⁴¹.

Ainsi, le logement est avant tout envisagé comme un **espace de vie et de qualité résidentielle**, davantage que comme un simple point d’accès à l’emploi. Cette organisation des préférences contribue également à expliquer le développement résidentiel des communes périphériques et la moindre attractivité du centre-ville pour certains ménages.

Profils types des salariés

Notre étude nous a amené à identifier **quatre profils-types de salariés**, identifiés à **différentes étapes de leurs trajectoires résidentielles**, structurées par le cycle de la vie, le statut d’occupation et le niveau de revenu, en dialogue avec les analyses de Delance & Vignolles sur la mobilité résidentielle (Delance, 2023)⁴².

Tout d’abord, **les profils “pure souche” cantaliens**⁴³ revenus après des études réalisées dans des plus grandes villes, s’installant à Aurillac centre ou dans sa périphérie proche (Vézac, Jussac, Ytrac...) pour conjuguer attaches familiales, qualité de vie et accès à la propriété.

Le second profil est celui des nouveaux actifs qualifiés, cadres ou techniciens venus d’autres régions pour des opportunités professionnelles. Leur installation est généralement progressive : ils commencent fréquemment par **un logement locatif en centre-ville**, dans une logique d’exploration du territoire et d’incertitude quant à leur installation durable. Comme le souligne le maire d’Aurillac, l’émergence d’un **pôle d’excellence autour des biotechnologies et de la microbiologie**, ainsi que la présence d’autres entreprises structurantes, contribuent à attirer ces profils qualifiés. L’enjeu pour le

⁴⁰ Le « choix » d’une localisation résidentielle en zone périurbaine : une analyse par les trajectoires sociales, Debroux, 2010

⁴¹ Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels, Gueymard, 2006

⁴² Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants, Delance, 2023

⁴³ cf. Fiche synthèse salarié 2

territoire consiste alors à **retenir ces actifs au-delà de cette phase transitoire**, qui peut se traduire, à terme, par une accession à la propriété dans les communes périphériques.

Le troisième profil correspond à une trajectoire de stabilisation périurbaine, marquée par des propriétaires installés dans des maisons situées dans les communes environnantes. Ces ménages, souvent installés depuis plusieurs années, se déclarent globalement satisfaits de leur **coût résidentiel global et de leur cadre de vie**, et n'envisagent pas de déménagement à court terme. Cette situation peut parfois s'apparenter à une forme de **captivité résidentielle**, dans la mesure où les coûts de transaction ou l'attachement au logement limitent les perspectives de mobilité.

Enfin, un quatrième profil concerne les étudiants, jeunes actifs et ménages modestes, dont les revenus sont inférieurs à la moyenne du bassin Aurillacois. En effet, si on compare le niveau de vie des ménages vivant sur Aurillac et celui des communes périphériques, l'écart reste sensible (1 776 € nets mensuels à Aurillac, contre 2 032 à Ytrac par exemple). Ces populations sont principalement concentrées dans le **centre-ville ou dans le parc de logement social**, souvent sous la forme de locations. Elles font face à des difficultés croissantes d'accès au logement. La hausse récente des loyers et le faible turnover du parc social accentuent ces tensions. Plusieurs acteurs locaux évoquent notamment les **difficultés à loger les alternants, stagiaires ou intérimaires**, une problématique également soulignée par la Bigot dans son rapport *Insertion professionnelle des jeunes entravée par les difficultés liées au logement* (2023)⁴⁴.

Une analyse complémentaire a été faite par le maire. Selon lui, **le parcours résidentiel type à Aurillac suit souvent une trajectoire en trois étapes** : les étudiants et jeunes actifs privilégient d'abord les petits logements du centre-ville, proches des services et des équipements ; avec la constitution d'une famille, l'aspiration dominante se déplace vers la maison individuelle en périphérie ; enfin, à l'approche de la retraite, un mouvement de retour vers le centre peut s'opérer, lorsque la proximité des commerces et des services redevient essentielle.

⁴⁴ Bigot R., « *L'insertion professionnelle des jeunes entravée par les difficultés liées au logement* », dans Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi, CRÉDOC, 2011, p. 46-52.

