



RAPPORT DE PRESENTATION // DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord

Cachets & Visa

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire approuvant
le Plan Local d'Urbanisme
intercommunal valant Programme
Local de l'Habitat de la Communauté
de Communes Bastides Dordogne-
Périgord



Communauté
de Communes
**Bastides
Dordogne
Périgord**

Sommaire



Partie 1 > Démographie & habitat	4
Partie 2 > Equipements & services	20
Partie 3 > Emplois & activités économiques	36
Partie 4 > Zoom sur les activités agricoles & sylvicoles	51
Partie 5 > Transports & Mobilités	68



1

Démographie & habitat

Nb : ce chapitre constitue une synthèse mise à jour en 2023 permettant de justifier le point-mort actualisé lors de l'arrêt du document. Le diagnostic détaillé sur le volet habitat-logement est en annexe du diagnostic.

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord





1 / Quelques chiffres clé

DEMOGRAPHIE

- **18 642** habitants en 2019
- **145** naissances/an entre 2013 et 2019
- 267 décès entre 2013 et 2019
- Un solde migratoire positif **(+0,4%/an)** ne permettant pas de compenser le solde naturel négatif **(-0,9%/an)** entre 2013 et 2019
- Plus d'**1 personne sur 3** a 60 ans et plus, soit **432** personnes de 60 ans et plus supplémentaires entre 2013 et 2019
- **41 jeunes** de moins de 20 ans pour **100 seniors** de 60 ans et plus
- **2,03** personnes par ménage
- **20 480 €** de revenus annuels médians disponibles par unité de consommation

HABITAT

- **12 936** logements au sein la CCBDP en 2019
- **93 %** de logements individuels
- **68 %** de résidences principales en 2019, soit **8 759** unités
- **23%** de résidences secondaires en 2019, soit **2 953** unités
- **9%** de logements vacants en 2019, soit **1 224** unités
- **2,7%** de logements locatifs sociaux sur le territoire, soit **331** logements sociaux en 2019
- **104** demandes de logements sociaux exprimées pour **41** attributions, soit une pression de **2,5** demandes/attribution
- **25%** des propriétaires et **49%** des locataires privés ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI
- **5,7** logements construits par an pour 1000 habitants

LA CCBDP AU SEIN DU SCOT BERGERACOIS

- **21%** : Part de la population de la CCBDP au sein du SCoT
- **25%** : Part des logements de la CCBDP au sein du SCoT

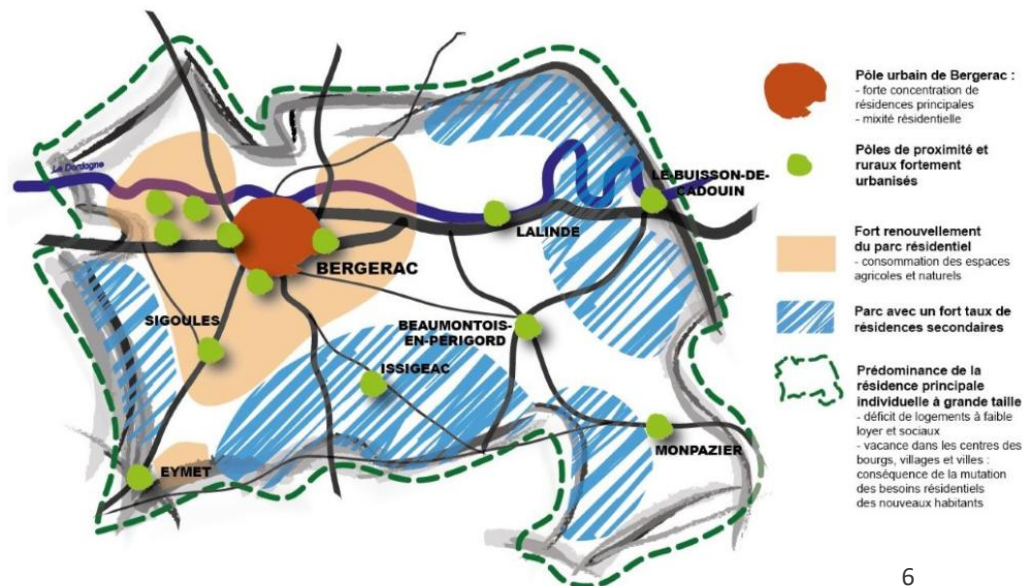
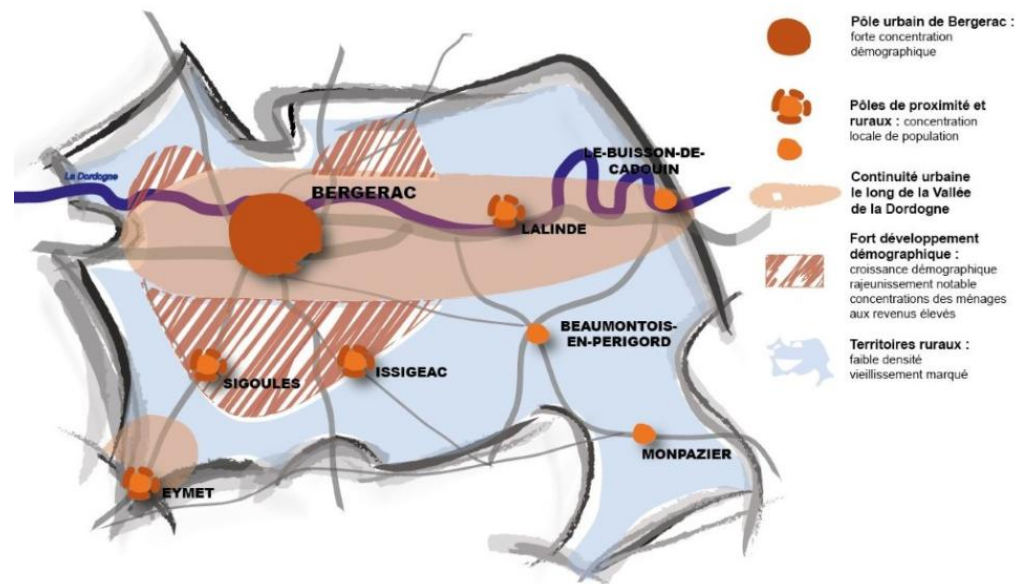
2/ Les principaux enjeux identifiés par le SCoT

Les dynamiques démographiques à l'œuvre

- L'accueil de nouveaux résidents dans les secteurs les plus propices au développement urbain ;
- Le renforcement de la complémentarité territoriale au sein du SCoT (équipements, économie, organisation des déplacements) ;
- L'intégration des problématiques de vieillissement et de décohobitation dans les nouvelles politiques d'aménagement ;
- La gestion des équilibres intergénérationnels au sein des différents secteurs du SCoT ;
- La préservation des complémentarités entre les secteurs urbains et ruraux, tant au niveau démographique qu'économique ;

L'habitat, un besoin de restructuration

- La réduction du nombre de logements vacants en hiérarchisant les priorités (logements adaptés aux besoins actuels des ménages) ;
- Le développement des logements collectifs et groupés, même dans les zones rurales, pour permettre notamment des économies de foncier et d'énergies ;
- Le renforcement de la mixité urbaine et sociale par la diversification du parc de logements en fonction des besoins identifiés des résidents et nouveaux habitants ;
- La mise en place d'objectifs de développement résidentiel cohérents et adaptés en lien avec les capacités en matière d'équipements, des commerces et services du territoire.





Une faible croissance démographique, voire négative selon les périodes

Depuis 1975, le nombre d'habitants sur la CCBDP a peu évolué avec seulement 579 habitants supplémentaires entre les deux dates pour un total de 18 642 habitants en 2019.

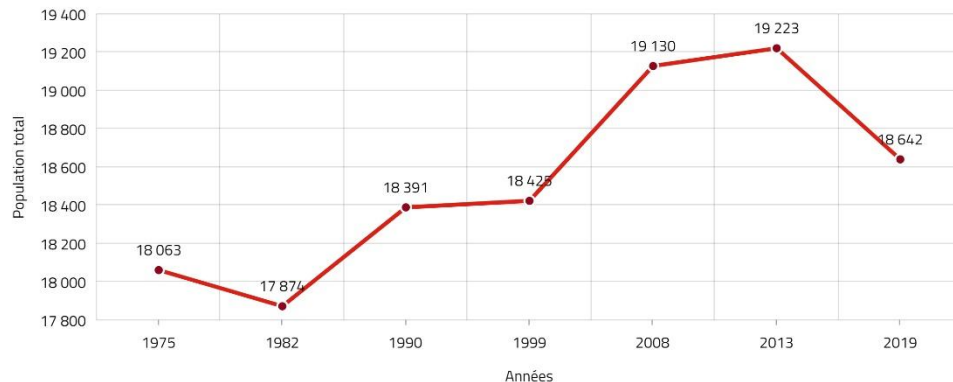
Après une période caractérisée par un rythme de croissance négatif entre 1975 et 1982, le territoire connaît une hausse de sa croissance de +0,4%/an entre 1982 et 1990 portée par les secteurs ruraux (+0,7%/an pour le Sud et +0,8%/an pour la Dordogne). Après une stagnation de la croissance démographique sur 1990-1999, la tendance positive s'intensifie entre 1999 et 2008 (+0,5%/an). Sur la dernière période, le rythme de la croissance démographique est à nouveau négatif avec -0,3%/an et est assimilable aux évolutions démographiques du département (-0,1%/an sur 2013-2019) mais l'évolution contraste fortement avec les tendances observées par rapport à l'échelle régionale (+0,5%/an en Nouvelle-Aquitaine entre 2013 et 2019).

A une échelle infra-communautaire, les évolutions sont différenciées. Les pôles de proximité subissent une perte d'attractivité malgré un léger regain entre 1999 et 2008 (+0,1%/an). Les communes appartenant au secteur rural Sud se caractérisent par une croissance démographique régulière et plus soutenue à partir des années 1990, en particulier sur la dernière période (+0,8%/an). Le secteur rural Dordogne est sujet à de plus fortes fluctuations selon les années à l'image de celles observées à l'échelle intercommunale.

Sur la dernière période, la décroissance démographique sur la CCBDP est due à un solde naturel structurellement négatif avec davantage de décès que de naissance (145 naissances pour 267 décès). Ce déficit naturel semble s'accroître sur les dernières années et devraient vraisemblablement se poursuivre compte tenu du vieillissement important sur le territoire. Malgré le **solde migratoire positif (+0,6%/an)**, il n'est plus suffisant pour combler le déficit naturel.

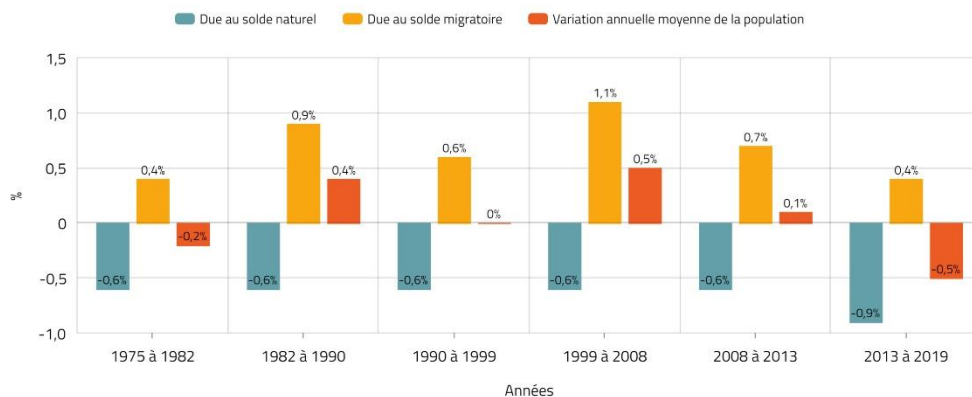
Entre 2013 et 2019, les pôles de proximité se distinguent par un solde naturel fortement négatif (-1,1%/an) et un solde migratoire proche de la moyenne intercommunale. Le secteur rural-Sud se caractérise par une évolution du solde naturel similaire à celui de la CCBDP et un apport migratoire important avec +1,5%/an notamment en provenance des pôles de proximité. Pour le secteur rural Dordogne les évolutions sont moins marquées avec une évolution du solde migratoire très faible (+0,1%/an) et une évolution du solde naturel négatif (-0,2%/an).

Évolution de la population entre 1975 et 2019



Source : INSEE 1975-2019 | Citadia Conseil

Évolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2019



Source : INSEE 1975-2019 | Citadia Conseil

Partie 1



Démographie & habitat

Une population âgée et vieillissante

Le territoire accueille une part plus importante de personnes âgées (40% de la population a 60 ans et plus, soit 7 605 séniors) que de jeunes (17% de la population a moins de 20 ans, soit 3 289 jeunes) soit un indice de jeunesse de 0,40 (40 jeunes pour 100 séniors). Cette valeur est supérieure à celles observées sur les territoires de comparaison (0,60 pour le Département et 0,78 pour la Région). De plus, une dynamique de vieillissement s'observe avec un indice de jeunesse qui diminue (indice de 0,52 en 2008 et 0,47 en 2013) et une hausse de la part des 60 ans et plus passant de 38% à 42% entre 2013 et 2019. **En lien avec le vieillissement de la population observé, la taille moyenne des ménages continue de diminuer** et atteint 2,03 personnes par ménage en 2019, contre 2,33 en 1999. Ce desserrement des ménages correspond à plusieurs phénomènes sociologiques et démographiques à savoir le vieillissement de la population avec de plus en plus de personnes vivant seules à leur domicile, l'augmentation des divorces et séparations et la décohabitation des jeunes.

Au sein des pôles de proximité, l'indice de jeunesse est inférieur à la moyenne intercommunale (0,44) mais stagne ces dernières années. Cette tendance au vieillissement marquée est à mettre en relation avec le poids plus important de ménages unipersonnels (39%), avec le profil déjà vieillissant des ménages et les départs de ménages avec enfants vers les secteurs plus ruraux.

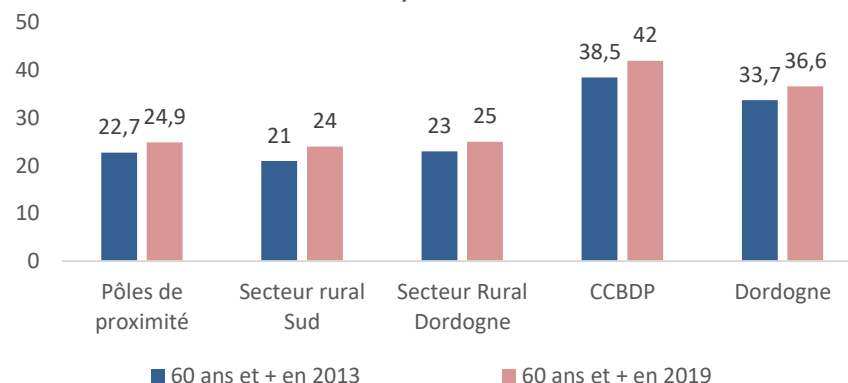
Les secteurs ruraux se distinguent avec un profil plus jeune à l'échelle de la CCBDP (indice de jeunesse de 0,51 pour le secteur rural Sud et 0,52 pour le secteur rural Dordogne), en lien avec le poids légèrement plus important de familles installées sur ces secteurs. La part des 60 ans et plus représente respectivement 40% et 36% de la population sur ces deux secteurs.

Ainsi, le territoire est sujet à un vieillissement de la population alimenté par le glissement de la pyramide des âges des habitants du territoire et par une perte d'attractivité auprès des ménages familiaux, renforcé par l'attractivité migratoire auprès des séniors.

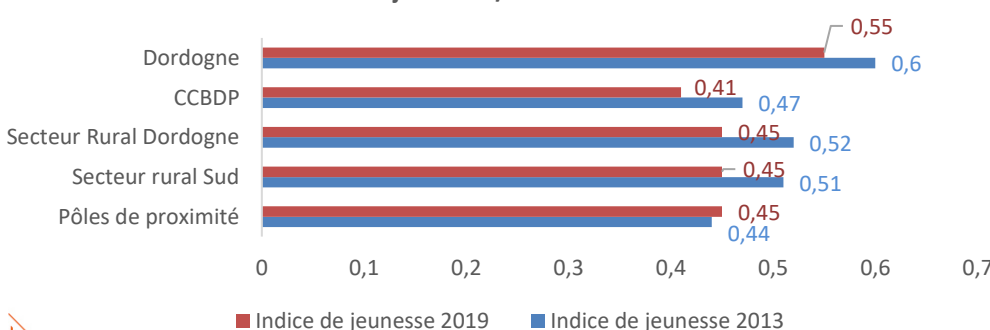
De plus, la **question de la production d'une offre de logements adaptés de taille intermédiaire et adaptables dans le parc privé et le parc social** doit également être envisagée pour améliorer les conditions de vie des ménages âgés qui ne peuvent assumer l'entretien de leur grand logement.

En parallèle, le territoire dispose d'une offre en hébergement conséquente pour les séniors avec **401 places en EHPAD** réparties entre 5 EHPAD. Cela correspond à un taux de places d'hébergement d'EHPAD de près de 127 places pour 1 000 habitants âgés de 75 ans et plus, un taux supérieur aux moyennes départementale et régionale (106‰). Le territoire dispose également de deux résidences pour personnes âgées et d'une MARPA.

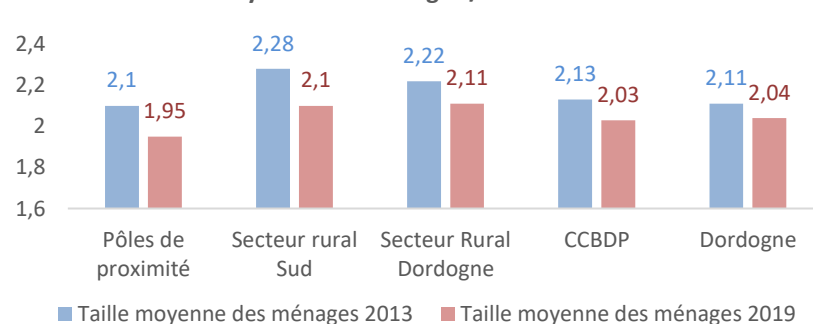
Part des 60-74 ans / Source INSEE : 2013-2019



Indice de jeunesse / Source INSEE 2013-2019



Taille moyenne des ménages / Source INSEE : 2013-2019





Un parc à dominante de résidences principales, couplée à une part importante de résidences secondaires

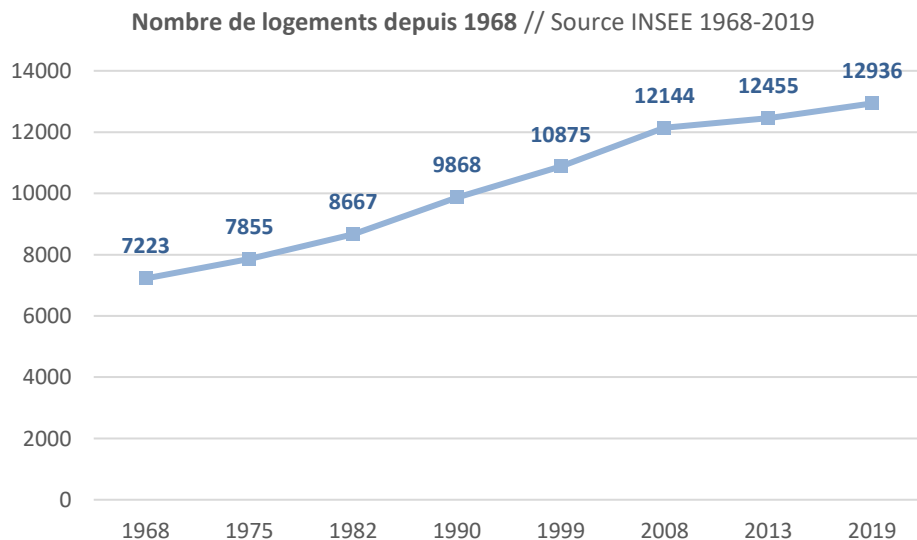
En 2019, le parc de logements compte plus de 12 930 unités, soit près du double de logements par rapport à 1968, avec une croissance bien plus marquée et soutenue que pour l'évolution de la population. A titre d'exemple, entre 2013 et 2019, le territoire a connu une croissance positive du parc de logements de l'ordre de +0,6%/an. En comparaison, sur cette période, la croissance démographique a été négative (-0,5%/an).

La majorité du parc de logements est essentiellement composée de résidences principales (68% de la totalité du parc, soit 8 759 unités), une valeur néanmoins inférieure aux territoires de comparaison. Les pôles de proximité et le secteur rural Dordogne se distinguent par une part légèrement plus élevée de résidences principales (respectivement 72% et 70%).

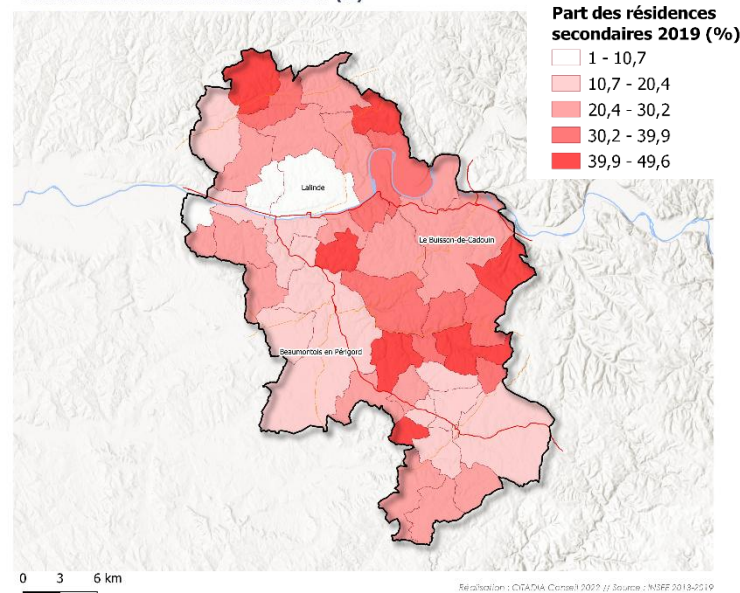
Le parc des résidences secondaires, avec 2 953 unités, occupe une part importante au sein du parc total de logements (23%), et témoigne d'une attractivité touristique / de villégiature sur l'intercommunalité au regard des valeurs départementale et régionale (12% pour la région et 14% pour la Dordogne). Cette part est d'autant plus forte pour le secteur rural Sud (30%) et en légère sous-représentation sur les pôles de proximité (17%).

De plus, sur la CCBDP, 75% du parc sont occupés par des propriétaires avec une part plus élevée sur les deux secteurs ruraux (78% pour le secteur Sud et 80% pour la Dordogne). Les pôles de proximité comptent une part moins importante de propriétaires occupants, à l'image de la Dordogne.

Le poids des locataires (privés et publics) est plus important au sein des pôles de proximité (29%) que sur les autres territoires de la CCBDP, en lien avec la fonction locative plus développée de ces pôles.



Part des résidences secondaires 2019 (%)





Une problématique de la vacance marquée et liée à la qualité du parc

En 2019, le taux de vacance sur la CCBDP est de 9,5% avec environ 1 224 logements considérés comme vacants. Si les secteurs ruraux présentent un taux de vacance proche de celui observé sur les territoires de comparaison (9% sur le secteur rural Sud et 8% sur le secteur rural Dordogne), les pôles de proximité se démarquent avec une vacance supérieure (11%).

Depuis le début des années 2000, le taux de vacance annuel augmente de manière régulière avec près de 355 logements vacants supplémentaires entre 2008 et 2019 à l'échelle intercommunale. Néanmoins, cette hausse de la vacance cache d'importantes disparités. Si elle n'a augmenté que de 0,3%/an sur les pôles de proximité, la hausse de la vacance est bien plus forte sur les secteurs ruraux (+6,3%/an pour le secteur Sud et +5,5%/an pour le secteur Dordogne).

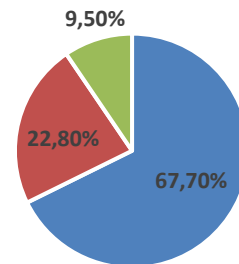
Cette vacance touche particulièrement :

- le **parc de moindre qualité** avec près d'un logement sur 5 qui ne dispose d'aucun confort et qui appartient aux catégories 7/8,
- les **logements de taille intermédiaire** (T3),
- le **parc ancien** avec plus de 60% du parc de logements vacants datant d'avant 1919 (54% en Dordogne).

De plus, la **vacance est essentiellement structurelle**. En effet, plus de la moitié des logements vacants le sont depuis 2 ans et plus. Cette vacance structurelle est davantage liée à une inadéquation des logements aux attentes actuelles des ménages.

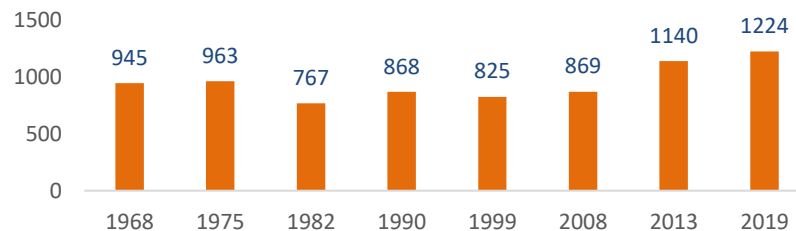
A l'inverse, **plus de 40% des logements sont vacants depuis moins de 2 ans**, en lien avec des phénomènes conjoncturels (succession, délais de mise en vente, de relocation etc.).

Catégories du parc de logements sur CCBDP | INSEE 2019



■ Résidences principales ■ Résidences secondaires ■ Logements vacants

Evolution du nombre de logements vacants sur CCBDP | INSEE



Point méthodologie :

La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance, est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5 % et 7 % est ainsi généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire.

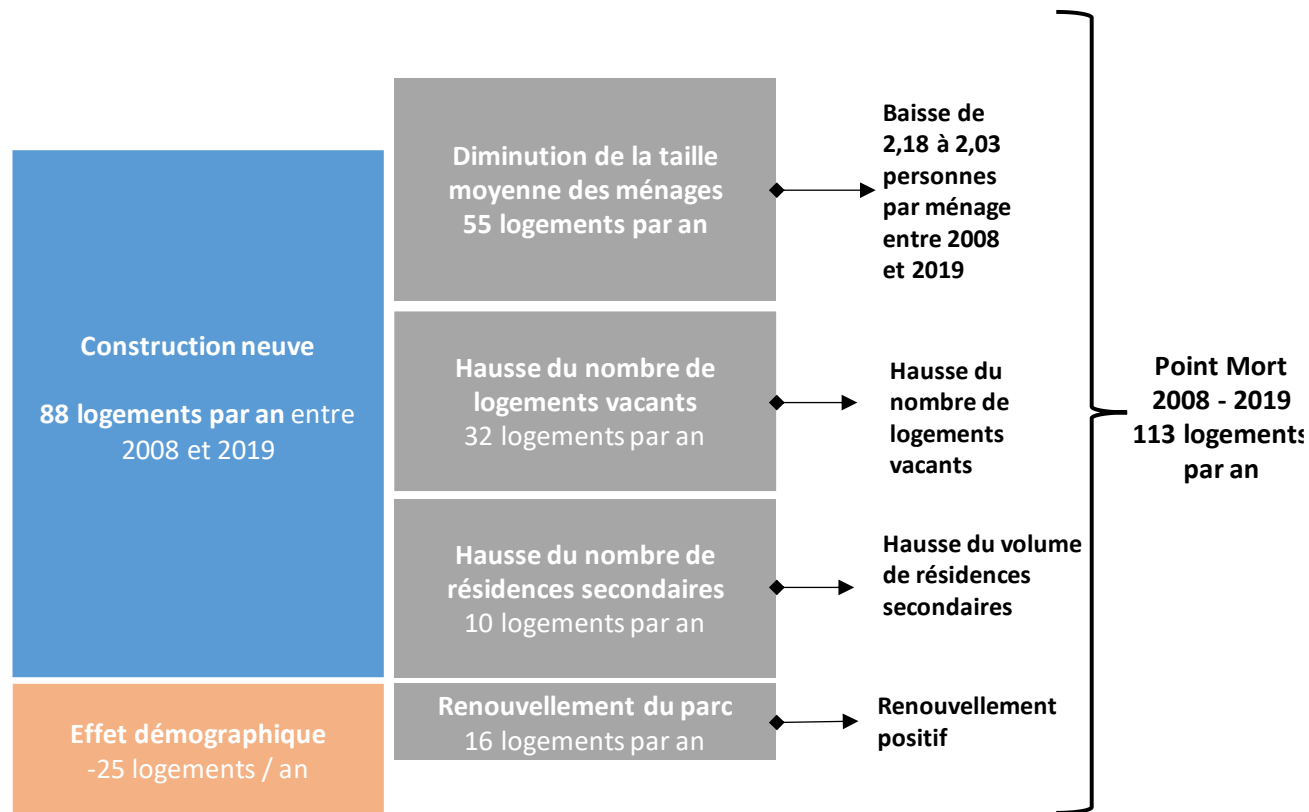
De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- **La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle »** : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- **La vacance structurelle** : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille...) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).

Une construction neuve qui ne permet pas de maintenir la population sur le territoire

Depuis 2008, le rythme de construction (88 logements par an) n'a pas permis de maintenir la population sur le territoire :

- 55 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations.
- La vacance a augmenté de 32 logements par an traduisant un délaissement du parc ancien au profit de logements neufs. Une reconquête des logements vacants devra être envisagée.
- Une part non négligeable de la construction est dédiée aux résidences secondaires (22,5%).
- Le dernier poste du Point Mort est le renouvellement du parc. Il équivaut à la création de 16 logements par an dans le parc existant (transformation d'usage, division de logements etc.)



Définition du Point-Mort de la construction :

il s'agit, sur la période passée du nombre de logements correspondant à une stabilité démographique compte tenu des évolutions sociétales (diminution de la taille moyenne des ménages, vieillissement, divorces, etc.) et des évolutions internes du parc de logements (évolution de la vacance, action de démolitions, etc.).



Un parc composé majoritairement de logements individuels et nettement sous-occupé

La CCBDP est un territoire à très forte dominante de logements individuels. Leurs poids, s'élevant à 93%, est supérieur aux échelles de référence (72% en Nouvelle-Aquitaine et 85% en Dordogne). Les secteurs ruraux, Sud et Dordogne, se distinguent avec une part de logements individuels nettement supérieure (respectivement 96% et 97%). Les pôles de proximité, présentent une part de logements collectifs supérieure à celle de la CCBDP (12% contre 6% à l'échelle intercommunale).

En lien avec les formes urbaines présentes, plus de 80% du parc de logements sur la CCBDP est composé de logements de plus de 4 pièces sur tous les secteurs. Les petites typologies sont très peu développées, avec seulement 6% de T1 et T2 contre 14% en Nouvelle-Aquitaine et 9% en Dordogne.

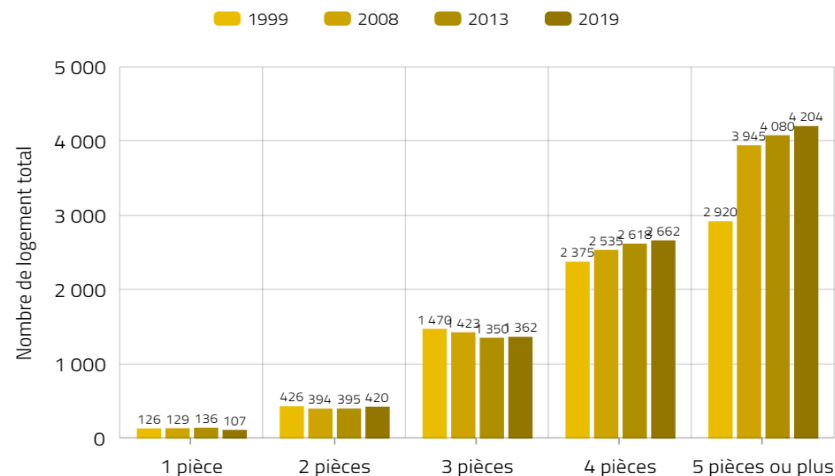
Les grands logements (T4 et +) sont majoritaires sur les secteurs ruraux compte tenu d'une offre composée quasi exclusivement de logements individuels. Ces secteurs n'accueillent par ailleurs qu'une faible part de petits et moyens logements (moins de 20% du parc de logements).

Les pôles de proximité se caractérisent par une plus grande diversité de logements et notamment de petites typologies (9% de T1/T2).

Au sein de la CCBDP, près de 73% des logements apparaissent sous-occupés, dont 47% sont en sous-occupation accentuée, des valeurs bien supérieures à la moyenne constatée au niveau national (50% en sous-occupation dont 27% en sous-occupation accentuée). Ce niveau correspond entre autres à des situations de couples vieillissants dont les enfants ont décohabité. Toutefois, au vu des dynamiques démographiques de l'intercommunalité qui tendent vers un vieillissement de la population, ces situations pourraient s'accroître.

Cette sous-occupation est particulièrement forte chez les petits ménages. En effet, 56% des résidences principales sont occupées par 1 ou 2 personnes disposant d'un logement de 4 pièces et plus. Le marché de l'immobilier moins tendu qui favoriser la possibilité de se loger au sein de logements plus grands peut en partie expliquer cette sous-occupation.

Typologie des résidences principales



Adaptation du parc de logements à son occupation

	Sous-occupation accentuée	Sous-occupation modérée	Sur occupation modérée	Sur occupation accentuée	
1 pièce	0,98 %	0,13 %	0,06 %	0,02 %	0 %
2 pièces	3,65 %	0,95 %	0,13 %	0,07 %	0,01 %
3 pièces	8,11 %	5,58 %	1,26 %	0,57 %	0,05 %
4 pièces	10,32 %	12,74 %	4,07 %	2,67 %	0,47 %
5 pièces	6,92 %	11,63 %	3,49 %	2,99 %	0,8 %
6 pièces ou +	5,12 %	10,86 %	2,65 %	2,27 %	0,7 %
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes

Partie 1

Démographie & habitat

Un territoire attractif auprès des jeunes familles, des pré-retraités et seniors

L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leur recensement. Portant sur une seule année d'observation, ces données sont à considérer avec précaution.

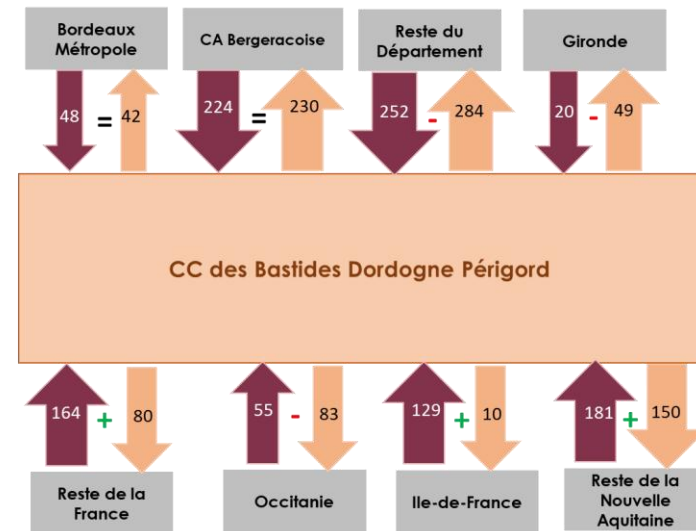
Le territoire est attractif avec davantage de flux entrants (1 117 flux) que de flux sortants (879 flux). Les échanges se font majoritairement avec la CA Bergeracoise (224 flux entrants pour 230 flux sortants). Le territoire est également attractif à une plus large échelle. En effet, le solde migratoire est positif pour la Nouvelle-Aquitaine hors départements de la Dordogne et de la Gironde (181 flux entrants pour 150 flux sortants) et l'IDF (129 flux entrants pour 10 flux sortants). A l'inverse, on observe davantage de départs que d'arrivées vers le reste du département (252 flux entrants / 284 sortants), la Gironde hors Bordeaux Métropole (20 flux entrants / 49 flux sortants) et l'Occitanie (55 flux entrants / 83 flux sortants).

L'analyse des flux migratoires selon la tranche d'âge des personnes en mobilité permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes sur la CCBDP :

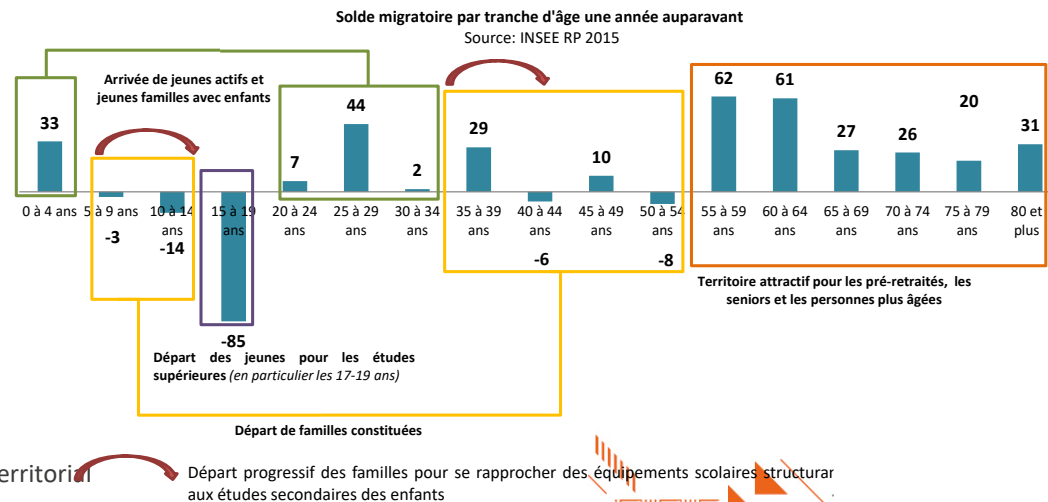
- Un solde migratoire positif pour les 0-4 ans et pour les 20-35 ans qui traduit l'arrivée de jeunes actifs et de jeunes familles avec enfants ;
- Un départ des 15-19 ans pour les études supérieures (solde négatif) compte tenu de l'absence d'offre postbac sur le territoire ;
- Un départ progressif des familles qui souhaitent se rapprocher des équipements scolaires pour les études des enfants ;
- Une forte attractivité auprès des ménages retraités et les ménages les plus âgés, le territoire disposant notamment d'une offre conséquente en structures d'hébergement adaptées.

Ensemble des entrants : 1 117 personnes (dont 64 personnes venant de l'étranger)

Ensemble des sortants : 879 personnes (hors personnes sortant vers l'étranger)



À titre indicatif / les traitements ne portent que sur une seule année





Un parc ancien, en partie déqualifié, avec des situations de précarité observées chez les ménages

Plus de la moitié des résidences principales a été construite avant 1971 et les premières réglementations thermiques. Cette part est plus élevée qu'à l'échelle départementale (48%) et régionale (44%). Le coût lié au chauffage peut engendrer un poste de dépenses important pour les occupants du logement.

Sur la CCBDP, une **part notable de logements potentiellement indignes a été identifiée. Certains logements nécessiteraient une réhabilitation (5% de résidences principales sont aujourd'hui sans confort, 33% sont en confort partiel, 4% appartiennent aux catégories cadastrales 7/8).**

Plus précisément, plus de 600 résidences principales privées sont répertoriées comme potentiellement indignes (PPPI) sur la CCBDP soit 7,6% de l'ensemble du parc de résidences principales privées. Cette part est légèrement supérieure à celle observée en Dordogne (7,1%). Sur ces 606 logements, 204 sont identifiés en catégorie cadastrale 7-8, aussi appelée noyau dur (6= ordinaire, 7=médiocre et 8= très médiocre).

En parallèle, le parc ancien et en voie de dégradation peut accueillir une population fragile qui peut correspondre à :

- Des locataires qui, faute de moyens financiers suffisants, reportent leur demande sur des logements moins chers mais de moindre qualité ;
- Des propriétaires qui rencontrent des difficultés à assurer le paiement de leurs charges et dont les revenus ne leur permettent pas d'investir dans leur logement.

La population de la CC des Bastides Périgord a des niveaux de ressources médians (19 013€ par an par unité de consommation, soit 1 584 €/mois pour une personne seule) similaire à la médiane départementale mais bien inférieure à la médiane régionale (20 148€/an, soit 1 679€/mois).

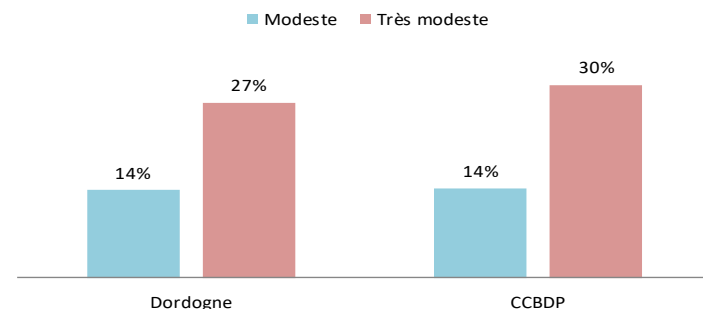
Sur le territoire de la CCBDP, 44% des propriétaires peuvent prétendre aux aides de l'ANAH (2 790 propriétaires concernés) et environ 15% ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté (914 ménages). Enfin, le quart des propriétaires identifiés sur le territoire ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (financement le plus social du parc locatif social).

Les situations de précarité sont également présentes dans le parc locatif privé avec 36% des locataires privés vivant sous le seuil de pauvreté et près de 50% de locataires privés disposant de revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

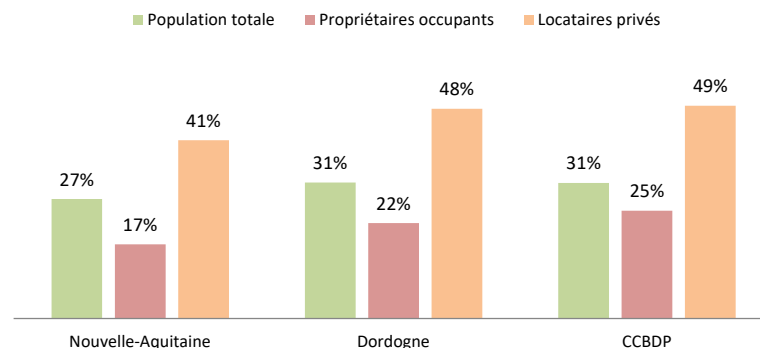
Dans une optique de lutte contre l'habitat dégradé et déqualifié au sein du parc privé, une convention cadre a été conclue le 19 décembre 2017 pour une durée d'un an, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018 entre la CCBDP et SOLIHA. Ce Programme Local d'Amélioration de l'Habitat fixe des objectifs permettant notamment de réhabiliter et rénover des logements, d'informer et sensibiliser les habitants à la démarche etc.

En parallèle, en 2015, un Programme d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent a été mis en place à l'échelle de la Dordogne. Ce programme vise à agir en faveur de la décence des logements et de la réhabilitation des autres formes d'habitat indigne ou très dégradé.

Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah
Source : FILOCOM 2015



Part des ménages sous les plafonds PLAI
Source: FILOCOM 2015



Un marché accessible pour les ménages

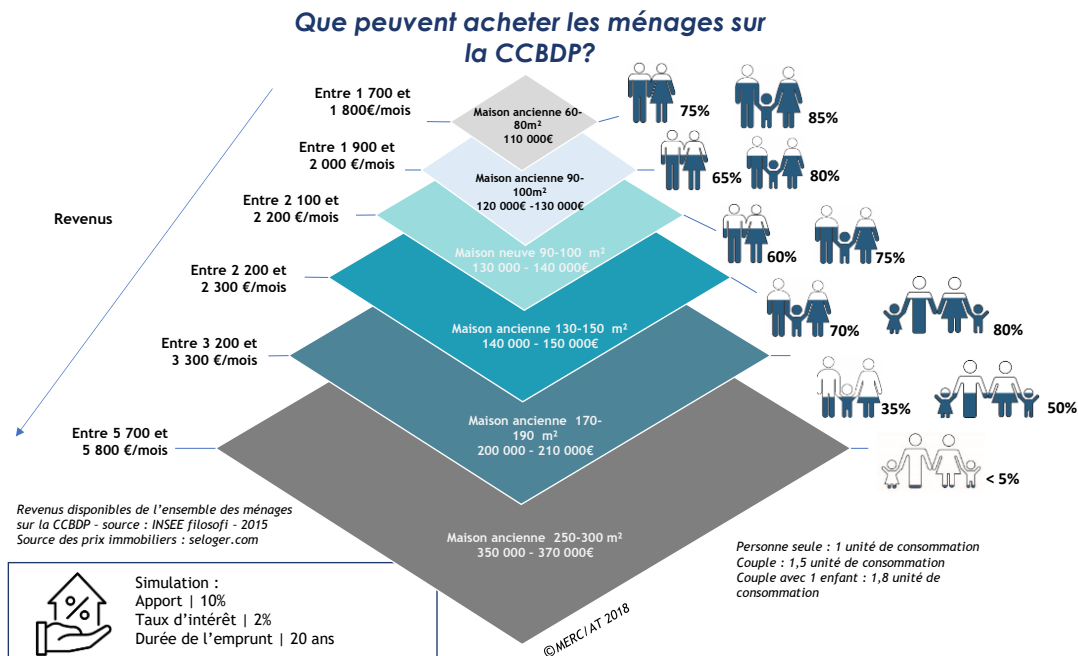
La mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux illustre le fait que **le marché est accessible pour la majorité des ménages locaux**. Les biens en vente sur le territoire sont essentiellement des maisons individuelles. L'offre d'appartements est largement minoritaire.

Sur l'ensemble de la CCBDP, **le prix d'achat médian est d'environ 125 000€ pour une maison**, un prix supérieur à celui observé à l'échelle départementale de (115 000€).

Compte tenu des prix de l'immobilier, les simulations d'accession à la propriété sur le territoire, avec un taux d'intérêt à 2 %, une durée de 20 ans et un apport personnel de 10 %, font apparaître les résultats suivants :

- L'achat d'une maison ancienne de 60-80m² pour un budget total de 110 000€ correspond aux capacités d'achat de plus de 75% des couples,
- L'achat d'une maison neuve de 90-100m², pour un budget global d'environ 120 000 / 130 000€ concerne environ 85% des couples avec un enfant
- L'achat d'une maison d'environ 170-200m² pour un budget total de 200 000 / 210 000€, n'est possible que pour 35% des couples avec 1 enfant.

Le territoire de la CCBDP est attractif pour son cadre de vie (calme, ensoleillement, qualité de vie etc.). **Les acheteurs sont essentiellement des pré-retraités qui viennent de l'extérieur du territoire régional** (Hauts-de-France, Normandie, région Bordelaise) voire **hors territoire national** (ménages belges, anglais, allemands principalement). A noter que la part des ménages anglais, qui représentaient près de 50% des acheteurs il y a encore quelques années, a fortement diminué (en lien avec le Brexit, chute de la livre sterling etc.). De plus, une minorité de jeunes achète sur la CCBDP. La précarité de l'emploi et les niveaux de revenus insuffisants au regard des conditions de prêt expliquent en partie ce constat.



L'ampleur des travaux de réhabilitation pour certains biens anciens peut freiner l'achat. Ainsi, une part des acheteurs préférera se diriger vers des biens immobiliers neufs plutôt que d'engager des travaux conséquents de réhabilitation/rénovation.

La veille immobilière réalisée fait état d'un **marché locatif immobilier inexistant** sur la CCBDP malgré une demande réelle essentiellement de la part des jeunes. Selon les dires des agents immobiliers, le manque de confiance, l'appréhension des propriétaires à louer leur bien expliquent cette faiblesse de l'offre locative. A noter que les biens en location les plus demandés sont des T3 (petites maisons ou appartements).

Partie 1



Démographie & habitat

Un parc locatif social peu tendu mais une faible pression sur le parc social qui ne doit pas masquer les besoins qui s'expriment

La CCBDP comptabilise **491 logements sociaux** sur son territoire (données SRU issues du PAC), soit **5,7% de logements locatifs sociaux**.

La répartition du parc social est relativement équilibré sur le territoire de la CCBDP avec **55% de logements individuels (154 unités)** et **45% de logements collectifs (124 unités)**. En lien avec les formes urbaines, plus de la moitié des logements correspondent à des T4 (145 unités). Les logements de taille intermédiaire représentent plus du tiers des logements sociaux (101 T3). Les petites et les grandes typologies sont peu représentées (respectivement 5% de T1/T2 et 7% de T5).

Le parc social sur la CCBDP est relativement ancien et énergivore. Près du quart du parc a été construit avant 1975 (68 unités) et près de 50% des constructions ont été construites entre 1975 et 1989, correspondant à 134 logements. Sur les 95 logements disposant du DPE, 54% sont classés en catégories E et F, soit 52 logements. Seulement 15 logements sont classés en catégories B et C (15% du parc).

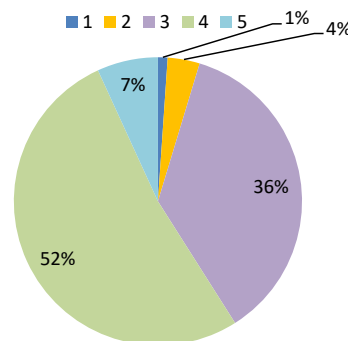
En 2017, le territoire enregistre **104 demandes pour 41 attributions, soit 2,5 demandes pour 1 attribution** (3,3 en Dordogne). La moitié des demandes est concentrée sur les pôles de proximité, dont Lalinde et Le Buisson de Cadouin. Le ratio demandes/attributions est bien inférieur à ceux observés sur les territoires de comparaison (3,3 pour la Dordogne et 4,9 pour la Nouvelle Aquitaine) et relève d'une faible pression de la demande locative sociale.

La pression est particulièrement importante pour les T2 (23 demandes pour une attribution). Les T3 représentent près de la moitié des demandes sur le territoire intercommunal (47%). Les T4 et les T5 sont sous représentés par rapport aux territoires de comparaison, avec des indices de pression respectifs de 1,1 et 0,3. Ces caractéristiques peuvent être rapprochées du caractère vieillissant de la population locale.

Les demandeurs d'un logement social présentent un profil plus précaire que sur les autres territoires de comparaison avec près des ¾ des demandeurs éligibles à un logement PLAi. Une très large majorité des demandeurs correspond à de petits ménages (71% des demandeurs), en lien avec la présence importante de jeunes (15%) et de personnes âgées (13%). Enfin, le tiers des demandeurs viennent du parc locatif privé, une part plus élevée qu'à l'échelle départementale (28%).

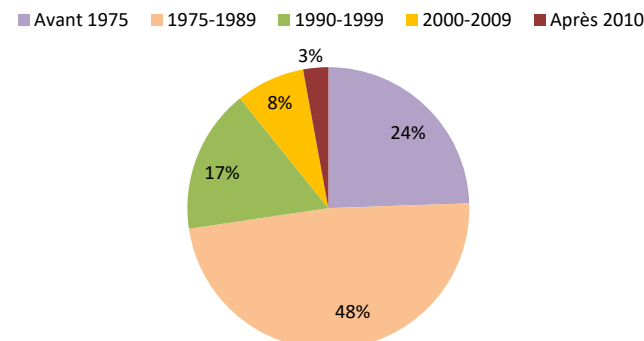
Répartition par typologie

Source : RPLS 2018



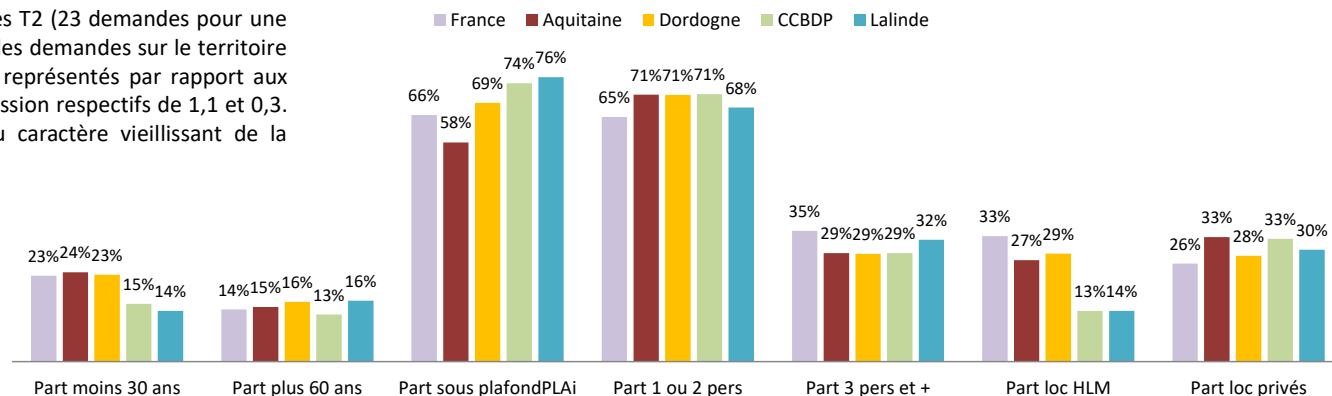
Période de construction des logements sociaux sur la CCBDP

Source : RPLS 2018



Profil des demandeurs d'un logement social

Source: Répertoire demande logement social - 2017





Points forts

Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

- Un territoire au profil attractif pour les pré-retraités et retraités
- Une majorité d'actifs au sein de la population totale, à l'image des territoires de comparaison

Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

- Un marché immobilier à la vente relativement accessible pour les ménages du territoire
- Une faible pression sur le parc social mais une offre qui ne permet pas de satisfaire toutes les demandes
- Une offre en hébergement pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap suffisante au regard des autres territoires de comparaison
- Un territoire non concerné par des prescriptions et préconisations pour l'accueil des Gens du Voyage

Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

- Une diminution du nombre de logements identifiés comme potentiellement indignes
- Un faible nombre de copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles

Points de vigilance

Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

- Une croissance démographique très faible voire négative et instable depuis la fin des années 1960 couplée à un marché de la construction de moins en moins dynamique
- Un solde migratoire qui ne permet pas toujours de compenser un solde naturel négatif et un déficit naturel qui s'aggrave sur la dernière période
- Un vieillissement de la population alimenté à la fois par le phénomène d'attractivité auprès des pré-retraités et retraités, par le glissement de la pyramide des âges des habitants du territoire et par une perte d'attractivité auprès des ménages familiaux
- Une population âgée et vieillissante dont les besoins en logements demandent certaines adaptations

Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

- Une offre locative privée quasi absente sur le territoire
- Une faible part du parc social au sein des résidences principales avec une concentration sur Lalinde
- Une pression sur le parc social plus importante pour les petites et moyennes typologies (T2/T3)
- Une absence de structure d'hébergement pour les jeunes et les ménages précaires malgré une demande

Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

- Un parc de logements ancien, construit majoritairement avant les premières réglementations thermiques
- Une problématique de la vacance marquée avec des taux particulièrement élevés sur certaines communes
- Une vacance qui concerne particulièrement des logements anciens, dégradés et de moyenne taille
- Une forte part de propriétaires occupants aux revenus modestes éligibles aux aides de l'ANAH
- Des situations de précarité non négligeables dans le parc locatif privé et plus importantes que sur les territoires de comparaison

Partie 1 Démographie & habitat

6/ Synthèse et enjeux

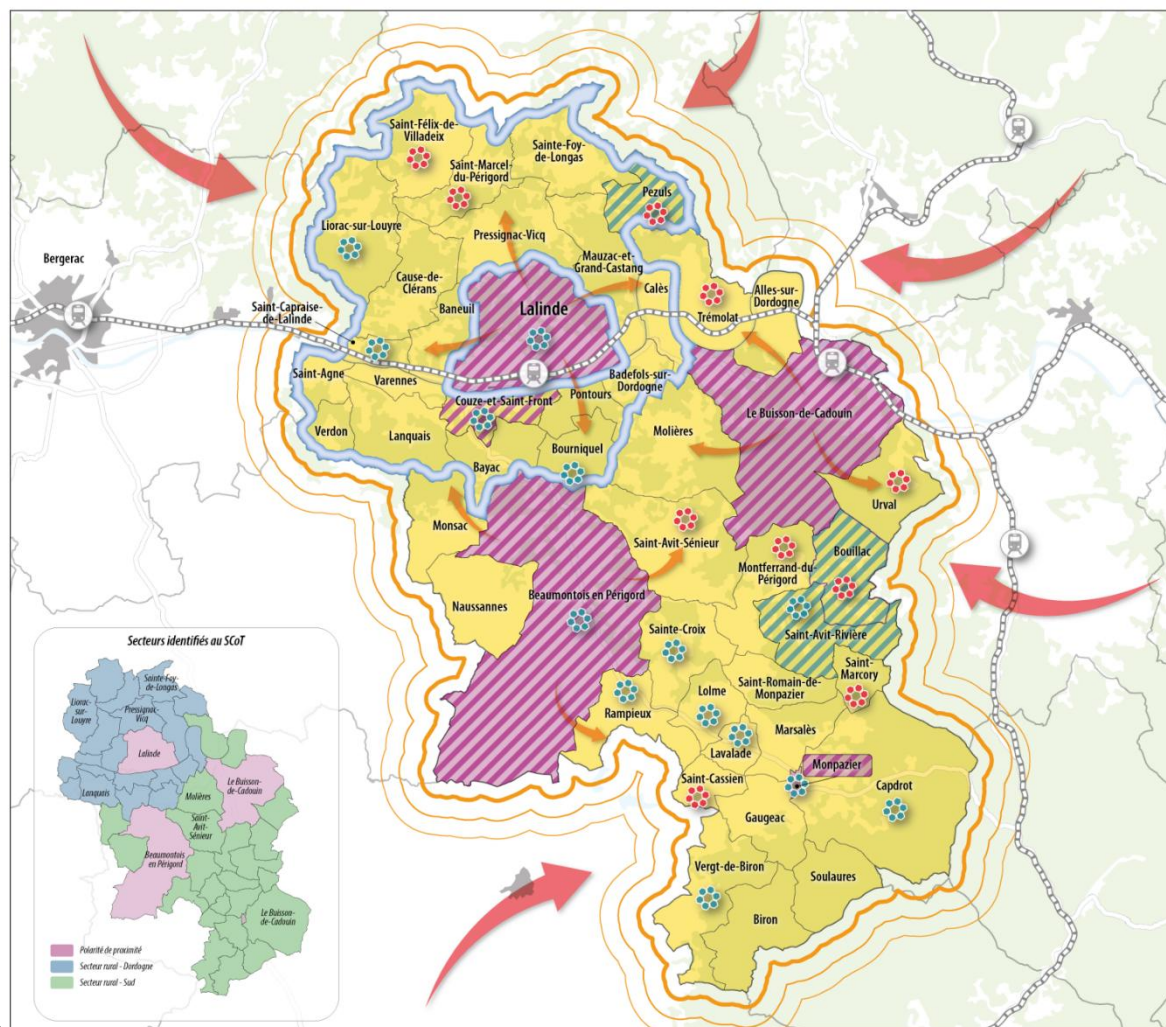
Enjeux

- Le retour vers une stabilité démographique en retrouvant un équilibre de la dynamique
- La réponse aux besoins en logements liés au vieillissement et son anticipation dans la programmation habitat
- La capacité du territoire à mieux retenir les familles sur le territoire
- La mise sur le marché des logements abordables (location et accession) permettant de maintenir les populations locales à plus faible pouvoir d'achat
- La prise en compte des équilibres territoriaux en matière de développement de l'offre neuve
- Le développement d'une offre de logements de plus petite taille, en adéquation avec le profil des ménages
- Le renforcement de l'offre locative sur le territoire
- La diversification de l'offre dans le parc social en termes de typologie
- Le développement d'une offre pour le début de parcours résidentiel de jeunes ménages
- L'accompagnement des ménages des Gens du Voyage vers l'habitat adapté
- La reconquête des logements vacants en ciblant particulièrement les secteurs fortement touchés par une approche globale du bâti et son environnement
- Une communication, une sensibilisation et un accompagnement poussé auprès des propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration
- La poursuite du développement de l'offre locative avec une montée en qualité (y compris le conventionnement au sein du parc privé)

6/ Synthèse et enjeux

Carte de synthèse : dynamiques démographiques et résidentielles

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord



Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

- La CCBDP, un territoire accessible et attractif pour son cadre de vie
- Des arrivées de jeunes familles, pré-retraités et seniors sur le territoire de la CCBDP
- Une perte d'attractivité des pôles de proximité au profit des secteurs ruraux
- Des territoires au profil plus jeune et familial avec une part plus importante de logements individuels et de grande taille répondant entre autres aux besoins des familles
- Le secteur rural - Dordogne caractérisé par une attractivité moindre et une problématique du vieillissement plus importante en comparaison au secteur rural - sud
- Pôle de proximité : Principales polarités du territoire identifiées comme pôles de proximité dans le SCOT, caractérisées par une population plus âgée et vieillissante, avec une légère surreprésentation de petites typologies et une fonction locative plus développée

Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

- Les résidences secondaires, un segment qui peut concurrencer le parc de résidences principales sur certaines communes (plus du tiers du parc total de logements)
- Une offre locative sociale fortement concentrée sur les polarités (3/4 de l'offre de la CCBDP)

Un parc ancien, en partie déqualifié et des situations de précarité observées chez les ménages

- Des communes présentant un taux de vacance élevé et supérieur à 10%
- Un parc très ancien avec plus des 2/3 des logements construits avant les années 1970 et les premières réglementations thermiques

2

Maillage territorial & équipements-services

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord



Communauté
de Communes
**Bastides
Dordogne
Périgord**



1 / Quelques chiffres clé

862

Equipements recensés sur le territoire en 2021

Dont 110

Equipements de santé recensés sur le territoire soit 26% des équipements de la CdC

Dont 116

Equipements sportifs recensés sur le territoire soit 24% des équipements de la CdC

Dont 30

Ecoles, regroupements pédagogiques, collèges

Dont 40

Equipements dédiés au tourisme (camping, hôtel, information touristique...)

12

Equipements petites enfances (2 crèches, 1 RAM, 1 garderie, 1 LAEP et 4 accueils de loisirs, 3 accueils périscolaires)

5

établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)

1

Cinéma sur la commune de Le Buisson-de-Cadouin et 1 cinéma itinérant en Périgord

1

Piscine implantée à Lalinde

87

Nombre de commerces de détail



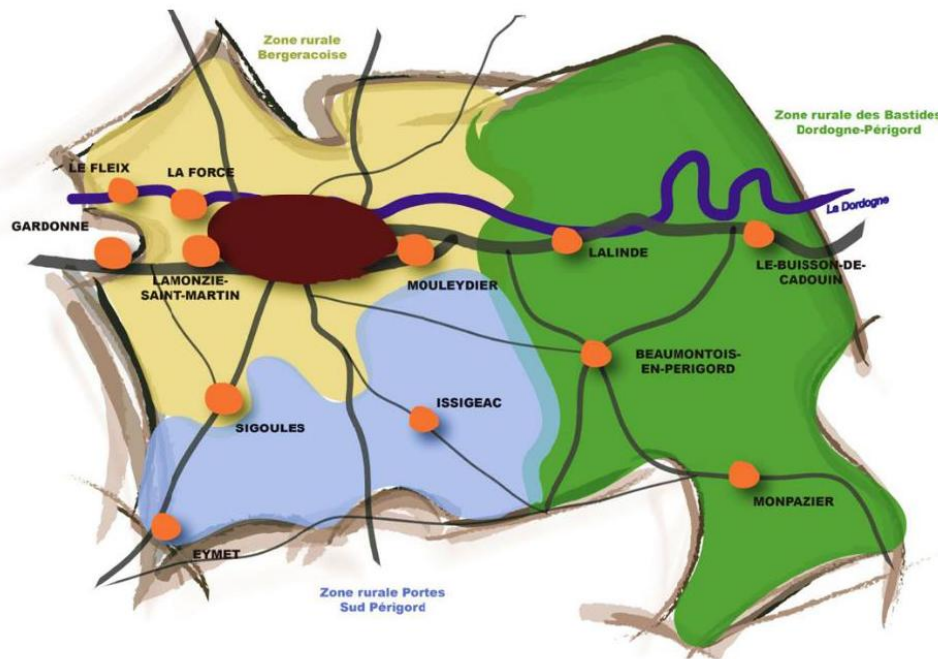
2/ Les principaux enjeux identifiés par le SCoT

« **La multi-polarisation est la stratégie retenue pour le Bergeracois.** Elle permet à chaque partie du territoire de se développer en recherchant la complémentarité entre les différents bassins de vie. L'objectif est de concentrer une partie du développement (habitat, emplois, équipements) en **priorité sur le pôle urbain et sur les pôles de proximité**, puis, dans les communes rurales.

- **PÔLES DE PROXIMITÉ** : favoriser le développement des pôles de proximité pour maintenir voire renforcer les équipements liés aux besoins quotidiens ou hebdomadaires (commerces, équipements sportifs et culturels, équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance, ...);
- **SECTEURS RURAUX** : permettre à chaque commune d'assurer le renouvellement de sa population, en proposant une offre en logements adaptée aux profils des ménages, complémentaire de l'offre proposée sur les pôles.

L'objectif du SCoT est de **renforcer la présence des équipements** et des services au sein des pôles. Sont notamment concernés :

- **les équipements médicaux** (maisons de santé, pharmacies, ...),
- **les équipements sportifs** (centre aquatique, gymnases, stades, ...),
- **les équipements culturels et récréatifs** (théâtre, salle de spectacle, cinémas ...)



Pôle urbain de Bergerac :

Bergerac
Prigonrieux
Saint-Laurent-des-Vignes
Cours-de-Pile
Creysse



Pôles de proximité

Source : SCoT Bergeracois



3/ Un maillage centré sur les polarités du territoire

Le maillage des équipements et services sur le territoire de la communauté de communes reflète la hiérarchie des polarités identifiées sur le territoire à l'échelle du SCoT.

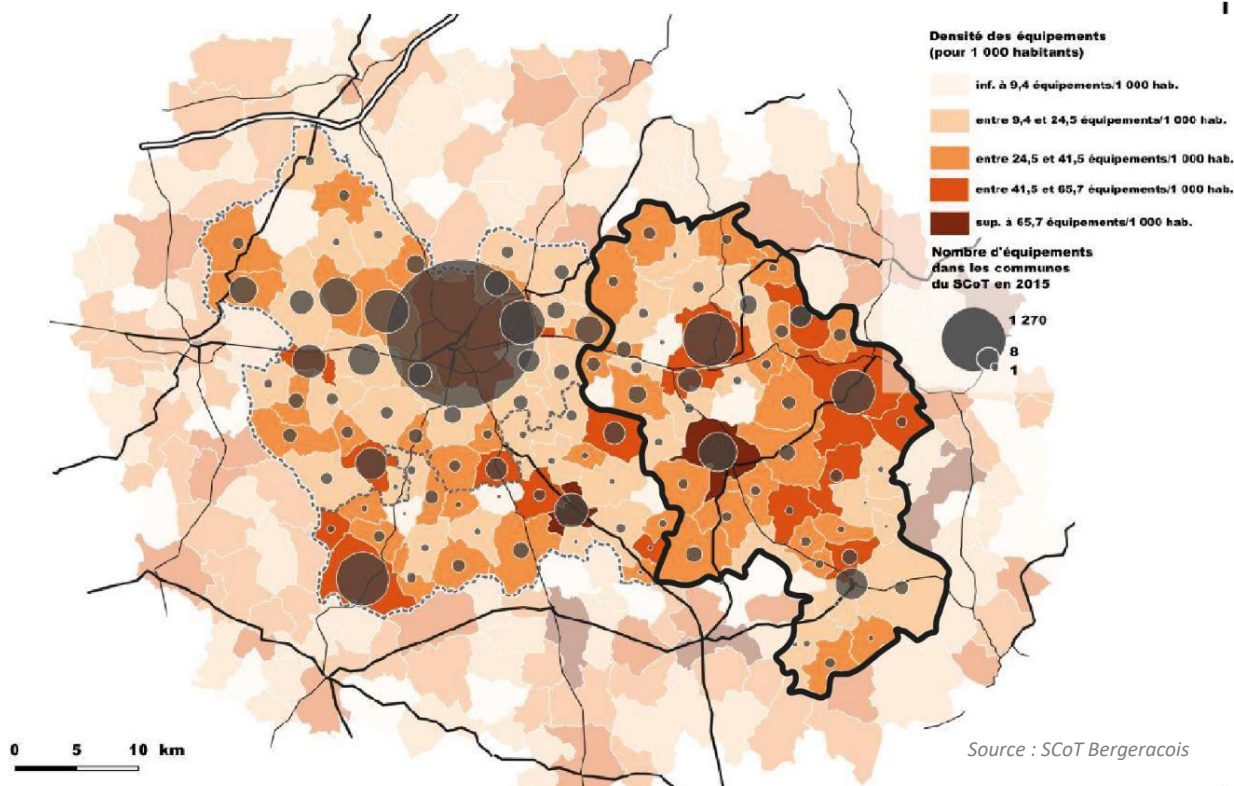
Une large majorité de ces services sont regroupés sur les communes chefs lieux de canton (Beaumontois-du-Périgord, Lalinde, Le Buisson de Cadouin et Monpazier) avec une forte proportion sur les communes les plus importantes, notamment Lalinde et dans une moindre mesure Le Buisson de Cadouin.

Ces 4 communes regroupent à elles seules près des deux tiers (62 %) de l'ensemble des équipements recensés par l'INSEE en 2014 (dernières données disponibles).

L'offre des équipements dits du quotidien (boulangerie, boucherie...) est assez fournie sur le territoire.

Pour accéder aux équipements et services de la gamme intermédiaire et supérieure, les habitants du territoire se rendent à Bergerac ou Périgueux situés à proximité et offrant une palette de services plus importante. Il existe également une influence avérée des pôles extérieurs du Sarladais avec le secteur du Buisson-de-Cadouin.

Malgré la présence d'équipements de proximité, les employés ou les profils comme les cadres viennent difficilement sur le territoire. Le territoire manque d'attractivité pour attirer les employés. La promotion territoriale n'est peut être pas assez développée. Les atouts du territoire ne sont, par conséquent, pas assez visibles pour inciter les personnes à y habiter. Il n'est pas rare que des salariés et cadres habitent proche de Périgueux et fassent le trajet quotidiennement. Le manque de visibilité de l'offre en équipements est aussi observé sur Bergerac.



4/ Les équipements de santé

110

Équipements de santé recensés sur le territoire soit 26% des équipements de la CdC

7

Pharmacies

16

Médecins omnipraticiens dont 6 sur Lalinde

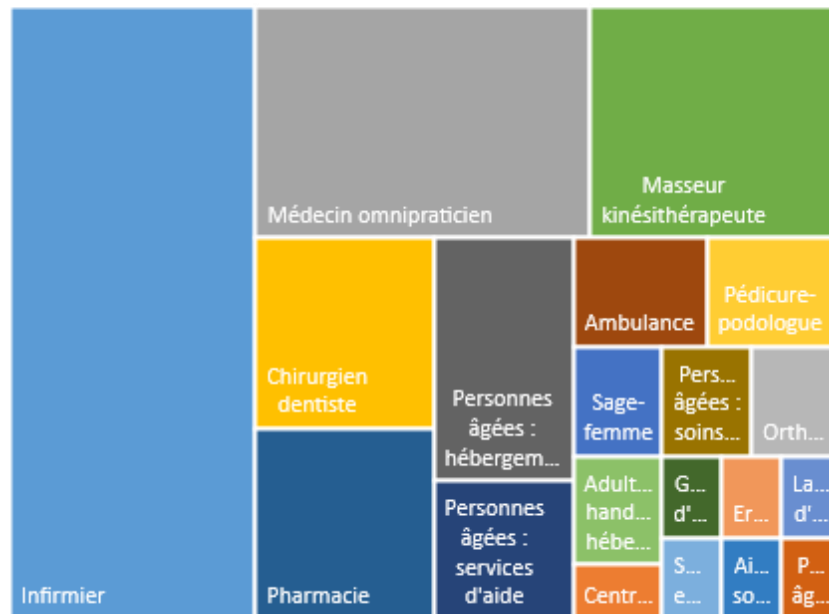
1

Maison de santé rurale qui accueille cinq médecins généralistes, deux cabinets d'infirmières, de kinésithérapie, un podologue, un audioprothésiste, un orthoptiste et une diététicienne

3

Structures d'accueil de personnes âgées : la Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées et 2 Rap à Lalinde et Monpazier

Proportion des équipements/praticiens de santé par domaine



Ce que dit le SCoT Bergeracois ...

« Les équipements et services doivent être développés prioritairement sur les polarités (dans la mesure du possible au coeur des centres villes ou centres bourgs afin d'accroître leur rayonnement). Sont notamment concernés :

- les équipements médicaux (maisons de santé, pharmacies, ...), [...] »



4/ Les équipements de santé

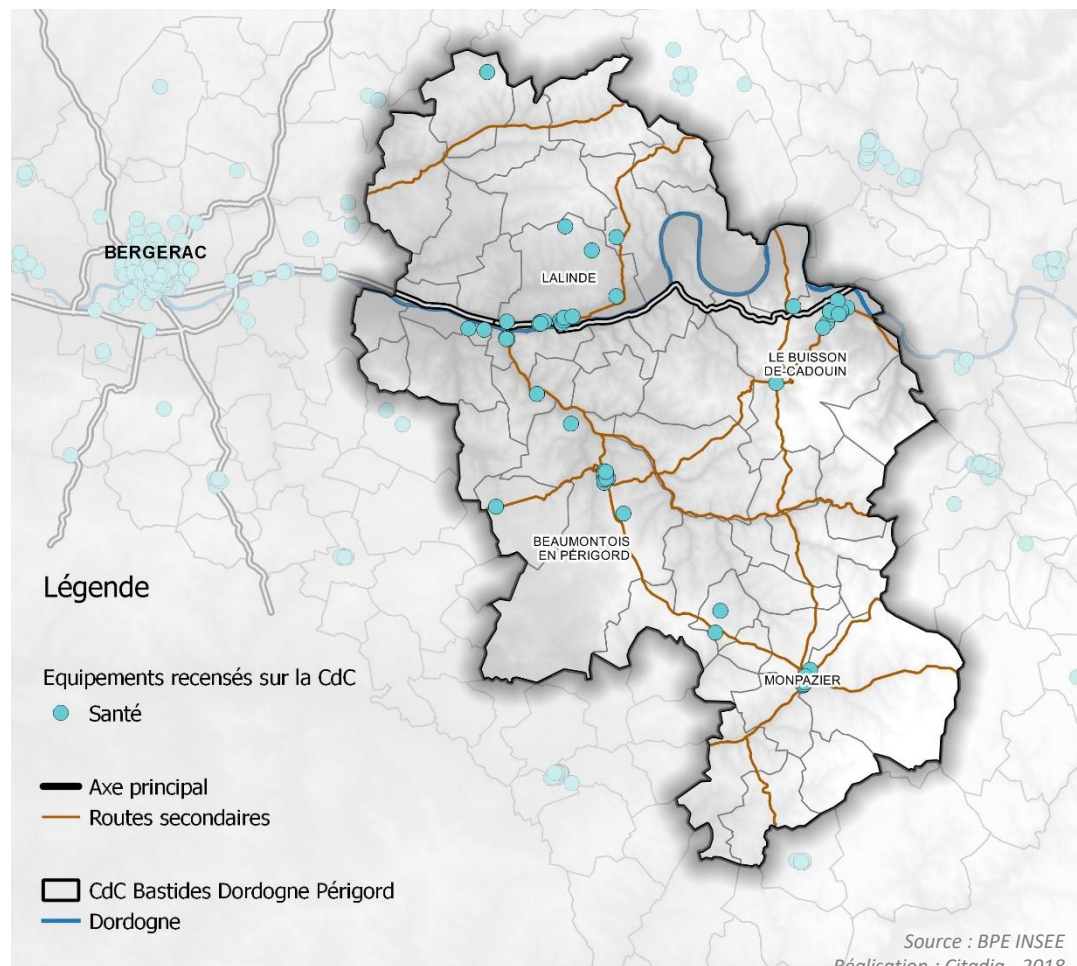
Après analyse de la répartition des équipements de santé sur la communauté de communes, l'enjeu de la qualité des équipements de santé est important en lien avec un vieillissement de la population et l'attractivité du territoire.

Avec près du tiers de la population (31%) qui a plus de 65 ans et un indice de jeunesse très faible (0,43), le vieillissement est prononcé sur le territoire.

La qualité des équipements dédiés à ce public est un enjeu important et le PLUi-h devra anticiper les besoins afin de pouvoir y répondre en amont.

Concernant le maillage, une répartition des équipements s'observe sur les principaux pôles du territoire avec 36 équipements et praticiens (le tiers de l'offre du territoire) sur la ville centre de Lalinde.

Des manques de médecins ont été observés en particulier concernant les spécialistes (dentistes, ophtalmologues...). Les spécialistes présents sont submergés par la patientèle. De réels besoins existent en lien avec une forte demande (exemples cités par les élus : un dentiste qui possède une patientèle de 2800 personnes, des délais longs pour avoir des rendez-vous (minimum 6 mois)...). Dès qu'il s'agit de soins lourds, les habitants partent sur Bergerac ou Bordeaux.





4/ Les équipements de santé

De récents projets illustrent cette volonté de prendre en compte le vieillissement de la population, avec notamment :

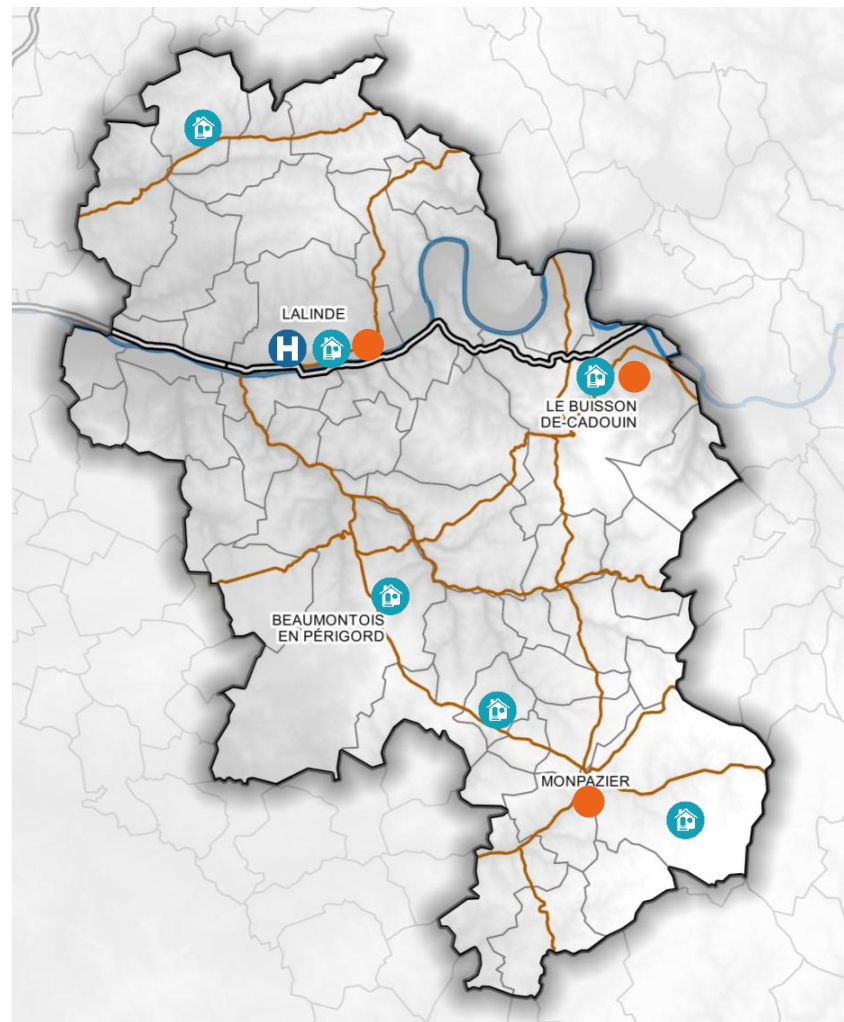
- Pôle médical de Lalinde : maison de santé rurale (cinq médecins généralistes, deux cabinets d'infirmières, de kinésithérapie, un podologue, un audioprothésiste, un orthoptiste et une diététicienne)
- EHPAD – SSR de Lolme
- Etablissement Expérimental pour personnes handicapées Vieillissantes à Monpazier

Sur le territoire, parmi les équipements structurants, sont à souligner :

-  1 pôle médical à Lalinde
-  6 EHPAD situés à Beaumontois-en- Périgord), Cadouin, Lalinde, Capdrot, Lolme et Saint-Felix-de-Villadeix
-  3 hébergements hors EHPAD : résidence autonomie Les Belisses (Lalinde), Résidence personnes âgées (Monpazier), MARPA de la Tour Pierre Chaussade (Buisson-de-Cadouin)

Les actuels établissements sont saturés et il n'y a pas de perspectives de développer de nouvelles structures à l'échelle départementale. Il y aurait une piste de réflexion à affiner sur les établissements privés, les résidences pour personnes âgées (RPA) même si toutes les problématiques du vieillissement ne sont pas prises en compte. Il existe un projet en réflexion sur Monpazier pour une résidence intergénérationnelle.

Un réel débat existe sur la question des équipements pour les personnes âgées car si des établissements sont créés, ce sont potentiellement des personnes extérieures au territoire qui sont susceptibles de s'y installer. Cela participerait à faire «vieillir» davantage encore le territoire. Or, la volonté première est d'attirer des jeunes pour renouveler la population.



Source : BPE INSEE
Réalisation : Citadia - 2018



Partie 2

Maillage territorial

5/ Le maillage des équipements scolaires

Le territoire compte 30 établissements scolaires (regroupement pédagogique, école maternelle, primaire et collège).

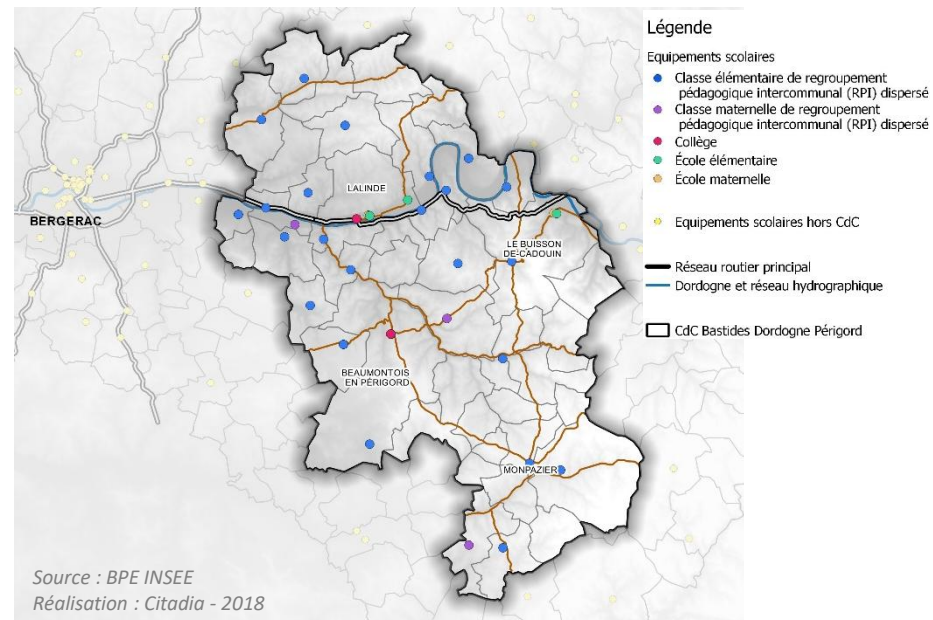
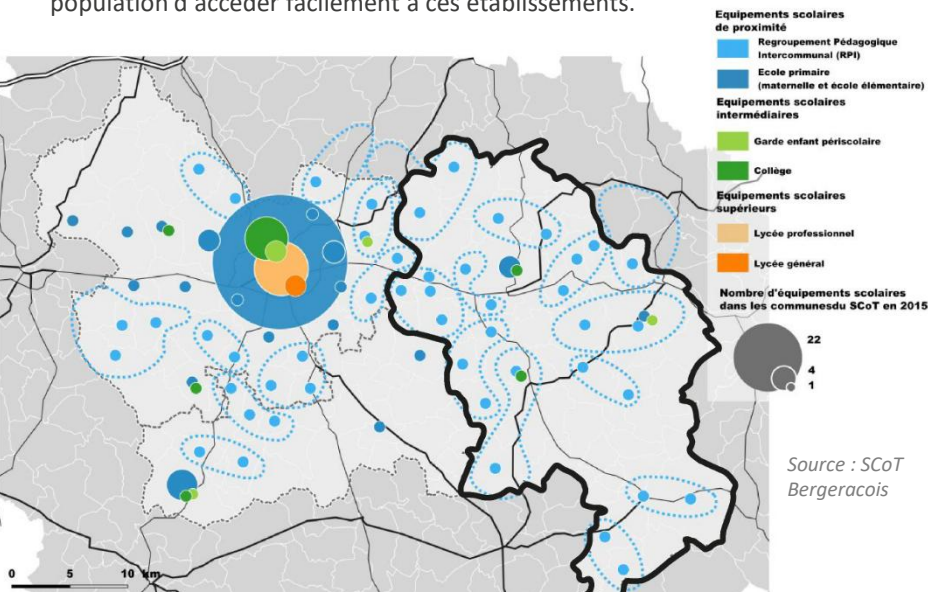
Concernant le primaire, 25 classes maternelles et élémentaires sont en regroupement pédagogique, illustration de la politique de mutualisation des moyens mis en place par les élus du territoire.

Sont également recensées une école élémentaire et une école maternelle au Buisson-de-Cadouin ainsi que deux écoles élémentaires et une maternelle à Lalinde.

Deux collèges viennent compléter l'offre scolaire sur le territoire, à Lalinde (358 scolaires en 2016) et Beaumontois-en-Périgord (284 scolaires en 2016).

A l'échelle départementale, les effectifs scolaires ont diminué de 800 élèves en une année.

Les établissements spécialisés sont concentrés sur Bergerac ou on trouve notamment plusieurs lycées. L'enjeu est de permettre à l'ensemble de la population d'accéder facilement à ces établissements.



Pour certaines entreprises, il y aurait un réel intérêt à développer des établissements liés à la formation (apprentissage, formation continue) pour essayer d'attirer et de maintenir sur le territoire les jeunes populations obligées de partir ailleurs pour se former. Aujourd'hui, des corps de métier (restauration, maçonnerie) travaillant sur le territoire manquent de main d'œuvre. Le manque de formation est réel.

L'enjeu serait de proposer des formations liées aux spécificités du territoire (sylviculture, métiers du bâtiment, industrie...).

Ce que dit le SCoT Bergeracois ...

« Les équipements scolaires existants doivent prioritairement être maintenus avant toute création. Les communautés de communes viseront à maintenir, voire mutualiser les équipements scolaires existants dans les villes et les bourgs afin de maintenir un bon niveau de service. Lors de la déclinaison des objectifs chiffrés de production de logements sur les communes rurales une attention particulière sera portée aux communes qui disposent d'équipements scolaires afin d'en assurer la pérennité

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise (et les pôles éventuellement), notamment à travers son document d'urbanisme, veillera à permettre et favoriser le développement de l'offre de formation, ainsi que les équipements annexes »

Partie 2 Maillage territorial

6/ Les équipements liés à la petite enfance

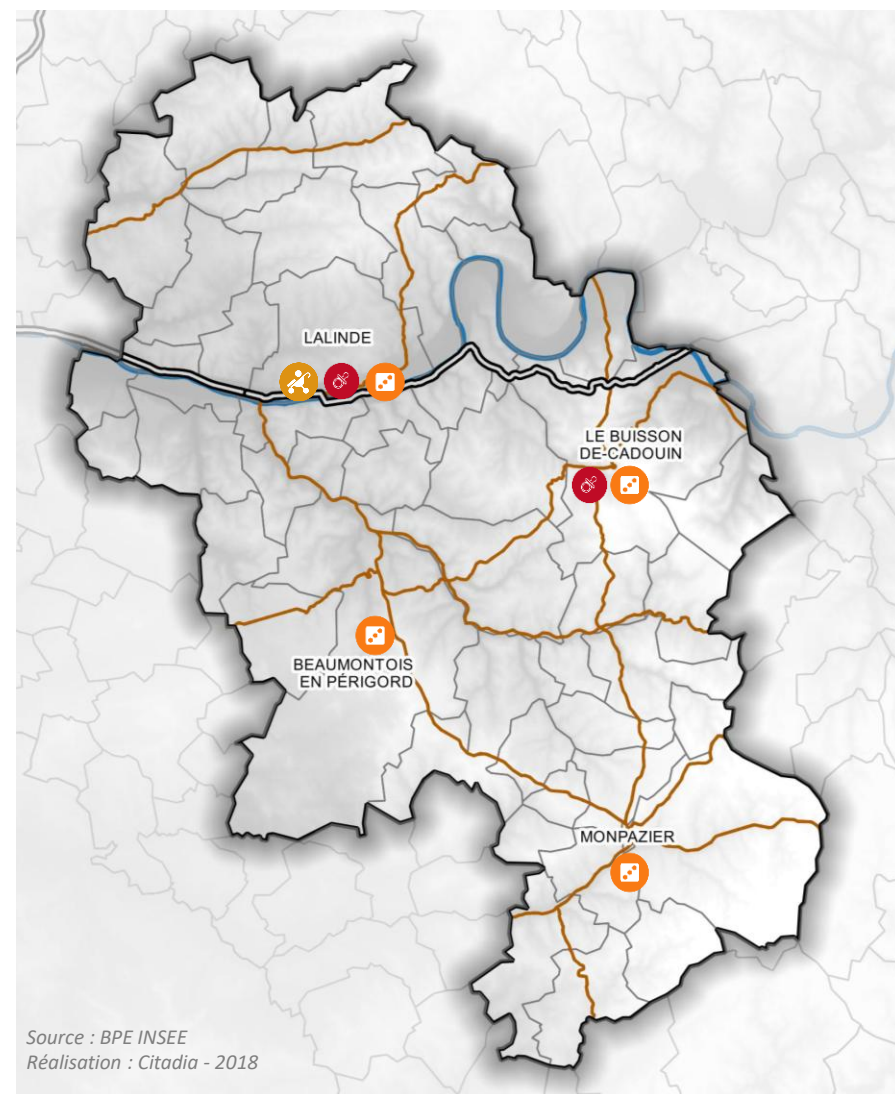
Le développement d'équipements adaptés à la petite enfance constitue un enjeu fort afin d'attirer de jeunes couples et familles avec enfants et favoriser une mixité générationnelle sur le territoire.

Parmi les équipements liés à la petite enfance, il peut être mis en avant :

-  2 crèches situées à Lalinde et au Buisson-de-Cadouin
-  1 Relais d'Assisantes Maternelles localisé à Lalinde
-  4 accueil de loisirs : Beaumontois-en-Périgord, Buisson de Cadouin, Lalinde et Monpazier.

Les crèches du territoire sont pleines. Des critères de sélection ont été mis en place pour faciliter les personnes habitant sur le territoire à y inscrire leur enfant.

Une étude est en cours pour diagnostiquer l'offre pour la petite enfance sur le territoire.

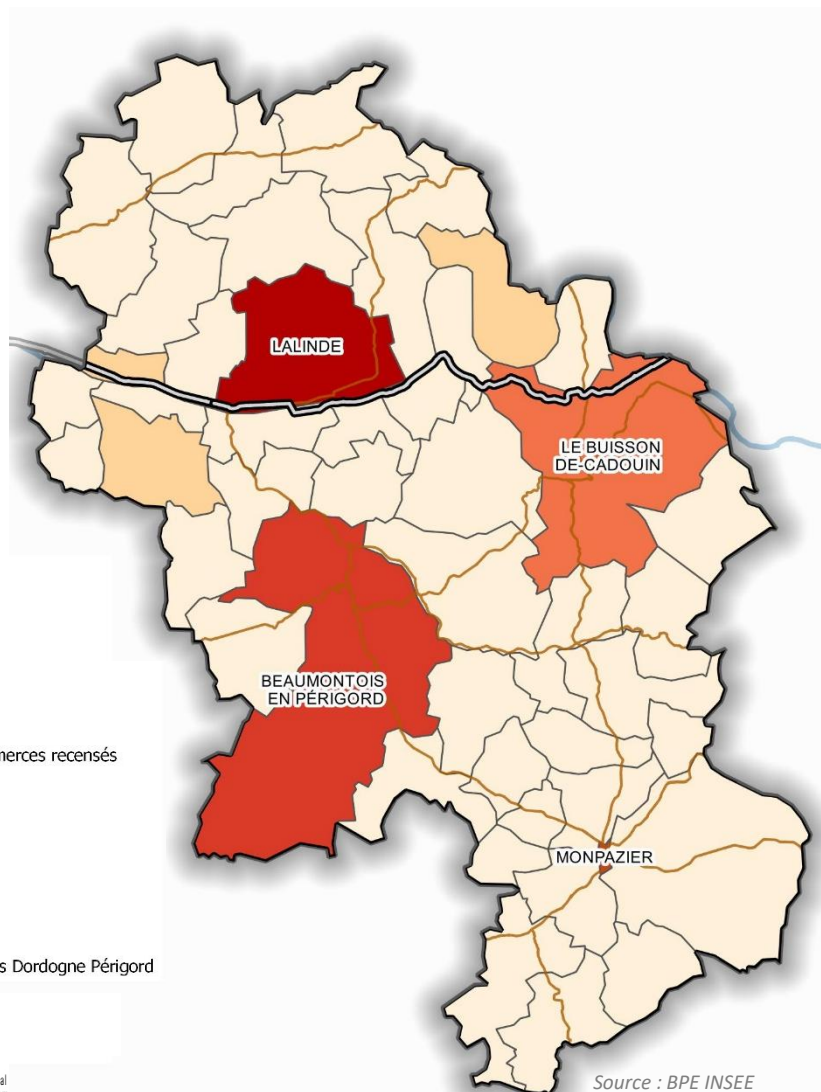


Partie 2



Maillage territorial

7/ L'armature commerciale : reflet du maillage territorial



La base permanente des équipements de l'INSEE recense sur la communauté de communes 102 commerces de détail (base actualisée lors de l'élaboration du SCoT Bergeracois). Cet indicateur illustre le rayonnement de certaines communes et les bassins de vie associés.

La commune de Lalinde se distingue avec 28 commerces dont des commerces spécialisés comme deux grandes surfaces de bricolages et des magasins de vêtements.

Les communes de Monpazier (21), Beaumontois en Périgord (18) et Le Buisson-de-Cadouin (15) apparaissent également comme des polarités commerciales rayonnant sur leur bassin de vie de proximité respectif.

La volonté de maintenir une offre commerciale de qualité dans les centres-bourgs est partagée. Elle est par contre peut-être plus ciblée sur les commerces de bouche et les commerces de proximité de petite dimension. Il apparaît difficile de faire venir certains opérateurs dans les centres où les fonds sont souvent de petite dimension.

L'enjeu touristique est également à mettre en avant pour le maintien et le développement de l'activité commerciale locale.

Ce que dit le SCoT Bergeracois ...