Ainsi, ces trajectoires confirment que le logement devient moins un simple vecteur d'accès à l'emploi qu'un projet résidentiel global, intégrant qualité de vie, identité sociale et cohérence biographique.

Des préférences confrontées aux enjeux de sobriété foncière

Cependant, ces préférences résidentielles pourraient toutefois être amenées à évoluer dans les années à venir, notamment en raison des objectifs fixés par la Loi Climat et Résilience qui introduit le **principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**. Cette politique vise à réduire l'artificialisation des sols et à limiter l'extension urbaine d'ici 2050. Dans des territoires comme Aurillac, où **l'accès à la maison individuelle en périphérie constitue un idéal résidentiel largement partagé**, ces objectifs peuvent créer certaines tensions en **limitant les possibilités de construction**. Ce sont des arbitrages évoqués dans l'entretien avec le maire qui, avec son équipe, cherche à **arbitrer la destination des hectares constructibles dans la proche périphérie d'Aurillac entre développement économique et commercial** d'une part, et **logement** de l'autre.

Dans cette perspective, les politiques d'aménagement devront probablement chercher à **revaloriser l'habitat en cœur de ville**, en améliorant la qualité du parc existant, en rénovant les logements vacants et en développant des formes d'habitat intermédiaire conciliant densité et qualité de vie. L'enjeu sera alors de **réconcilier les attentes résidentielles des ménages avec les objectifs de sobriété foncière**, afin de maintenir l'attractivité du territoire tout en respectant les contraintes environnementales.

V. GOUVERNANCE ET POLITIQUE DU LOGEMENT

Collectivités locales : un rôle très actif dans la réhabilitation du cœur de ville

Le maire, Monsieur MATHONIER, se présente comme un « *maire bâtisseur* », engagé dans la requalification du centre-ville, la création de nouveaux logements et le maintien des services publics. Cette ambition s'inscrit dans une stratégie plus large visant à renforcer l'attractivité résidentielle du territoire tout en accompagnant son développement économique.

À ce titre, La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA) a conduit de 2019 à 2024 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) « Action Cœur de Ville » pilotée par SOLIHA. Le projet a permis la **réhabilitation de 113 logements dans l'hypercentre**, dont 30 logements occupés par leur propriétaire et 76 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés. Par ailleurs, depuis 2018, **Action Logement a investi plus de 17 millions d'euros**, ayant permis de produire **300 logements, dans 25 opérations**. Dans le cadre de ce dispositif « Action cœur de ville », **36 immeubles du centre-ville** ont bénéficié d'une aide pour le ravalement de façade de la Ville d'Aurillac, contribuant à améliorer l'image et l'attractivité du centre ancien. Dans la continuité, les propriétaires peuvent également bénéficier d'un soutien financier et technique pour la réhabilitation de leur logement, en particulier pour les travaux d'amélioration énergétique. Ces dispositifs permettent à la fois de lutter contre la vacance et la dégradation du parc ancien.

Par ailleurs, dans le contexte de mutation économique de la commune depuis le milieu des années 2010, la municipalité cherche à **adapter l'offre résidentielle** aux différentes phases du parcours de vie et à maintenir une offre résidentielle diversifiée, capable de répondre aux besoins des différents publics et notamment ceux des nouveaux arrivants au travers de dispositifs spécifiques. Le maire évoque notamment la création de « **logements-passerelles** », proposés sous forme de baux de courte durée (environ 3 ans), destinés aux salariés récemment arrivés sur le territoire. Ce type de dispositif vise à sécuriser la phase d'installation des nouveaux actifs, qui ne souhaitent pas toujours s'engager immédiatement dans un projet d'achat (comme évoqué auparavant). L'objectif est alors de répondre aux besoins de court terme liés au recrutement des entreprises locales.

Ces actions s'inscrivent pleinement dans les recommandations du *Rapport Rebsamen* (2021)⁴⁵ et des travaux sur la lutte contre l'artificialisation des sols en réinvestissant dans le parc existant, faisant de la rénovation énergétique, limitant l'étalement urbain et en cherchant à rendre le centre de nouveau désirable pour l'habitat.