« Maintenir et renforcer les commerces et services de proximité

//P.21. Les documents d'urbanisme locaux intégreront des schémas ou des outils réglementaires dans le but d'intégrer de la mixité urbaine et de renforcer les polarités économiques présentes (commerces en rez-de-chaussée, maintien des linéaires commerçants, etc.). L'objectif sera de limiter la concurrence entre les centres et leur périphérie, dans le respect des objectifs du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial. Une priorité devra être donnée aux centres, sauf lorsque les activités commerciales et de services ne peuvent y être réalisées (foncier ou immobilier inadapté, besoins en stationnement trop importants, etc.). »

7/ L'armature commerciale : reflet du maillage territorial

Ce que dit le SCoT Bergeracois :

- Le territoire est concerné par 4 **polarités commerciales** :
 - Z5 : Lalinde**
 - Z6 : Buisson de Cadouin**
 - Z9 : Beaumontois en Périgord**
 - Z11 : Monpazier**

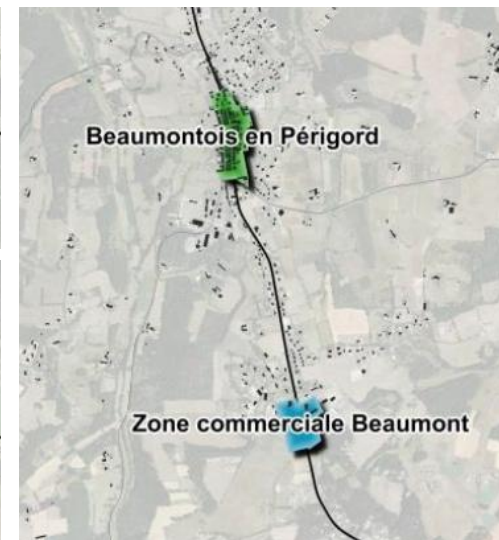
Polarités commerciales

- Centre-bourg
- Zone commerciale de périphérie
- Cœur de quartier

- Les prescriptions 40 à 53 vis au **renforcement des polarités commerciales et des centres-villes et centres-bourgs**. Parmi les principales actions, on retrouve :
 - L'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux en logement ;
 - Le développement de surfaces commerciales périphériques très limité et seulement destiné aux artisans et industriels.
- La prescription 54 vise à **renforcer la mixité fonctionnelle** notamment vis-à-vis de l'activité tertiaire.

La structure commerciale de la communauté de communes est basée sur les 4 pôles définis par le SCoT. Sur ces 4 pôles, seuls Lalinde et Beaumontois-en-Périgord sont concernés par une zone commerciale «périphérique» permettant de trouver une offre commerciale de type supermarché.

Le développement commercial est encadré par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT afin de préserver le commerce de centre-bourg et la vitalité économique de ces espaces.



Le secteur commercial semble souffrir avec une perte 29 établissements ayant des salariés sur les 10 dernières années (données URSAFF).

Le dynamisme commercial est aussi à mettre en relation avec la structure de la population et la satisfaction de ses besoins (notamment pour les personnes âgées). Les centres-bourgs sont donc des espaces hautement stratégiques afin de répondre aux différentes problématiques liées au vieillissement de la population, notamment en prenant en compte la baisse des capacités de mobilités de ces personnes.



8/ Les équipements sportifs et culturels

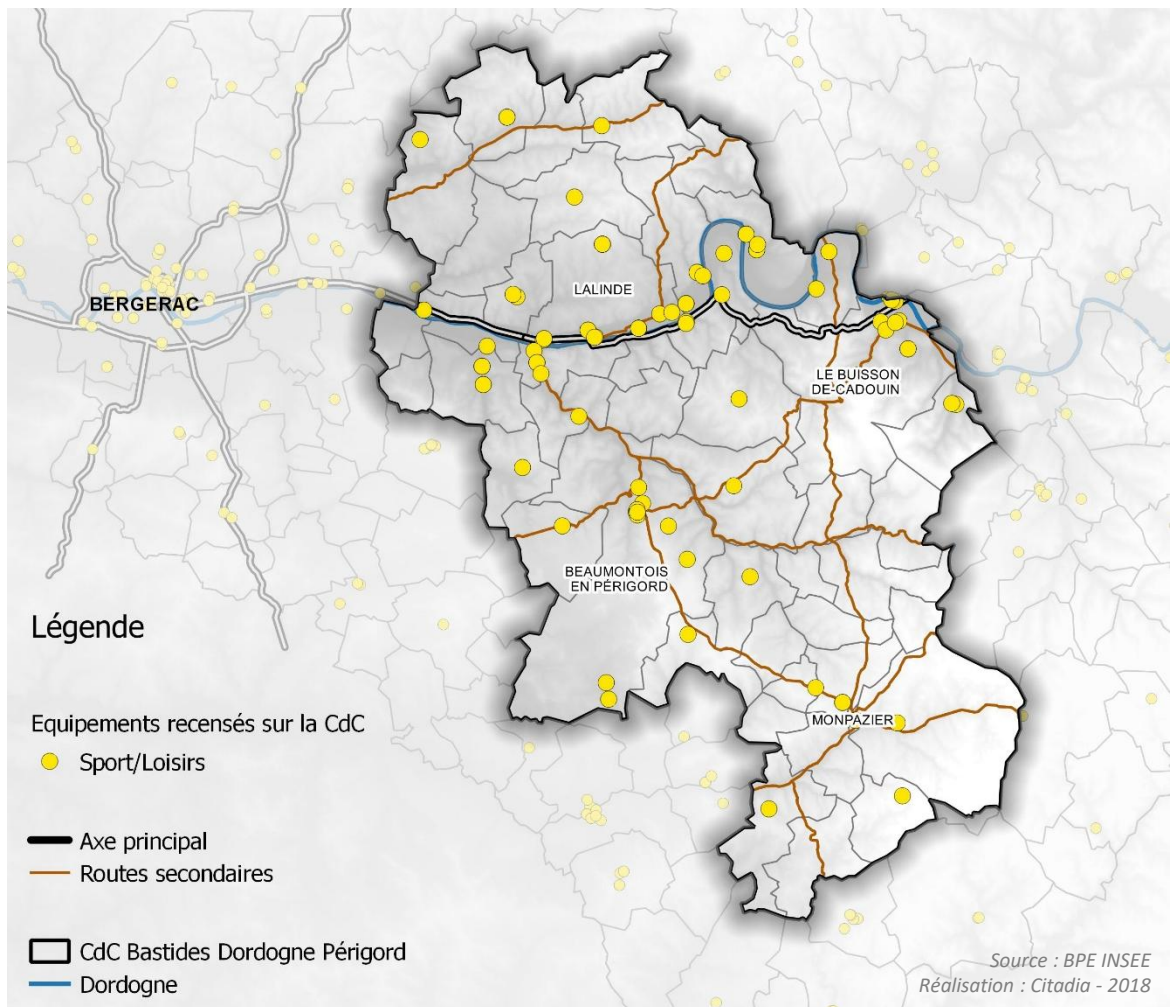
En terme d'équipements sportifs et de loisirs, une répartition moins polarisée, et plus équilibrée, s'observe.

Bien que les pôles du territoire concentrent une diversité des services, certaines communes, plus rurales, possèdent un taux d'équipement satisfaisant et notamment le long de la Dordogne. Par exemple, la commune de Trémolat à l'Est du territoire, propose de s'initier à la pratique des sports nautiques avec le ski club de la Dordogne, l'école de ski de Trémolat et « Aquafun » pour la pratique du canoë. Cependant les bases nautiques les plus importantes se trouvent en dehors du territoire, plus à l'Est (Limeuil, Bigaroque...).

A noter également la piscine de la base communale de Lalinde, la seule de la communauté de communes, qui est une piscine de plein air, ouverte pendant la saison estivale.

La pratique équestre est aussi bien présente sur le territoire avec plusieurs centres et des parcours identifiés au sein d'un environnement naturel de qualité à préserver.

Les équipements sportifs plus importants et/ou spécifiques sont localisés sur Bergerac.





8/ Les équipements sportifs et culturels

Des mobilités douces à fort potentiel

De nombreux itinéraires de randonnées et cyclables présents et le projet de voie verte qui viendra de Mauzac à l'Est par la rive droite, le long du canal, passera par Bergerac puis franchira la Dordogne, puis Lamonzie-Saint-Martin, et enfin la Gardonne.



Source : www.af3v.org

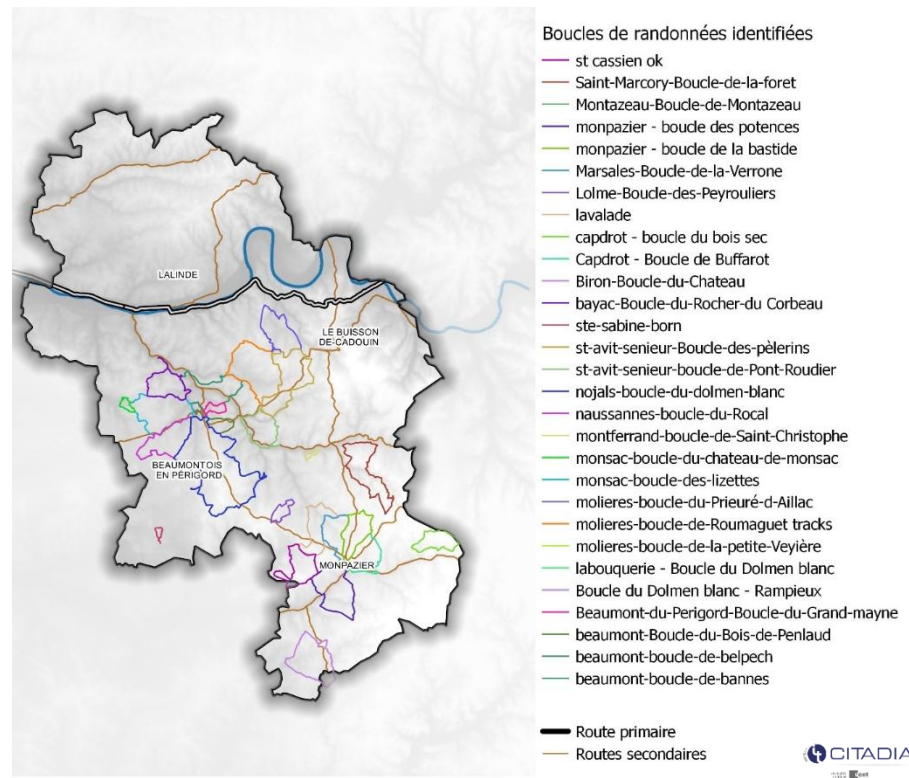
Ces chemins sont des atouts touristiques indéniables avec plus de 671 km de randonnées balisées.

Le canal de Lalinde, latéral à la Dordogne et long de 15 km situé en amont de Bergerac est un endroit très prisé des marcheurs et un patrimoine à valoriser sur le plan touristique puisqu'on trouve tout le long, des écluses, des bassins, des aqueducs... marqueurs identitaires du territoire Bastides Dordogne Périgord.



Source : Office du tourisme du Pays de Bergerac

Représentation cartographique des boucles de randonnées identifiées autour de Beaumontois-en-Périgord et Monpazier





9/ Le réseau numérique

L'analyse du débit internet est un bon indicateur du maillage urbain d'un territoire.

Les données de l'Observatoire France Très Haut Débit démontrent le déséquilibre numérique pouvant avoir lieu entre les communes et illustre plus globalement certaines zones « blanches ». La partie Nord (vallée de la Louyre), ou le Sud du territoire, apparaissent comme moins bien raccordés (par exemple, le sud de la commune de Beaumontois-en-Périgord (16% d'inéligibilités sur la commune) ou une partie de Capdrot (8% d'inéligibilités).

La meilleure desserte observée est localisée dans les principaux villages de la vallée de la Dordogne et le long de la RD 660 (Beaumontois, Monpazier).

Pour pallier les problématiques de connexion et de réseau, le Département a investi des moyens financiers. Un syndicat numérique a été mis en place. De vraies attentes de la part des entreprises locales se font sentir sur ce domaine.

Au travers du PLUi, il existe un double enjeu de développement :

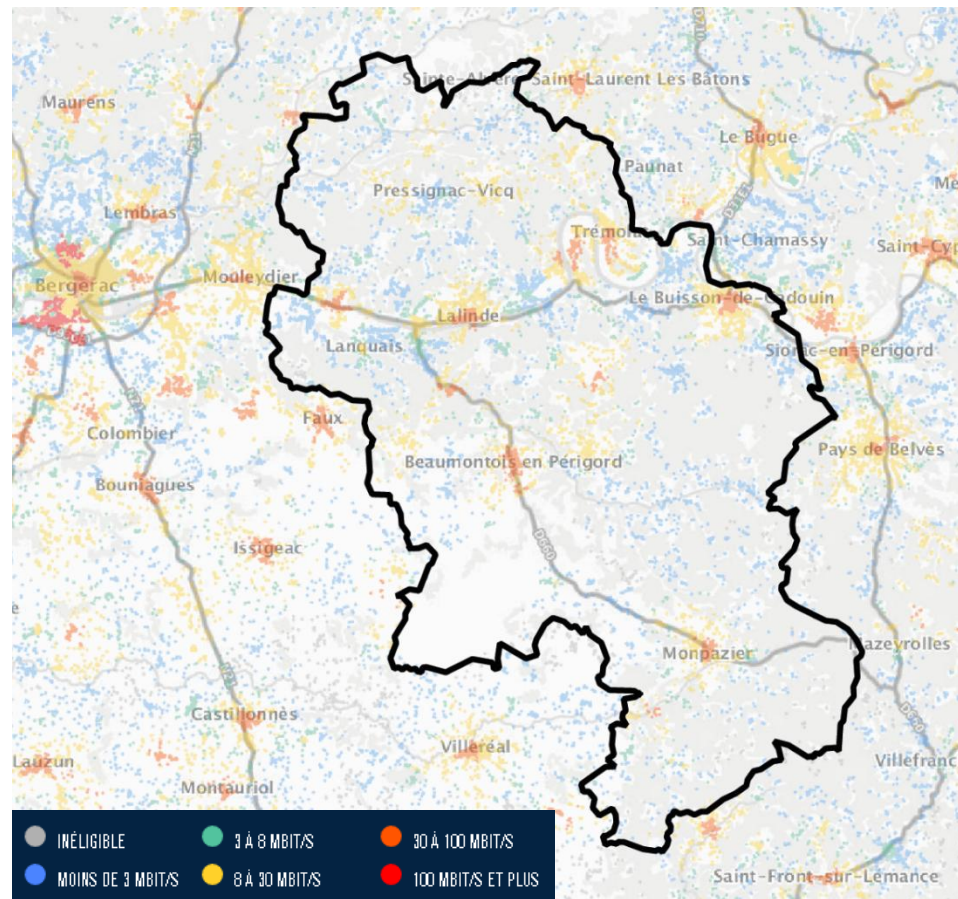
- Le développement de la fibre
- Les opérateurs numériques pour pallier les zones blanches du territoire

Ce que dit le SCoT Bergeracois ...

«Favoriser le désenclavement numérique et téléphonique du territoire :

//P.18. Le développement des réseaux numériques sur l'ensemble du territoire devra être intégré en prévoyant notamment des fourreaux permettant le passage de la fibre dans toutes les opérations d'aménagement.

//P.19. Le développement des réseaux de téléphonie est une nécessité pour le territoire, notamment pour l'attractivité de la zone rurale. Les PLU veilleront à permettre, voire favoriser, le développement des antennes relais sur les points qui peuvent permettre un rayonnement important, tout en veillant à assurer la sécurité des populations.. »



➤ Cf annexes atlas numérique par communes

Source : THD France
Réalisation : Citadia - 2018





10/ Synthèse

Points forts

- Des activités nautiques implantées le long de la Dordogne, facteurs d'attractivités touristiques
- Des regroupements pédagogiques qui maillent le territoire
- Des commerces de proximités permettant à toutes les communes d'être proche des premières nécessités
- Des équipements de santé répondant aux besoins intercommunautaires sur Lalande (maison de santé, EHPAD...)
- Une étude en cours sur l'offre destinée à la petite enfance
- Un maillage commercial défini dans le cadre de SCoT
- La création d'un syndicat mixte à l'échelle départementale pour pallier les difficultés en matière de desserte numérique

Points de vigilance

- Un éloignement aux services de santé pour certaines communes
- Le manque et le renouvellement des professionnels de santé
- Des équipements scolaires moins présents sur la partie Sud
- La diminution des effectifs scolaires à l'échelle départementale
- L'absence de formations professionnalisantes
- Des crèches saturées
- Une large majorité d'équipements structurants localisés en dehors du territoire et notamment sur Bergerac
- Une couverture numérique très inégale entre les communes
- Le manque de valorisation des atouts du territoire pour attirer des actifs

Enjeux

- **L'amélioration de la couverture numérique sur le territoire, facteur d'attractivité cruciale (tant économique que résidentiel)**
- **Le maintien, et le renforcement, des équipements et services présents sur les communes centres pour renforcer leur rôle de polarité**
- **Le maintien des équipements scolaires du territoire (primaires et secondaires)**
- **Le développement de filières de formations en lien avec les spécificités du territoire**
- **Le maintien des commerces de proximité identifiés notamment en centre-bourg**
- **L'anticipation du vieillissement de la population en termes d'équipements et de services**
- **Le développement des services petite enfance pour attirer des profils plus familiaux**
- **La valorisation du potentiel lié aux activités nautiques et de découverte du territoire**



Partie 2



Maillage territorial

Synthèse de l'analyse des équipements

Une structure des équipements inscrite dans la même logique territoriale

Pôle majeur de Lalinde regroupant l'ensemble des services, commerces et équipements inter-communaux (maison de santé, cinéma, piscine, ...)

Pôles secondaires du territoire en termes de services, d'équipements et de commerces de proximité

Activités de loisirs implantées le long de la Dordogne

Une offre en équipement convenable face aux besoins du territoire

Pôle médical de Lalinde concentrant un nombre de spécialistes et de services de santé important

Un maillage du territoire en EPHAD répondant à la problématique du vieillissement de la population

Un maillage et des regroupements scolaires permettant la présence d'écoles sur l'ensemble du territoire

Présence de deux collèges

mais souffrant de certains manques et d'une dépendance à Bergerac

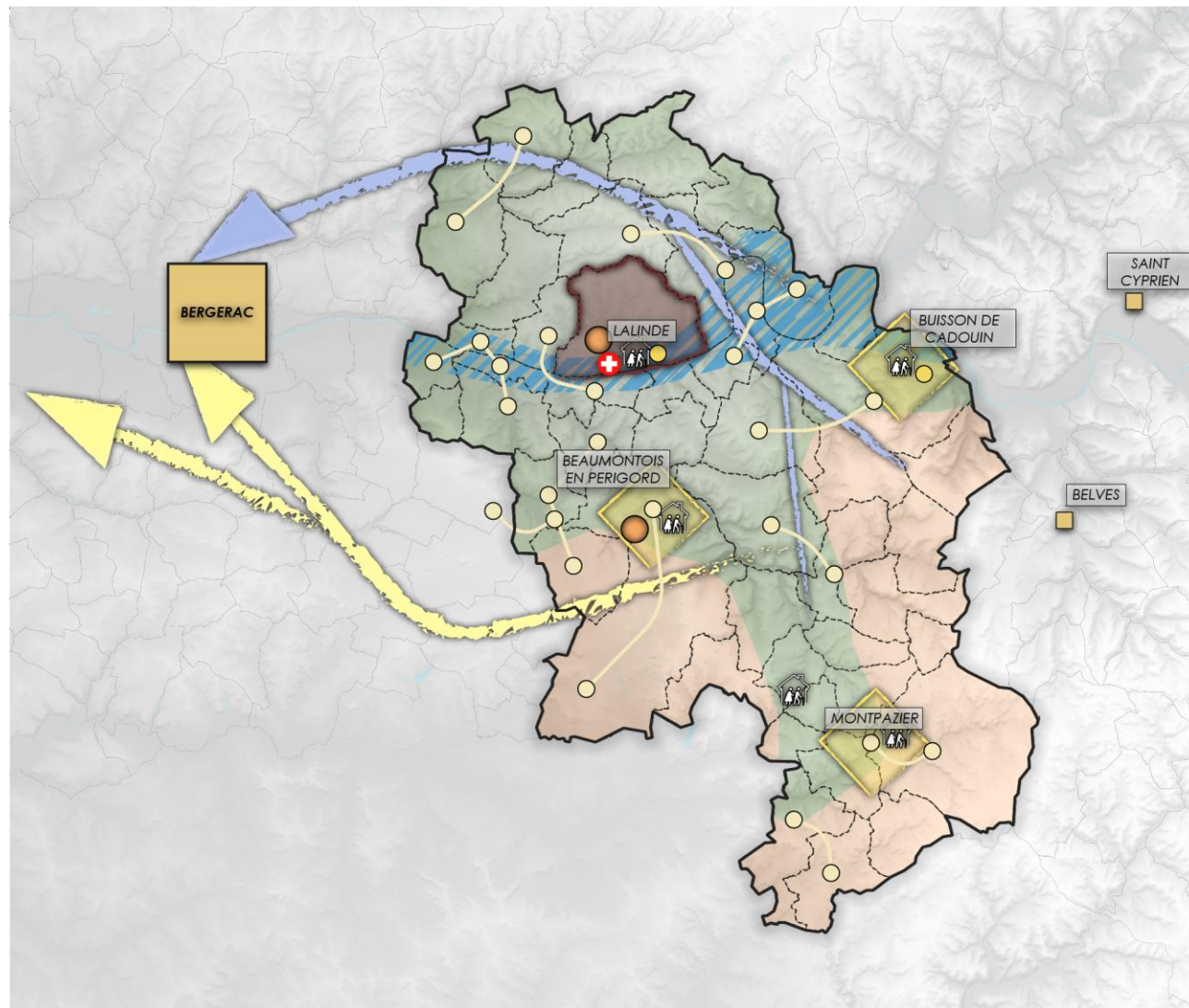
Couverture numérique moyenne (débit)

Couverture numérique faible (débit)

Evasion commerciale vers Bergerac pour les commerces spécialisés et les services supérieurs

Evasion scolaire vers Bergerac et Bordeaux pour les lycées et études supérieures

Absence de formations spécialisées et de structure professionnalisante (lycée professionnel, ...)



3

Emplois & activités économiques

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord



Communauté
de Communes
**Bastides
Dordogne
Périgord**



1 / Quelques chiffres clé

Emploi et Population active

5 871: Nombre d'emplois sur la CCBDP en 2019

64,2% : Part des emplois liés à la sphère présentielle

7 132 : Nombre d'actifs en 2019

1 320 : demandeurs d'emplois en 2021

3,17: Nombre d'habitants pour 1 emploi sur le territoire

1,18 : Nombre d'actifs résidant sur la CCBDP pour 1 emploi dans le même périmètre

298 : Nombre d'emplois supplémentaires entre 1999 et 2019

-179 : emplois entre 2013 et 2019

Démographie des entreprises

1 828: Nombre d'établissements sur la CCBDP

64 : Nombre d'établissements de plus de 10 salariés

6 : Zones d'activités économiques

53% : Part des établissements de commerces et services sur l'ensemble des établissements économiques

BASTIDES DORDONE PERIGORD AU SEIN DU SCOT BERGERACOIS

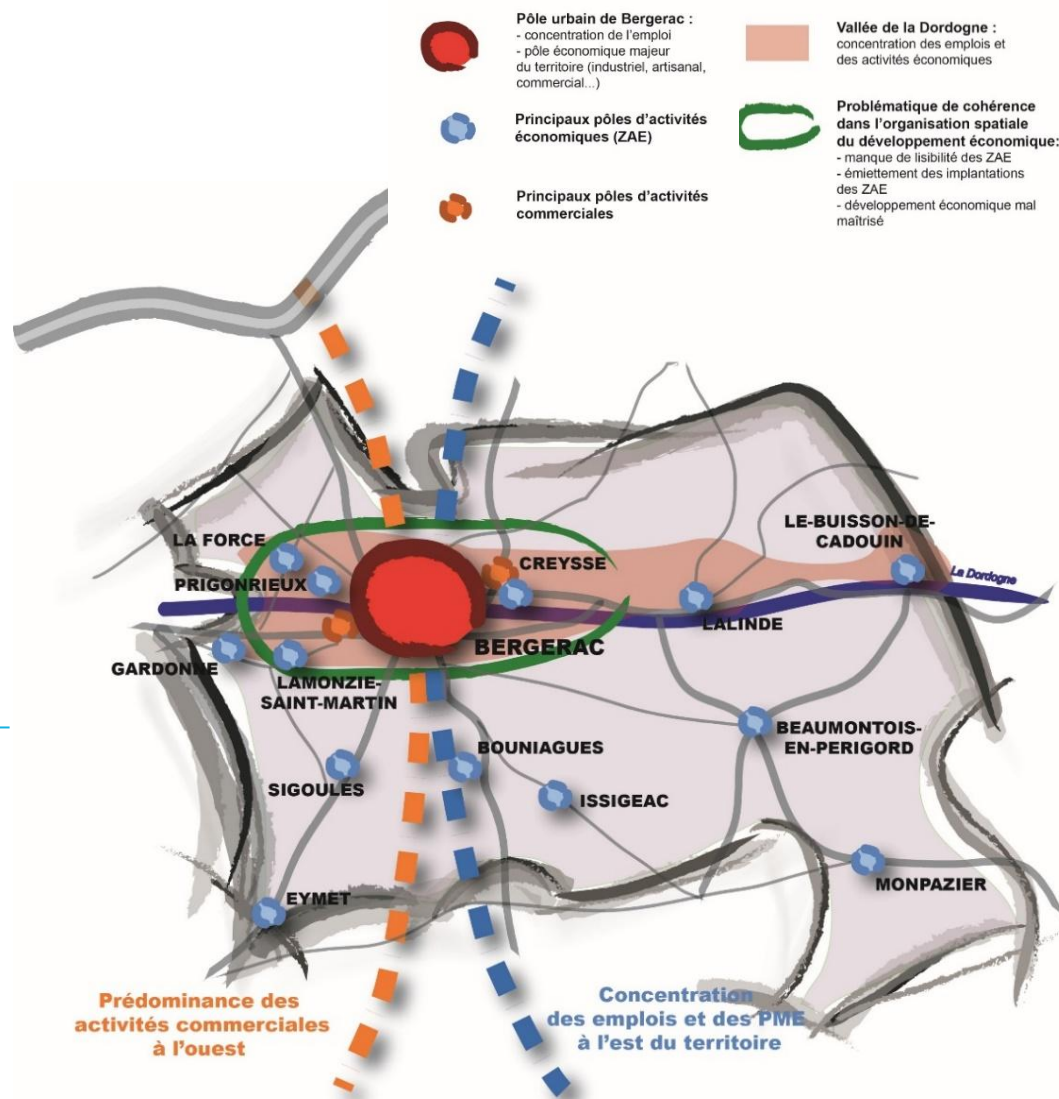
19% : Part des emplois localisés sur la CCBDP au sein du SCoT

27% : Part des actifs de la CCBDP au sein du SCoT



2/ Les principaux enjeux identifiés par le SCoT

- Le développement d'emplois qualifiés sur le territoire ;
 - Les synergies possibles entre les différents secteurs et filières économiques entre les entreprises du territoire (création de pôle d'excellence ...) ;
 - L'équilibre commercial à l'échelle du SCoT, entre les zones urbaines et plus rurales et entre les zones commerciales de périphérie et de centre ;
 - L'implantation des petits commerces de proximité dans les centres urbains et centres bourgs (lien avec la réhabilitation des logements vacants...) ;
 - La structuration de l'offre et du foncier économique existant et à venir (ZAE, commerces...) pour une meilleure lisibilité et attractivité économique et territoriale.
 - La dimension paysagère des sites d'accueil économique avec l'arrêt du développement linéaire des ZAE le long des axes ;
 - Les ZAE polluantes et à risques.
-
- La structuration de l'offre touristique à l'échelle du SCoT au profit de l'attractivité territoriale et de la promotion touristique ;
 - Le développement du potentiel touristique en lien avec la diversification de l'activité agricole ;
 - La diversification des filières touristiques (tourisme de nature, tourisme d'itinérance ou de passage, tourisme patrimonial...) présentes et à venir ;
 - La valorisation touristique des espaces phares du territoire comme la rivière Dordogne.





3/ Population active et emploi : des tendances contrastées

Avec 70% en 2019, la part de la population active en âge de travailler (âgée de 15 à 64 ans) est inférieure à celle du département (73%) ainsi qu'à celle du SCoT (71%). Cette première donnée constitue un point de vigilance du territoire puisque pratiquement une personne sur 3 est inoccupée.

Au total, la population active de la CCBDP atteint 7 132 personnes en 2019 (soit environ 20% de la population active du SCoT).

6 126 : nombre d'actifs occupés

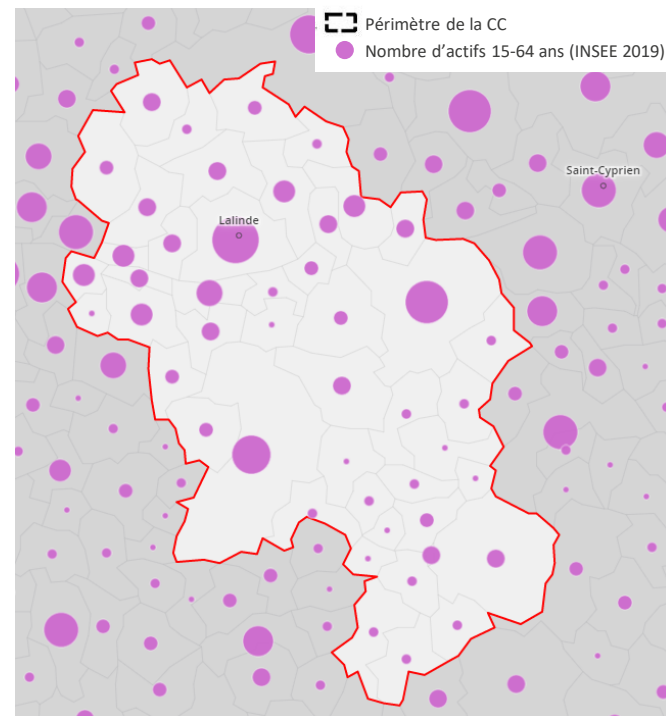
1 320 : nombre de demandeurs d'emplois

L'évolution du nombre d'actifs suit une tendance à l'érosion avec une perte de 400 actifs entre 2013 et 2019 à l'échelle de la Communauté de communes. Cependant, cette tendance se répartie inégalement entre les communes avec une diminution du nombre d'actifs, notamment sur les polarités du territoire (Lalinde, Buisson de Cadouin, Monpazier et Beaumontois en Périgord) et des communes avec une évolution positive.

Alors qu'une disparité sur l'évolution des actifs au sein de la CA Bergeracoise s'observe avec d'une part un pôle urbain en perte d'actifs et d'autre part, un espace péri-urbain en croissance quasi-généralisée. Ce schéma ne s'applique pas au territoire des Bastides Dordogne Périgord. Les pôles d'emploi perdent des actifs pour la plupart et, les communes autour sont parfois également en perte.

L'évolution des actifs apparaît comme moins soumise à la décohabitation des lieux d'emploi et de résidence que dans les territoires plus « urbains » comme la CA Bergeracoise. La tendance semble se rapprocher des dynamiques démographiques observées (vieillessement de la population et déséquilibre de la pyramide des âges, population retraitée).

La question des personnes sans emploi est préoccupante sur le territoire avec une part des demandeurs d'emplois de 14%. Surtout, sa dynamique est forte avec une hausse de plus de 2 points en 5 ans (12% en 2010), soit 188 personnes de plus en demande d'emplois. Dans le même temps, le nombre d'actifs a diminué et la population reste dans les mêmes proportions.



Source : INSEE

Ce que dit le SCoT Bergeracois ...

- 36 554 actifs, soit 70,8% de la population totale en 2013
- 31 138 actifs occupés, soit 60,7% de la population totale en 2013

5 415 demandeurs d'emplois, soit une part de demandeurs d'emplois de 10,5% en 2013

Le SCoT évoque la hausse du taux de chômage comme une dynamique préoccupante, notamment pour la commune de Bergerac ainsi que la Communauté de Communes des Bastides Périgord Dordogne et les communes rurales de seconde couronne.



3/ Population active et emploi : des tendances contrastées

La catégorie la plus représentée est celle des retraités avec 41% de la population. La CCBDP possède le plus fort taux de retraités par rapport aux territoires adjacents ainsi que par rapport au SCoT et au département. Hormis cette donnée, la répartition des catégories socio-professionnelles reste dans les mêmes proportions que les autres territoires de comparaison.

Un premier point de vigilance peut donc être porté sur la question du vieillissement de la population et confirme cette problématique face à un enjeu majeur de renouvellement des actifs.

Les entreprises du territoire soulèvent un gros problème de recrutement. De nombreux emplois ne sont pas pourvus malgré des annonces nombreuses, propositions de formation continue, accompagnements professionnels, ...

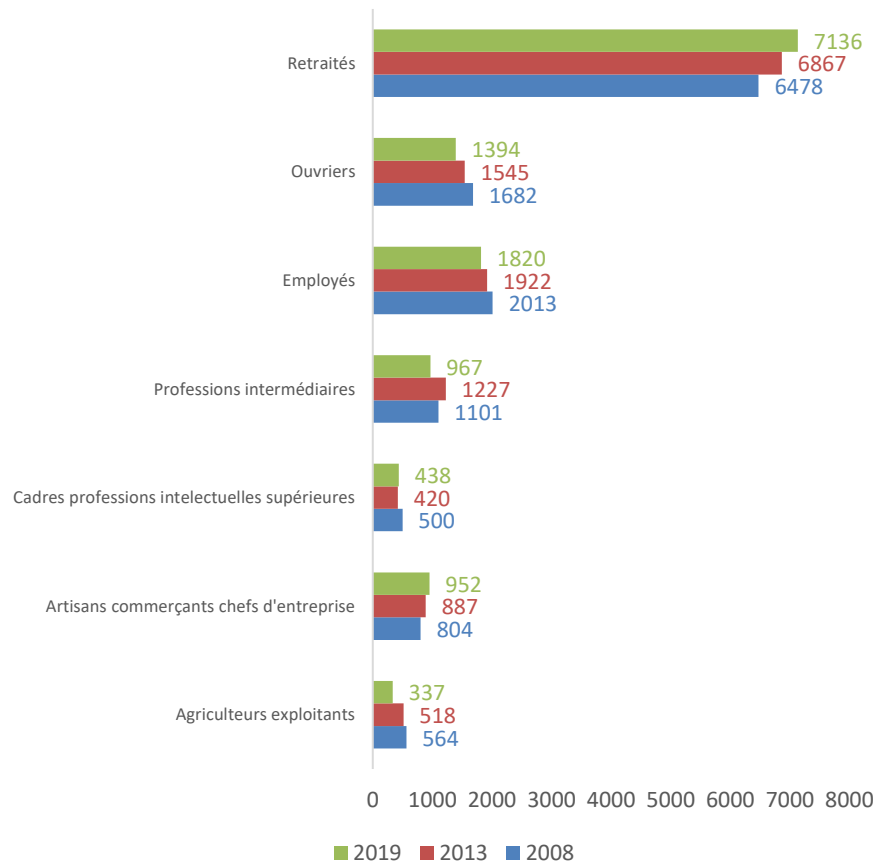
Le territoire n'est pas attractif pour de nombreux actifs, notamment les jeunes, qui préfèrent s'installer dans les grandes agglomérations (Périgueux mais surtout Bordeaux).

Les emplois à pourvoir sont nombreux sur le secteur, à tous les niveaux (ingénieurs, techniciens, cadre, communication, marketing, finance ...). Les jeunes diplômés, après un stage et quelques mois en CDD ou CDI ont tendance à partir vers les grandes agglomérations (choix de vie). Les entreprises ont de grandes difficultés à « conserver ou retenir » leurs salariés.

L'enjeu est plus de trouver des « gens de bonne volonté » que de trouver des gens formés, des formations sont souvent proposées sur les postes (adaptation à l'emploi).

La question du conjoint est aussi un élément majeur. L'absence d'emploi pour le conjoint sur le territoire est réhibitoire dans leur projet d'installation.

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle (INSEE 2019)



Partie 3



Emplois & activités économiques

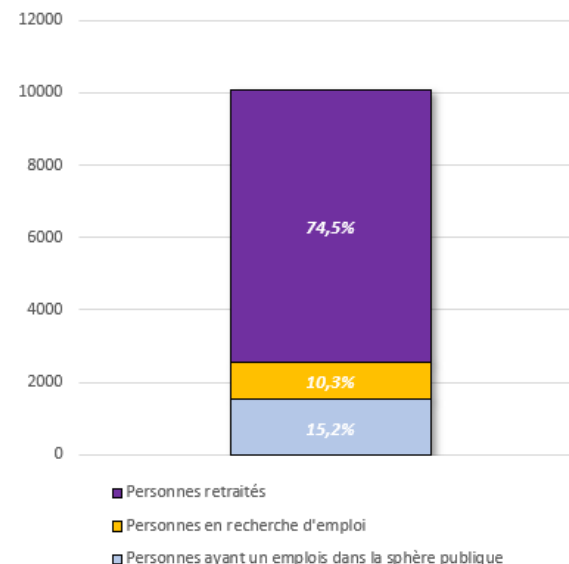
3/ Population active et emploi : des tendances contrastées

Malgré une baisse du nombre d'agriculteurs, le CCBDP compte 512 agriculteurs (3%) sur son territoire. Au-delà des d'actifs (part pratiquement deux fois plus importante par rapport au département), une part importante de l'économie repose sur ce secteur (vente de produits, négoce, machiniste, ...). Comme dans le reste du territoire français, l'activité agricole est soumise aux problématiques de vieillissement des chefs d'exploitation et de difficultés de reprise d'exploitation. Au-delà de la production de richesse, l'agriculture formate le paysage et donne une partie de l'identité paysagère de la Communauté de Communes.

55% de la population active ne possède pas d'emploi et reflète un déséquilibre important ainsi qu'une fragilité de la population active. En plus de la part des retraités, 14% de la population active est classée dans la catégorie « Autres », ce qui correspond en d'autres termes à des personnes aux situations diverses (personnes en recherche d'emplois, hommes et femmes au foyer, étudiants, et personne en situation d'exclusion sociale et bénéficiant des minimas sociaux). En comptant les emplois de la sphère publique, 10 081 personnes dépendent des finances publiques, soit 52% de la population totale, dont 74% de personnes retraitées. La question des services et la capacité du territoire à répondre à leurs besoins est cruciale.

L'érosion constatée sur le nombre d'actifs peut se rapprocher de l'évolution démographique avec un vieillissement dont le renouvellement est difficilement réalisé. La comparaison avec la dynamique de l'emploi apparait pertinente pour affiner l'analyse et définir les enjeux liés à l'économie. Ce renouvellement de population apparait comme un enjeu crucial au regard de ces éléments et aussi d'un point de vue économique dans son impact sur la vitalité économique du territoire.

Répartition des populations dépendantes des finances publiques



Source : INSEE





3/ Population active et emploi : des tendances contrastées

Le territoire comptabilise **5 867 emplois en 2019**.

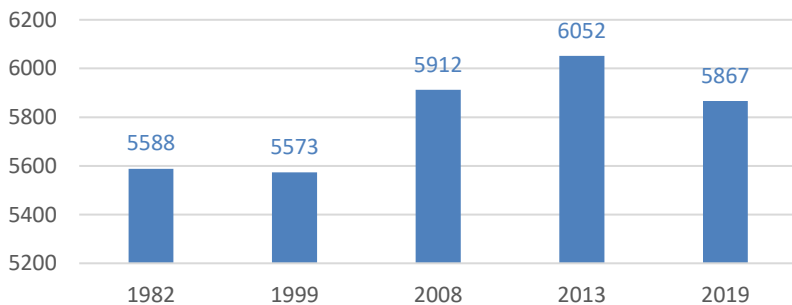
Leur répartition reprend la structure polarisée avec environ 60% des emplois répartis sur les 3 polarités :

- Lalinde : 1 414 emplois
- Buisson-de-Cadouin : 762 emplois
- Beaumontois-en-Périgord : 702 emplois

La commune de Lalinde s'affirme comme un poumon économique du territoire en concentrant le quart (23%) des emplois de la Communauté, associée aux communes de Baneuil et de Couze-et-Saint-Front, ce poumon capte plus **d'1/5 des emplois** de la communauté.

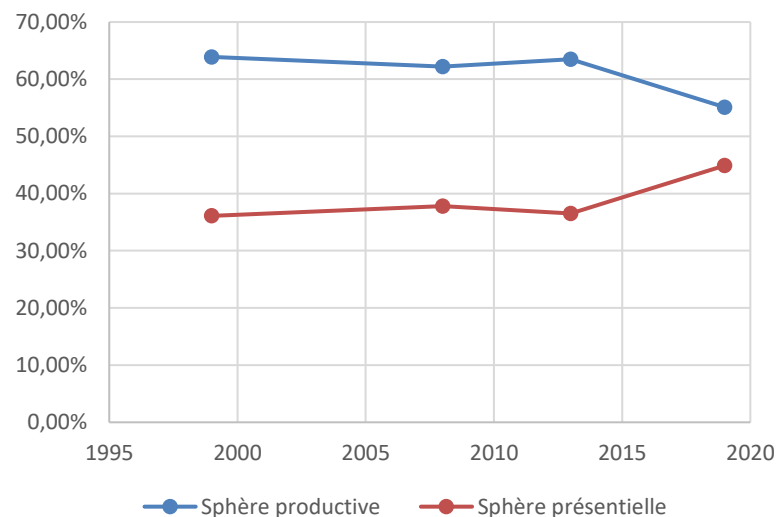
Après une période de stagnation de 1982 à 2008, une dynamique positive est amorcée entre 2008 et 2013 avec une hausse à la fois des emplois de la sphère présentielle mais aussi de la sphère productive. Cette tendance est à souligner au regard du contexte national de crise économique sur le même période.

Nombre d'emplois dans la zone (INSEE 1982-2019)



Source : INSEE

Evolution des sphères productive et présentielle (INSEE 1999-2019)



Source : INSEE

Ce que dit le SCoT Bergeracois ...

- 32 375 emplois sont localisés sur le SCoT en 2013 avec une progression de 1,4% par rapport à 2008.
- La commune de Bergerac concentre pratiquement la majorité des emplois. Cependant, le territoire des Bastides Dordogne Périgord n'est pas un territoire entièrement dépendant du pôle urbain bergeracois.



Partie 3



Emplois & activités économiques

3/ Population active et emploi : des tendances contrastées

La structure actuelle de l'emploi est marquée par un espace économique majeur à l'échelle de la Communauté : la Vallée de la Dordogne, concentrant 3 477 emplois, soit près de 60% des emplois totaux. Cet espace est réparti sur 7 communes possédant plus de 100 emplois chacune.

Le territoire possède aussi d'autres pôles permettant un maillage fin du territoire et une relative proximité; 10 communes ont un indice de concentration de l'emploi supérieur à 100.

Avec 3,06 habitants pour 1 emploi, le territoire se situe légèrement au dessus de la moyenne de 2,9 définie pour les polarités au sein du SCoT. Selon le SCoT, cet objectif de 2,9 habitants par emploi est à maintenir.

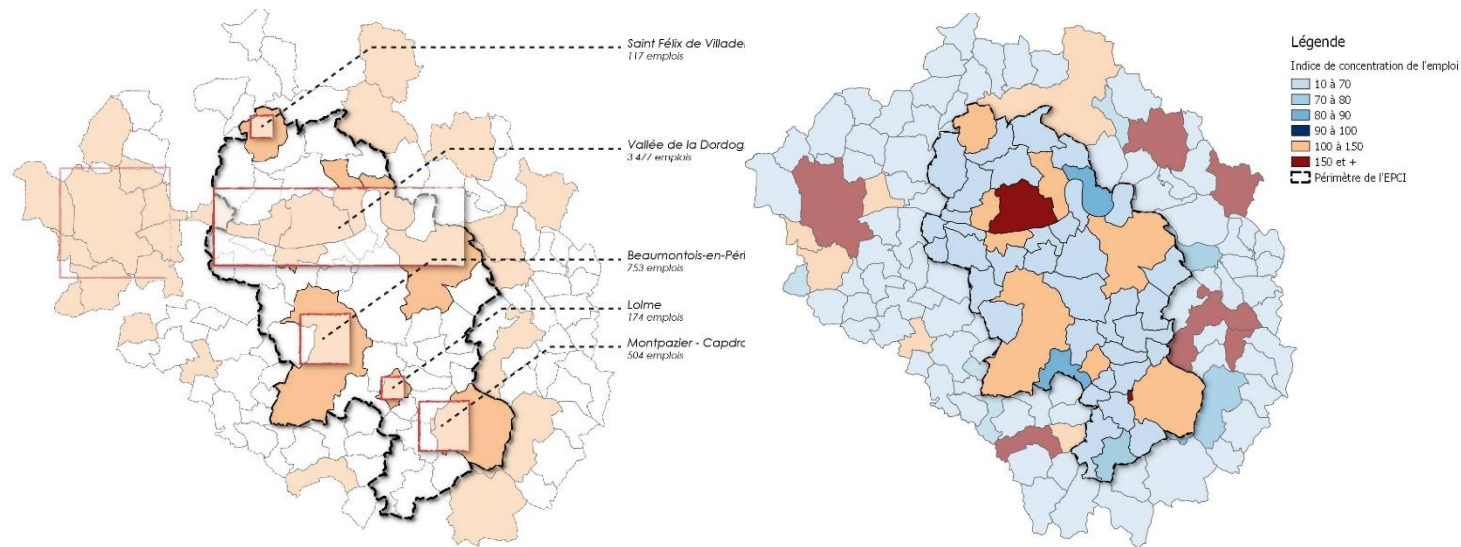
La comparaison entre population active et emploi montre que le territoire de CCBDP fait face à un enjeu majeur : pérenniser la dynamique économique et la croissance des emplois au travers d'un renouvellement de la population active. En effet, alors que le territoire fait figure de bon élève avec une capacité à créer de l'emploi (ce qui est plutôt rare dans les espaces ruraux), la population active ne s'ajuste pas à cette création et elle peut même devenir un frein à cette dynamique.

Vraisemblablement, la croissance des emplois est assurée par une arrivée de main d'œuvre extérieure (du pôle Bergeracois principalement).

La baisse des actifs et la hausse des emplois impliquent qu'une part des emplois est occupée par les travailleurs venant de l'extérieur. L'enjeu est développer sur le territoire une offre en logements, services et équipements capable d'attirer ces travailleurs et ainsi renouveler la population.

L'indice de concentration de l'emploi :

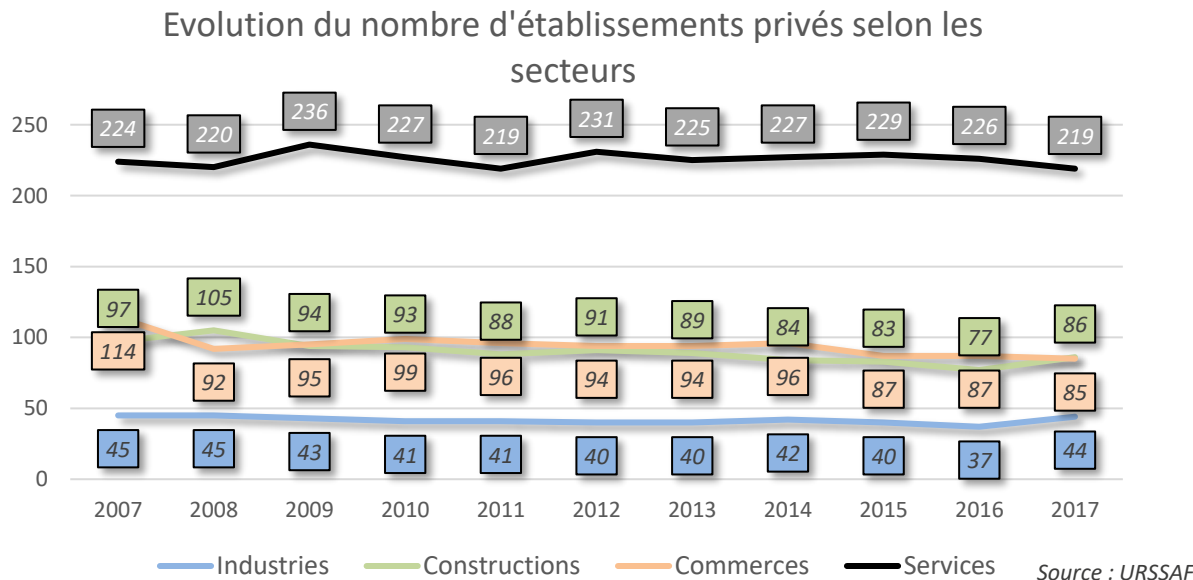
L'indice de concentration de l'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel. (Source INSEE)



Source : INSEE

4/ Analyse de la démographie des entreprises

Le tissu économique du territoire possède plusieurs particularités historiques, notamment liées aux ressources agricoles et forestières. Il est diversifié et ne se limite pas à une réponse aux besoins des populations résidentes.



En 2014, le territoire compte 2085 établissements composés notamment de 53% d'établissements de commerces et services et de 15% d'établissements agricoles. Cette répartition montre l'importance du secteur agricole comparé aux secteurs industriel et de la construction. Cependant, cette importance doit être mise en parallèle avec la représentation en termes d'emplois.

Selon les données fournies par l'URSSAF, l'évolution du nombre d'établissements est peu dynamique avec soit une tendance à la stagnation (secteurs industriel et des services avec une baisse respective de 1 et 5 entre 2007 et 2017), soit une tendance à l'érosion (secteur de la construction et des commerces, baisse de 11 et 29 établissements entre 2007 et 2017).

Ces données confirment la problématique du commerces démontrée par le SCOT. La dynamique commerciale semble donc être dans un cercle vicieux où l'offre insuffisante engendre une fuite des dépenses qui va alors réduire le potentiel de consommation sur le territoire. La proximité de Bergerac influence grandement les comportements d'achat et vient fragiliser le tissu commercial (pour plus d'informations sur le commerce se référer à la partie 3 du document).

Partie 3



Emplois & activités économiques

4/ Analyse de la démographie des entreprises

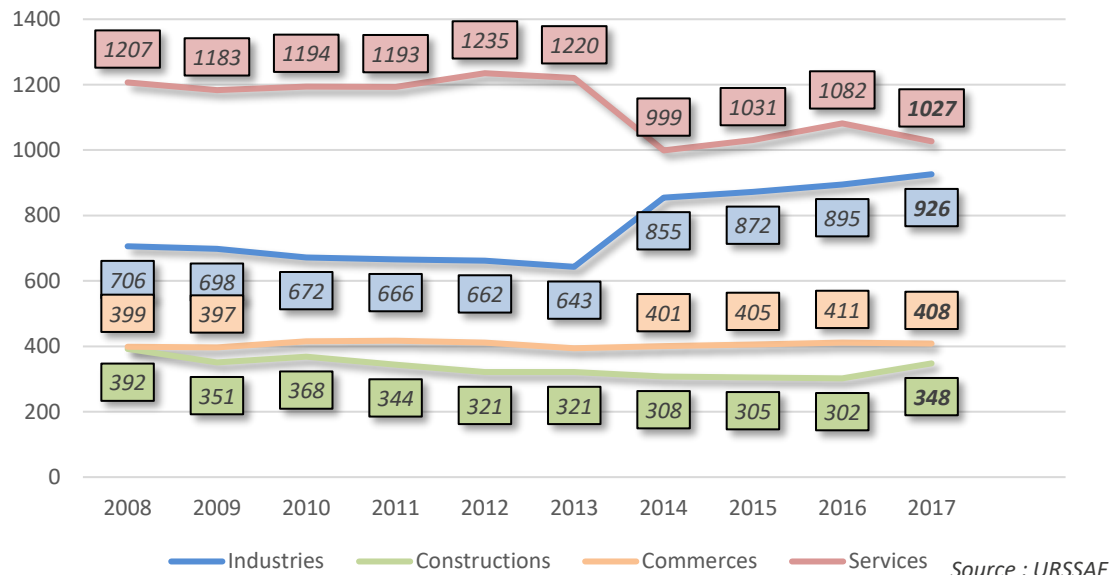
Concernant les effectifs salariés, alors que les effectifs des secteurs de la construction et du commerce stagnent, deux tendances importantes s'observent pour les secteurs des services et de l'industrie.

D'une part, les effectifs salariés du secteur des services sont en décroissance depuis 2013 avec une perte de 200 postes sur les 10 dernières années. D'autre part, les effectifs salariés du secteur de l'industrie sont en hausse avec un « boom » entre 2013 et 2014 avec environ 200 postes supplémentaire puis les effectifs sont en hausse continue depuis 2013 avec une hausse de 44% des effectifs.

Cette dynamique reflète une véritable vigueur du tissu industriel permettant de compenser les difficultés observées dans le secteur des services. Elle constitue une véritable force sur laquelle le développement territorial peut s'appuyer. En effet, l'une des caractéristiques des espaces ruraux est le manque d'emplois et la dépendance aux espaces urbains. Dans le cas de la CCBDP, la hausse des emplois industriels est une dynamique à conforter puisqu'elle permet de réduire la dépendance à Bergerac en termes d'emploi.

Le secteur industriel historique lié à l'industrie du bois semble encore capable de porter la croissance économique et reflète un véritable exemple de pérennité. Ce secteur industriel productif et compétitif puisque créant de l'emploi montre aussi que le territoire n'est pas forcément dépendant de l'emploi public.

Evolution des effectifs selon les secteurs



Le tissu économique est donc composé d'une majorité de petites entreprises et de PME; 75% des entreprises ne possèdent pas de salarié et 22% de 1 à 9 salariés. Par conséquent, seulement 3% des établissements possède plus de 10 salariés. Ces établissements représentent cependant 35% des emplois répartis sur 54 établissements, soit une moyenne de 49,5 emplois par établissements. La part des établissements publics est tout de même très majoritaire avec 10 des 15 établissements de plus de 50 salariés, soit $\frac{2}{3}$ des établissements. Les emplois publics représentent une part non négligeable de la structure économique du territoire et son évolution peut être aussi impactante pour la bonne santé économique de celui-ci que l'évolution de la sphère d'emploi privé.



4/ Analyse de la démographie des entreprises

	Etablissements du privé ayant des salariés				Effectifs salariés du privé			
	2007	2017	Evolution 2007-2017	Répartition en 2017	2007	2017	Evolution 2007-2017	Répartition en 2017
Industrie manufacturière	43	41	-2	9%	667	891	224	33%
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	2	3	1	1%	32	35	3	1%
Construction	97	86	-11	20%	393	348	-45	13%
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	114	85	-29	20%	427	408	-19	15%
Transports et entreposage	20	15	-5	3%	221	253	32	9%
Hébergement et restauration	69	70	1	16%	216	190	-26	7%
Information et communication	1	3	2	1%	0	3	3	0%
Activités financières et d'assurance	11	19	8	4%	24	52	28	2%
Activités immobilières	11	12	1	3%	43	23	-20	1%
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	24	23	-1	5%	301	63	-238	2%
Activités de services administratifs et de soutien	10	6	-4	1%	20	12	-8	0%
administration publique			0	0%			0	0%
enseignement	4	2	-2	0%	13	1	-12	0%
santé humaine et action sociale	34	29	-5	7%	313	349	36	13%
Arts, spectacles et activités récréatives	15	16	1	4%	29	42	13	2%
Autres activités de services	25	24	-1	6%	44	39	-5	1%
TOTAL	480	434	-46	100%	2743	2709	-34	100%

Source : URSSAF



5/ Les zones d'activités, l'offre en foncier économique et le potentiel de développement

La structuration des zones économiques à l'échelle de la communauté est cohérente et reprend la structuration des pôles économiques. A l'inverse de la CA Bergeracoise, les zones ne sont pas dispersées. Plusieurs espaces économiques sont présents sur le territoire :

- 2 sites de production majeurs : PolyRey et Munksjo
- 6 zones d'activités économiques, dont 4 zones artisanales

Ces espaces représentent une surface d'environ 31,3 hectares dont 13,1 sont libres selon l'étude économique réalisée par le Cabinet Elan en 2014. Malgré cette présence de foncier, l'attractivité de ces zones n'est pas optimale avec plusieurs problèmes majeurs.

L'une des difficultés de ces zones est leur accessibilité par rapport aux grandes axes et infrastructures. Le territoire est isolé par rapport aux autoroutes et la voie ferrée ne possède pas la possibilité de desservir en fret les zones d'activités. Leur positionnement et la qualité de desserte peuvent donc se révéler comme un frein, notamment face à une offre pléthorique autour de Bergerac et le long de la vallée de la Dordogne.

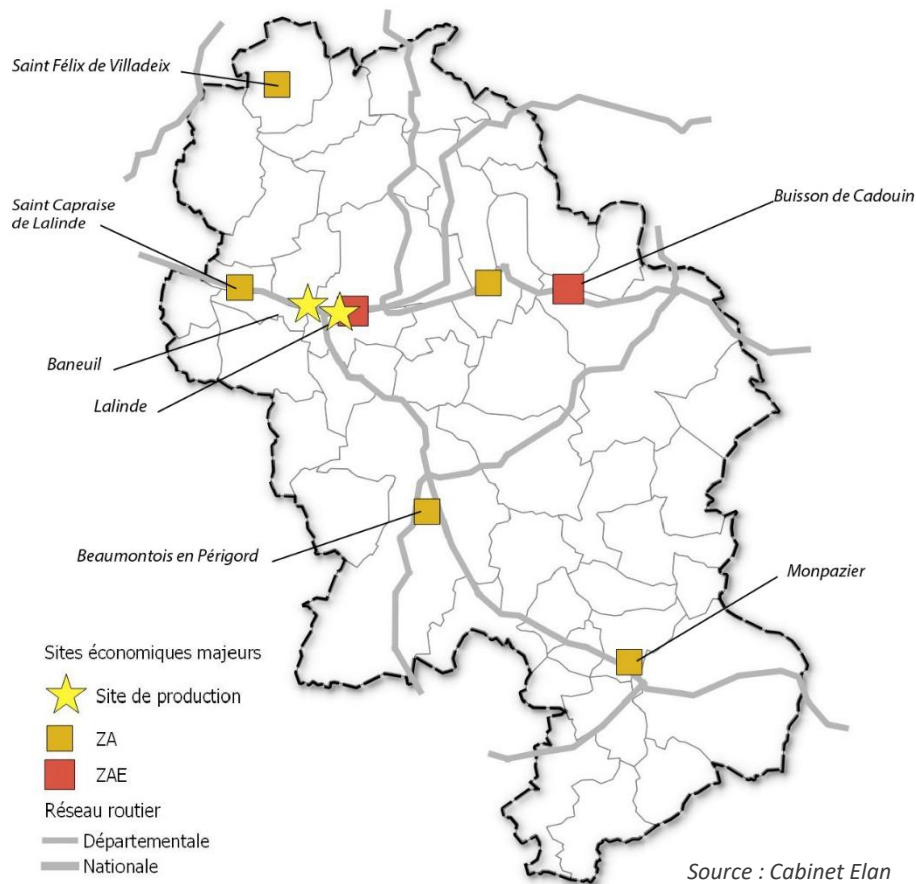
La problématique du numérique et de la desserte à très haut débit est aussi un enjeu prioritaire afin de préserver la compétitivité à la fois du territoire mais aussi des entreprises s'y trouvant.

Le territoire est aussi couvert par une zone de revitalisation rurale lui octroyant des aides fiscales notamment sur l'implantation d'entreprises et l'embauche (exonération de cotisation, d'impôts, ...).

Ce que préconise le SCoT Bergeracois :

La prescription 55 définit une **enveloppe prévisionnelle en besoin de foncier économique**. 38 hectares sont prévus pour le développement des polarités hors Bergerac à l'échelle du SCoT avec un objectif de création de 1 000 emplois sur la durée du SCoT. Pour le territoire de la CCBDP, cela représente **environ 13 hectares répartis sur les 4 pôles (dont 7 pour Lalinde)** avec un objectif d'environ 340 emplois à créer.

Les prescriptions 56 à 60 définissent **les conditions de la recomposition du foncier économique**.



6/ Des activités touristiques à fort potentiel

Le territoire de la Communauté de Communes possède un patrimoine bâti et paysager remarquable et s'inscrit au sein du département de la Dordogne à l'image touristique très marquée lui conférant une base solide en vue de trouver des leviers de développement économique.

Le territoire fait partie du « Périgord pourpre », zone touristique dont le nom provient de la couleur de la vigne. L'office de tourisme en Pays de Bergerac et l'office Bastides Dordogne Périgord assurent la promotion du territoire et permet au territoire de posséder une véritable stratégie de développement touristique traduite par le schéma de développement touristique adopté en 2016.

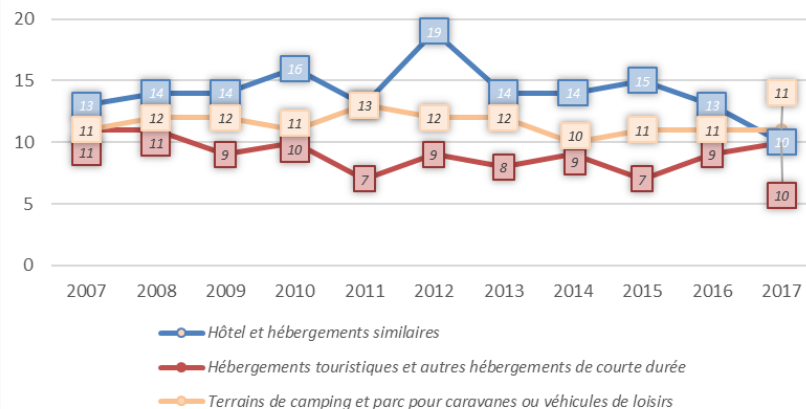
A l'échelle du SCOT, de grands efforts ont été réalisés afin de structurer le développement touristique. Cependant, il reste encore des points clé à finaliser (développement numérique, développement et diversification de l'offre, ...).

A l'échelle de la CCBDP, un maintien du tissu économique dédié (hôtel, restaurant, campings, ...) est observé, aux alentours de 70 établissements privés (69 en 2007 et 70 en 2017). De plus, en termes d'effectifs salariés, une tendance à la baisse est constatée avec une perte 26 postes salariés en 10 ans (216 en 2007 et 190 en 2017).

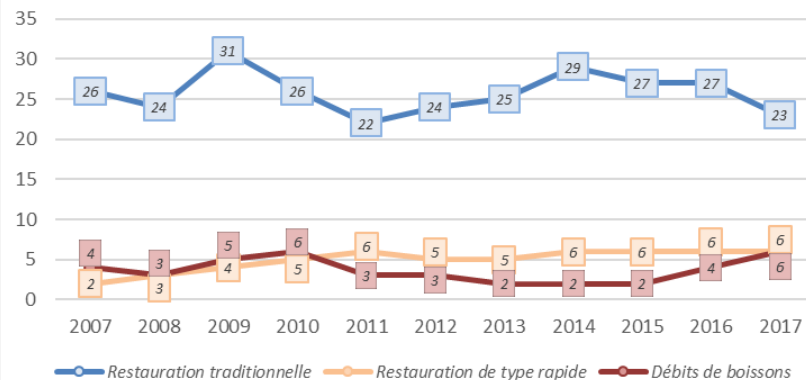
Catégorie	Nombre	Capacités
Hôtels	9	114
Camping	25	2156
Résidence de tourisme	1	226
Villages vacances	1	67
Auberge de jeunesse	1	87

Données INSEE 2019

Evolution du nombre d'établissements dédiés à l'hébergement



Evolution du nombre d'établissements dédiés à la restauration



Source : URSSAF

Partie 3



Emplois & activités économiques

7/ Synthèse

Points forts

- Une présence historique et dynamique de l'industrie papetière. Croissance des emplois industriels.
- De multiples ressources locales et diversifiées (agriculture d'élevage et de culture, activité forestière, production d'énergie, ...).
- Une répartition équilibrée des zones d'activités économiques et de l'emploi.
- Une ressource touristique structurée à l'échelle de l'OT des Bastides Dordogne Périgord permettant une meilleure mise en avant des atouts touristiques du territoire.
- Des créations d'emplois portées par la sphère privée

Points de vigilance

- Une structure de la population active aux difficultés majeures (vieillesse et part importante de retraités et taux de chômage élevé).
- D'importantes difficultés à recruter malgré des emplois à pourvoir et à conserver les salariés
- Une influence fortement marquée de Bergerac en termes d'offre commerciale engendrant une fuite des dépenses commerciales et une fragilité du tissu commercial du territoire.
- Une ressource touristique de qualité ne se traduisant pas encore en termes d'emploi et d'activité économique.
- Une desserte numérique insatisfaisante dans la majorité des cas et un certain isolement impactant pour le dynamisme économique.

Enjeux

- **Le renforcement de l'utilisation des ressources locales et disponibles et la diversification de l'activité économique.**
- **La pérennisation de la dynamique industrielle.**
- **La mise en avant l'identité industrielle du territoire.**
- **Le maillage en zones d'activités à l'échelle du territoire**
- **La valorisation du potentiel de développement lié au tourisme**
- **Le renouvellement de la population active, l'attraction d'une main d'œuvre adéquate et la baisse du taux de chômage.**
- **Le renforcement des liens et des relations entre les secteurs économiques (agro-tourisme, ...).**



Partie 3



Emplois & activités économiques

Synthèse de l'analyse économique

Les ressources locales et naturelles : Levers du développement économique

La ressource forestière :



Industrie associée et ancrage historique
Une ressource «exportable», nécessaire à d'autres territoires

La ressource agricole : Zone de cultures et
Zone d'élevages (herbivores et granivores)

La ressource touristique :



Bastides et villages remarquables / Sites inscrits (UNESCO)



La vallée de la Dordogne

Un territoire productif et équilibré :



Pôle majeur de Lalinde regroupant 1/3 des emplois



Autres pôles d'activités



Communes dont l'indice de concentration de
l'emploi dépasse 100



Une dynamique de l'emploi positive (+663 en 15 ans
en création nette à l'échelle du territoire)

Un tissu économique fragile



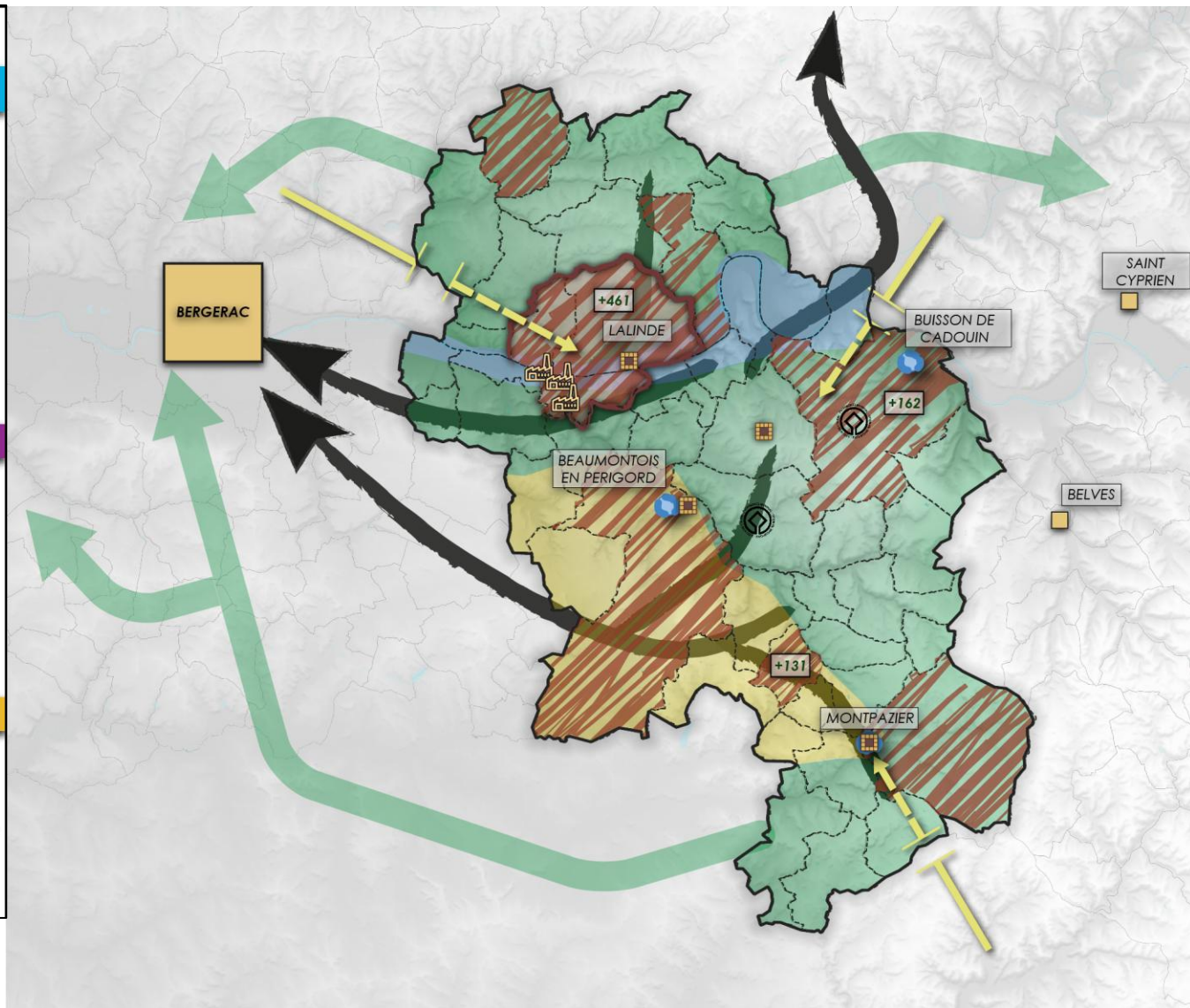
Des influences commerciales fortes de Bergerac et de
Périgueux et des difficultés de structuration
de l'offre commerciale



Une économie touristique à conforter et à développer



Un vieillissement de la population active et un
problème du chômage préoccupant



4

Zoom sur les activités agricoles & sylvicoles

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord



Partie 4



Zoom sur les activités agricoles & sylvicoles

1 / Quelques chiffres clés

20 403 hectares, soit ⅓ du territoire

Surface agricole utile (SAU) en 2020

200 hectares

Perte de surface agricole utile entre 2010 et 2020

3 296 hectares, soit 16% de la SAU

Part des petites exploitations

2 060 hectares, soit 10% de la SAU

Part en Agriculture Biologique

441

Nombre d'exploitations agricoles recensées en 2020

550 exploitations recensées en 2010

520, soit 9,2% des emplois

Nombre d'emplois dans l'agriculture en 2019

351

Nombre d'agriculteurs exploitants

83, soit 60% des emplois agricoles salariés

Part des emplois salariés saisonniers

40

UTA (unité de travail annuel) perdues chaque année en moyenne



Partie 4



Zoom sur les activités agricoles & sylvicoles

2 / Activités agricoles

A. Des filières agricoles multiples

Le secteur agricole apparaît diversifié avec un panel de productions conséquent.

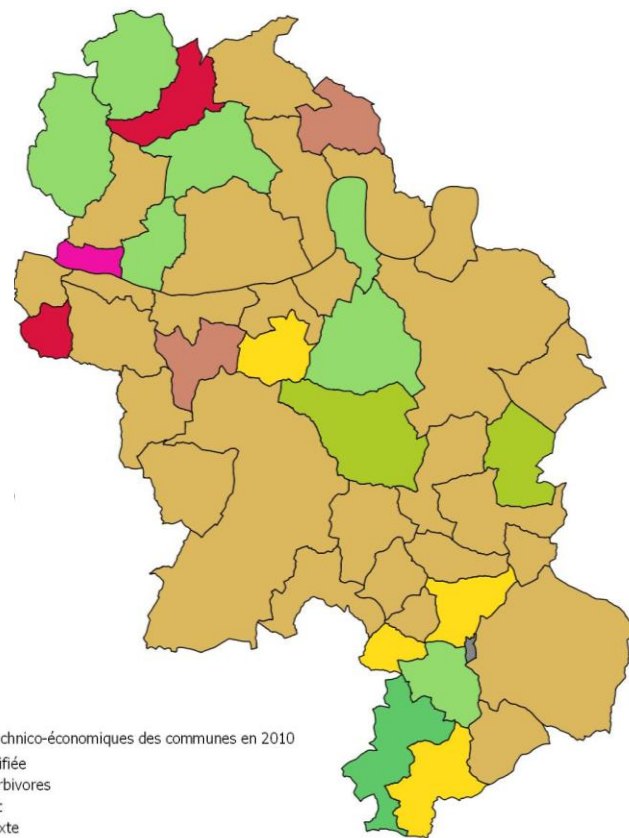
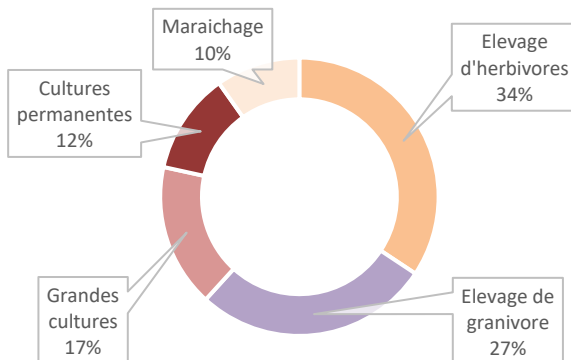
Des spécificités territoriales sont présentes avec une présence majoritaire d'élevage d'herbivores au sud et de granivores au sud, des vergers essentiellement situés dans le quart sud-ouest et une présence ponctuelle du maraichage (prédominance de la culture de la fraise).

Cependant, ces spécificités ne sont pas clairement visibles au travers de l'orientation technico-économique des communes puisqu'une majorité de commune est classée dans l'orientation « Polyculture et Polyélevage ».

Les apports de l'agriculture sont donc diverses avec un poids économique important, des fonctions écologiques et support de la qualité des paysages avec un entremêlement des paysages agricoles de culture et d'élevage.

La diversité des filières et productions agricoles est une force. Néanmoins, une fragilité/diminution de l'élevage bovin est observée depuis plusieurs années. C'est une économie qui disparaît et cela a des répercussions importantes : moins de prairies, davantage de boisements. Les paysages ne sont donc plus les mêmes. Un enjeu est donc de lutter contre la fermeture des paysages qui se développe. Il apparaît primordial d'entretenir la nature.

Répartition du PBS selon les secteurs de production



Légende

Orientations technico-économiques des communes en 2010

- Non identifiée
- Autres herbivores
- Bovins lait
- Bovins mixte
- Céréales et oléoprotéagineux (COP)
- Fleurs et horticulture diverse
- Fruits et autres cultures permanentes
- Granivores mixtes
- Ovins et caprins
- Polyculture et polyélevage
- Viticulture (appellation et autre)
- Volailles

Le PBS :

La production brute standard est un outil statistique permettant de décrire le potentiel de production des exploitations et de classer ces exploitations selon leur dimension économique (Source INSEE)



2 / Activités agricoles

B. Une démographie agricole importante mais en recul

Environ 441 exploitations étaient recensées en 2020 sur le territoire. Une forte diminution est observée sur les dernières décennies :

- Disparition de 363 exploitations entre 1988 et 2010 (-42%)
- Disparition de 207 exploitations entre 2000 et 2010 (-29 %)
- Disparition de 59 exploitations entre 2010 et 2020 (-11 %)

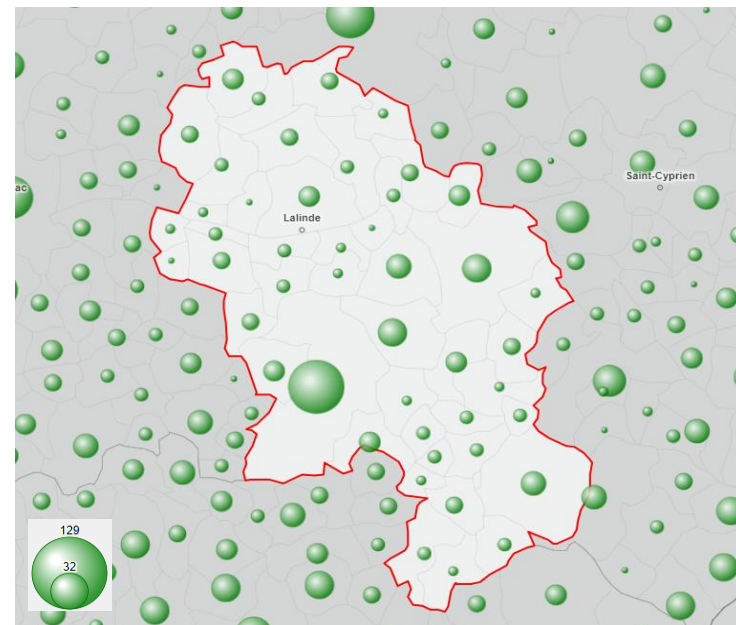
On note un ralentissement de la baisse sur la dernière décennie.

La baisse du nombre d'exploitations implique aussi une augmentation de la taille des exploitations et donc une concentration du potentiel de production sur les grandes exploitations. La restructuration agricole est un enjeu majeur du territoire afin de préserver l'activité.

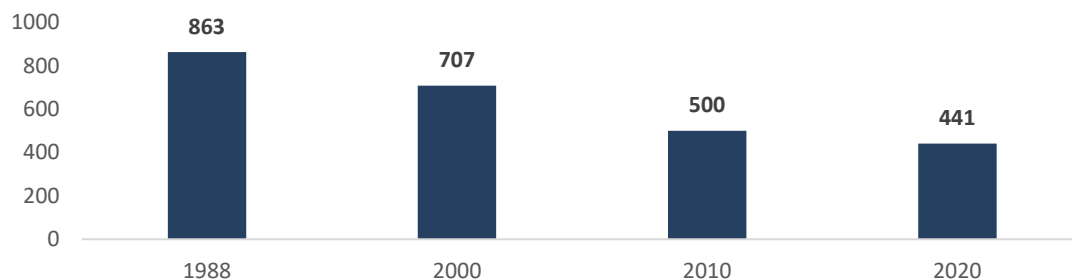
D'une part, les petites exploitations (composant 16% de la SAU) sont en situation de fragilité et peuvent aggraver le phénomène de friche si elles ne sont pas reprises ou absorbées par une grande exploitation.

D'autre part, ces petites exploitations peuvent très difficilement permettre d'assurer un revenu convenable et sont qualifiées d'activité « non professionnel » par l'AGRESTE. La diversification des sources de revenus de ce type d'exploitation semble donc être un enjeu important afin de préserver la diversité agricole du territoire.

Nombre d'exploitations agricoles en 2020 | AGRESTE



Nombre d'exploitation CCBDP | INSEE



Partie 4



Zoom sur les activités agricoles & sylvicoles

2 / Activités agricoles

C. Démographie des exploitations

Entre 2000 et 2010, le nombre d'exploitation a diminué de près de 30% mais l'activité agricole enregistre une perte de «seulement» 7% de la PBS sur la même période. Cela traduit donc une concentration du potentiel de production (hausse de la surface moyenne par exploitation). Les exploitation les plus petites sont les plus touchées par les baisses enregistrées (perte de 40% du PBS) alors que les grandes exploitations ont vu leurs PBS augmenter de 20%.

En termes de PBS, les grandes exploitations assurent 70% de la production alors que les moyennes (22%) et les petites (8%) se partagent le reste de la production. Les grandes exploitations concentrent les activités d'élevage (viande et laitiers) alors que les moyennes et petites exploitations présentent un profil plus diversifié (polyélevage, polyculture, grandes cultures, ...).

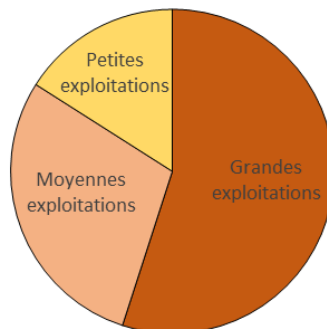
L'agriculture biologique est bien implantée sur le territoire avec environ 10% de la SAU (1 960 hectares) et 10% des exploitants (56 exploitants). Les conversions Bio se sont accélérées sur le département. Aujourd'hui, 12 % des exploitations sont en Bio sur la Dordogne.

Les exploitations se tournent aussi vers d'autres circuits de commercialisation et se diversifient afin d'élargir leurs sources de revenus. Cette tendance concerne environ 15% des exploitations. La vente directe (marché, vente à la ferme, tournée) et l'hébergement représente les principales diversification.

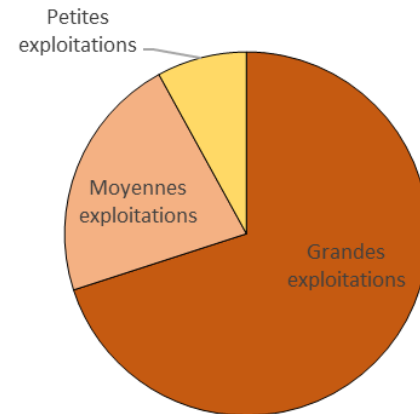
Dimension économique d'une exploitation :

Petite exploitation : PBS < 25 000 €
Moyenne exploitation : PBS entre 25 et 100 000 €
Grande exploitation : PBS > 100 000 €

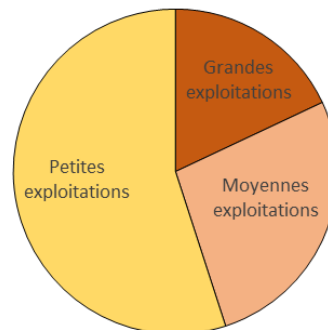
Répartition de la SAU selon les classes d'exploitation



PBS selon les classes d'exploitation



Répartition des exploitations selon leur taille





2 / Activités agricoles

D. Des enjeux de reprise / transmission des exploitations

Les dynamiques liées aux chefs d'exploitation suivent des tendances nationales avec un âge moyen des chefs d'exploitation de 52 ans. Cet âge reste tout de même légèrement inférieur à la moyenne départementale (54 ans).

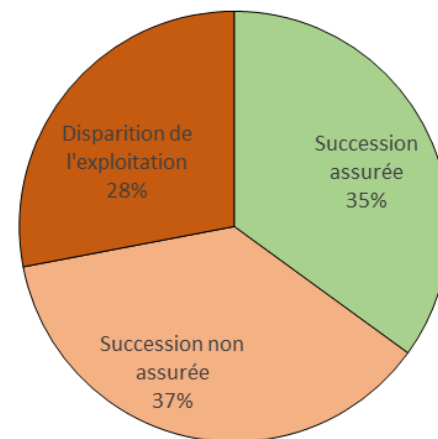
Des disparités en fonction de la taille des exploitations avec une taille moins importante pour les chefs d'exploitation les plus âgés.

Selon l'étude de l'Agreste, une réduction de l'appareil de production est effectué par certains agriculteurs à l'approche de l'âge de la retraite pour continuer une activité plutôt que de transmettre la totalité de leur entreprise.

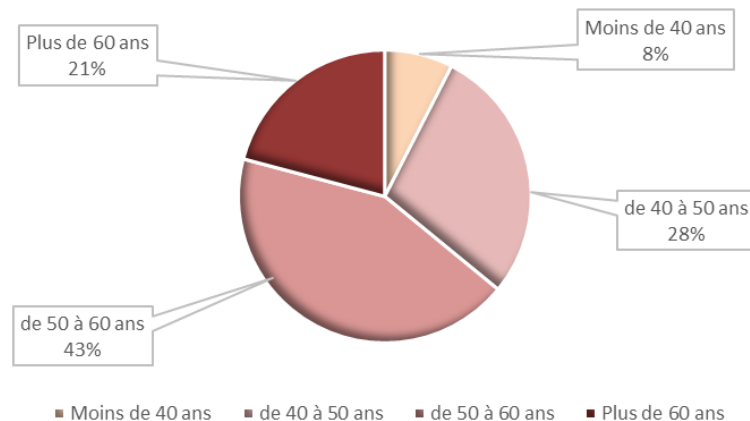
La transmission des exploitations s'avère être un enjeu majeur de l'agriculture avec seulement 35% des cédants potentiels ayant trouvé un successeur (bien souvent un membre de la famille ou un coexploitant). Les difficultés de succession sont très liées à la taille de l'exploitation, les petites exploitations ont plus de mal à trouver un successeur. En matière de reprise, dans beaucoup de cas, les voisins reprennent les fermes.

Entre 2003 et 2013, une quarantaine d'exploitations ont été aidées pour s'installer.

Toutefois, il existe une problématique de jeunes agriculteurs qui veulent s'installer et se faire bâtir sur place. La Chambre d'Agriculture souligne notamment qu'il n'y a pas des besoins de présence permanente uniquement pour l'élevage. Par exemple, même des exploitations de fraises, méritent une surveillance, notamment au regard des dispositifs informatiques mis en place. Il est par ailleurs précisé que 60 % des personnes qui s'installent sont issues d'un milieu hors agricole.



Chefs d'exploitation selon les classes d'âge





2 / Activités agricoles

E. Des espaces agricoles comme toile de fond ... mais qui se réduisent

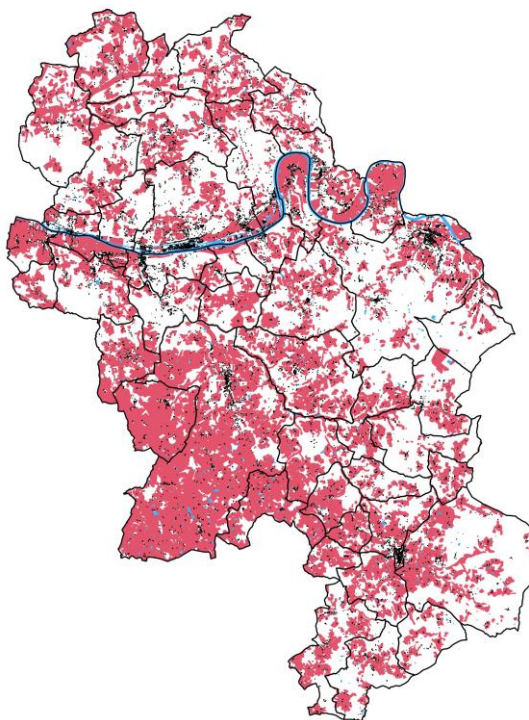
L'évolution des surfaces et leurs recensements est sujet à différentes méthodes d'analyse. L'ordre de grandeur de 35 (Ilots PAC) à 50% (occupation du sol IGN) du territoire permet de donner une idée et de montrer l'importance de l'activité en termes de surface.

La présence d'espaces forestiers dans les mêmes proportions donne au territoire des paysages diversifiés et un cadre de vie qualitatif.

Des parcelles exploitées ne sont pas forcément déclarées à la PAC. Ce phénomène semble d'ailleurs progressé. Plusieurs raisons expliquent cela :

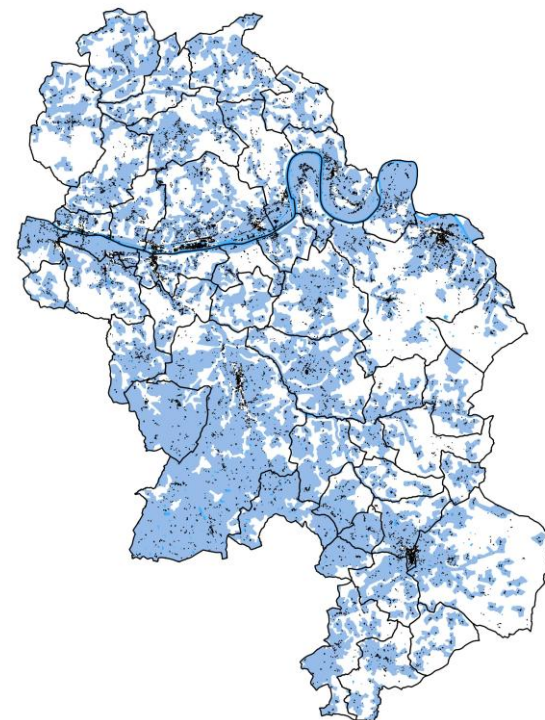
- des parcelles entretenues par des retraités,
- quelques cas où les exploitants renoncent aux déclarations PAC au regard des contraintes importantes sur les petites et moyennes exploitations,
- des propriétaires qui ne veulent plus du statut de fermage.

Registre Parcellaire Graphique (ilots PAC)



21 481 ha
32 % du territoire

Occupation agricole du sol (IGN CLC)



33 275 ha
50 % du territoire

2 / Activités agricoles

E. Des espaces agricoles comme toile de fond ... mais qui se réduisent

L'occupation du sol des surfaces agricoles est majoritairement tournée vers l'élevage (surfaces enherbées et prairies) selon le recensement général parcellaire et l'étude Agreste Aquitaine. Environ 60% des surfaces sont enherbées avec une très grande majorité de prairies (90%) et une faible part de parcelles en fourrage (10%).

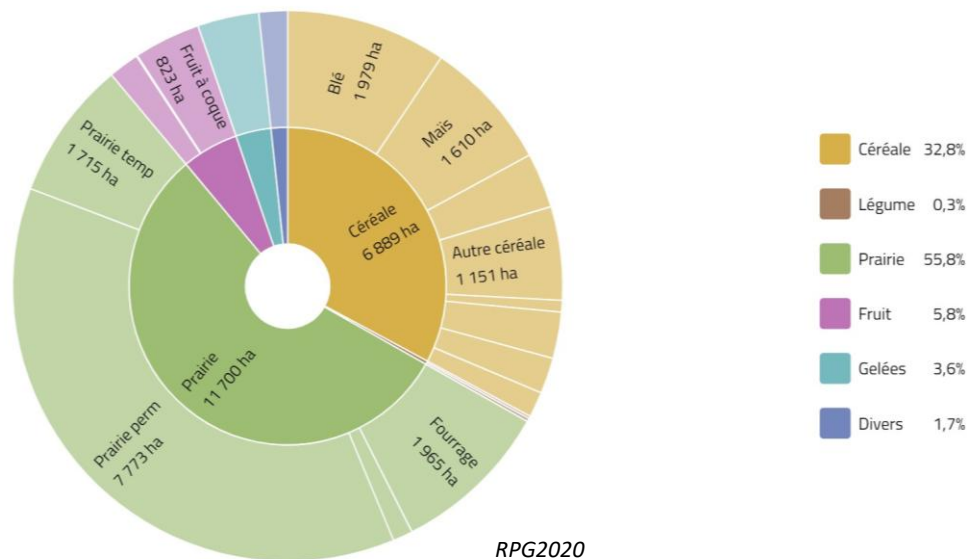
La deuxième grande occupation des surfaces agricoles est dédiée aux céréales (production de blé tendre d'hiver et de maïs grain).

Les oléagineux représentent moins de 8% de la SAU et sont composés essentiellement de tournesol et de colza d'hiver.

Enfin, une faible part des surfaces agricoles est dédiée aux cultures permanentes avec une présence de vergers et de cultures de fruit à coques et à noyaux, notamment dans la partie centre-ouest du territoire.

L'activité agricole possède donc plusieurs facettes et offre un potentiel de production diversifié. Elle s'avère propice à la pratique des circuits courts.

Part de l'occupation du sol selon le RPG à la commune
31.57% soit 21 088 ha



La fragilité de l'élevage entraîne une perte de prairies, davantage de boisements. Les paysages ne sont donc plus les mêmes. **Un enjeu est donc de lutter contre la fermeture des paysages qui se développe.**

Des plantations de vergers/noyers peuvent s'observer. Mais le territoire sera-t-il en mesure de vivre de vergers dans 10 ans ?

En termes de dynamique territoriale, une fermeture des paysages s'observe au Nord de la CCBDP en lien avec une déprise agricole. Au Sud, on assiste à une «céréalisation» des espaces. Les surfaces en herbe diminuent également davantage que d'autres types de terres car le potentiel agronomique y est plus faible et se sont souvent des secteurs de pente, de coteaux.

Partie 4



Zoom sur les activités agricoles & sylvicoles

2 / Activités agricoles

E. Des espaces agricoles comme toile de fond ... mais qui se réduisent

Cependant, les surfaces agricoles enregistrent une baisse assez significative sur la période 2000 – 2010 avec environ 284 hectares perdus. Cette perte peut être due à une consommation foncière à des fins résidentielles ou économiques ou à une disparition de l'activité agricole laissent des parcelles en friches. L'analyse de la consommation foncière permettra d'affiner l'analyse. Le constat est encore plus important depuis 1988 avec une baisse de 16,5% de la SAU.

Au regard des situation communales, les tendances sont très diverses avec environ 40% des communes ayant vu leur SAU augmenté entre 2000 et 2010 et environ 60% des communes ayant vu leur SAU baisser.

La diminution de la SAU est avant tout concentrée sur les surfaces toujours en herbes. Les sols labourables et les espaces de cultures permanentes ont des dynamiques plutôt stables sur les deux dernières décennies. Il semble donc que la situation de l'agriculture d'élevage soit préoccupante en termes de surface et d'utilisation du sol.

A noter que les petites exploitations concentrent 16% de la SAU alors qu'elles ne comptent que pour 6% du PBS.

Libellé	SAU : évolution 2020/2010
Alles-sur-Dordogne	-7,9
Badefols-sur-Dordogne	-4,7
Baneuil	30,1
Bayac	32,8
Beaumontois en Périgord	6,2
Biron	-20,3
Bouillac	17,4
Bourniquel	-47,7
Le Buisson-de-Cadouin	-22,4
Calès	-7,7
Capdrot	-26,7
Cause-de-Clérans	-23,6
Couze-et-Saint-Front	-7
Gaugeac	14,1
Lalinde	-25,1
Lanquais	44,3
Lavalade	21,7
Liorac-sur-Louyre	-9,8
Lolme	26
Marsalès	-12,8
Mauzac-et-Grand-Castang	7,6
Molières	-7,9
Monpazier	0
Monsac	4,3
Montferrand-du-Périgord	13,8
Naussannes	0
Pezuls	13,3
Pontours	-0,2
Pressignac-Vicq	20,4
Rampieux	8,5
Saint-Agne	-54,7
Saint-Avit-Rivière	65,3
Saint-Avit-Sénieur	10
Saint-Capraise-de-Lalinde	-65,3
Saint-Cassien	-35,4
Sainte-Croix	-45,5
Saint-Félix-de-Villadeix	-19,5
Sainte-Foy-de-Longas	21,2
Saint-Marcel-du-Périgord	-16
Saint-Marcory	-26
Saint-Romain-de-Monpazier	-9,9
Soulaures	36,4
Trémolat	-21,1
Urval	3,1
Varennes	-65,9
Verdon	-83,9
Vergt-de-Biron	-13,2



Partie 4



Zoom sur les activités agricoles & sylvicoles

2 / Activités agricoles

E. Des espaces agricoles comme toile de fond ... mais qui se réduisent

166,5 ha ont été consommés par l'urbanisation entre 2011 et 2021 à l'échelle de la CCBDP.

Avec une perte de 28 hectares par an de SAU (analyse période 2011-2021) et une consommation foncière de 16 hectares par an (analyse période 2011-2021), l'artificialisation d'espaces agricoles n'explique pas à elle seule la diminution des surfaces agricoles.

Une problématique de friche agricole semble être présente sur le territoire et peut correspondre avant tout aux espaces enherbés (type prairies). Cela confirme la diminution des prairies au profit d'espaces boisés et donc la fermeture de paysages.

L'analyse foncière a été réalisée en croisant à la fois les bases de données cadastrales des années 2011 et 2021. Cette analyse, réalisée à partir des fichiers DGFIP et des fichiers fonciers a par ailleurs été complétée par surperposition des photographies aériennes. L'atlas qui présente la consommation foncière a été réalisé à l'échelle communale.

Commune	Consommation foncière (ha) 2011-2021 (hors enveloppe urbaine)
Alles-sur-Dordogne	4,868
Badefols-sur-Dordogne	2,626
Baneuil	3,113
Bayac	2,956
Beaumontois-en-Périgord	14,884
Biron	1,094
Bouillac	0,857
Bourniquel	0,286
Calès	5,684
Capdrot	3,44
Cause-de-Clérans	5,396
Couze-et-Saint-Front	2,925
Gaugeac	2,225
Lalinde	8,05
Lanquais	7,334
Lavalade	1,468
Le Buisson-de-Cadoux	28,392
Liorac-sur-Louyre	4,059
Lolme	0,641
Marsalès	5,637
Mauzac-et-Grand-Castang	5,287
Molières	5,103
Monpazier	0
Monsac	2,974
Montferrand-du-Périgord	0,196
Naussannes	1,924
Pezuls	3,41
Pontours	1,06
Pressignac-Vicq	5,032
Rampieux	1,719
Saint-Agne	3,172
Saint-Avit-Rivière	0,56
Saint-Avit-Sénieur	4,256
Saint-Capraise-de-Lalinde	2,311
Saint-Cassien	1,073
Saint-Félix-de-Villadeix	4,38
Saint-Marcel-du-Périgord	0,759
Saint-Marcory	1,311
Saint-Romain-de-Monpazier	0,896
Sainte-Croix	1,135
Sainte-Foy-de-Longas	2,689
Soulaures	1,839
Trémolat	1,941
Urval	1,847
Varennes	3,646
Verdon	0,811
Vergt-de-Biron	1,236
TOTAL	166,50





2 / Activités agricoles

E. Des espaces agricoles comme toile de fond ... mais qui se réduisent

Le SCoT a défini une hiérarchisation des espaces agricoles permettant de connaître les espaces où l'activité agricole recèlent des enjeux importants.