⁴⁵ Commission pour la relance durable de la construction de logements - Tome 1, 2021

Entreprises et CCI : mobilisées pour attirer et fixer de la main d'oeuvre

L'entretien avec le directeur de la CCI Monsieur DOUHET montre que pour les entreprises, **le logement est** de plus en plus perçu comme un **paramètre de compétitivité territoriale**. Le logement des salariés est historiquement pensé comme **outil de fixation de la main d'œuvre**⁴⁶. La CCI cherche ainsi à agir comme intermédiaire en facilitant la mise en relation entre chercheurs d'emploi, entreprise et, indirectement, acteurs du logement.

Les responsables de ressources humaines deviennent des **acteurs de première ligne** pour accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel « *je me suis transformée en agent immobilière* »⁴⁷ et cela est particulièrement le cas pour les nouveaux arrivants en les aidant à repérer les quartier, en leur donnant des conseils sur les logements mais également en se faisant les **relayeur des dispositifs d'Action Logement**⁴⁸ par exemple.

Pour autant, nos entretiens avec les RH et les salariés ont fait remonter que la plupart des entreprises abordent **l'attractivité surtout par le prisme du recrutement externe**, plus que par des politiques internes de trajectoire résidentielle et de promotion sociale des salariés déjà présents (Fol, 2014)⁴⁹. Cela fait écho aux projets de la CCI, visant à recruter des salariés d'en dehors du territoire par la mise en avant première du territoire et de son attractivité. Il faut toutefois nuancer cet aspect, en se demandant quelles sont les possibilités de développement au sein de la commune.

Une collaboration entre entreprises et acteurs institutionnels semble ici être essentielle afin de favoriser un recrutement et une installation stable sur le territoire. Dans cette optique, une **comparaison des coûts résidentiels** à partir d'outils existants peut être un levier intéressant dans un objectif de promotion du territoire auprès de futurs salariés externes (Cauhopé, 2019)⁵⁰.

⁴⁶ Fiche de synthèse. Histoire des politiques du logement en France (p98 état de l'art)

⁴⁷ cf. fiche synthèse salarié 2

⁴⁸ ibid

⁴⁹ Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques, Fol, 2014

⁵⁰ Outils de sensibilisation à l'impact des choix résidentiels : état des lieux et perspectives, Cauhopé, 2019

VI. LIMITES DE NOTRE ÉTUDE

Au cours de notre étude, nous avons relevé certaines limites, ayant à notre sens un impact sur l'analyse finale.

Dans un premier temps, les entretiens institutionnels ont été réalisés en présentiel lors d'une journée de déplacement sur le territoire. Nos **contraintes scolaires ont rendu impossible le prolongement du séjour sur plusieurs jours**, nous empêchant ainsi de multiplier ces entretiens avec d'autres acteurs, par exemple, des bailleurs sociaux ou des agents immobiliers.

À propos des entretiens salariés, nous relevons un **temps limité** dans la conduite de l'étude ayant pour conséquence un nombre restreint d'entretiens. Des entretiens réalisés, nous avons eu des profils avec des trajectoires très variées, sans pour autant nous entretenir avec des salariés issus de toutes les classes socio-économiques et plus précisément des classes populaires. De même, nous avons pour ambition de consulter des salariés proportionnellement selon la répartition des secteurs d'activités dans la ville (agriculture, commerce, transports, construction, industrie...). Si les entreprises ont été très ouvertes afin de nous aider au mieux, il reste très difficile de recruter des salariés hors salariés de bureau afin de réaliser un entretien sur leur temps de travail. Ainsi, nos entretiens doivent être considérées sous le prisme du **biais d'auto-sélection** : les personnes incluses dans l'étude ne sont pas représentatives de la population salariée de par l'auto-sélection des participants par volontariat.

Enfin, bien qu'ayant développé une fiche territoire assez complète, l'absence de projections futures officielles sur des données précises, par exemple démographique, limite notre analyse des dynamiques territoriales.

VII. CONCLUSION

L'analyse menée sur le territoire aurillacois nous a permis de mettre en avant le phénomène sur lequel nous nous interrogeons : une dissociation croissante entre centre-ville, bassin d'emploi et centres de vie des habitants.