Le territoire possède des espaces agricoles à forte valeur, surtout le long de la vallée de la Dordogne. Elle concentre aussi une partie importante de la population, des emplois et des infrastructures routières et de transports en commun du territoire. Les enjeux semblent donc forts pour l'activité agricole ; les espaces à plus forte valeur agricole se retrouvant possiblement en conflits d'usage et d'espaces avec les espaces urbains.

Les espaces de bonne qualité se retrouvent, eux, dans le quart sud ouest du territoire (notamment sur des espaces de cultures) et semble moins impactés par les possibles conflits d'usage avec les espaces urbains.

Enfin, les espaces de plus faible intérêt occupent le reste des surfaces agricoles et sont consacrés à l'élevage. Ils occupent une place majoritaire et sont présents sur l'ensemble du territoire.

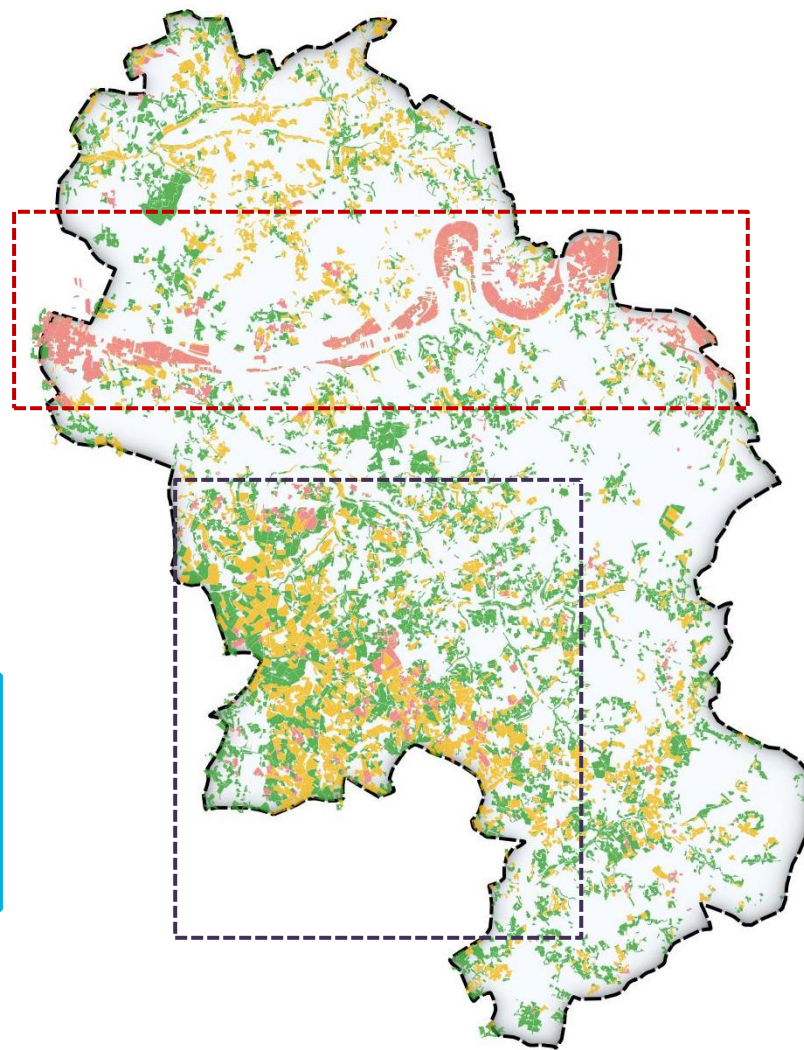
Ce que dit le SCoT Bergeracois ...

La valorisation des espaces agricoles est hiérarchisée :

En rouge : les sols de très fortes qualités (sols couverts par une AOC/IGP, sols limoneux, cultures arboricoles, ...)

En jaune : les sols d'intérêt (espace agricoles en culture)

En vert : les sols de faible intérêt agricole (prairies dédiées à l'élevage).





2 / Activités agricoles

La CCBDP regorge de produits du terroir d'exception : veaux de boucherie, céréales, oléagineux, produits laitiers comme le cabécou du Périgord, le Chaume, le Saint-Moret et le Tartare fabriqués en Dordogne, les cèpes et truffes du Périgord, le tabac, etc.

Le territoire est couvert par 121 signes de qualité en 2020.

Signes de qualité, diversification et circuits courts

Démarches de valorisation
CC des Bastides Dordogne-Périgord

exploitations en ayant	2010	2020	évolution 2020/2010	part en 2020 (%)
nombre total d'exploitations	571	441	-23 %	100 %
agriculture biologique	58	110	90 %	25 %
autres signes officiels de qualité (yc vin et hors bio) dont	113	103	-9 %	23 %
AOP	20	29	45 %	7 %
IGP	57	62	9 %	14 %
Label rouge	42	30	-29 %	7 %
activités de transformation (hors vinification à la ferme) dont	18	56	211 %	13 %
transformation de lait	s	4	s	1 %
transformation ou découpe de viande	—	21	—	5 %
transformation de fruits et/ou légumes	—	22	—	5 %
activités de diversification dont	79	93	18 %	21 %
travail à façon	14	36	157 %	8 %
tourisme - hébergement - loisirs	50	38	-24 %	9 %
énergie renouvelable (pour la vente)	s	11	s	2 %
circuits courts (hors vin) dont¹	96	110	15 %	25 %
vente directe (hors vin)	85	93	9 %	21 %

¹ fleurs et plantes exclues en 2010

source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020
champ : sièges dans le territoire, hors collectifs ou vacantes
s : secret statistique
— : pas de données

2 / Activités agricoles

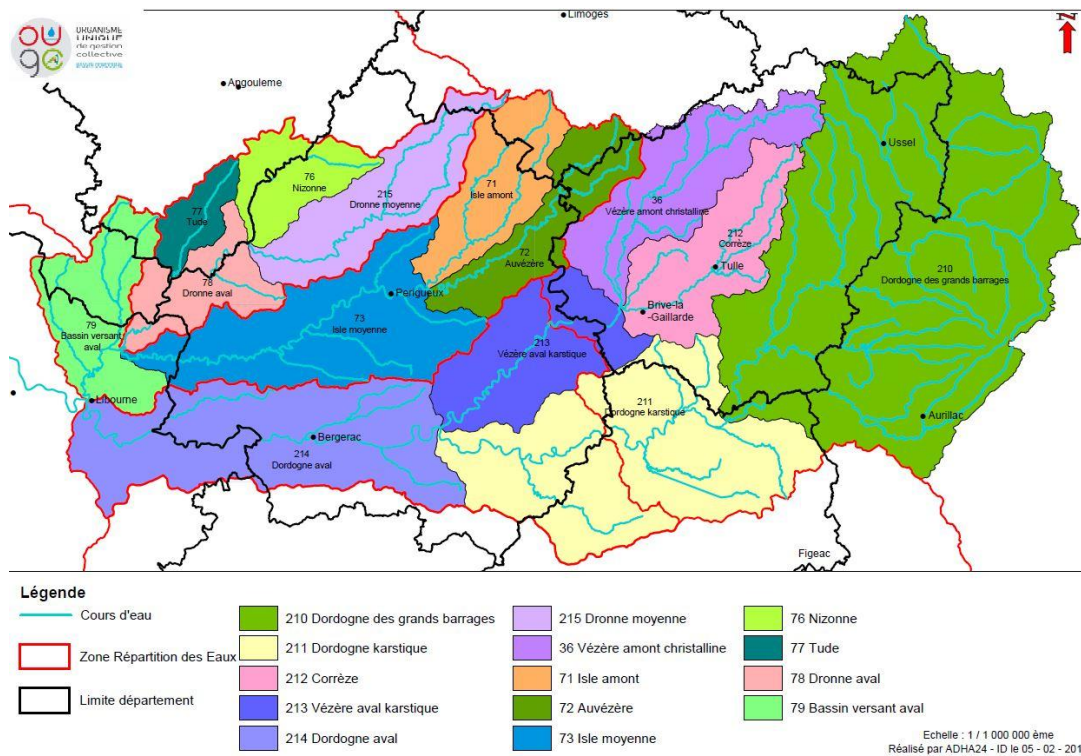
Dans le département de la Dordogne, un **agriculteur périgordin sur deux irrigue**. L'irrigation concerne ainsi **2000 agriculteurs**.

Ils prélèvent 30 millions de m³ par an pour l'irrigation, ce qui représente 0,4 % de la pluviométrie annuelle. 25 000 hectares irrigués soit 8 % des surfaces agricoles et seulement 3 % de la surface du territoire départemental.

Une irrigation très diversifiée avec de très nombreuses productions sous signes officiels de qualité.

La présence de 120 réseaux collectifs sur le territoire permet de maintenir une activité et une dynamique agricole en situation d'accès à l'eau difficile. **Ces réseaux sont un réel enjeu.**

La phase réglementaire du projet de PLUi devra prendre en compte la problématique de l'accès aux parcelles agricoles pour les exploitants.



Les signes de qualité ne sont également pas abordés dans ce diagnostic, il conviendra de les ajouter.

Partie 4

Zoom sur les activités agricoles & sylvicoles

2 / Activités sylvicoles

A. Un secteur forestier majeur pour le territoire

Le secteur forestier représente une importance économique majeure et identitaire avec la présence d'une industrie papetière depuis plus de deux siècles sur le territoire.

La présence du siège social de la société PolyRey à Baneuil donne une symbolique forte à propos de la place de la filière bois dans le territoire.

Les massifs forestiers, au-delà de leurs apports écologiques, participent au maintien de cette industrie et à son savoir-faire.

Regroupant près de 10% de l'emploi industriel, la présence d'entreprises issues de la filière bois-forêt est directement liée à la valorisation des ressources locales naturelles.

Sur le territoire du SCoT, ce sont principalement des établissements dédiés à la transformation de la ressource première qui sont implantés sur le territoire du SCOT, soit :

- aux activités dites de 1ère transformation : sciage, fabrication de contreplaqué, de panneaux de fibres et particules, de pâte, de tanin... ;
- aux activités dites de 2ème transformation : fabrication de meubles, charpente et menuiseries.



2 / Activités sylvicoles

B. Un gisement foncier dominant mais morcelé

Sa présence est majoritaire en couvrant pratiquement 50% du territoire. 3 massifs se distinguent : la forêt de Liorac, de Lanquais et le massif forestier de La Bessède. Sa diversification est un enjeu essentiel du territoire puisque le bois est une ressource renouvelable aux usages très variés (production d'énergie et de chauffage, ...).

Se pose le problème de la ressource. Il ne faut « pas plus de forêt mais mieux de forêt ». Et les agriculteurs sont les mieux placés pour l'entretenir. Ils sont une partie de la solution. Le PLUi doit favoriser une gestion durable de la forêt. Une charte forestière a été faite sur la Communauté de Communes et comprend un diagnostic. Le paysage du territoire est contrasté : il existe des communes avec un fort taux de boisement - dans lesquelles la forêt avance car l'agriculture recule - et d'autres moins boisées, où le défrichement et l'augmentation de la taille des exploitations sont importants et dans lesquelles l'enjeu sera de préserver les haies et bosquets. Il faut être très vigilant sur l'utilisation de l'outil Espace Boisé Classé. Cet outil n'est pas pertinent sur les grands massifs, d'ores et déjà protégés par d'autres outils. Toutefois, il peut être intéressant pour protéger les massifs de moins de 4 ha (donc non soumis aux demandes de défrichement) et les haies. Le PLUi ne doit pas être un frein à la gestion de la ressource forestière.

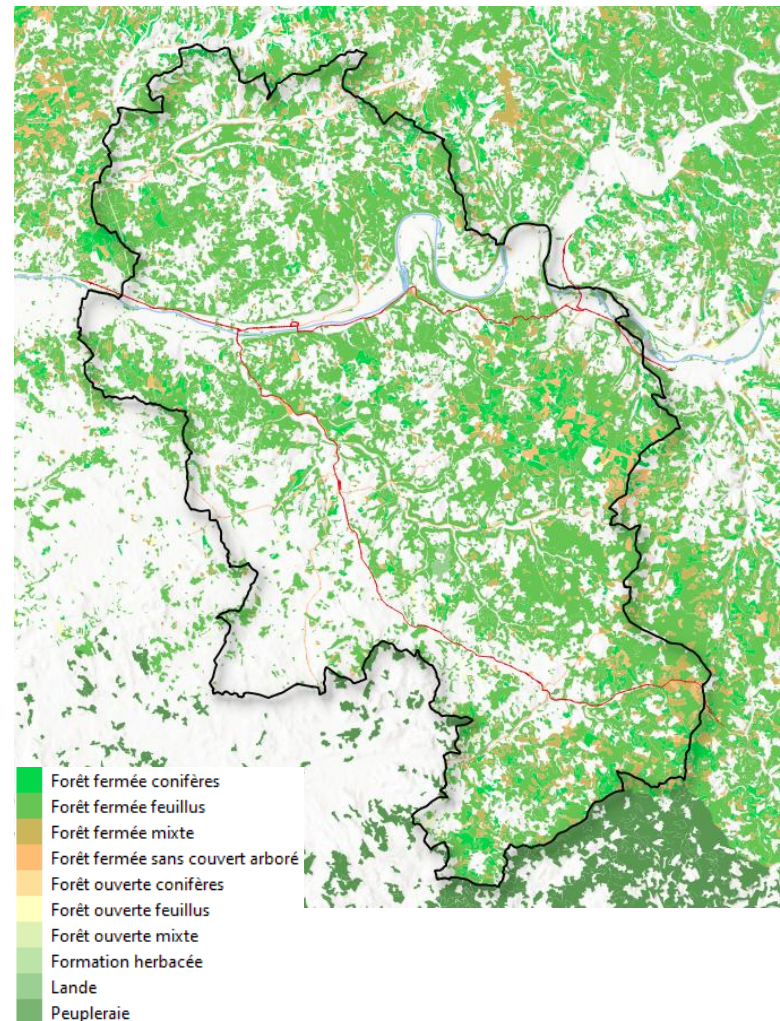
Une des caractéristiques du couvert forestier est son important morcellement. Les espaces forestiers sont détenus par de nombreux propriétaires privés qui très souvent s'en préoccupent peu. Ce problème de morcellement du couvert forestier pose des problèmes de gestion et d'exploitation. Au regard des faibles retombées économiques attendues, de nombreux propriétaires n'exploitent pas leur forêt.

De ce fait, aujourd'hui la forêt n'est pas trop gérée. Actuellement, du bois vient par exemple du massif central. Il existe un véritable enjeu de valorisation locale de la ressource forestière.

Il existe un véritable problème de dépérissement du châtaigner. Il faudrait reboiser avec des essences adaptées.

Toutefois, d'importants travaux et investissements sont mis en œuvre - le plus souvent soutenus par des fonds publics - depuis une dizaine d'années pour « ouvrir » la forêt (pistes d'accès, DFCI...) aux usages et aux exploitants professionnels potentiels.

Catégories de forêts sur le territoire de la CCBDP | BD FORET 2021



Partie 4

Zoom sur les activités agricoles & sylvicoles

2 / Activités sylvicoles

C. Une fonction économique de la forêt

Pendant très longtemps, la forêt a traditionnellement été valorisée comme complément aux revenus agricoles : exploitation en taillis (notamment châtaignier), champignons, chasse... La plupart des propriétaires forestiers étaient ou sont encore agriculteurs et exploitent eux-mêmes leur bois. Mais ce phénomène tend à diminuer fortement et rapidement, entraînant un basculement de ce secteur d'activité vers les entreprises spécialisées.

Observer une agriculture en souffrance n'est pas sans incidence sur la forêt car l'agriculture joue un rôle d'intermédiaire central.

Aujourd'hui, l'exploitation sylvicole s'est davantage professionnalisée en un secteur d'activité fort, mobilisant de nombreux partenaires : Coopérative agricole et forestière Sud-Atlantique, Alliance Forêts Bois, Centre régional de la Propriété Forestière, CRPF, Interbois Périgord, regroupement interprofessionnel...

Le tri manuel des taillis a laissé place aux outils mécanisés pour un rendement plus optimal.

Dans un contexte de dynamique démographique, le territoire connaît une demande en matière de logement. Les solutions nouvelles pour un développement économe et durable pourraient éventuellement émerger autour de la construction en bois. Toutefois, il existe une concurrence très forte de l'étranger. C'est un problème industriel.

Des industriels sont intéressés pour s'installer notamment sur de la transformation de pins résineux. Néanmoins, de manière globale, les revenus générés par le bois sont limités avec de très faibles retours sur investissement.

L'usine de Sainte-Sabine est la seule usine de granulés de Dordogne. Ce produit est aujourd'hui très demandé. Toutefois, la production de granulés nécessite de la sciure, qui est un produit connexe issu de la production de bois d'œuvre. Or, il est peu produit sur le territoire et ce dernier compte beaucoup moins de scieries qu'auparavant.

La forêt est aussi un lieu de développement touristique intéressant (randonnées, découverte, observation de la nature...) mais sous-équipé en la matière aujourd'hui. Il pourrait être intéressant d'ouvrir davantage la forêt au public, notamment dans le cadre de projets de développement touristiques.



2 / Activités sylvicoles

D. Un potentiel lié à la filière bois-énergie

Le bois énergie, une ressource abondante et utilisée mais une filière encore peu structurée. Le bois de chauffage prend de l'importance mais serait à encadrer.

Un parcellaire forestier morcelé et un accès difficile à la ressource, ce qui rend son utilisation, notamment à grande échelle (c'est-à-dire autre que pour la consommation personnelle) complexe.

Il existe une surproduction de bois-énergie sur le territoire car il n'y a pas assez de consommateurs locaux. La filière bois est bien installée, mais les débouchés sont peu nombreux. Le gaz constitue une concurrence importante. La ressource excédentaire est aujourd'hui exportée vers Limoges. La production est aujourd'hui essentiellement constituée de plaquettes de châtaignier.

La consommation locale de la production forestière est un enjeu à la fois économique et écologique (puisque cela permettrait de créer de l'emploi localement mais également de valoriser les châtaigniers dépérissants).

Le Département de la Dordogne a lancé en 1994 un Plan Bois Energie. En partenariat avec l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), la Région et l'Europe, 43 chaufferies centrales aux bois y ont été créées dans des maisons de retraite, hôpitaux, collèges, établissements scolaires, ainsi que plusieurs « réseaux de chaleur » qui alimentent divers bâtiments publics.

Le territoire de la CC des Bastides Dordogne Périgord, contient deux de ces projets :

- une chaufferie collective centrale desservant l'EHPAD de la commune de Lolme mise en place en 2010 par la société d'Economie Mixte SEMIPER. Elle s'appuie sur un approvisionnement local en plaquettes et permet d'éviter l'émission de 121 tonnes de CO2 en comparaison avec un dispositif de chauffage classique.
- une chaufferie communale qui dessert depuis 2008, via un réseau de chaleur, la mairie annexe, l'EHPAD et l'Auberge de jeunesse de la commune du Buisson-de-Cadouin.

Néanmoins, il semble aujourd'hui difficile d'accueillir de grands projets de l'ordre du MWh si l'on souhaite utiliser la ressource locale au regard de la quantité de bois destinée à la plaquette forestière et de l'approvisionnement par la filière déchets bois. Un manque global de projets de chaufferies d'envergure est observé. Sur le Département, il y a une recherche d'un projet de 100 tonnes. A Villefranche-en-Périgord, une chaufferie fonctionnait au bois mais elle est repassée au gaz pour des raisons économiques.

A Villéréal (commune du Lot-et-Garonne, proche), un réseau de chaleur est en cours d'installation pour desservir des équipements publics, permettant d'utiliser le bois énergie et de créer de l'emploi. C'est un exemple proche et efficace qui démontre que ce type d'installation est envisageable y compris en milieu rural.

Le bois énergie est la première énergie renouvelable française. C'est un type de bioénergie utilisant la biomasse constituée par le bois. Il est issu des produits non valorisés par les exploitations et la sylviculture (cimes, houppiers, branches...) et de bois de faible valeur marchande.

Ce que dit le SCoT Bergeracois ...

« Permettre le développement de filières de productions d'énergies « propres » et renouvelables

//P.122. La filière de production d'énergie bois et la filière de valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture seront facilitées. Les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des dispositions dans ce sens :

- Permettre l'accès aux forêts de production ;
- Permettre le stockage des matières premières ;
- Permettre l'installation d'usines de transformation ou de méthanisation (et leurs annexes). »



3 / Synthèse

Points forts

- Une agriculture et une production agricole diversifiée
- Une pratique de l'agriculture biologique bien implantée
- Une pratique des circuits courts bien établie
- Des espaces forestiers au service d'une industrie papetière dynamique
- Une stratégie touristique basée sur le terroir, le patrimoine et la gastronomie
- Des secteurs marqueurs forts d'identité en composant la très majorité des espaces du territoire et étant le support de la qualité paysagère et du cadre de vie.

Points de vigilance

- Des activités d'élevage en diminution
- Des fermures de paysages
- Un vieillissement des chefs d'exploitation
- Perte de surface agricole utile et baisse du nombre d'exploitation
- Des tendances à la baisse accentuée pour les petites exploitations
- Des difficultés de reprise et de succession des exploitations surtout pour les petites exploitations.
- Un morcellement parcellaire et des difficultés d'exploitation de la ressource forestière

Enjeux

- **Lutte contre la fermeture des paysages**
- **Préservation des espaces agricoles de forte valeur dans la vallée de la Dordogne et maintien des espaces agricoles à faible valeur en déprise**
- **Pérennisation de l'activité agricole et diversification des sources de revenus**
- **Restructuration de la ressource foncière et diversification de son utilisation**
- **Mise en dynamique et renforcement des interactions entre les secteurs agricole, sylvicole et touristique**

Partie 4

Zoom sur les activités agricoles & sylvicoles

Synthèse de l'analyse des espaces agricole et forestier

L'agriculture et la sylviculture : des éléments majeurs et identitaires du territoire

- Présence d'une agriculture diversifiée et marquée par la polyculture et le poly-élevage
- Présence d'espaces forestiers structurés par trois massifs (Forêt de Liorac et du Lanquais, massif de la Bessède)
- Présence de plantations de conifères renforçant la diversité des paysages

Des espaces en situation de fragilité

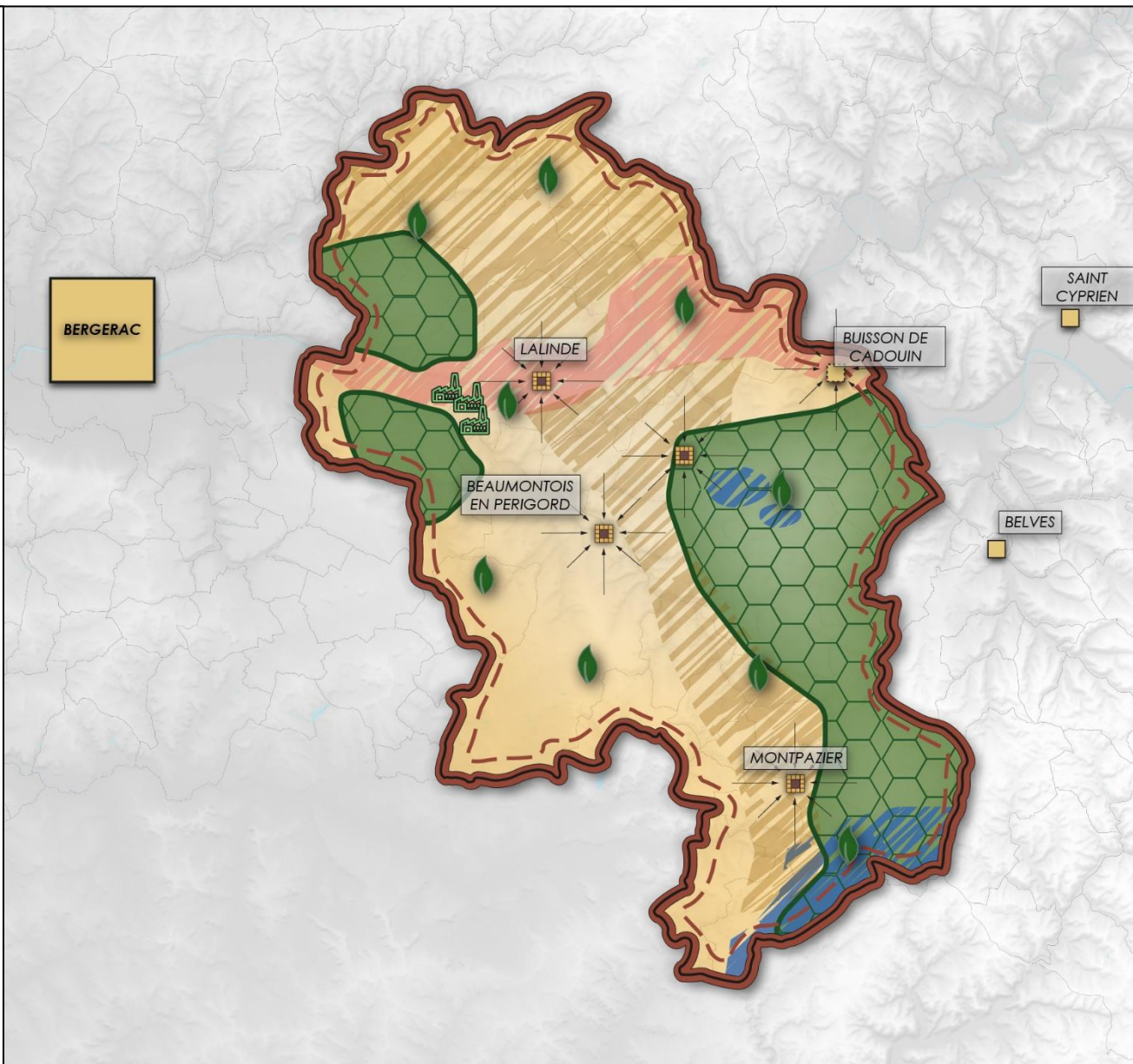
- Baisse généralisée de la SAU, du nombre d'exploitations, des emplois agricoles et des UTA
- Une dynamique à la baisse focalisée sur les petites exploitations
- Une consommation foncière n'expliquant pas entièrement le recul des surfaces agricoles
- Des espaces forestiers marqués par un morcellement parcellaire et des difficultés d'exploitation, d'où la présence importante de friches

Des leviers de développement pouvant inverser les tendances observées

- Développement des circuits-courts : appui sur les places de marchés et la vente directe
- Pratique de l'agriculture biologique bien établie à l'échelle du territoire
- Présence d'industrie valorisant la ressource bois

Les enjeux liés à l'agriculture et à la sylviculture

- Maîtrise du développement urbain sur les secteurs agricoles à plus forte valeur
- Maintien des secteurs agricoles à faible valeur
- Une ressource forestière à restructurer
- Diversification de l'utilisation de la ressource bois (notamment filière bois-énergie)
- Diversification des sources de revenus des exploitations agricoles



5

Transports & mobilités

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord



Partie 5



Transports & mobilités

1 / Quelques chiffres clé

91,6 %

Pourcentage des ménages ayant au moins une voiture

1,5 %

Part des transports en commun utilisés pour se rendre au travail en 2019

8,4 %

Part des ménages ne possédant pas de voiture

2

Nombre de gares sur le territoire (Lalinde et Le Buisson-de-Cadouin)

1

Nombre de lignes de bus du réseau TransPérigord

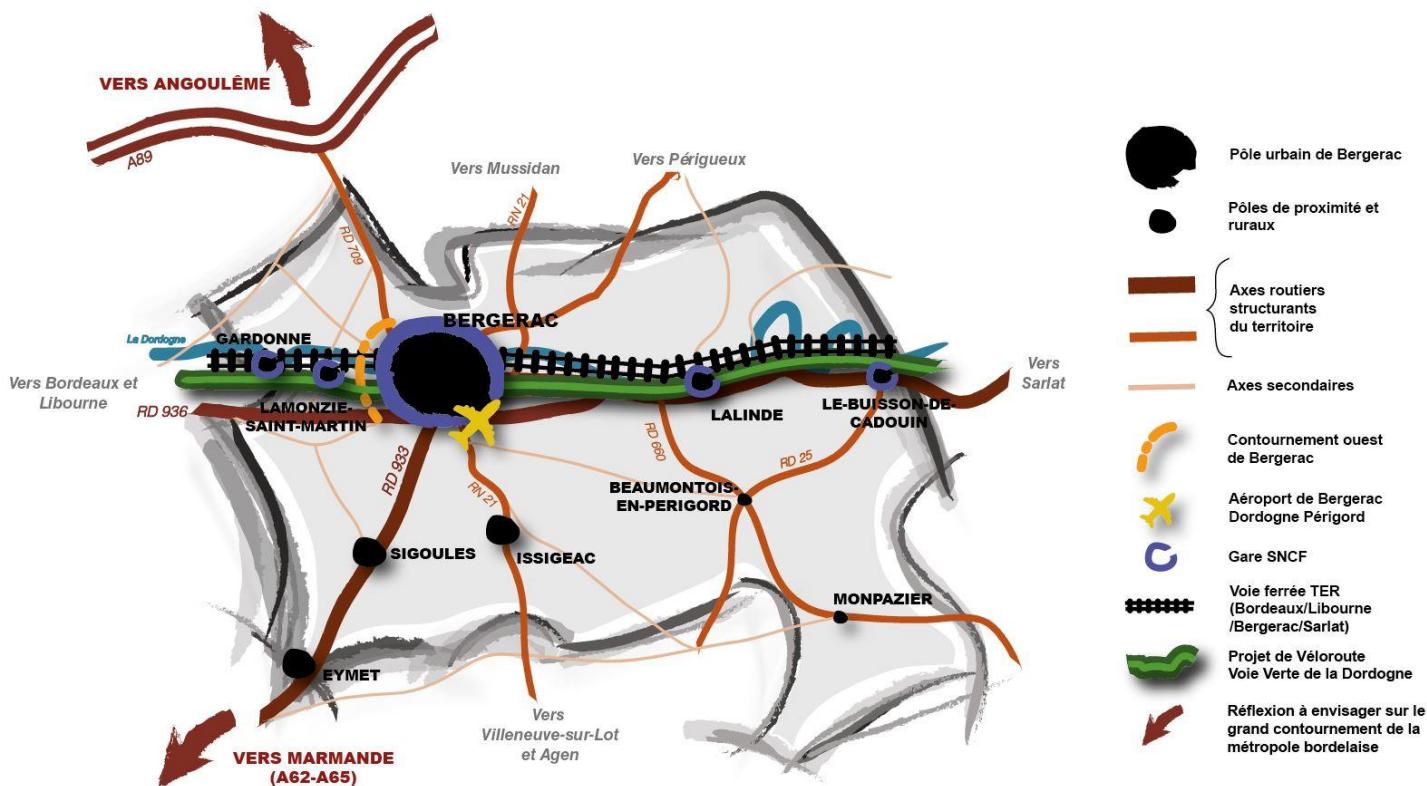


Transports & mobilités

2/ Les principaux enjeux identifiés par le SCoT

Le SCoT du Bergeracois s'est fixé comme orientation « d'Organiser des déplacements alternatifs à la voiture individuelle et privilégier un développement urbain adapté aux mobilités « de proximité » ». Pour ce faire le SCoT préconise notamment :

- Optimiser et créer les conditions de renforcement des gares
- Organiser le maillage de parkings relais et des aires de covoiturage sur l'ensemble du territoire
- Développer les liaisons douces permettant de relier les zones d'habitat aux équipements et aux zones d'emploi afin de limiter l'usage de la voiture personnelle pour des trajets quotidiens
- Réduire les besoins en mobilités en faisant des choix de développement urbain cohérents avec la desserte en transports alternatifs à la voiture



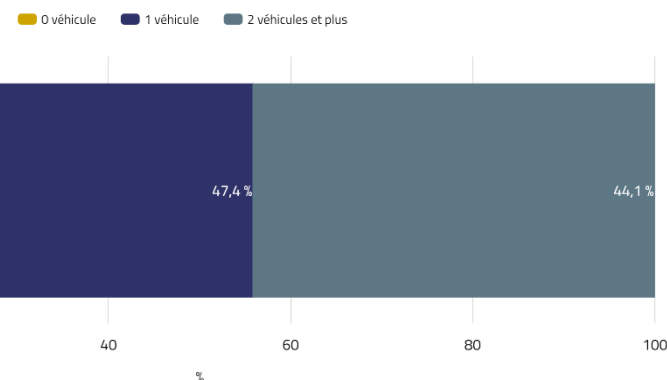
Partie 5 Transports & mobilités

3/ Un fort niveau d'équipement des ménages en automobile

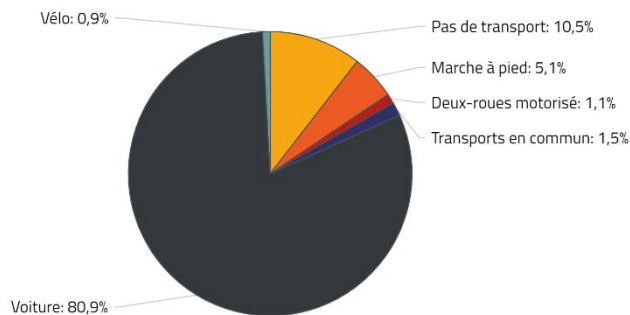
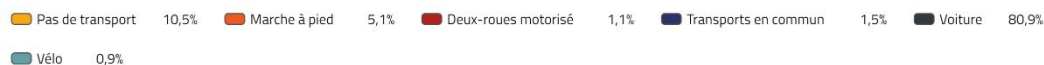
Avec 92% de la population intercommunale qui possède une voiture personnelle, le territoire apparaît dépendant vis-à-vis de ce mode de transport. Près de la moitié des ménages possèdent même deux voitures ou plus.

Seulement 1,5 % de la population utilise les transports en commun pour se rendre au travail, notamment la ligne de bus qui permet de se rendre à Bergerac depuis Lalinde et la ligne TER reliant Bordeaux à Sarlat.

Équipement automobile des ménages en 2019



Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2019



Source : INSEE 2019

Ce que dit le SCoT Bergeracois ...

«Les documents d'urbanisme locaux intégreront des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU/PLUi dans le but de réfléchir à une organisation d'ensemble des itinéraires « doux ».

Ces OAP devront notamment apporter des réponses dans la conception des nouveaux quartiers en matière de continuités douces»

Partie 5 Transports & mobilités

3/ Un fort niveau d'équipement des ménages en automobile

Le constat précédent est à relier aux pratiques de mobilités domicile travail, majoritairement effectuées en voiture (80% des mobilités). De nombreuses mobilités domicile travail sont notamment situées dans la vallée de la Dordogne (axe Lalinde - Bergerac).

1

DEPUIS & VERS BERGERAC



2

DEPUIS & VERS LALINDE





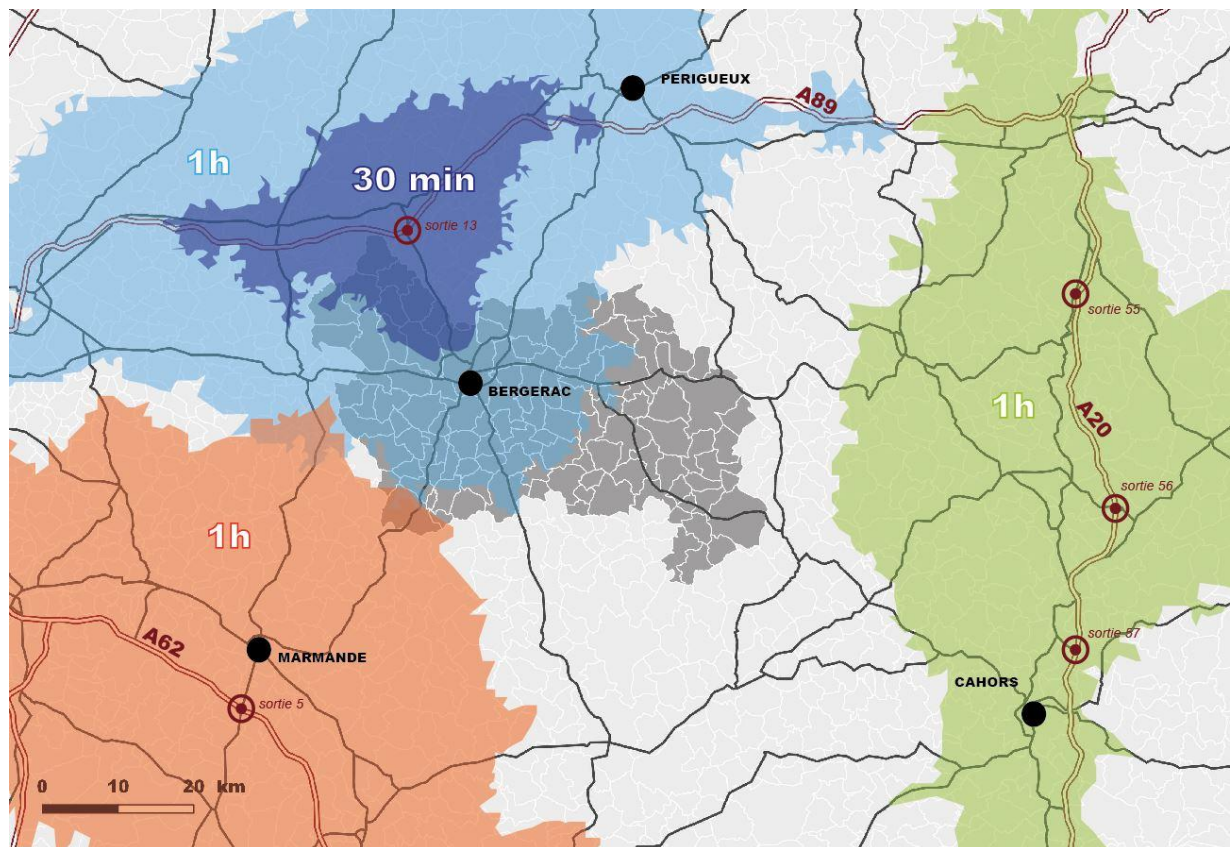
4/ Le niveau d'accessibilité du territoire

A l'échelle du SCoT, la Communauté de communes apparaît en retrait en termes d'accessibilité aux autoroutes limitrophes. Pratiquement l'ensemble des communes du territoire sont localisées à plus d'une heure de route du premier accès autoroutier :

- l'échangeur de Mussidan Est (sortie n°13) sur l'A 89,
- l'échangeur de Marmande (n° 5) sur l'A 62,
- les échangeurs de Cahors Sud sur l'A 20 (sorties n°55, 56 et 57).

En lien avec l'éloignement des accès autoroutiers, aucune aire de covoiturage n'est recensée sur le territoire même si des pratiques de covoiturage au sein de plusieurs entreprises sont observées. Aucun besoin n'a pour autant été relevé car les grands parkings des entreprises remplissent les fonctions d'aire de covoiturage.

L'aéroport de Bergerac est lui accessible en 25 min depuis le pôle de Lalinde. 27ème aéroport de France (hors aéroports de Paris) en matière de fréquentation en 2014, l'aéroport de Bergerac Dordogne Périgord est un équipement majeur à proximité du territoire.





4/ Le niveau d'accessibilité du territoire

Un certain déséquilibre s'observe sur cette question d'accès malgré un bon maillage de voies secondaires.

Par ailleurs, la fréquentation de la route de Sarlat (D660) reliant notamment Bergerac à Lalinde est importante avec plus de 7 400 véhicules/jour (environ 5% de poids-lourds).

Certaines entreprises estiment que parfois la qualité mauvaise des infrastructures de transports impacte directement l'accès au territoire. De leur avis, il est arrivé que la qualité des routes puisse avoir des incidences directes sur la qualité des marchandises livrées à l'extérieur du territoire. Les transporteurs empruntent parfois les petites routes pour raccourcir leur trajet.

Un travail sur la signalétique des itinéraires à l'échelle du périmètre de l'intercommunalité serait important pour inciter les transporteurs à emprunter les grands axes. Améliorer cette signalétique sera également utile pour faciliter les sorties des secours.

Les infrastructures routières sont un important investissement pour le territoire : 1,3 millions d'euros sont dépensés pour améliorer le réseau routier et 500 000 euros en termes de fonctionnement.

Zoom sur le projet de voie de la Dordogne

Un projet est en cours de concertation pour réaliser une déviation de cette départementale au sud de la Dordogne et ainsi désengorger la route initiale en captant/déviant environ 40 % du trafic sur la nouvelle route, plus sécurisée et adaptée. Ce projet est déjà bien avancé puisque la moitié des travaux est engagée (achat foncier, remembrement...). Des doutes persistent néanmoins sur l'aboutissement de ce projet au regard :

- De difficultés juridiques ;
- D'un autre projet routier qui relègue celui-ci au second plan, en termes de priorité.

C'est pourtant un enjeu économique très important pour le territoire.



Source : www.dordogne.fr

Partie 5



Transports & mobilités

5/ Le niveau d'équipement en transports en commun routier

Le département de la Dordogne et la région Nouvelle-Aquitaine, gestionnaire du réseau, ont mis en place un réseau de bus sur l'ensemble du territoire.

La ligne 5 permet de relier la commune de Lalinde à la ville de Bergerac en passant par Couze-et-Saint-Front et Saint-Capraise-de-Lalinde.

Seules 3 communes sont reliées au réseau de bus départemental et l'amplitude horaire correspond au rythme scolaire plus qu'à celui des actifs du territoire.

La Délégation de Service Public de Transpérigord arrive à échéance en 2020. Un changement de compétences sera fait à cette date pour passer à la Région. Il serait intéressant de réfléchir à l'armature du prochain et inclure le développement du réseau intercommunal au regard des futures dessertes, comme étudier l'opportunité de prolongement de la liaison actuelle jusqu'au Buisson-de-Buisson.

Actuellement aucune offre en matière de transport à la demande n'est présente sur le territoire. Toutefois cette option pourrait être intéressante pour pouvoir développer le transport sur l'ensemble du territoire, surtout sur les parties les moins accessibles. Cela pourrait également répondre à des enjeux en lien avec le vieillissement de la population.



Ce que dit le SCoT Bergeracois ...

« Dans les communes non desservies en transports collectifs, les documents d'urbanisme locaux intégreront des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, dans le but de réduire les besoins en mobilités.

Cette prescription concerne les zones constructibles « ouvertes » de plus de 2 hectares ou pouvant accueillir plus de 2000 m² de surface de plancher à vocation résidentielle »



6/ La desserte ferroviaire du territoire

La communauté de communes Bastides Dordogne Périgord compte deux gares TER (Lalinde et Le Buisson-de-Cadouin) et 3 haltes permettant notamment de rejoindre Bordeaux, Périgueux et Agen.

Toutefois, il a été pointé que, sur le territoire, l'usage du train ne pourra se développer sur le territoire que si un cadencement adapté aux besoins plus larges (Bordeaux et Paris via le TGV) et plus locaux (Bergerac, Sarlat...) est pris en compte et travaillé.

Cet enjeu peut être mise en corrélation avec les volontés de développer la formation sur le territoire pour permettre aux étudiants et apprentis d'y venir sans la voiture.

Dans l'optique de valoriser les infrastructures ferroviaires existantes, les acteurs économiques du territoire jugent intéressant de mettre en avant la volonté de conserver (au regard des volumes d'exports de marchandises) les équipements et les infrastructures existantes liés au FRET, en vue d'un éventuel réinvestissement de ce mode de transports de marchandises.

Pour poursuivre cette idée, transformer la gare de Couze en pôle bi-modal serait à étudier.

STRATÉGIE D'AMÉLIORATION DE LA DESSERTE TER



Source : DOO SCOT Bergeracois

Ce que dit le SCOT Bergeracois ...

«Optimiser et créer les conditions de renforcement des gares

//P.8. La vocation de pôle multimodal de la gare de Bergerac devra être renforcée pour permettre le départ en mobilité douce en toute sécurité vers le centre-ville.

//P.9. Des espaces multimodaux devront être proposés sur l'ensemble des gares du territoire.

//P.10. Les points d'arrêt (haltes) seront maintenus voire développés sur la ligne ferrée pour faire de cette voie un axe principal de transports collectifs à l'échelle de la Vallée de la Dordogne, en distinguant le trafic local du trafic régional.»

Partie 5 Transports & mobilités

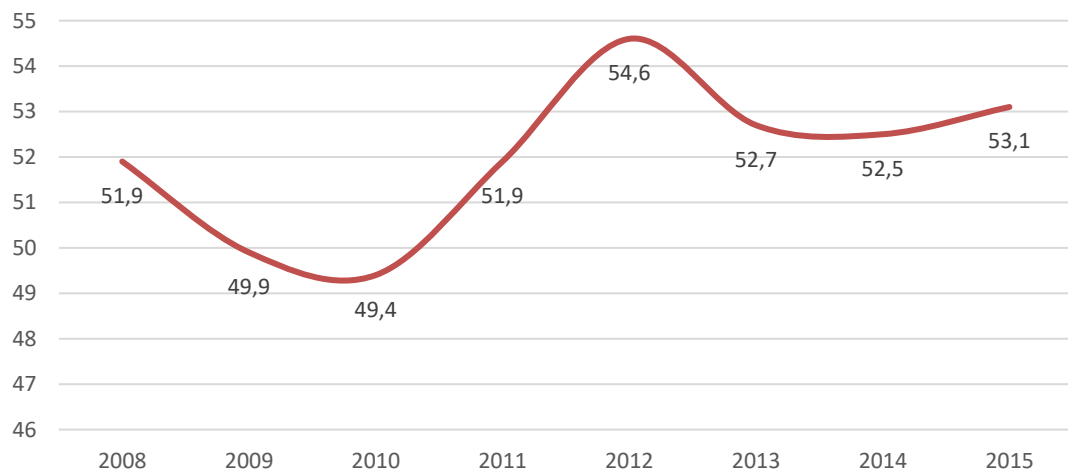
6/ La desserte ferroviaire du territoire

Le territoire du SCot est traversé d'Est en Ouest par la ligne TER n°26 (Bordeaux / Libourne / Bergerac / Le Buisson / Siorac en Périgord / Sarlat), mais reste à l'écart des grands axes nationaux et du Grand Projet Ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO) et des grands projets ferroviaires français comme celui des futures lignes LGV « Tours / Bordeaux » et « Bordeaux / Toulouse » prévus à l'horizon 2020.

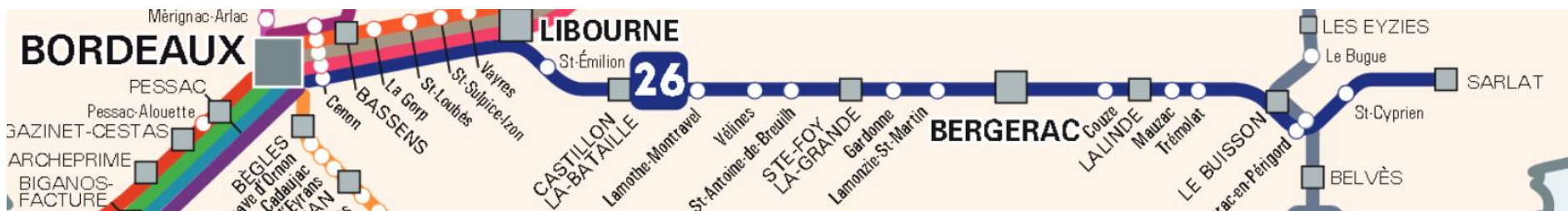
Cette ligne, véritable lien avec les principaux bassins d'emplois pour la communauté de communes et les actifs résidants (Bergerac et Bordeaux), est un enjeu important. Un projet de réhabilitation de la ligne a été engagé et les travaux ont commencé en janvier 2019 pour une durée de neuf mois.

La fréquentation de cette ligne est en hausse sur les dernières années.