D'un côté, la **commune centre conserve un rôle structurant dans l'organisation du territoire** et particulièrement en son centre-ville. Elle concentre les principaux services, équipements publics, activités culturelles, lieux de loisirs et de convivialité, et événements importants de la vie collective, à l'image du festival théâtre de rue. Le centre-ville accueille également une part importante des étudiants, des jeunes actifs en début de parcours résidentiel et une partie du parc locatif, notamment social.

De l'autre côté, **les trajectoires résidentielles observées révèlent un déplacement progressif du centre de gravité de la vie quotidienne vers les communes périphériques et les quartiers résidentiels**. Les ménages, en particuliers les familles, privilégient souvent des espaces offrant davantage de calme, des logements plus spacieux ou individuels, ainsi qu'un stationnement et une accessibilité en voiture plus aisés. Dans ce contexte, le centre-ville reste un lieu d'activité et de services, mais il devient moins souvent un lieu d'installation durable pour une partie des actifs. L'exemple aurillacois montre donc que **la superposition supposée entre lieu de travail et lieu de résidence est en réalité simpliste et caduque**. Le bassin d'emploi s'étend largement au-delà de la commune centre, tandis que les lieux d'installation des ménages se diversifient. Les salariés travaillent dans la ville mais construisent leur quotidien ailleurs, où se trouvent, pour beaucoup, leurs véritables centres de vie.

Les résultats de l'enquête confirment ainsi que **les arbitrages résidentiels des salariés ne reposent pas uniquement sur des logiques du marché immobilier ou économique, mais sur un ensemble de compromis** associant coût du logement, cadre de vie, trajectoires familiales et attaches territoriales et que les choix d'installation s'inscrivent souvent dans des parcours résidentiels évolutifs, structurés par les différentes étapes du cycle de la vie.

Le logement devient alors un **enjeu de politiques publiques pour Aurillac**, partagé entre plusieurs acteurs et plusieurs problématiques : **attractivité économique, transition environnementale, recomposition démographique et transformation des modes de vie**. La question est alors pour Aurillac de produire certes, plus de logement, mais encore plus, **rendre possibles des parcours résidentiels diversifiés et évolutifs**, capables d'accompagner les différentes étapes de la vie. Ainsi, plutôt que d'opposer centre-ville et périphérie, le défi consiste à penser leurs complémentarités et leurs articulations afin de maintenir l'équilibre territorial capable de soutenir à la fois le dynamisme économique et la qualité de vie des habitants.

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	2
INTRODUCTION ET RÉSUMÉ DU LIVRABLE.....	3
FICHE STATISTIQUE DU TERRITOIRE.....	5
I. Démographie du territoire.....	5
II. Emploi et économie.....	7
III. Le logement sur Aurillac.....	11
IV. Vivre à Aurillac.....	15
ENTRETIENS.....	20
I. PIERRE MATHONIER - MAIRE D'AURILLAC.....	20
I. Apport contextuel.....	20
II. Contenu de l'entretien.....	21
III. Prise de recul.....	25
V. Apports additionnels / Ressources.....	26
Citations.....	27
II. CHRISTOPHE DOUHET - DIRECTEUR GÉNÉRAL CCI CANTAL.....	29
I. Apport contextuel.....	29
II. Contenu de l'entretien.....	30
III. Prise de recul.....	35
IV. Apports additionnels / Ressources.....	36
Citations.....	37
III. RESPONSABLE RESSOURCES HUMAINES.....	39
I. Apport contextuel.....	39
II. Contenu des entretiens.....	39
III. Prise de Recul.....	41
Citations.....	42
IV. SALARIÉS.....	45
I. Apport contextuel.....	45
II. Contenu des entretiens.....	46
III. Prise de recul.....	46
IV. Apports additionnels / Ressources.....	49
SYNTHÈSE.....	50

I. Aurillac : dynamisme économique et limites structurelles.....	50
II. Un marché du logement détendu mais mal ajusté.....	51
III. Bassin d’emploi élargi, mobilité quotidienne et coût résidentiel.....	55
IV. Logiques résidentielles des salariés.....	56
V. Gouvernance et politique du logement.....	59
VI. Limites de notre étude.....	62
VII. Conclusion.....	63
TABLE DES MATIÈRES.....	65