La fréquentation de la liaison ferroviaire TER n°26



Unité : millions de voyageurs x kilomètres



Source : www.sncf.fr

Partie 5 Transports & mobilités

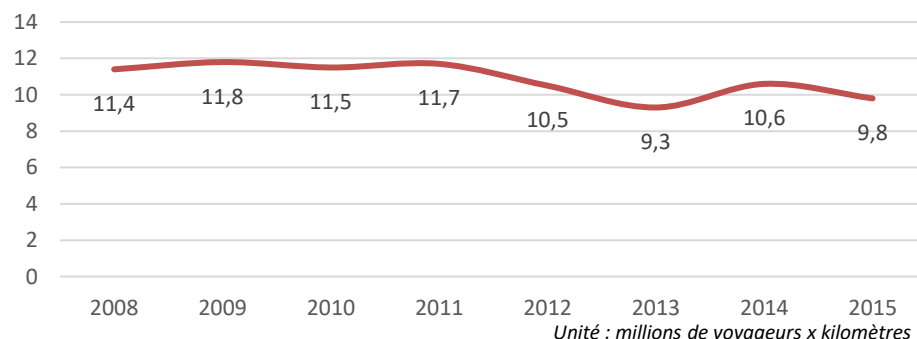
6/ La desserte ferroviaire du territoire

La communauté de communes est également traversée du Nord au Sud par la ligne TER 48 reliant Périgueux à Agen en passant par la commune du Buisson-de-Cadouin (gare).

Cette ligne, moins fréquentée que la ligne 26, permet notamment à la partie Est du territoire de diversifier son offre de transport en commun et de désenclaver certaines communes qui ne bénéficient pas de lignes de bus.



La fréquentation de la liaison ferroviaire TER n°48



Gare TER de Lalande



Gare TER de Le Buisson-de-Cadouin

Partie 5



Transports & mobilités

7/ Les déplacements doux sur le territoire

Les chemins sont des atouts touristiques indéniables mais ne peuvent être réellement considérés comme des modes alternatifs à la voiture.

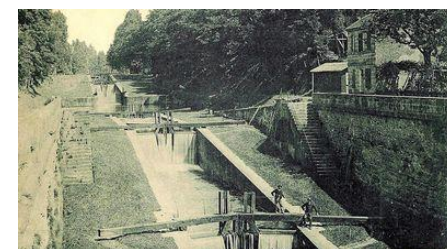
Avec plus de 671 km de randonnées balisées, le territoire est propice au développement des modes doux et ces modes de déplacements devront être valorisés au sein des projets d'aménagement sur la collectivité.

De nombreux itinéraires de randonnées et cyclables sont présents sur la communauté de communes et également un projet de voie verte qui viendra de Mauzac à l'Est par la rive droite, le long du canal, passera par Bergerac puis franchira la Dordogne, puis Lamonzie-Saint-Martin, et enfin la Gardonne.

Il sera intéressant d'apporter une réflexion plus approfondie sur les aménagements des liaisons parallèles (création de passerelles, gestion de la dangerosité des circuits...) afin de mailler et y raccorder l'ensemble du territoire.

Le canal de Lalinde, latéral à la Dordogne et long de 15 km situé en amont de Bergerac est un endroit très prisé des marcheurs et un patrimoine à valoriser sur le plan touristique puisqu'on trouve tout le long, des écluses, des bassins, des aqueducs... marqueurs identitaires du territoire Bastides Dordogne Périgord.

Canal de Lalinde



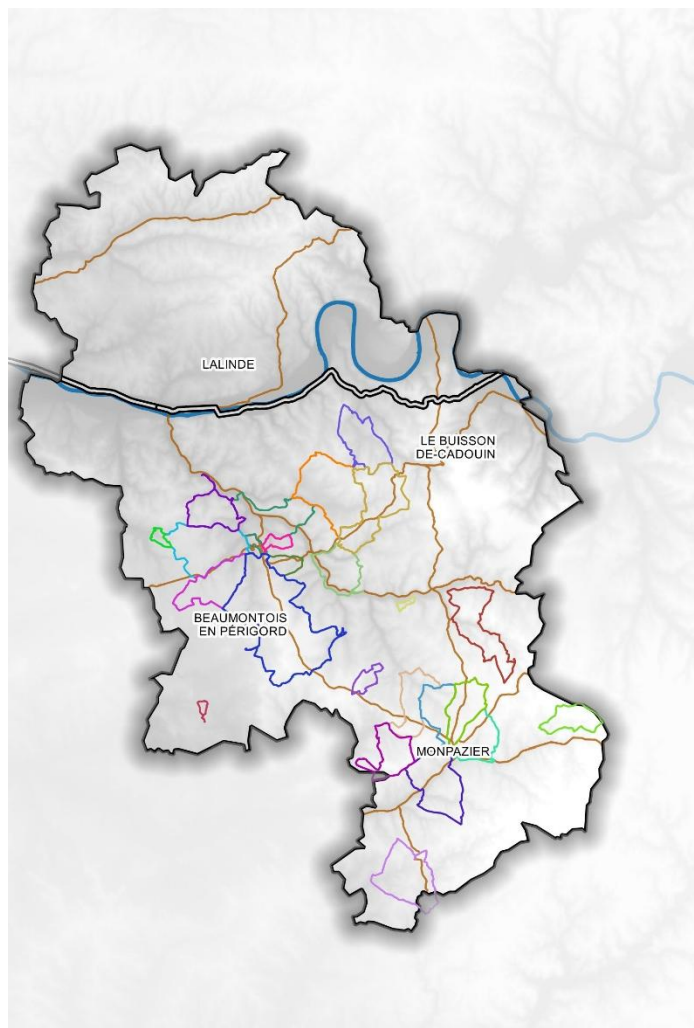
Source : www.af3v.org

Source : Office du tourisme
du Pays de Bergerac

Partie 5 Transports & mobilités

7/ Les déplacements doux sur le territoire

Représentation cartographique des boucles de randonnées identifiées autour de Beaumontois-en-Périgord et Monpazier



Boucles de randonnées identifiées

- st cassien ok
- Saint-Marcory-Boucle-de-la-foret
- Montazeau-Boucle-de-Montazeau
- monpazier - boucle des potences
- monpazier - boucle de la bastide
- Marsales-Boucle-de-la-Verrone
- Lolme-Boucle-des-Peyrouliers
- lavalade
- capdrot - boucle du bois sec
- Capdrot - Boucle de Buffarot
- Biron-Boucle-du-Chateau
- bayac-Boucle-du-Rocher-du Corbeau
- ste-sabine-born
- st-avit-senieur-Boucle-des-pèlerins
- st-avit-senieur-boucle-de-Pont-Roudier
- nojals-boucle-du-dolmen-blanc
- naussannes-boucle-du-Rocal
- montferrand-boucle-de-Saint-Christophe
- monsac-boucle-du-chateau-de-monsac
- monsac-boucle-des-lizettes
- molieres-boucle-du-Prieuré-d-Aillac
- molieres-boucle-de-Roumaguet tracks
- molieres-boucle-de-la-petite-Veyrière
- labouquerie - Boucle du Dolmen blanc
- Boucle du Dolmen blanc - Rampieux
- Beaumont-du-Perigord-Boucle-du-Grand-mayne
- beaumont-Boucle-du-Bois-de-Penlaud
- beaumont-boucle-de-belpech
- beaumont-boucle-de-bannes

— Route primaire

— Routes secondaires



Partie 5 Transports & mobilités

8/ Inventaire des capacités de stationnement

La méthode et la stratégie

Les zones stratégiques

Centre bourg

Zones commerciales

Équipement isolé

Industrie

Les outils et les méthodes

Les outils

Google street view

Photos aériennes

Chargemap

Les méthodes

25m² par place en surfacique

5m par place en linéaire

Seules les places matérialisées sont comptées pour la catégorie PMR

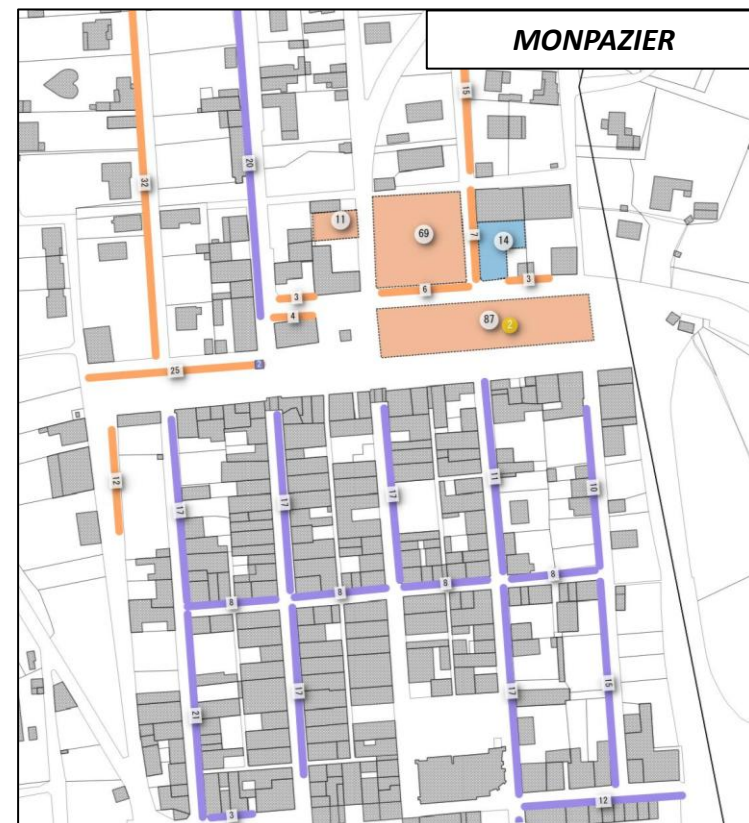
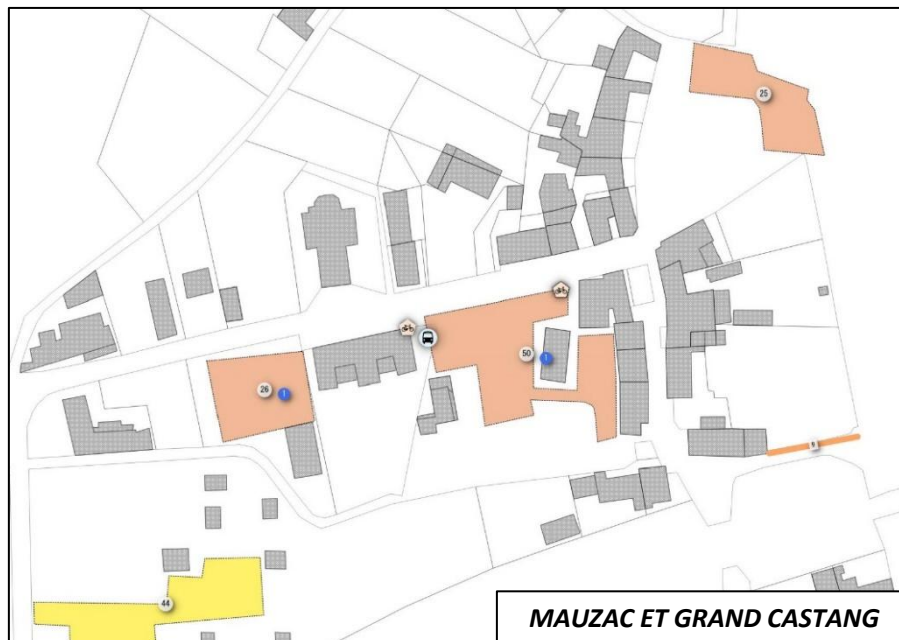
Les enjeux associés à l'analyse

- L'accès aux équipements, services, commerces et prise en compte de la question des marchés
- L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et prise en compte du vieillissement de la population
- L'adéquation entre offre et besoin réel en stationnement. Une étude sur le stationnement a été faite sur la commune de Lalinde. Le diagnostic a présenté une offre surdimensionnée en places de stationnement. Or, les habitants estiment qu'il existe un manque de places. Il est nécessaire d'être vigilant sur cette thématique et de faire la part des choses entre les besoins toujours insatisfaits et la réalité des capacités.
- Le développement durable avec une analyse de l'intermodalité et du développement du parc de stationnement électrique
- Le tourisme avec la problématique des besoins saisonniers en stationnement. Des difficultés ont été identifiées sur les communes de Trémolat, de Monpazier et de Biron sur les sites de visite en saison touristique.
- Le stationnement des poids lourds. Il n'existe aucune aire de stationnement avec des équipements adéquats (sanitaires...) pour les poids lourds sur le territoire, or un besoin a été identifié. Cette question est à mettre en relation avec l'important volume d'import-export des deux principales entreprises du territoire.

Partie 5 Transports & mobilités

8/ Inventaire des capacités de stationnement

Les résultats



CODGEO	Libellé commune ou ARM	Centre Bourg							dont PMR	dont Recharge	Nombre de: commerces service équipements	Ratio nbre de place par CSE	Enjeux touristiques
		Stationnement surfacique			Stationnement linéaire			Total					
		Total	dont PMR	dont Recharge	Total	dont PMR	dont Recharge						
24005	Alles-sur-Dordogne	98			27	1		125	1	0			
24022	Badefols-sur-Dordogne	81			23			104	0	0	5	20,8	
24023	Baneuil	10						10	0	0			
24027	Bayac	97			3			100	0	0			
24028	Beaumont-du-Périgord	218	2		142	1	2	360	3	2	28	12,86	
24043	Biron	142		2	23			165	0	2			
24052	Bouillac	80						80	0	0			
24060	Bourniquel	12						12	0	0			
24068	Le Buisson-de-Cadouin (le buisson)	367	7	2	179	2		546	9	2	36	15,17	
24068	Le Buisson-de-Cadouin (cadouin)	133	2		51	1		184	3	0	5	36,8	

Partie 5



Transports & mobilités

9/ Synthèse

Points forts

- D'importants investissements de la collectivité sur les infrastructures routières
- Des projets en réflexion pour améliorer la desserte routière : voie de la Dordogne.
- Une liaison à la ville de Bergerac rapide (environ 30min pour les secteurs à proximité) et en transport en commun
- Deux haltes TER permettant de relier les principaux pôles proches
- Des pratiques de covoiturage au sein des entreprises
- Un fort potentiel de développement des mobilités douces en lien avec un maillage existant et en projet (véloroute voie verte)
- Un potentiel lié au fret ferroviaire à valoriser

Points de vigilance

- Des accès autoroutiers éloignés
- Une forte dépendance à la voiture individuelle
- De nombreuses mobilités domicile-travail dans la vallée de la Dordogne
- Pas de nouvelles lignes identifiées sur le territoire dans les projets ferroviaires nationaux
- Une seule ligne de bus ne traversant que trois communes du territoire
- Une absence d'aires de covoiturage
- Les besoins en stationnements selon les usages : tourisme, poids lourds...

Enjeux

- **Le maintien et le renforcement du cadencement des liaisons TER**
- **La maîtrise des déplacements domicile-travail**
- **L'accès facilité aux équipements pour l'ensemble de la population**
- **La diversification et le renforcement des moyens de transports en commun (transport à la demande notamment) et le développement du covoiturage**
- **La réflexion sur les mobilités dans le cadre des futurs secteurs de projets (desserte modes doux, routière, liens avec les secteurs riverains, les équipements, ...)**
- **Le renforcement des modes doux dans un objectif de double pratique : quotidien et récréatif/touristique.**
- **La sécurisation des entrées de bourgs**
- **L'adéquation entre usages et besoins en matière de stationnement (usages résidentiels, touristiques, de fréquentation des commerces, équipements et services)**
- **La valorisation du potentiel de développement du fret ferroviaire au regard des volumes de marchandises transportées**

Partie 5



Transports & mobilités

Synthèse de l'analyse Transport et Mobilités

Un territoire fortement dépendant à l'usage de la voiture

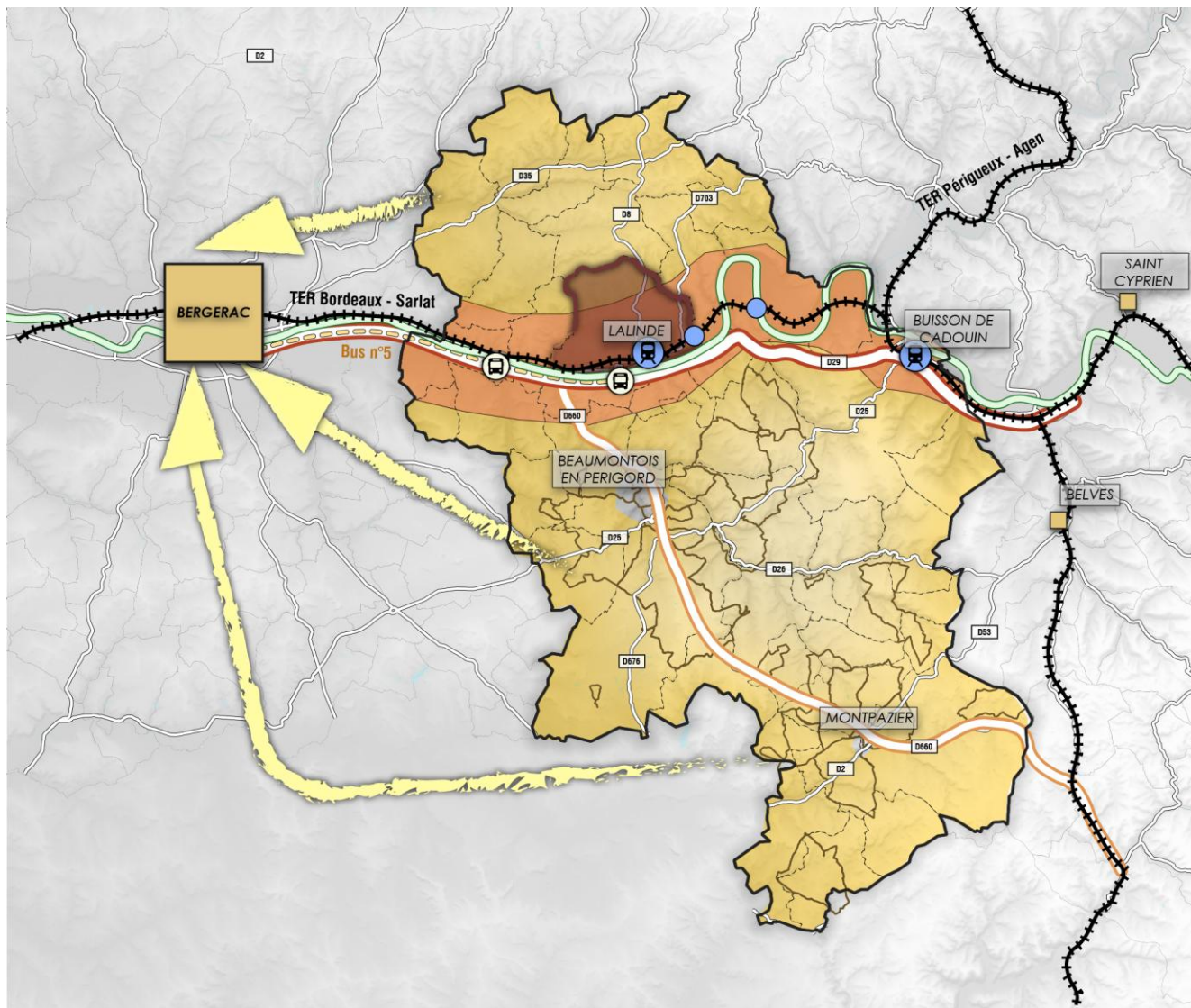
- Les axes structurants du territoire
- Les axes secondaires du territoire
- Une majorité d'espaces à faible densité inadaptés pour les services de transports en commun
- Un corridor de moyenne densité le long de la Dordogne
- 92% des ménages possèdent au moins une voiture
- Fortes interactions des flux domicile-travail avec l'agglomération bergeracoise

Un service de transport en commun principalement concentré dans la vallée de la Dordogne

- Réseau ferré
- Gares et haltes TER
- Ligne de bus n°5 (Bergerac - Lalinde)
- Arrêts de bus de la ligne n°5
- Pôle majeur de Lalinde relié par les transports en commun à Bergerac et à l'agglomération bordelaise

Des modes de transports alternatifs dédiés au tourisme

- Projet de Véloroute voie verte de la Dordogne
- Principaux chemins et boucles de randonnée





RAPPORT DE PRESENTATION // DIAGNOSTIC TERRITORIAL - Diagnostic Programme Local de l'Habitat

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord

Cachets & Visa

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire approuvant
le Plan Local d'Urbanisme
intercommunal valant Programme
Local de l'Habitat de la Communauté
de Communes Bastides Dordogne-
Périgord





1 / Quelques chiffres clé

DEMOGRAPHIE

- **18 950** habitants en 2015
- **670** naissances entre 2010 et 2015
- **1 369** décès entre 2010 et 2015
- Un solde migratoire positif **(+0,6%/an)** ne permettant pas de compenser le solde naturel négatif **(-0,7%/an)** entre 2010 et 2015
- Plus d'**1 personne sur 3** a 60 ans et plus, soit **790** personnes de 60 ans et plus supplémentaires entre 2010 et 2015
- **43 jeunes** de moins de 20 ans pour **100 seniors** de 60 ans et plus
- **2,1** personnes par ménage
- **19 013€** de revenus annuels médians disponibles par unité de consommation, soit **1 584€ par mois**

HABITAT

- **12 700** logements au sein la CCBDP en 2015
- **93 %** de logements individuels
- **68 %** de résidences principales en 2015, soit **8 650** unités
- **22%** de résidences secondaires en 2015, soit **2 850** unités
- **9%** de logements vacants en 2015, soit **1 200** unités
- **5,7%** de logements locatifs sociaux sur le territoire,
- Soit **491** logements sociaux en 2017
- **104** demandes de logements sociaux exprimées pour **41** attributions, soit une pression de **2,5** demandes/attribution
- **25%** des propriétaires et **49%** des locataires privés ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI
- **1 000** logements livrés entre 2006 et 2016
- **5,7** logements construits par an pour 1000 habitants

LA CCBDP AU SEIN DU SCOT BERGERACOIS

- **21%** : Part de la population de la CCBDP au sein du SCoT
- **25%** : Part des logements de la CCBDP au sein du SCoT

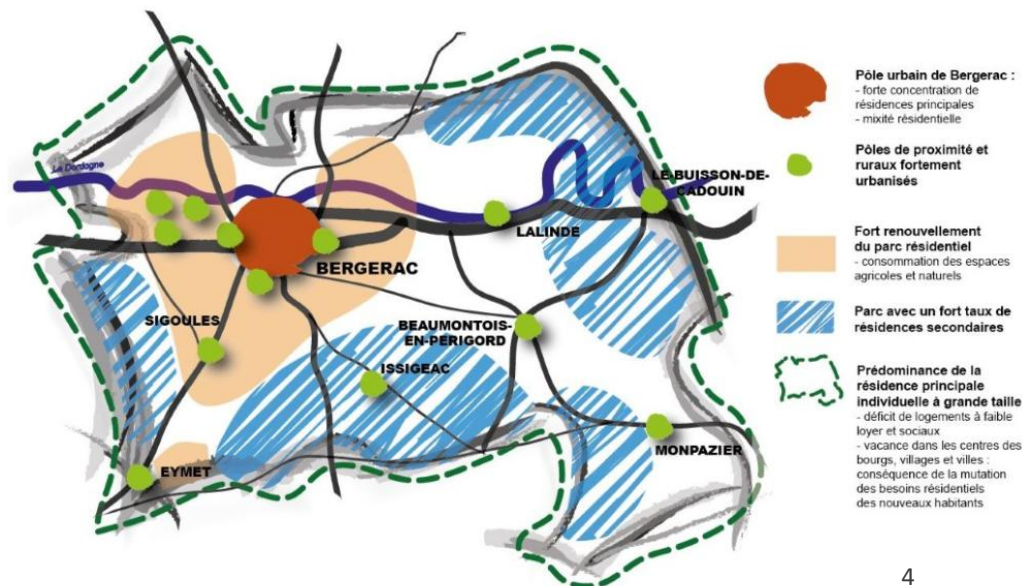
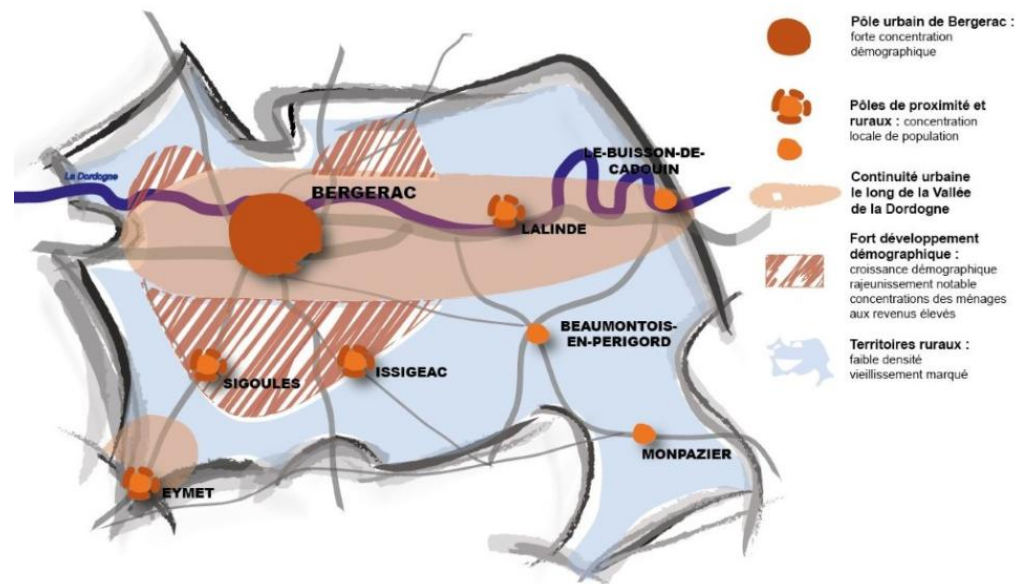
2/ Les principaux enjeux identifiés par le SCoT

Les dynamiques démographiques à l'œuvre

- L'accueil de nouveaux résidents dans les secteurs les plus propices au développement urbain ;
- Le renforcement de la complémentarité territoriale au sein du SCoT (équipements, économie, organisation des déplacements) ;
- L'intégration des problématiques de vieillissement et de décohobitation dans les nouvelles politiques d'aménagement ;
- La gestion des équilibres intergénérationnels au sein des différents secteurs du SCoT ;
- La préservation des complémentarités entre les secteurs urbains et ruraux, tant au niveau démographique qu'économique ;

L'habitat, un besoin de restructuration

- La réduction du nombre de logements vacants en hiérarchisant les priorités (logements adaptés aux besoins actuels des ménages) ;
- Le développement des logements collectifs et groupés, même dans les zones rurales, pour permettre notamment des économies de foncier et d'énergies ;
- Le renforcement de la mixité urbaine et sociale par la diversification du parc de logements en fonction des besoins identifiés des résidents et nouveaux habitants ;
- La mise en place d'objectifs de développement résidentiel cohérents et adaptés en lien avec les capacités en matière d'équipements, des commerces et services du territoire.





3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

A. Un territoire à dominante rural

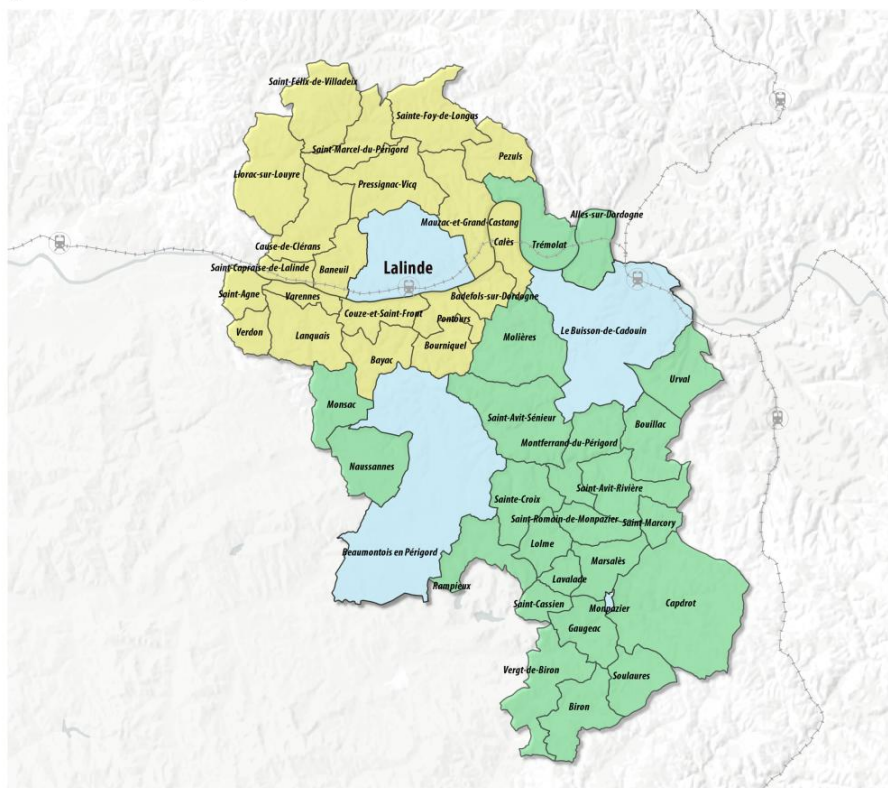
En 2015, la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord compte 18 950 habitants répartis sur 47 communes.

Ce territoire se compose aujourd'hui de :

- 4 communes regroupant **38% de la population** (près de 7 220 habitants) de l'intercommunalité correspondant aux **pôles de proximité** du SCoT (Beaumontais-en-Périgord, Lalinde, Le Buisson-de-Cadoux, Monpazier) ;
- 20 communes composent le **secteur rural-Dordogne** (37% de la population, soit près de 6 990 habitants). Plus précisément, 4 communes comptent moins de 200 habitants et 14 ont entre 200 et 500 habitants. Couze-et-Saint-Front et Mauzac-et-Grand-Castang se distinguent par leur taille avec respectivement près de 730 et 890 habitants ;
- 23 communes correspondant au **secteur rural-Sud** et représentant **25% de la population** (près de 4 740 habitants) dont 16 d'entre elles qui comptabilisent moins de 200 habitants.

Secteurs identifiés au SCoT

PLUI-H CC Bastides Dordogne Périgord



Secteurs identifiés au SCoT

- Polarité de proximité
- Secteur rural - Sud
- Secteur rural - Dordogne

Réalisation : CITADIA - Décembre 2018
Sources : GEOFLA2015 - SCoT

MERCAT

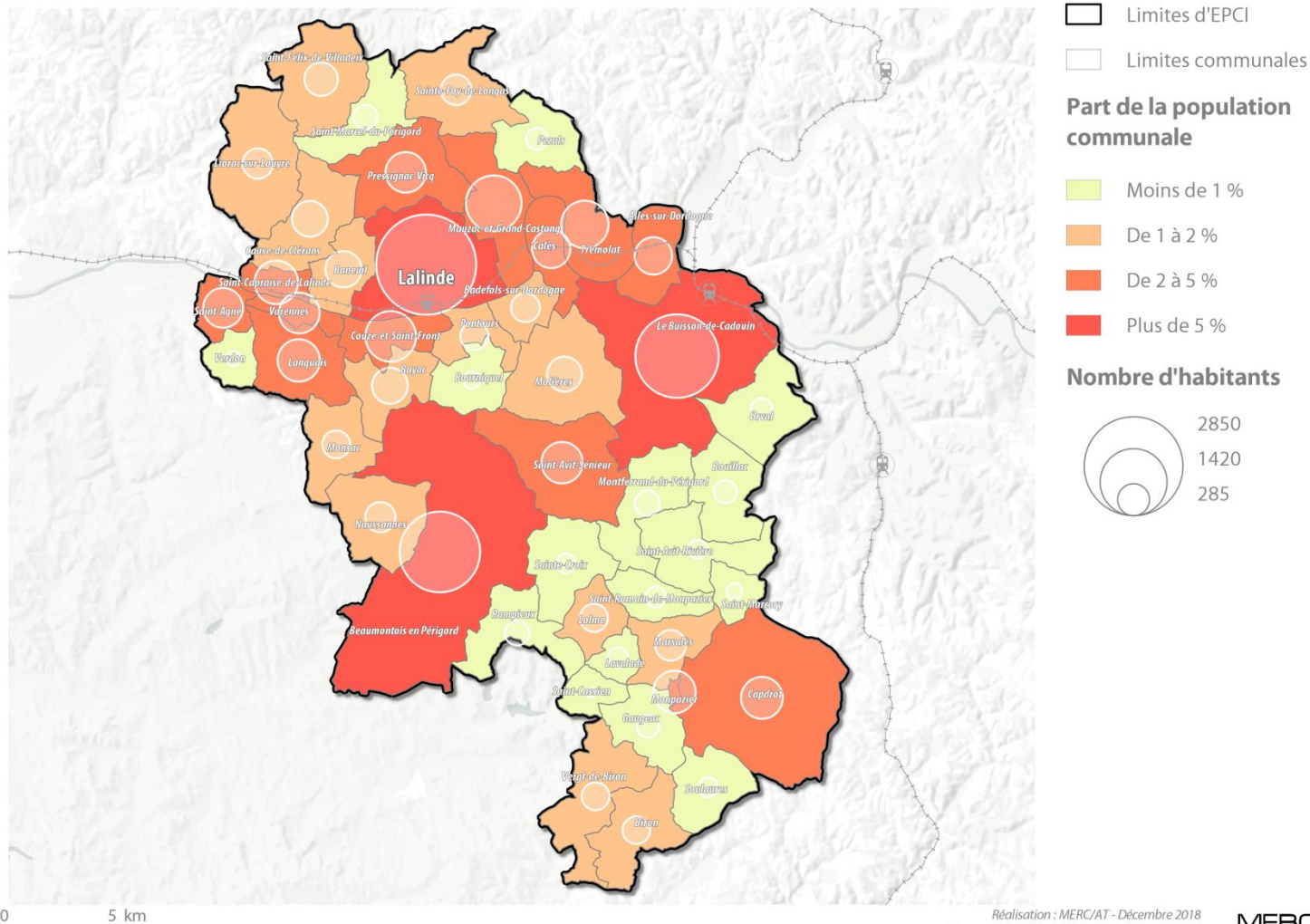
Partie 1



Démographie & habitat

Population municipale en 2015

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord





3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

B. Une faible croissance démographique, voire négative selon les périodes

1. Une croissance démographique très faible voire négative et instable depuis la fin des années 1960

Depuis 1968, le nombre d'habitants sur la CCBDP a peu évolué avec seulement 93 habitants supplémentaires entre les deux dates pour un total de 18 942 habitants en 2015. La croissance observée à l'échelle intercommunale depuis la fin des années 1960 est bien en deçà des valeurs observées sur les échelles de comparaison

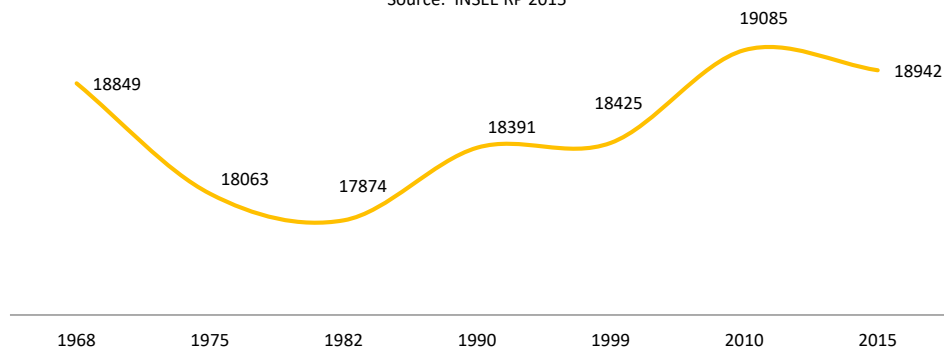
Après une période caractérisée par un rythme de croissance négatif entre 1968 et 1982, le territoire connaît une hausse de sa croissance de +0,4%/an entre 1982 et 1990 portée par les secteurs ruraux (+0,7%/an pour le Sud et +0,8%/an pour la Dordogne). Cette tendance se poursuit jusqu'en 2010.

Sur la dernière période, le rythme de la croissance du parc de logements est à nouveau négatif avec -0,2%/an et contraste fortement avec les tendances observées sur les territoires de comparaison (+0,1%/an pour la Dordogne et +0,6%/an en Nouvelle-Aquitaine entre 2010 et 2015).

A une échelle infracommunautaire, les évolutions sont différenciées. Les pôles de proximité subissent une perte d'attractivité malgré un léger regain entre 1999 et 2010 (+0,1%/an). Les communes appartenant au secteur rural Sud se caractérisent par une croissance démographique régulière et plus soutenue à partir des années 1990, en particulier sur la dernière période (+0,8%/an). Le secteur rural Dordogne est sujet à de plus fortes fluctuations selon les années à l'image de celles observées à l'échelle intercommunale.

Evolution de la population sur la CCBDP depuis 1968

Source : INSEE RP 2015



	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Pôle de proximité	7 966	7 723	7 541	7 450	7 445	7 519	7 217
Secteur rural- Sud	4 483	4 043	4 052	4 269	4 355	4 557	4 739
Secteur rural-Dordogne	6 400	6 297	6 281	6 672	6 625	7 009	6 986
CCBDP	18 849	18 063	17 874	18 391	18 425	19 085	18 942
Dordogne	374 073	373 179	377 356	386 365	388 293	414 149	415 417
Nouvelle-Aquitaine	4 676 995	4 817 190	4 961 927	5 113 789	5 259 366	5 745 486	5 911 482

Evolution du nombre de la population entre 1968 et 2015 // Source : INSEE RP 2015

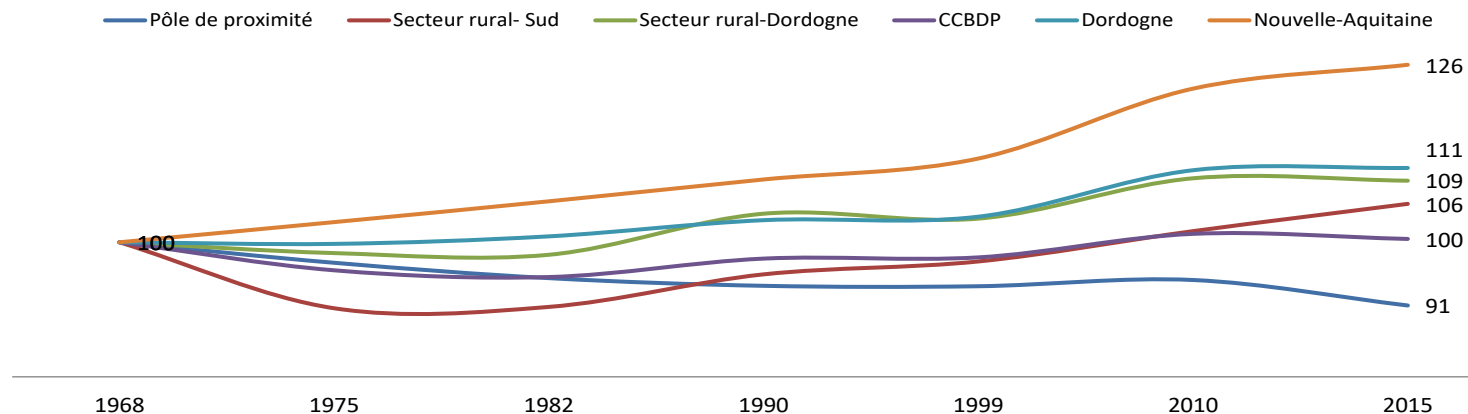
Ce que dit le diagnostic du SCoT Bergeracois :

- La CCBDP est l'un des secteurs concerné par un important déclin démographique important avec une grande majorité des communes ayant des taux d'évolution inférieurs à 2%
- Une densité moyenne de 27,5 habitants /km² (104,9 habitants /km² sur l'ensemble du territoire de la CCBDP)

3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

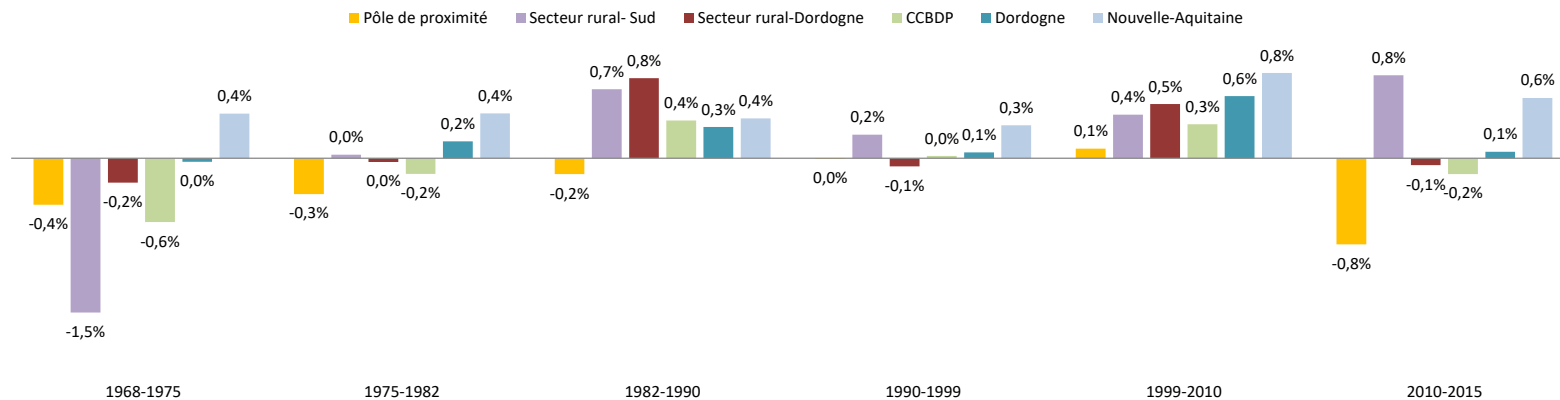
Evolution de la population entre 1968 et 2015 Indice 100

Source : INSEE RP 2015



Evolution annuelle moyenne de la population

Source: INSEE RP 2015



Partie 1

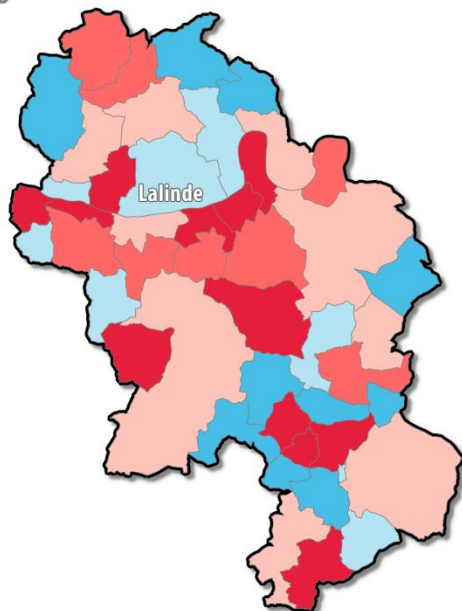


Démographie & habitat

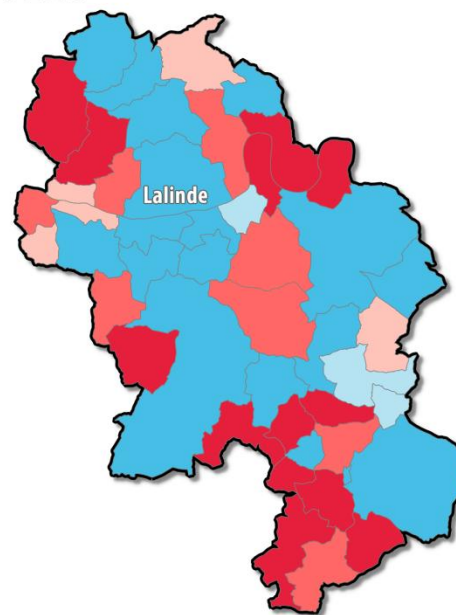
Évolution de la population depuis 1999

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord

1999-2010



2010-2015



Limites d'EPCI

Limites communales

Évolution de la population

Moins de -0,4 %

De -0,4 à 0 %

De 0 à 0,5 %

De 0,5 à 1 %

Plus de 1 %

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015

MERC/AT



3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

B. Une faible croissance démographique, voire négative selon les périodes

2. Une croissance démographique portée uniquement par un solde migratoire positif

L'évolution de la population dépend de deux facteurs : d'une part le solde naturel, qui correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès ; d'autre part le solde migratoire, qui est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs sur un territoire donné.

Sur la CCBDP, la période 1968-1975 se caractérise par un taux d'évolution annuel de la population négatif (-0,6%/an) en lien avec des soldes naturel et migratoire déficitaires (respectivement -0,2%/an et -0,4%/an). Depuis 1975, la croissance démographique est essentiellement portée par un solde migratoire excédentaire. En effet, dans les années 1980 et 2000, le territoire connaît un important apport migratoire (+0,9%/an entre 1982 et 1990 d'une part et entre 1999 et 2010 d'autre part). Ces deux périodes de forte croissance liées au solde migratoire excédentaire sont suivies d'une croissance plus modérée les années suivantes.

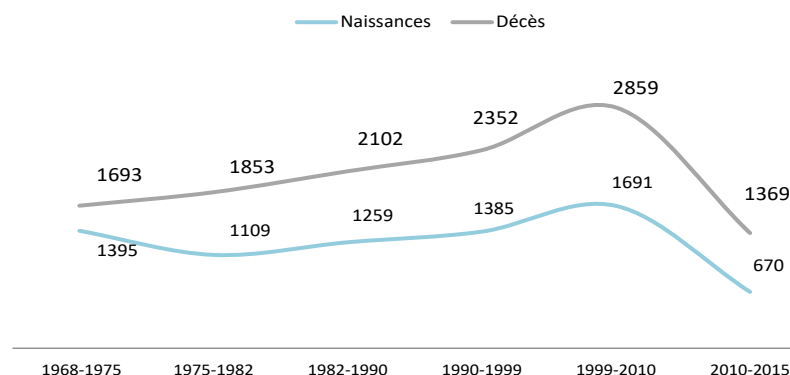
Sur la dernière période, le territoire se caractérise par un taux d'évolution lié au solde migratoire (+0,6%/an) qui n'a pas permis de compenser le solde naturel négatif, plus important (-0,7%/an). Ainsi, la CCBDP diffère des territoires de comparaison qui sont caractérisés par une croissance démographique portée essentiellement par un solde migratoire positif.

De plus, depuis 1968, le solde naturel demeure structurellement négatif avec davantage de décès que de naissances. Sur la dernière période, le territoire compte en moyenne près de 130 naissances pour 280 décès. Ce déficit naturel semble s'accroître sur les dernières années et devraient vraisemblablement se poursuivre compte-tenu du vieillissement important sur le territoire.

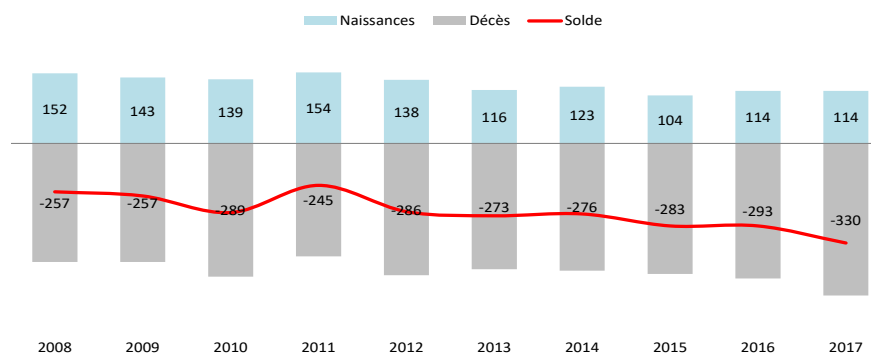
Sur la dernière période :

- Les pôles de proximité se distinguent par un solde naturel fortement négatif (-1,2%/an) et un solde migratoire proche de la moyenne intercommunale entraînant un déficit du nombre d'habitants (-300 personnes) ;
- Le secteur rural-Sud se caractérise par une évolution du solde naturel similaire à celui de la CCBDP et un apport migratoire important avec +1,5%/an, soit un apport de 180 personnes ;
- Pour le secteur rural Dordogne les évolutions sont moins marquées une perte de 20 habitants liée à une évolution du solde migratoire très faible (+0,1%/an) et une évolution du solde naturel négatif (-0,2%/an).

Evolution des naissances et des décès entre 1968 et 2015 sur la CCBDP
Source: INSEE RP 2015



Evolution des naissances et des décès sur le territoire entre 2008 et 2017
Source : INSEE RP 2015

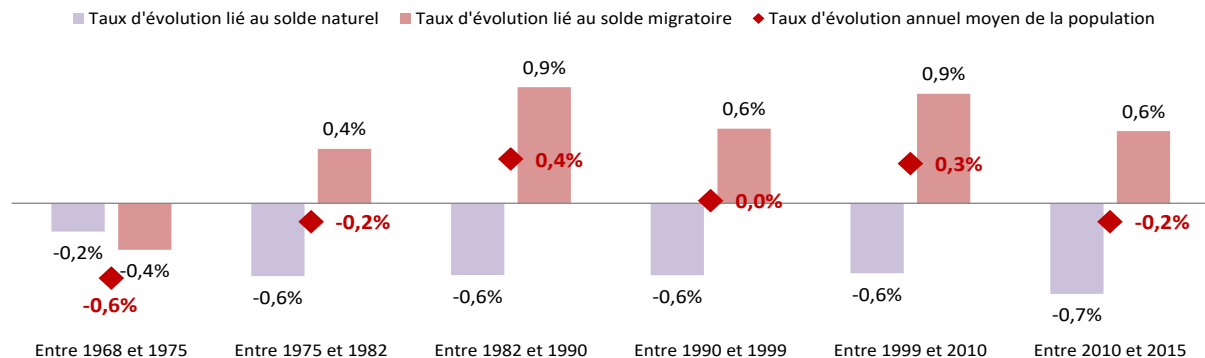


Partie 1

Démographie & habitat

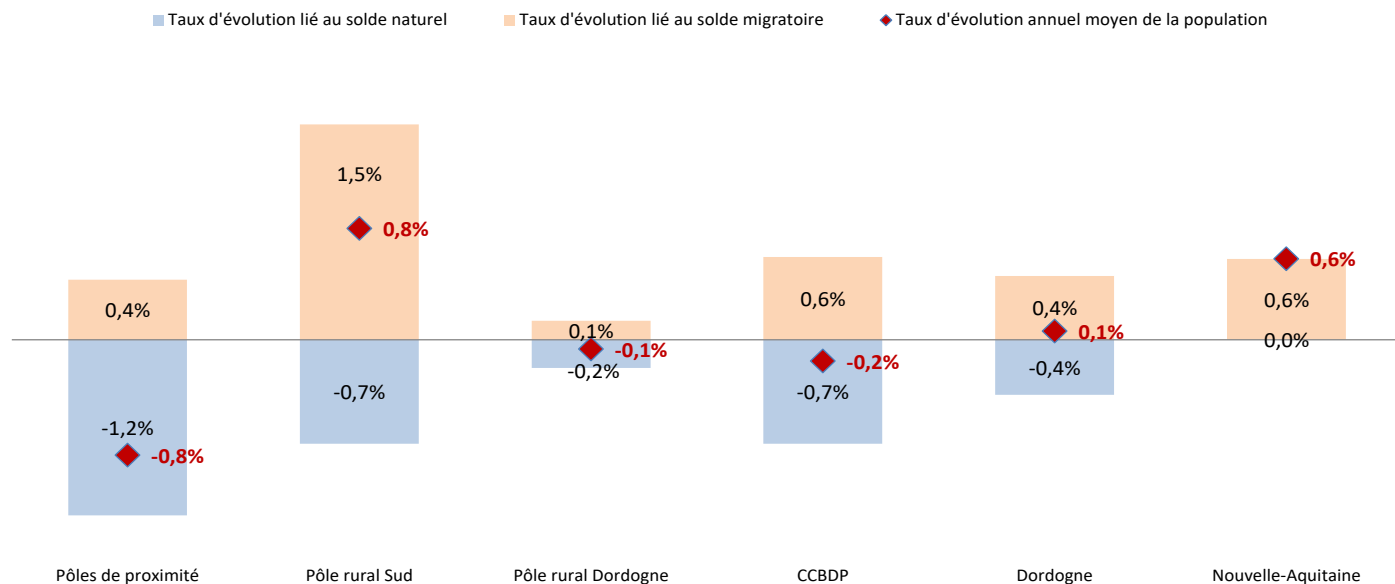
Moteurs de la croissance démographique sur la CCBDP depuis 1968

Source : INSEE RP 2015



Moteurs de la croissance démographique entre 2010 et 2015

Source : INSEE RP 2015

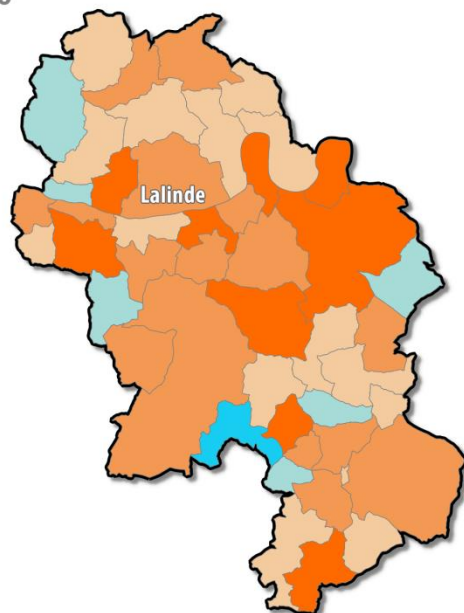


Partie 1 Démographie & habitat

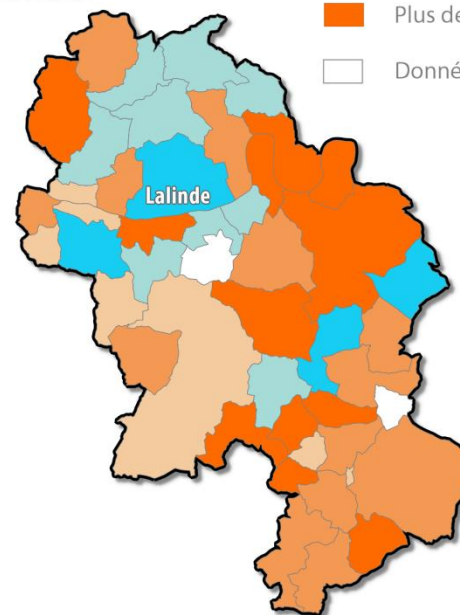
Évolution de la population liée au solde migratoire depuis 1999

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord

1999-2010



2010-2015



 Limites d'EPCI

 Limites communales

Évolution de la population liée au solde migratoire

 Moins de -1 %

 De -1 à 0 %

 De 0 à 0,5 %

 De 0,5 à 1,3 %

 Plus de 1,3 %

 Donnée non exploitable

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015

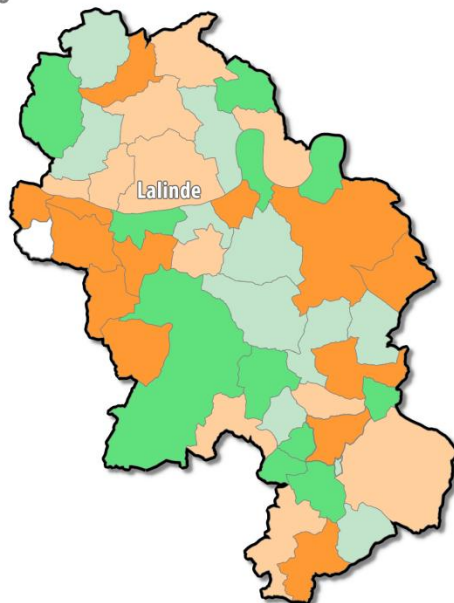
MERC/AT

Partie 1 Démographie & habitat

Évolution de la population liée au solde naturel depuis 1999

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord

1999-2010



0 5 km

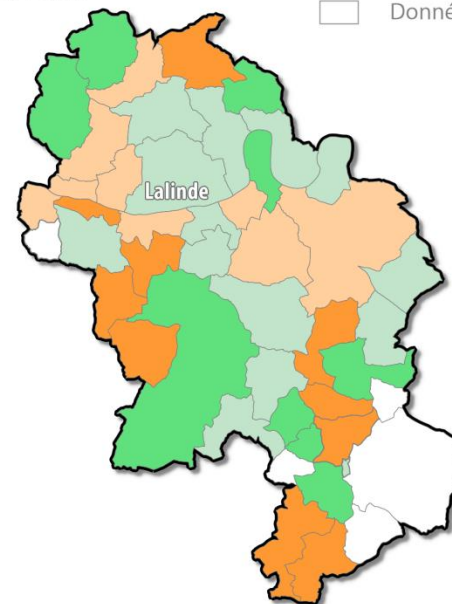
-  Limites d'EPCI
-  Limites communales

Évolution de la population liée au solde naturel

-  Moins de -0,6 %
-  De -0,6 à -0,2 %
-  De -0,2 à 0 %
-  De 0 à 0,6 %

-  Donnée non exploitable

2010-2015



Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015

MERC/AT



3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

B. Un territoire au profil peu familial

Avec **2,09 personnes par ménage**, le territoire présente un **profil assez peu familial** (une valeur similaire en Dordogne mais inférieure à la Nouvelle-Aquitaine). De plus, 71% des ménages sont composés d'une ou 2 personnes (ménages unipersonnels et couples sans enfant), une part légèrement supérieure par rapport aux échelles de comparaison (68% en Dordogne et 65% en Nouvelle-Aquitaine), à mettre en relation avec l'arrivée de couples à la retraite sur le territoire. Enfin, les familles avec enfants représentent 27% des ménages sur le territoire.

A une échelle infracommunautaire, les disparités sont notables concernant l'évolution et la composition des ménages :

- **les pôles de proximité présentent un profil moins familial** avec une taille moyenne des ménages de 1,95 couplée à une légère surreprésentation de ménages unipersonnels (39%) et une part des familles avec enfants sous-représentée (23%). Cela s'explique en partie par un parc accueillant des ménages moins familiaux et une fonction locative plus développée sur ce secteur ;
- **Les secteurs ruraux se caractérisent par un profil plus familial** avec une taille moyenne des ménages plus importante que sur les territoires de comparaison (2,20 pour le secteur Sud et 2,18 pour le secteur Dordogne), une légère surreprésentation de familles avec enfants (27% et 29%) en lien avec l'arrivée de jeunes familles avec enfants.

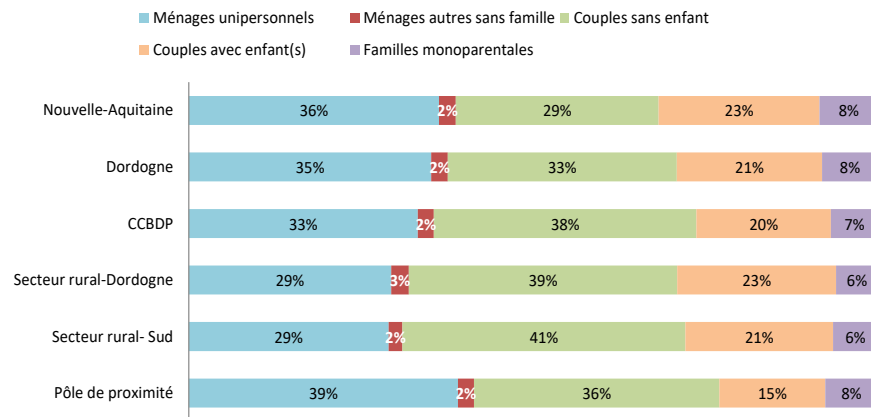
A l'instar de la situation nationale, le territoire connaît une diminution de la taille moyenne des ménages appelée également « **desserrement des ménages** ». Celle-ci est passée de 2,33 personnes par ménage en 1999 à 2,09 en 2015. Ce desserrement des ménages correspond à plusieurs phénomènes sociologiques et démographiques :

- Le vieillissement de la population avec de plus en plus de personnes vivant seules à leur domicile ;
- L'augmentation des divorces et séparations ;
- La décohabitation des jeunes.

Le territoire connaît un ralentissement du desserrement des ménages, à l'instar du secteur rural Dordogne, plus attractif pour les familles et des territoires de comparaison. Le secteur rural Sud connaît une stagnation du desserrement des ménages. Enfin, cette évolution diffère pour les pôles de proximité dont la taille des ménages continue de diminuer de manière importante en particulier entre 2010 et 2015 (-1,2%/an), traduisant un fort vieillissement et des départs de familles au profit des territoires ruraux plus attractifs.

Composition des ménages en 2015

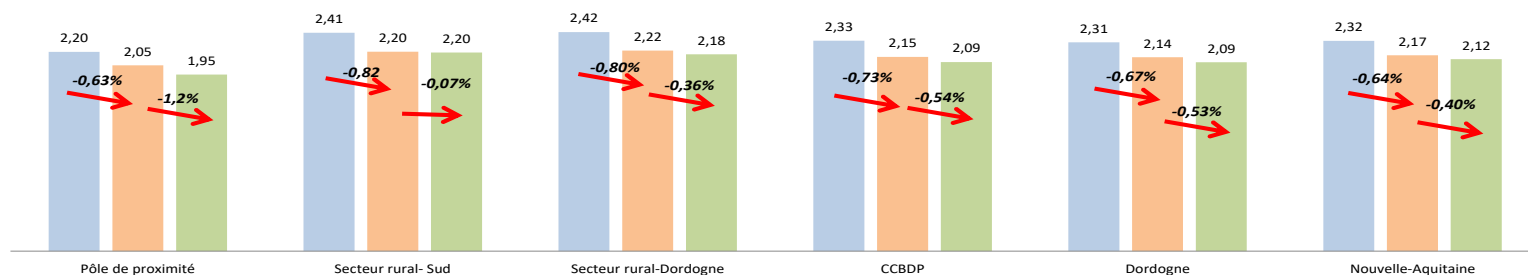
Source : INSEE RP 2015



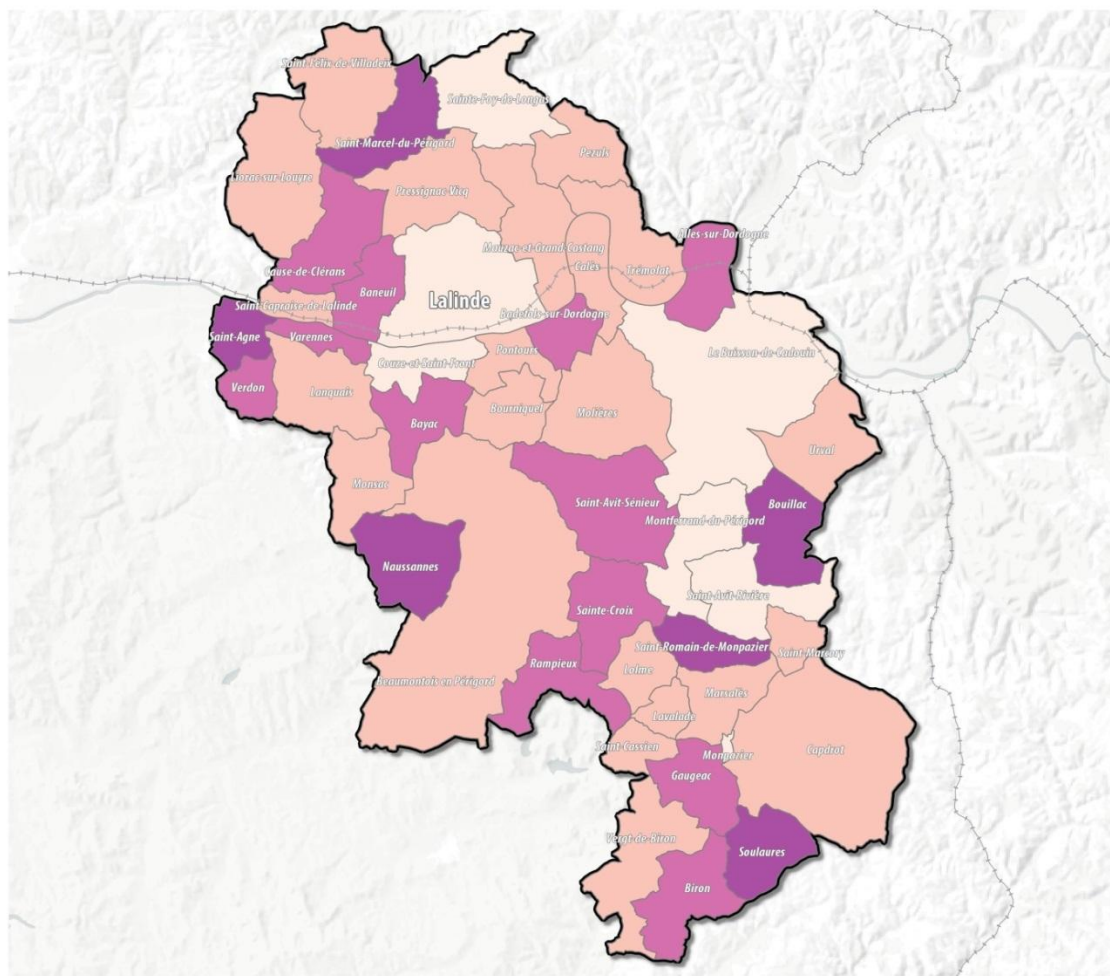
Evolution comparée de la taille des ménages et rythme de desserrement

Source : INSEE RP 2015

1999 2010 2015



PLUiH CC Bastides Dordogne Périgord

☐ Limites communales

☐ Moins de 2

De 2 à 2,2

■ De 2,2 à 2,4

■ Plus de 2,4

Un **ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).

Une **famille** est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

Réalisation : CITADIA - Octobre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE 2015

MERC/AT

3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

C. Une population âgée et vieillissante

L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus) est de 0,43, soit une part plus importante de personnes âgées (40% de la population a 60 ans et plus soit 7 605 seniors) que de jeunes (17% de la population a moins de 20 ans, soit 3 289 jeunes). Cette valeur est inférieure à celles observées sur les territoires de comparaison (0,57 pour le Département et 0,76 pour la Région).

De plus, une dynamique de vieillissement s'observe : un indice de jeunesse qui diminue (indice de 0,49 en 2010 et 0,43 en 2015), une hausse de la part des 60 ans et plus passant de 37% à 40% entre 2010 et 2015 (soit une croissance de +1,4% par an et 525 seniors supplémentaires entre 2010 et 2015).

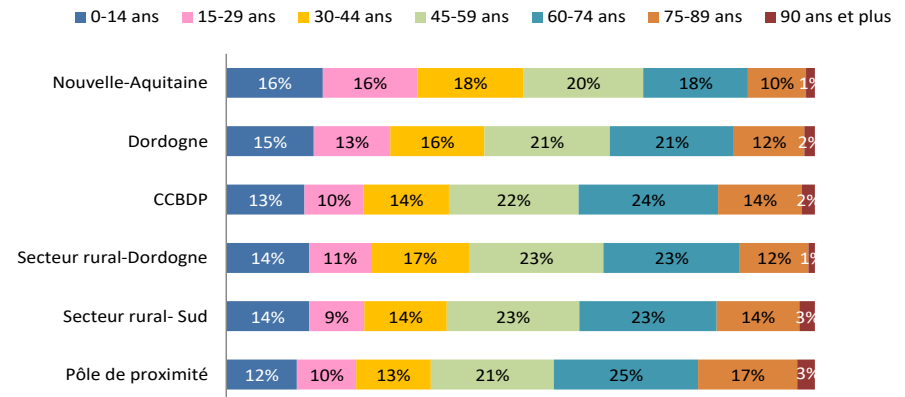
L'ensemble de ces indicateurs traduit un vieillissement de la population, à des rythmes différents selon les secteurs :

- Au sein des pôles de proximité, l'indice de jeunesse est inférieur à la moyenne intercommunale (0,37) avec 1 170 jeunes pour 3 200 seniors. Cette tendance au vieillissement marquée (-3,5%/an) est à mettre en relation avec le poids plus important de ménages unipersonnels (39%) et avec le profil déjà vieillissant des ménages et les départs de ménages avec enfants vers les secteurs plus ruraux.
- Les secteurs ruraux se distinguent avec un profil plus jeune (indice de jeunesse de 0,45 pour le secteur rural Sud et 0,51 pour le secteur rural Dordogne), bien qu'en deçà des échelles de comparaison. En lien avec le poids légèrement plus important de familles installées sur ces secteurs. En parallèle, les taux d'évolution annuels des 60 ans et plus sont de +1,7%/an pour le secteur Dordogne et +2,6%/an pour le secteur Sud, une valeur supérieure à celles observées à l'échelle de la Dordogne (+2,3%/an) et de la Nouvelle-Aquitaine (+2,2%/an).

Ainsi le territoire est sujet à un vieillissement de la population alimenté par le glissement de la pyramide des âges des habitants du territoire et par une perte d'attractivité auprès des ménages familiaux.

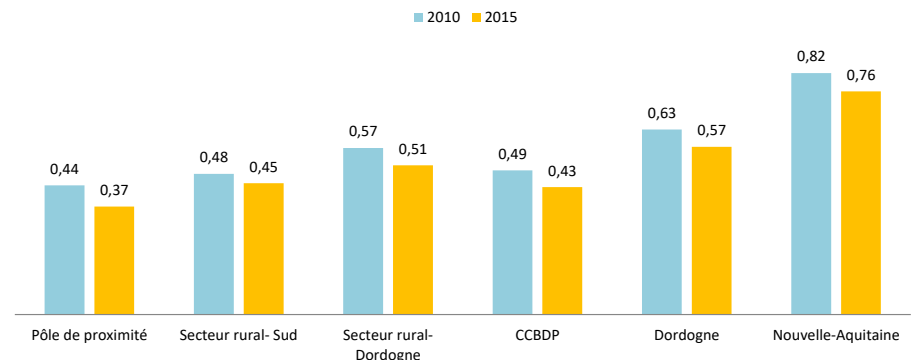
Répartition de la population par tranche d'âge

Source: INSEE RP 2015



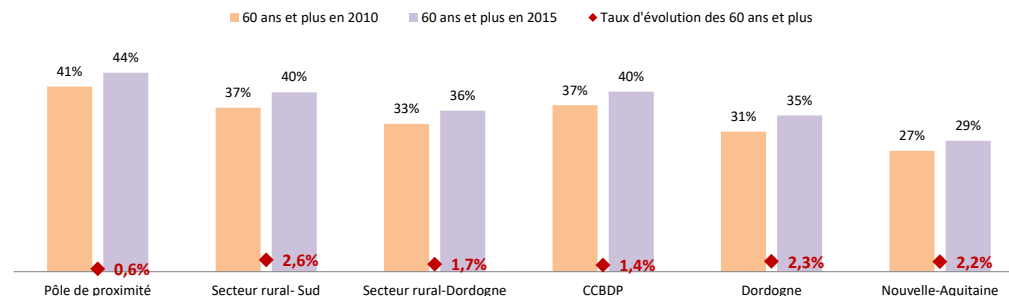
Indices de jeunesse comparés

Source : INSEE RP 2015



Evolution de la part des 60 ans et plus

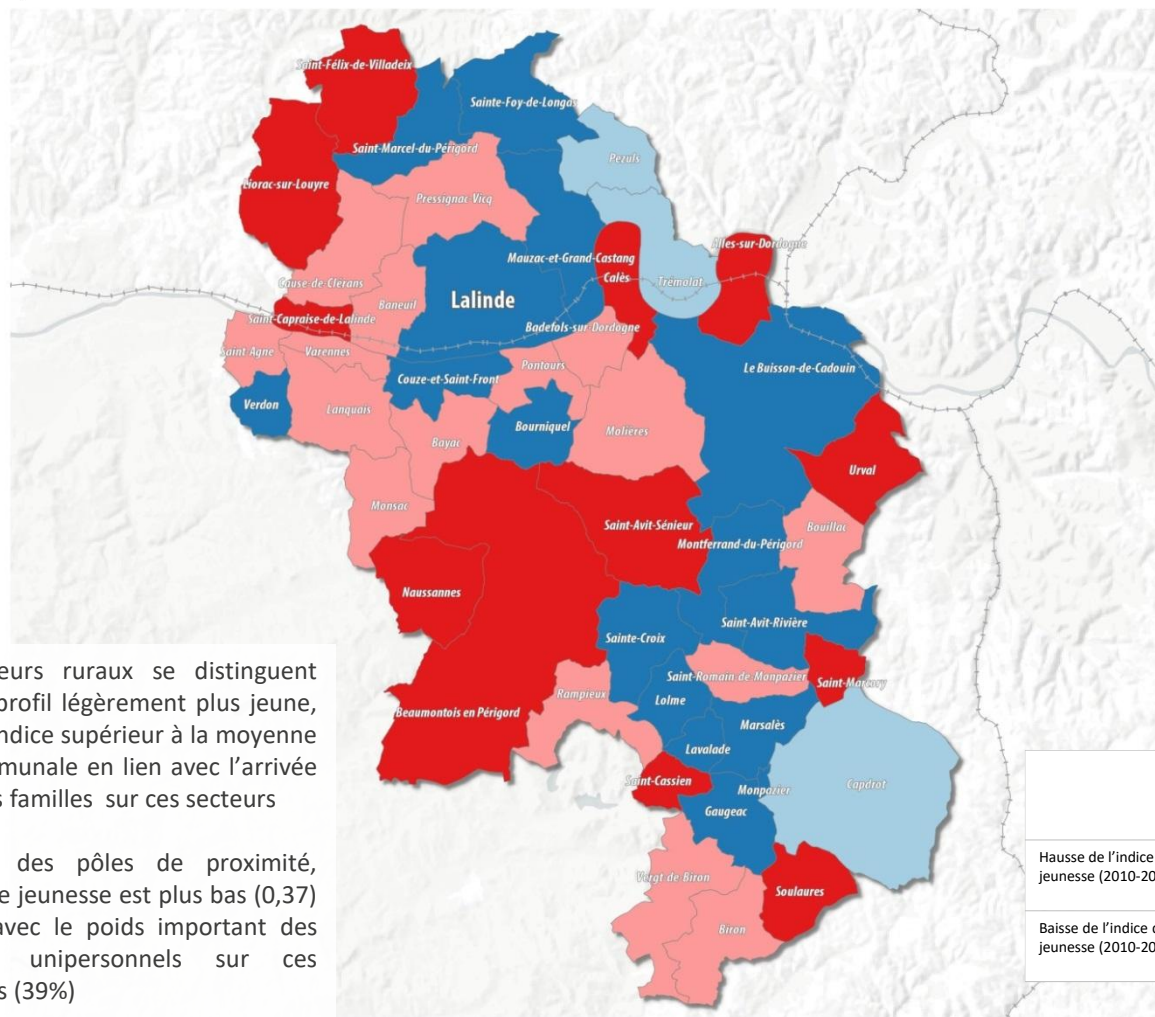
Source : INSEE RP 2015



Partie 1 Démographie & habitat

Le vieillissement sur le territoire entre 2010 et 2015

PLUIH CC Bastides Dordogne Périgord



-  Limites d'EPCI
-  Limites communales

Viellissement sur le territoire

-  Territoire jeune et peu touché par le vieillissement
-  Territoire jeune connaissant un vieillissement
-  Territoire vieux connaissant un rajeunissement
-  Territoire très vieillissant

	Indice de jeunesse supérieur à la moyenne de la CCBDP (0,43)	Indice de jeunesse inférieur à la moyenne de la CCBDP (0,43)
Hausse de l'indice de jeunesse (2010-2015)	Territoires jeunes	Territoire vieux connaissant un rajeunissement
Baisse de l'indice de jeunesse (2010-2015)	Territoires jeunes connaissant un vieillissement	Territoire au vieillissement marqué

Réalisation : CITADIA - Octobre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE 2016

MERCAT

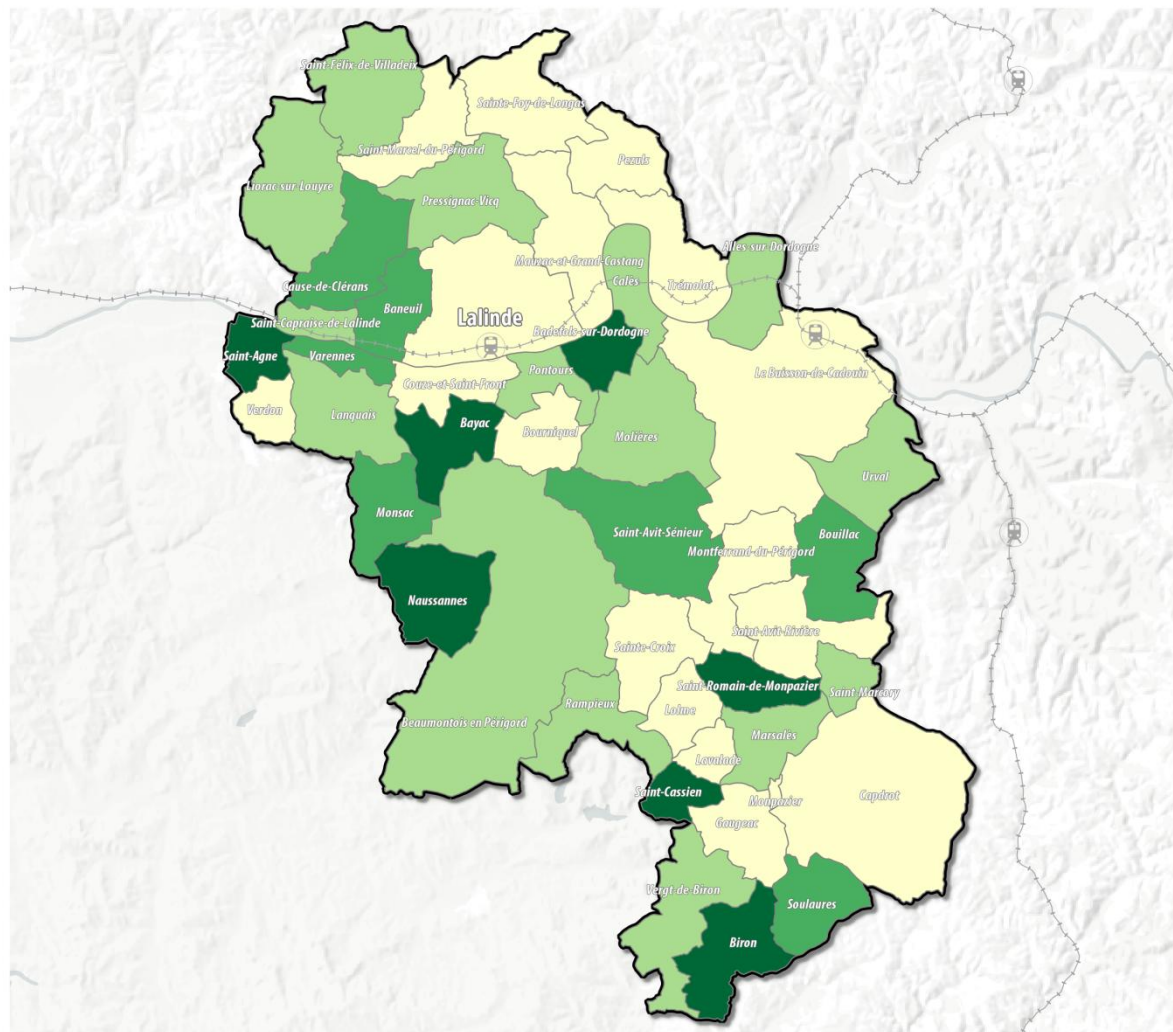
Partie 1



Démographie & habitat

Indice de jeunesse en 2015

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord



Limites d'EPCI

Limites communales

Indice de jeunesse en 2015

Moins de 0,43

De 0,43 à 0,55

De 0,55 à 0,7

Plus de 0,7

L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015

MERC/AT

Partie 1



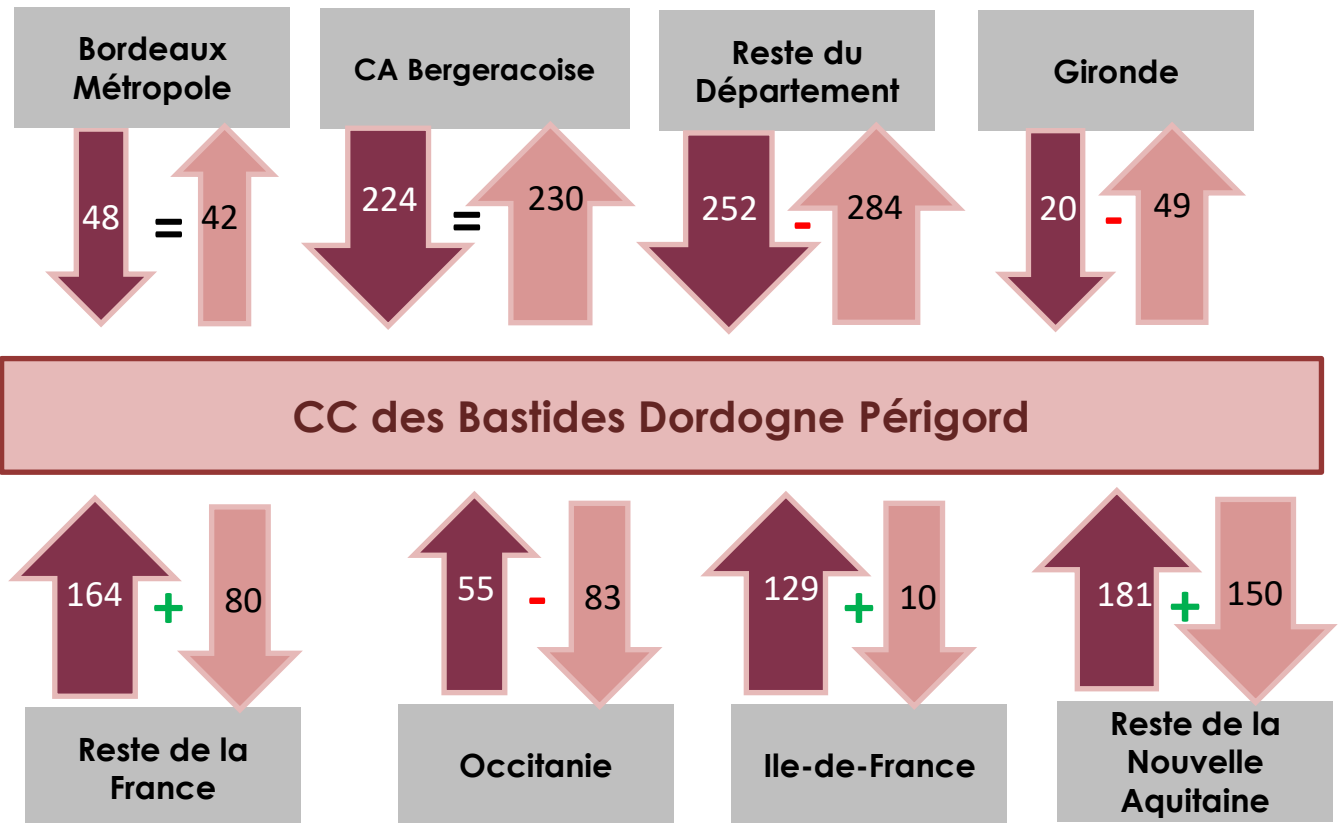
Démographie & habitat

3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

D. Des échanges importants avec le Département et en particulier avec la CA bergeracoise

Ensemble des entrants :
1 117 personnes (dont 64
personnes venant de l'étranger)

Ensemble des sortants : 879
personnes (hors personnes
sortant vers l'étranger)



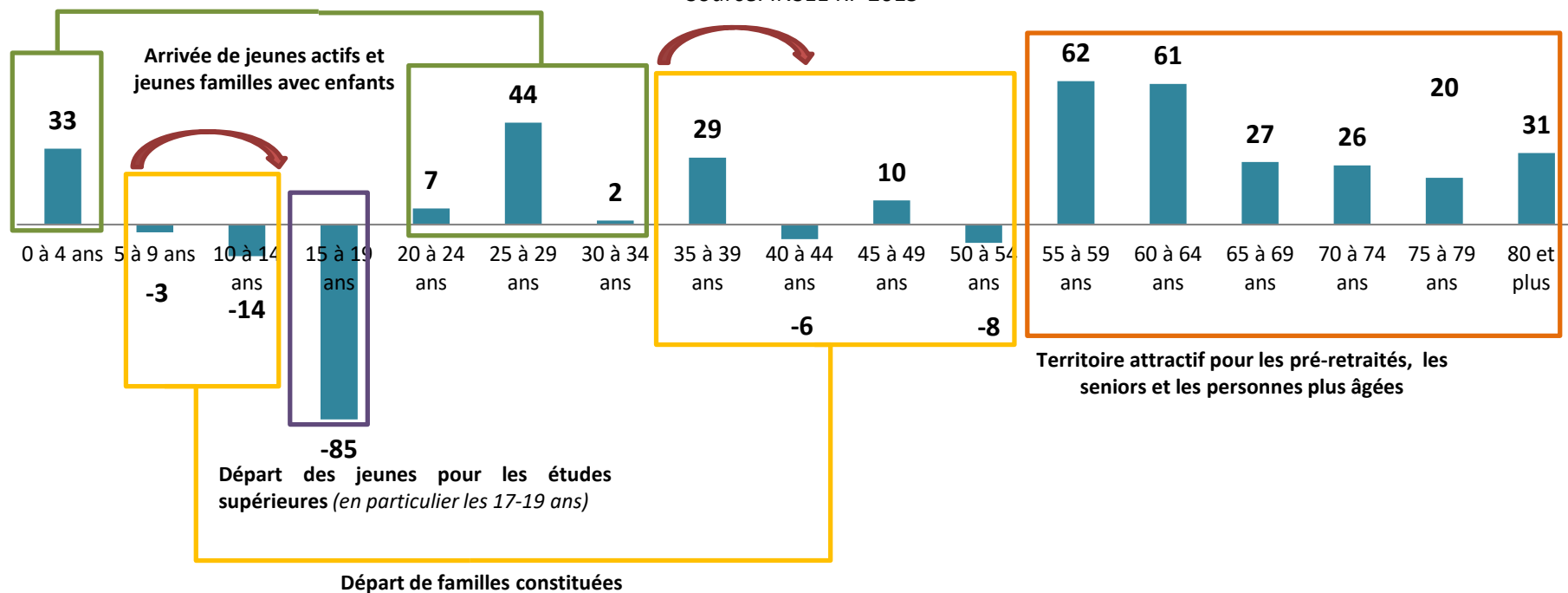
3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

E. Un territoire attractif auprès des jeunes familles, des pré-retraités et seniors

À titre indicatif / les traitements ne portent que sur une seule année

Solde migratoire par tranche d'âge une année auparavant

Source: INSEE RP 2015

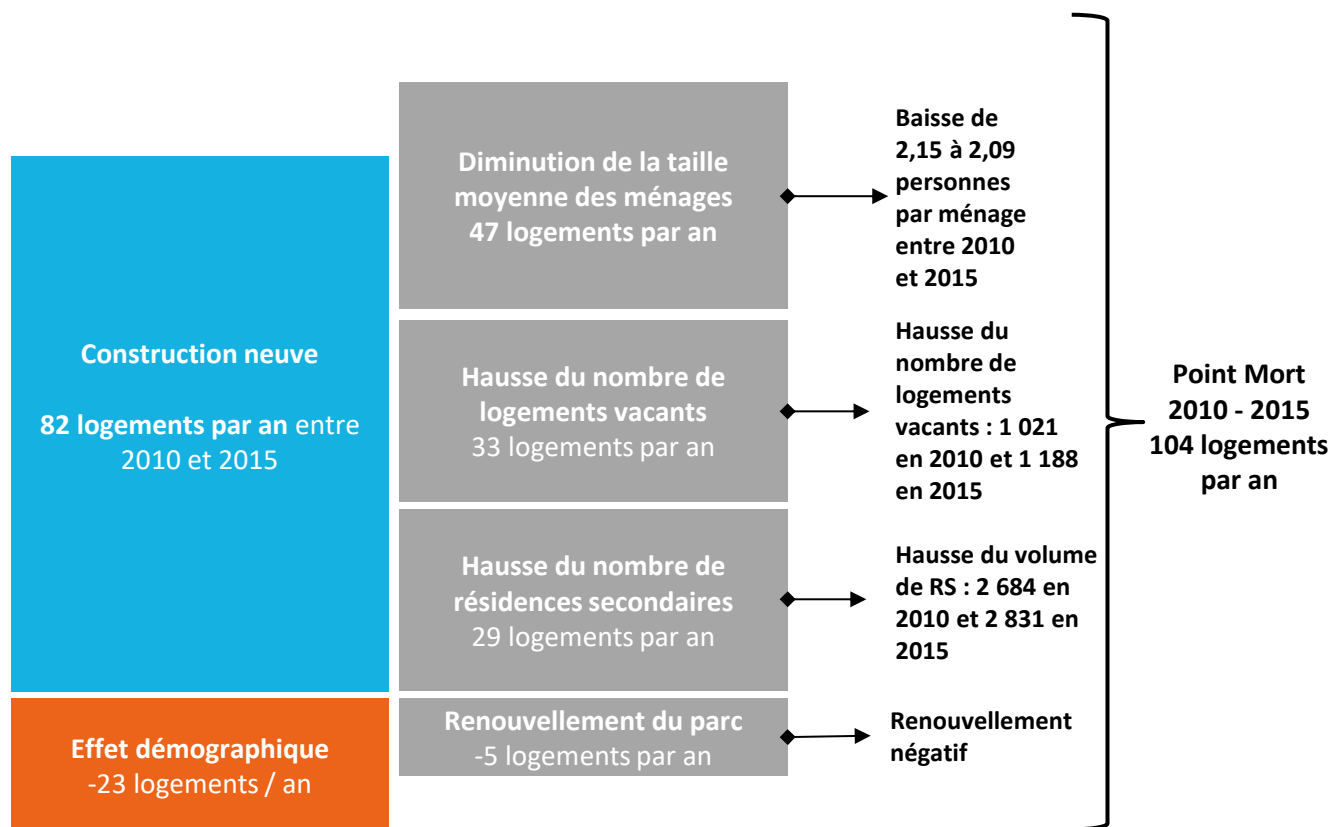


Départ progressif des familles pour se rapprocher des équipements scolaires structurants correspondant aux études secondaires des enfants



3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

F. Une construction neuve qui ne permet pas de maintenir la population sur le territoire



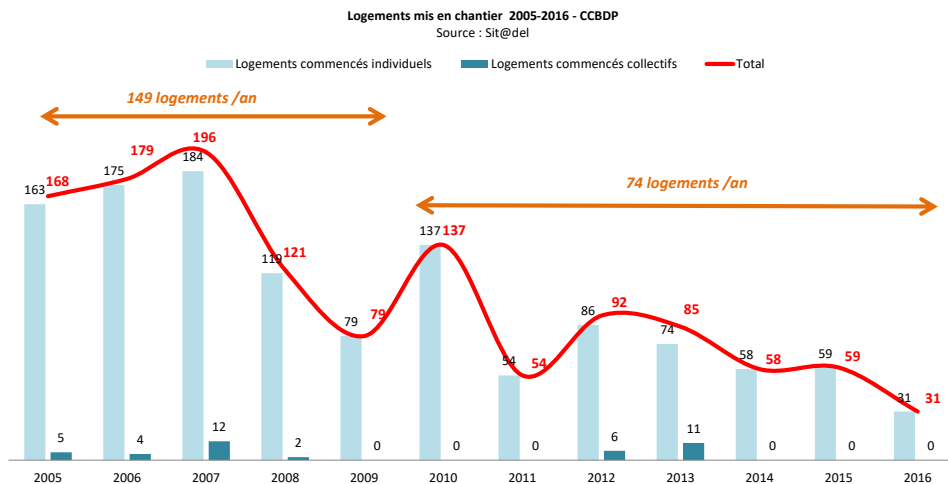
Depuis 2010, le rythme de construction (82 logements par an) n'a pas permis de maintenir la population sur le territoire :

- 47 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations.
- La vacance a augmenté de 33 logements par an traduisant un délaissement du parc ancien au profit de logements neufs. Une reconquête des logements vacants devra être envisagée.
- Une part non négligeable de la construction est dédiée aux résidences secondaires (22,5%).
- Le dernier poste du Point Mort est le renouvellement du parc. Il équivaut à la création de 5 logements par an dans le parc existant (transformation d'usage, division de logements etc.)



3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

G. Un marché de la construction de moins en moins dynamique



Territoires	Part de la population	Part de la production de logements	Nombre de logements/an	Indice de construction	Part de l'individuel
Pôle de proximité	39%	37%	39	4,0	93%
Secteur rural-Dordogne	27%	37%	39	6,1	99%
Secteur rural-Sud	34%	26%	27	7,9	99%

Entre 2005 et 2016, le territoire a produit en moyenne 105 logements/an (**pour un total de 1 228 logements entre 2005 et 2016**), soit environ 5,7 logements par an pour 1 000 habitants, un niveau inférieur aux territoires de comparaison (6,3 pour la Dordogne et 6,8 pour la Région).

Cette production est en baisse régulière depuis 2005 malgré quelques fluctuations, notamment en 2010 (137 logements individuels mis en chantier cette année). Avant 2010, le rythme de construction était relativement élevée avec près de 150 logements mis sur le marché par an. La période 2010-2016 est bien moins dynamique avec environ 75 logements commencés par an.

La construction est essentiellement tournée vers le logement individuel (offre neuve monotypée maison individuelle) qui représente 97% de la production (102 logements annuels). La production de logements collectifs représente seulement 3% de la production totale de logements avec 40 logements mis en chantier depuis 2005, soit environ 3 par an entre 2005 et 2016).

Cette dynamique de la construction diffère légèrement de la répartition de la population sur la CCBDP en témoigne la répartition des parts de la production de logements et de la population. Ainsi, un effort de construction important est observé pour le secteur rural Dordogne (37% de la production), au regard de la population présente sur ce secteur (27%). A l'inverse, le secteur rural Sud qui compte 34% de la population a un effort bien moindre pour le secteur rural Sud (26%). Enfin, les pôles de proximité concentrent 37% de la population et 39% de l'effort de construction.

Ce que dit le DOO du SCoT Bergeracois :

Pour les pôles de proximité (dimensionnement à l'échelle du PLUi) :

- Un besoin de **475 logements** pour satisfaire les besoins liés à la croissance démographique
- Un foncier maximum de **40 ha** à consommer
- Un foncier maximum de **59 ha** à réserver en intégrant la rétention foncière

Pour les secteurs ruraux (dimensionnement à l'échelle du PLUi) :

- Un besoin de **510 logements** pour satisfaire les besoins liés à la croissance démographique
- Un foncier maximum de **64 ha** à consommer
- Un foncier maximum de **83 ha** à réserver en intégrant la rétention foncière

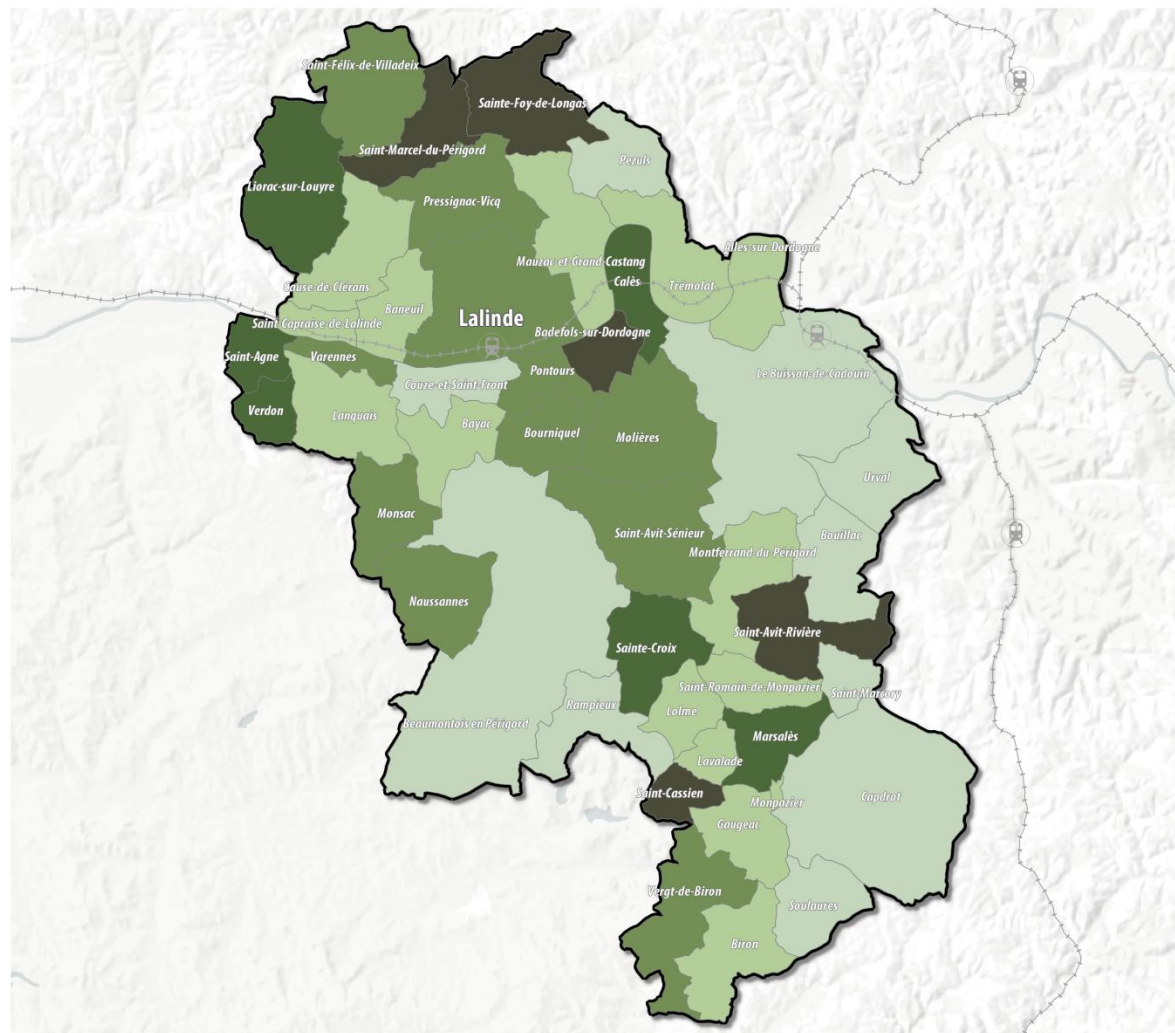
Partie 1



Démographie & habitat

Indice de construction de 2006 à 2016

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord



Limites d'EPCI

Limites communales

**Nombre de logements
construits par an pour 1000
habitants de 2006 à 2016**

Moins de 4

De 4 à 6

De 6 à 8

De 8 à 10

Plus de 10

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015 & Sit@del

MERC/AT



3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

H. Un territoire aux revenus plus modestes que sur les territoires de comparaison et de fortes disparités territoriales concernant les profils socio-démographiques

La population de la CC des Bastides Périgord a des niveaux de ressources médians (19 013€ par an par unité de consommation, soit 1 584 €/mois pour une personne seule) similaire à la médiane départementale (19 065€ par an, soit 1 598€/mois) mais bien inférieure à la médiane régionale (20 148€ /an, soit 1 679€/mois). Quelques disparités sont observées à l'échelle de l'intercommunalité. Certaines communes se distinguent avec des revenus médians supérieurs à 1 700€ à l'image de Liorac-sur-Louyre, Sainte-Foy-de-Longas, Pezuls, Baneuil, Varennes et Pontours. A l'inverse, la frange Sud, au profil plus rural, affiche les revenus les plus faibles du territoire avec moins de 1500€/mois. Dans ces communes, la part des agriculteurs et par conséquent des retraites agricoles est importante et peut expliquer des ressources plus basses. Plus précisément, 31% des ménages au sein de la CCBDP peuvent, au vu de leurs ressources, bénéficier d'un logement social de type PLAI (Source: FILOCOM 215).

Le territoire de la CCBDP accueille 6 030 emplois en 2015 (soit 460 emplois supplémentaires par rapport à 2010) pour environ 6 300 actifs occupés, soit un indice de concentration d'emploi (ICE) de 0,92, mettant en évidence **le caractère attractif de l'intercommunalité en termes d'emplois**. Cet indice est en hausse par rapport à 2010, période à laquelle le territoire comptabilisait 5 612 emplois pour 6 281 actifs occupés. Cette moyenne intercommunale cache de fortes disparités. En effet, les pôles de proximité présentent un ICE (1,46) bien supérieur à la CCBDP et aux autres territoires de comparaison en lien notamment avec la présence de zones d'activités sur ces communes pourvoyeuses d'emplois. A l'inverse, les pôles ruraux présentent un caractère davantage résidentiel au regard de leur plus faible ICE (0,66 pour le secteur rural-Dordogne et 0,71 pour le secteur rural-Sud).

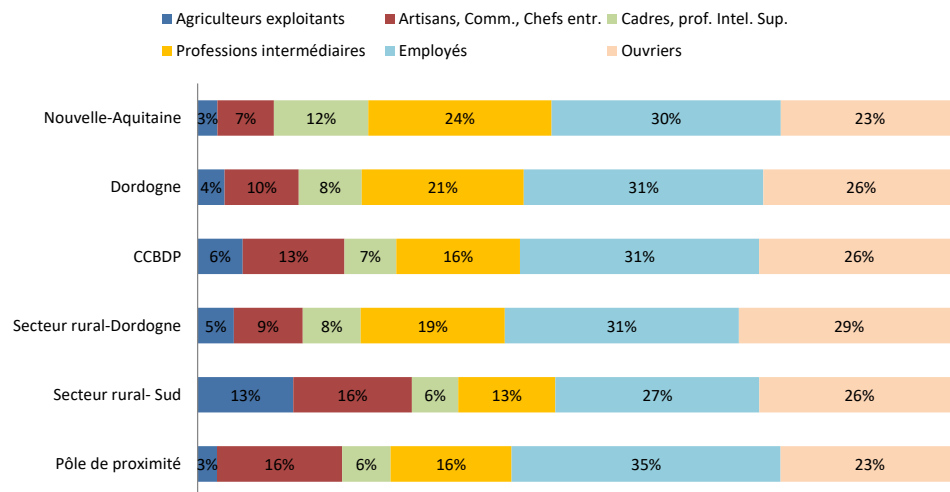
En parallèle, la CCBDP compte 7 380 actifs de 15 à 64 ans en 2015 et 1 084 chômeurs, soit un taux de chômage qui s'élève à 15% à l'instar de la Dordogne et légèrement supérieur à la Région Nouvelle-Aquitaine et en hausse par rapport à 2010 (12% de chômage). Ce taux est impacté par le poids des pôles de proximité qui compte plus de 17% de chômeurs parmi sa population active. Monpazier et Lalinde, et Le Buisson-de-Cadoux présentent des taux de chômage particulièrement élevés (respectivement 19% et 18%). La confrontation entre un taux de chômage et un ICE élevés sur les pôles de proximité indiquent probablement une certaine inadéquation entre le profil des ménages et les emplois proposés.

Les secteurs ruraux présentent un taux de chômage légèrement inférieur à la moyenne intercommunale. Néanmoins, au sein du secteur rural Sud, on observe de très fortes disparités. En effet, les taux de chômage peuvent varier entre 5%/6% à l'image de Rampieux, Saint-Marcory ou Mollières et peuvent atteindre plus de 20% à l'instar de Bouillac (21%), Biron (22%) et Saint-Avit-Rivière (26%).

La population active de l'intercommunalité est essentiellement composée d'employés (31%) et d'ouvriers (26%), à l'image du département et de la région. Par ailleurs, la CCBDP présente une légère surreprésentation d'artisans (13%), une part d'autant plus forte pour le secteur rural Sud et les pôles de proximité (16%). La part des agriculteurs est également élevée (6% à l'échelle intercommunale). Notons que le secteur rural Sud se distingue avec une très forte proportion d'agriculteurs (13%).

Enfin, le secteur rural-Dordogne présente un profil similaire à celui de la Dordogne.

Répartition des actifs selon les CSP
Source : INSEE RP 2015



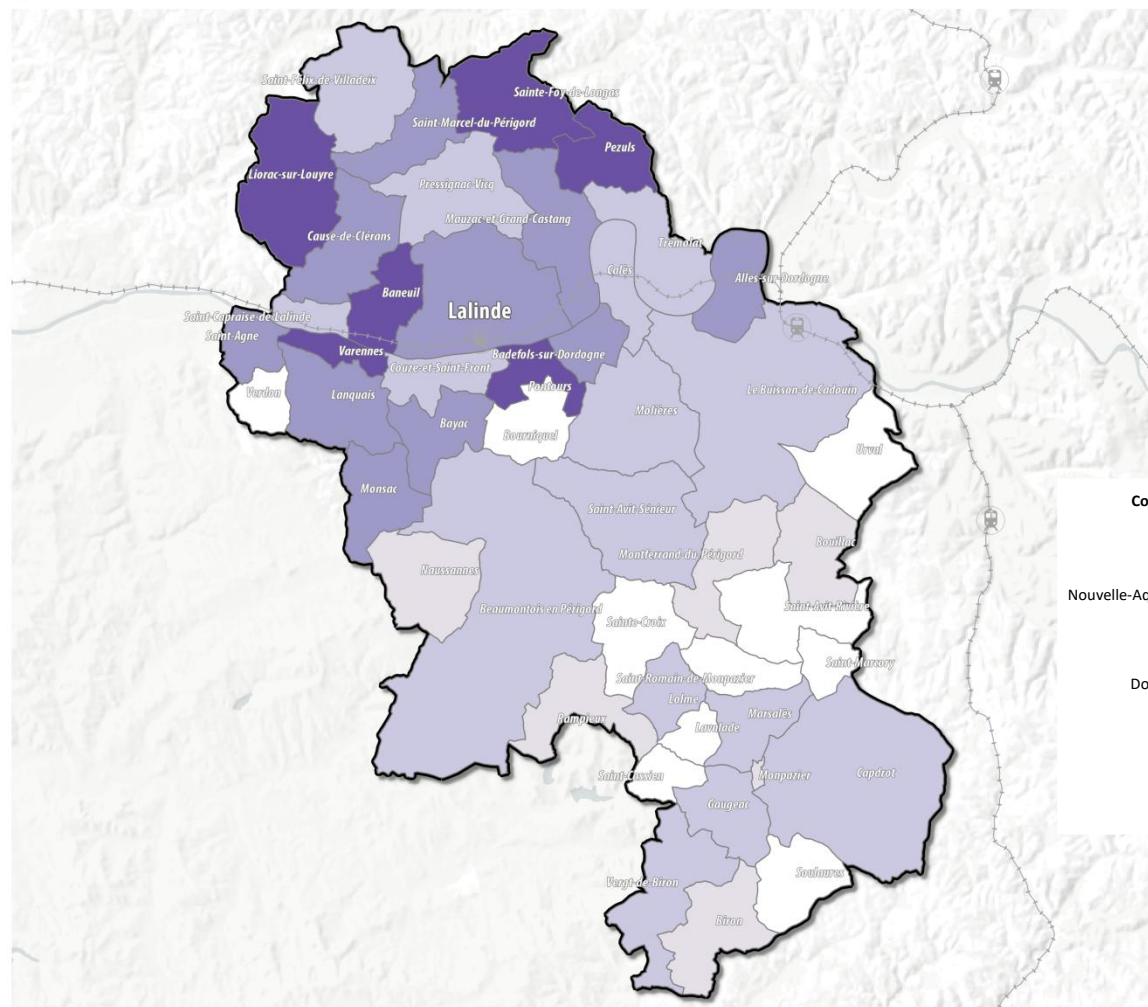
Partie 1



Démographie & habitat

Revenus mensuels médians disponibles par Unité de Consommation (UC)

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périord



Limites d'EPCI

Limites communales

Revenus mensuels médians disponibles en euro par UC

Moins de 1500 €

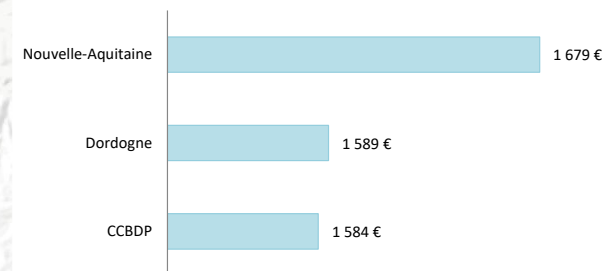
De 1500 à 1600 €

De 1600 à 1700 €

Plus de 1700 €

Secret statistique

Comparaison des revenus mensuels médians disponibles en 2015 Source: FILOSOFI



➤ Une frange Nord aux revenus plus élevés que sur la partie Sud du territoire

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - FILOSOFI 2015

MERC/AT

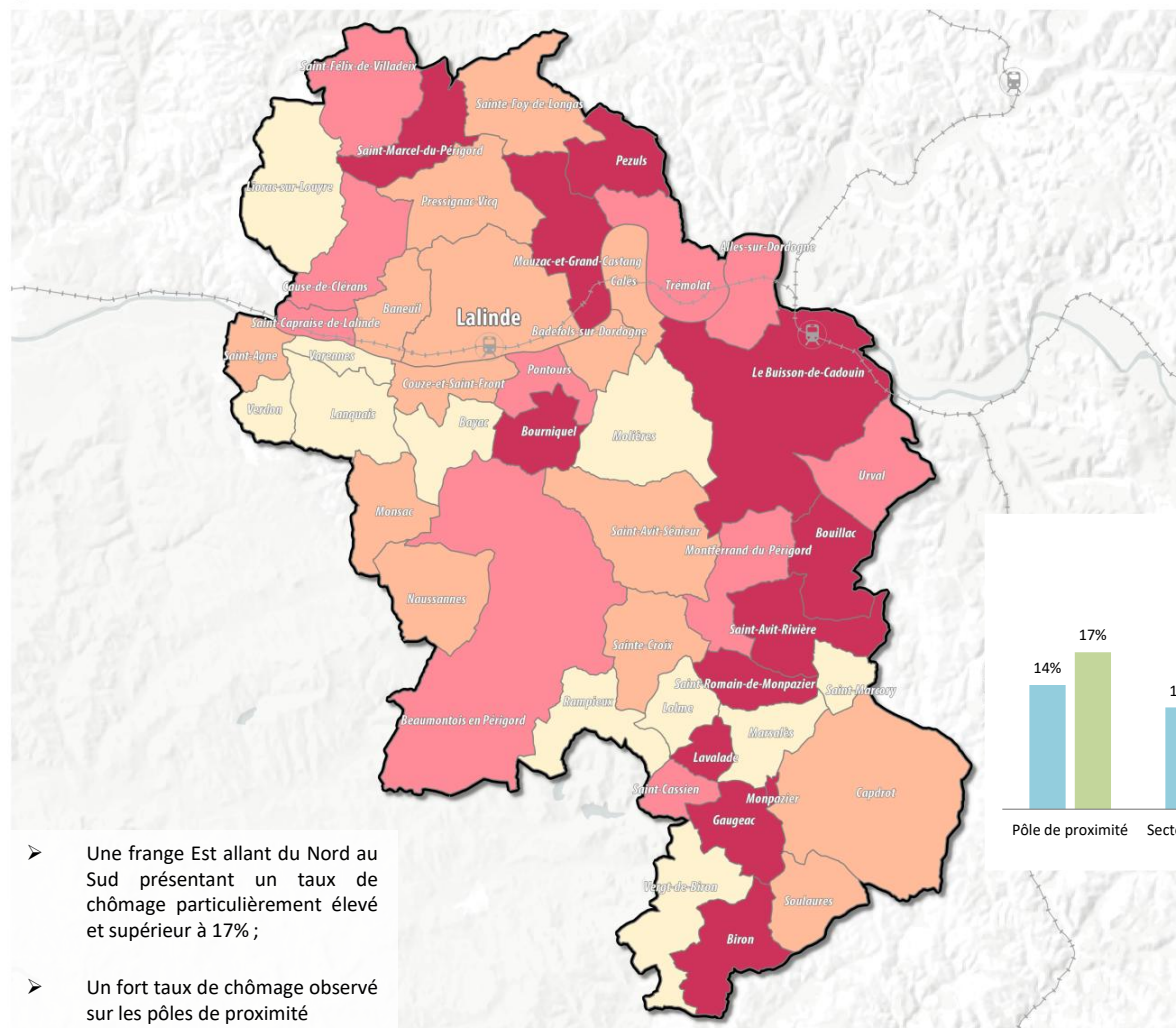
Partie 1



Démographie & habitat

Taux de chômage en 2015

PLUI-H CC Bastides Dordogne Périgord

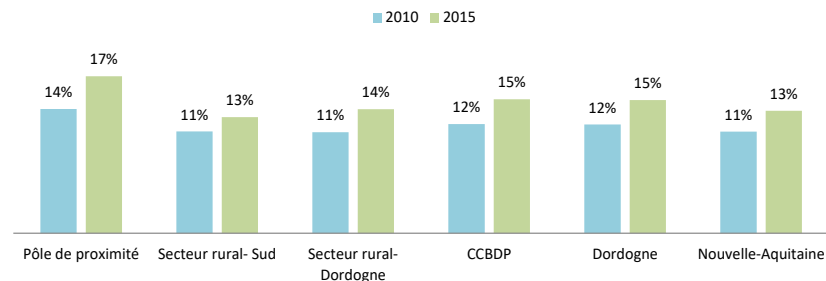


Limites d'EPCI
Limites communales

Taux de chômage en 2015

Moins de 10 %
De 10 à 14 %
De 14 à 17 %
Plus de 17 %

Taux de chômage
Source : INSEE RP 2015



- Une frange Est allant du Nord au Sud présentant un taux de chômage particulièrement élevé et supérieur à 17% ;
- Un fort taux de chômage observé sur les pôles de proximité

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015

MERC/AT



4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

A. Une croissance du parc de logements plus soutenue que la croissance démographique

En 2015, le parc de logements compte plus de **12 660 logements**, près du double de logements par rapport à 1968, avec une croissance bien plus marquée et soutenue que pour l'évolution de la population. Le développement résidentiel sur la CCBDP est plus important par rapport à l'échelle départementale mais légèrement inférieur en comparaison à la Nouvelle-Aquitaine.

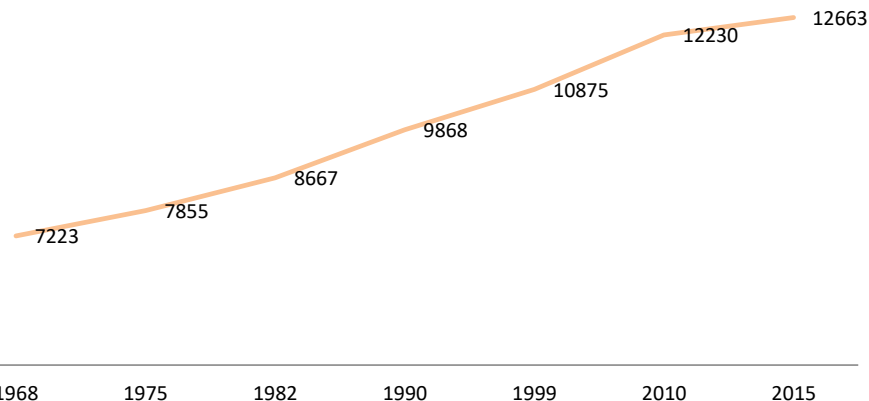
Le rythme de croissance du parc de logements a augmenté entre 1968 et 1990. Il était de +1,2% en moyenne par an entre 1968 et 1975, porté essentiellement par les pôles de proximité (+1,5%/an), de +1,4% par an entre 1975 et 1982 (avec une forte croissance du secteur rural Sud de +2,3%/an) et de +1,6% par an entre 1982 et 1990.

A partir des années 1990, le développement résidentiel continue de croître mais de manière moins significative (+1,1%/an entre 1990 et 1999 et entre 1999 et 2010) malgré une forte croissance pour le secteur rural Sud de +2,2%/an entre 1990 et 1999.

Sur la dernière période, le rythme de croissance du parc a de nouveau ralenti (+0,7%/an entre 2010 et 2015) en lien avec une plus faible croissance du nombre de logements sur les pôles de proximité (+0,2%/an). Les secteurs ruraux Dordogne et Sud présentent un rythme de croissance plus élevé, se rapprochant de la moyenne intercommunale (respectivement +0,8%/an et +1,2%/an), en lien avec des prix légèrement plus abordables et des biens proposés correspondant aux besoins des ménages.

Evolution du nombre de logements sur la CCBDP

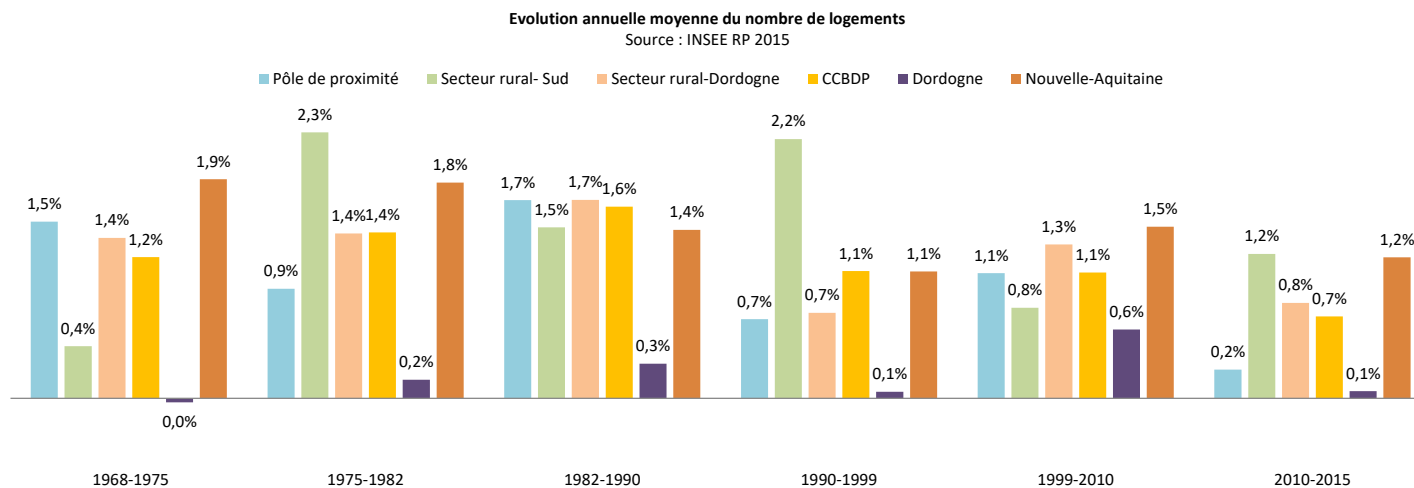
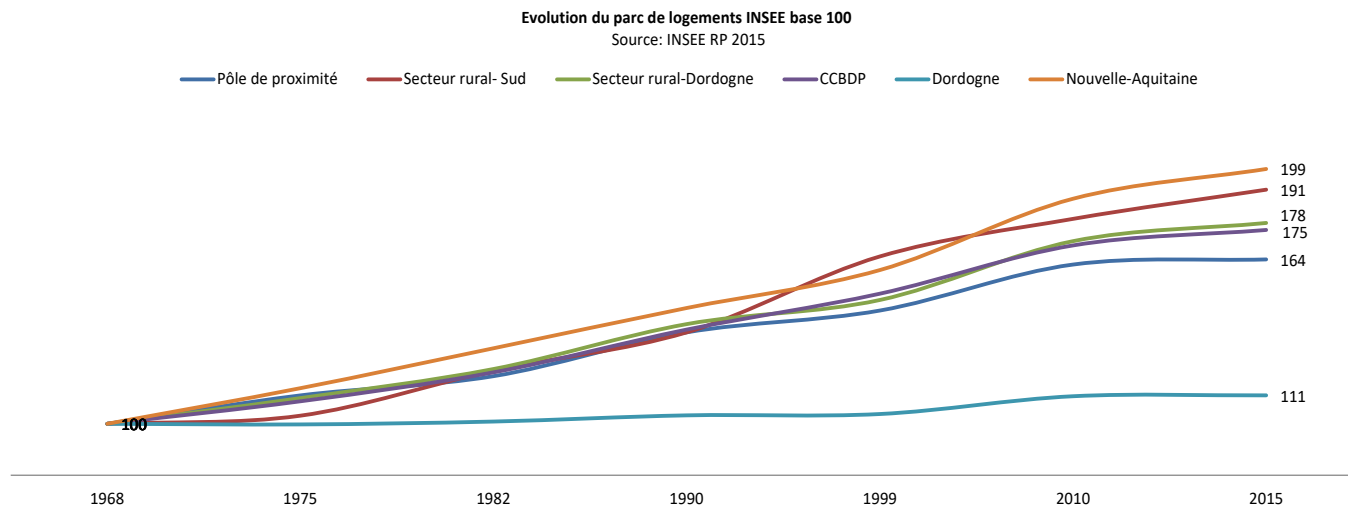
Source : INSEE RP 2015



	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Pôle de proximité	3 008	3 340	3 565	4 077	4 332	4 869	4 929
Secteur rural- Sud	1 773	1 829	2 140	2 403	2 926	3 185	3 386
Secteur rural-Dordogne	2 442	2 686	2 962	3 388	3 617	4 175	4 348
CCBDP	7 223	7 855	8 667	9 868	10 875	12 230	12 663
Dordogne	374 073	373 179	377 356	386 365	388 293	414 149	415 417
Nouvelle-Aquitaine	1 716 457	1 954 084	2 220 304	2 488 926	2 742 006	3 217 540	3 415 982

Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2015 // Source : INSEE RP 2015

4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger



Partie 1



Démographie & habitat

4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

B. Un parc à dominante de résidences principales, couplée à une part importante de résidences secondaires

La majorité du parc de logements est essentiellement composé de résidences principales (68% de la totalité du parc), une valeur néanmoins inférieure au département (76%) et à la région (80%). Ce parc représente près de 8 650 unités en 2015. Les pôles de proximité et le secteur rural Dordogne se distinguent par une légère surreprésentation de résidences principales (respectivement 72% et 70%). A l'inverse, le secteur rural Sud est caractérisé par une sous-représentation de résidences principales, au profit des résidences secondaires.

Le parc des résidences secondaires, avec 2 830 unités, occupe une part importante au sein du parc total de logements (22%), et témoigne d'une attractivité touristique sur l'intercommunalité au regard des valeurs départementale et régionale (12% pour la région et 14% pour la Dordogne). Cette part est d'autant plus forte pour le secteur rural Sud (30%) et en légère sous-représentation sur les pôles de proximité (17%). Néanmoins, si le parc de résidences secondaires continue de croître, il augmente moins vite depuis la fin des années 1990 (taux d'évolution oscillant entre 0,8% et 1,1%/an) par rapport aux années 1970 où le taux avoisinait les +6%/an).

La vacance est marquée à l'échelle de la CCBDP (9%, soit 1 190 logements), une part légèrement inférieure à la Dordogne (10%) mais supérieure d'un point par rapport à la région. Depuis le début des années 2000, le taux de vacance annuel augmente de manière régulière et plus importante que pour les résidences principales et secondaires, avec +3,1%/an sur la dernière période, une évolution proche des territoires de comparaison (+3,4%/an pour la Dordogne et +3,2%/an pour la Nouvelle-Aquitaine) avec près de 170 logements vacants supplémentaires entre 2010 et 2015. Néanmoins, cette hausse de la vacance cache d'importantes disparités. Si elle n'a augmenté que de 0,3%/an sur les pôles de proximité, la hausse de la vacance est bien plus forte sur les secteurs ruraux (+6,3%/an pour le secteur Sud et +5,5%/an pour le secteur Dordogne).

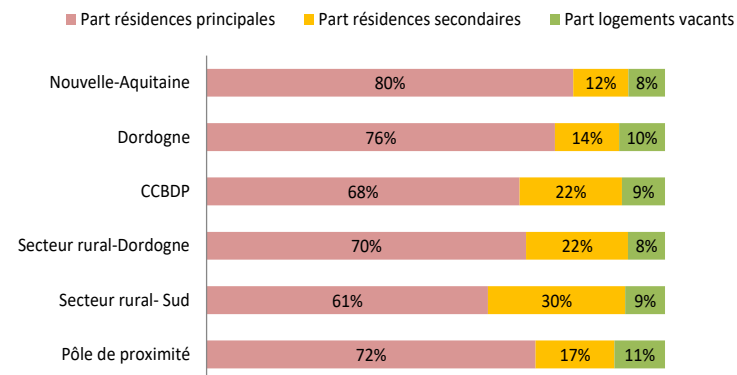
Ces chiffres sont à relativiser dans la mesure où une partie du parc est concerné par une vacance conjoncturelle (succession, changement de propriétaire ou de locataire, mise sur le marché d'un bien immobilier etc.). De fait, le taux de logements vacants dit « structurel » est moins élevé.

Ce que dit le diagnostic du SCOT Bergeracois :

La CCBDP accueille une part importante résidences secondaires sur l'ensemble du territoire du SCOT (22% sur la CCBDP, 18% sur CC Portes du Périgord, 11% sur le SCOT) avec certaines communes, à l'instar de Pezuls et Saint-Cassien qui ont une part de RS qui représente plus de la moitié du parc total de logements (respectivement 53% et 54%)

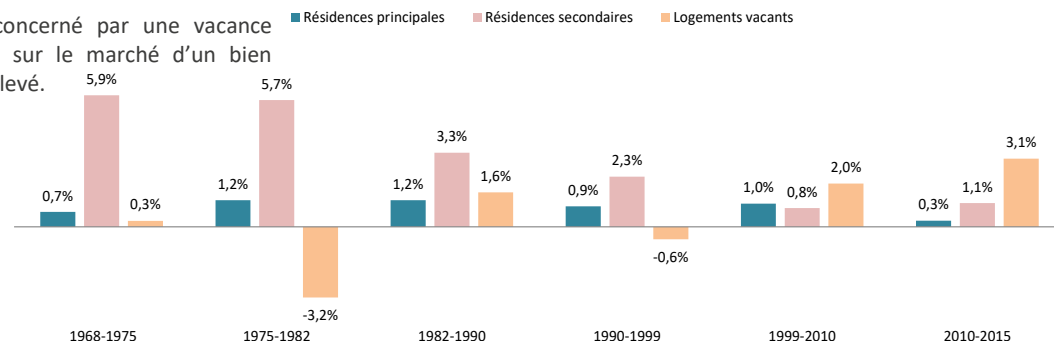
Répartition du parc par catégorie de logements

Source : INSEE RP 2015



Evolution du parc de logements entre 1968 et 2015

Source : INSEE RP 2015



PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord



- Moins de 75 %
- De 75 à 80 %
- De 80 à 85 %
- Plus de 85 %

- Une part de résidences principales plus importante le long de la voie ferrée à l'Ouest du territoire et sur quelques communes des secteurs ruraux à l'image de Saint-Cassien, Sainte-Croix Pezuls ou Saint-Marcel-du-Périgord.
- A l'inverse, la frange Sud et les pôles de proximité présentent une part de résidences principales légèrement moindre.

CCBDP	Dordogne
68%	76%

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015

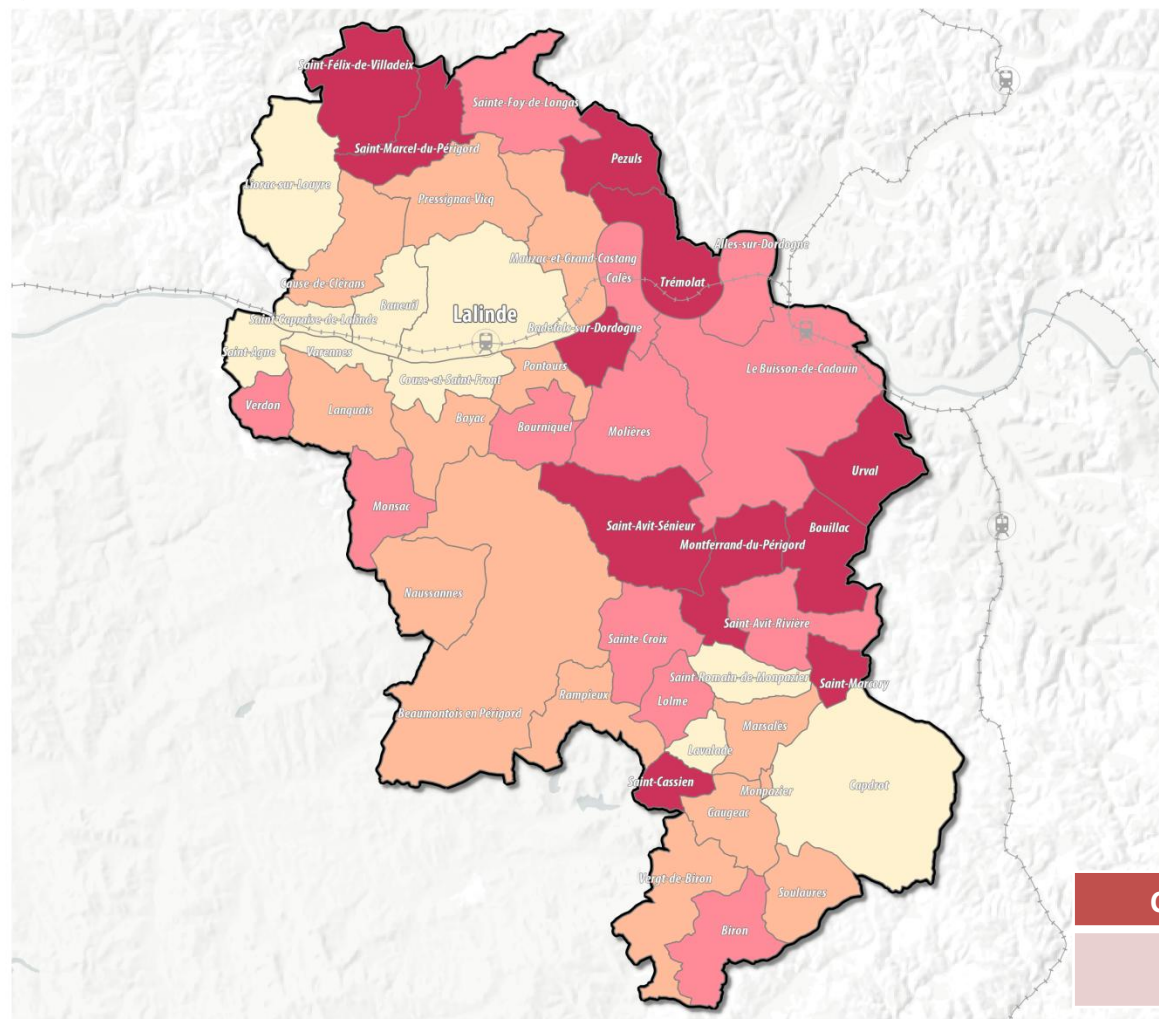
MERC/AT



Partie 1 Démographie & habitat

Taux de résidences secondaires en 2015 par commune

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord



 Limites d'EPCI
 Limites communales

Part des résidences secondaires en 2015

 Moins de 17 %
 De 17 à 24 %
 De 24 à 33 %
 Plus de 33 %

- Une part de résidences secondaires plus importante sur les communes à l'Est du territoire
- A l'inverse, Lalinde et sa première couronne et Liorac-sur-Louyre, au Nord, les communes situées sur le tracé de la voie ferrée côté Ouest ainsi que Capdrac, Saint-Romain de Monpazier, Lavalde dans le Sud présentent une part de résidences secondaires plus faible.

CCBDP	Dordogne
22%	14%

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015

MERC/AT



4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

C. Un parc composé majoritairement de logements individuels et de grande taille

La CCBDP est un territoire à très forte dominante de logements individuels, leurs poids, s'élevant à 93%, est supérieur aux échelles de référence (72% en Nouvelle Aquitaine et 85% en Dordogne). Les secteurs ruraux, secteurs Sud et Dordogne, se distinguent avec une part de logements individuels nettement supérieure (respectivement 96% et 97%). Les pôles de proximité, présentent néanmoins une part de logements collectifs supérieure à celle de la CCBDP (12% contre 6% à l'échelle intercommunale) mais nettement inférieure aux échelles de comparaison, à corréliser avec davantage de petits logements (9% de T1 et T2 sur ces communes contre 6% sur la CCBDP).

En lien avec les formes urbaines présentes, près de 80% du parc de logements sur la CCBDP est composé de logements de plus de 4 pièces sur tous les secteurs. Cette proportion est supérieure à celles des situations départementale (73%) et régionale (67%). Les petites typologies sont très peu développées, avec seulement 7% de T1 et T2 contre 14% en Nouvelle-Aquitaine et 9% en Dordogne.

Les grands logements (T4 et +) sont majoritaires sur les secteurs ruraux (81%) compte tenu d'une offre composée quasi exclusivement de logements individuels. Ces secteurs n'accueillent par ailleurs qu'une faible part de petits et moyens logements (moins de 20% du parc de logements).

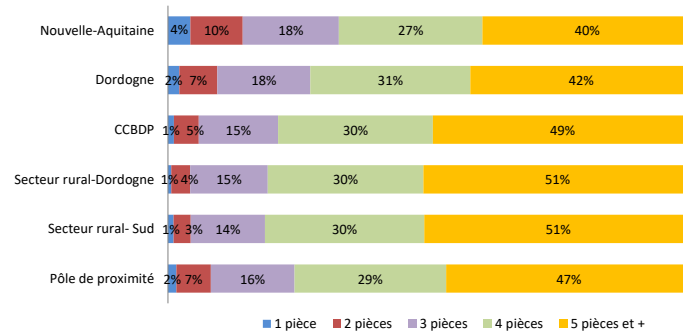
Les pôles de proximité qui présentent une part de grands logements légèrement inférieure aux échelles de comparaison se caractérise néanmoins par une plus grande diversité de logements avec une légère surreprésentation de petites et moyennes typologies (25% de T1 au T3).

A l'échelle de l'intercommunalité, la croissance la plus marquée concerne les T5 et + (+1,4% par an entre 2010 et 2015). A l'inverse, les petites typologies ont connu une évolution négative (-6,4%/an), une évolution différente des échelles de comparaison, liée principalement à une très forte diminution de T1 sur les pôles de proximité (-10,8%/an). A noter que la croissance des T2 sur ces polarités est supérieure aux échelles de comparaison (+3,6%/an).

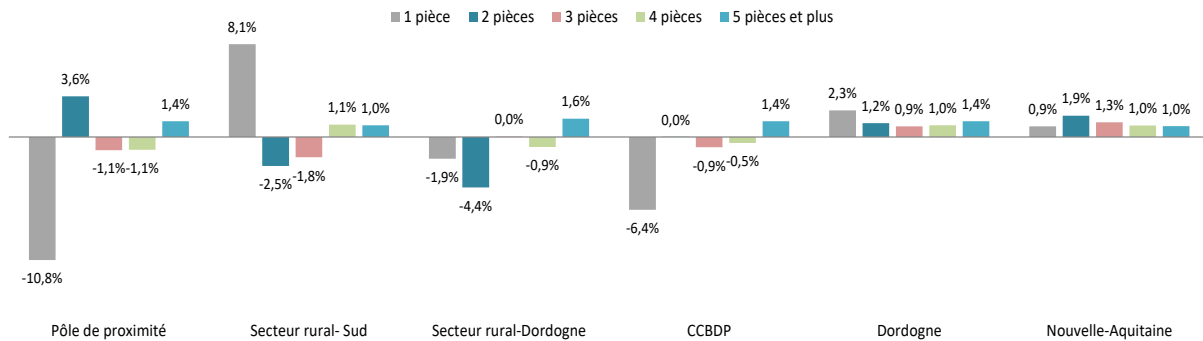
Au sein du secteur rural-Sud, les T1 ont augmenté de façon plus significative (+8,1%/an), ce qui pourrait être liée à la livraison de programmes avec de petits logements. La croissance des grandes typologies reste positive mais bien moins importante (+1,1%/an pour les T4 et +1% /an pour les T5 et plus).

Sur le secteur rural Dordogne, la croissance du parc est portée davantage par les T5, à l'image de l'intercommunalité (+1,6%/an), confortant leur vocation d'accueil d'une population légèrement plus familiale.

Répartition des résidences principales par typologie en 2015
Source : INSEE RP 2015



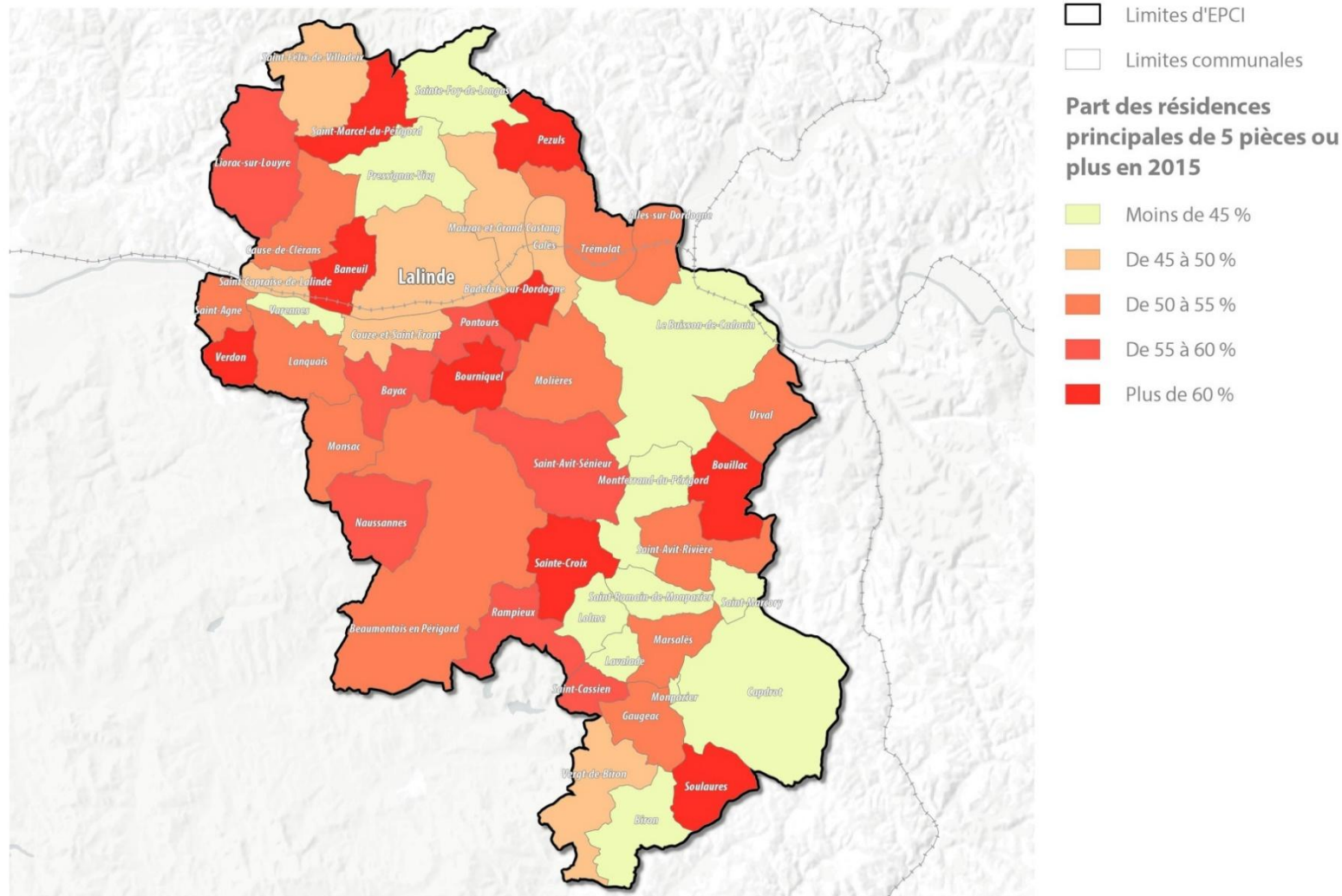
Evolution annuelle des résidences principales par typologie entre 2010 et 2015
Source : INSEE RP 2015



Partie 1 Démographie & habitat

Part des résidences principales de 5 pièces ou plus en 2015

PLUiH CC Bastides Dordogne Périgord



Réalisation : CITADIA - Octobre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE 2015

MERCAT



4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

D. Un marché accessible pour les ménages

La mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux illustre le fait que **le marché est accessible pour la majorité des ménages locaux**. Les biens en vente sur le territoire sont essentiellement des maisons individuelles. L'offre d'appartements est largement minoritaire.

Sur l'ensemble de la CCBDP, **le prix d'achat médian est d'environ 125 000€ pour une maison**, un prix supérieur à celui observé à l'échelle départementale de (115 000€). Les prix oscillent entre 82 000 € et 195 000 € (entre 75 000 € et 157 500 € à l'échelle départementale).

Plus précisément, 75% des couples et 85% des couples avec un enfant peuvent acquérir une maison ancienne de 60-80m² pour un budget total de 110 000€. Entre 1 700 et 1 800€ /mois sont nécessaires pour accéder à la propriété.

Le revenu mensuel nécessaire pour parvenir à payer les mensualités liées à l'achat d'un bien de 120 000 / 130 000€ est d'environ 1 900 / 2 000€. Ainsi, 65% des couples et 80% des couples avec un enfant peuvent accéder à la propriété à ce niveau de prix.

Pour une maison neuve de la même superficie, il faut compter une enveloppe totale de 130 000/140 000€. Les revenus mensuels nécessaires sont bien légèrement plus élevés (entre 2 100 et 2 200€). Ainsi, 60 des couples et 75% des couples avec un enfant peuvent prétendre acheter.

Pour une maison de plus grande superficie, entre 130 et 150m², 70% des couples avec un enfant et 80% des couples avec deux enfants peuvent acheter ce type de bien pour un budget total de 140 000/150 000€.

Pour les biens ayant une superficie comprise entre 170 et 200 m², le marché est plus difficile d'accès : 35% des couples avec 1 enfant et 50% des couples avec 2 enfants peuvent acquérir un bien entre 170 et 190m² et moins de 5% d'entre eux qui peuvent prétendre à un bien de 250-300m² pour une enveloppe de 350 000/370 000€. Plus de 5 700€ de revenus mensuels sont nécessaires pour acquérir de tels biens.

Le territoire de la CCBDP est attractif pour son cadre de vie (calme, ensoleillement, qualité de vie etc.). **Les acheteurs sont essentiellement des pré-retraités qui viennent de l'extérieur du territoire régional** (Hauts-de-France, Normandie, région Bordelaise) **voire hors territoire national** (ménages belges, anglais, allemands principalement). A noter que la part des ménages anglais, qui représentaient près de 50% des acheteurs il y a encore quelques années, a fortement diminué l'année dernière (en lien avec le Brexit, chute de la livre sterling etc.). De plus, une minorité de jeunes achète sur la CCBDP. La précarité de l'emploi et les niveaux de revenus insuffisants au regard des conditions de prêt expliquent en partie ce constat.

L'ampleur des travaux de réhabilitation pour certains biens anciens peut freiner l'achat. Ainsi, une part des acheteurs préférera se diriger vers des biens immobiliers neufs plutôt que d'engager des travaux conséquents de réhabilitation/rénovation.

La veille immobilière réalisée en septembre 2018 fait état d'un **marché locatif immobilier inexistant** sur la CCBDP malgré une demande réelle essentiellement de la part des jeunes. Selon les dires des agents immobiliers, le manque de confiance, l'appréhension des propriétaires à louer leur bien expliquent cette faiblesse de l'offre locative. A noter que les biens en location les plus demandés sont des T3 (petites maisons ou appartements).



Baromètre des prix sur la CCBDP en Septembre 2018 // Source: le Baromètre immobilier des notaires



Baromètre des prix en Dordogne en Septembre 2018 // Source: le Baromètre immobilier des notaires

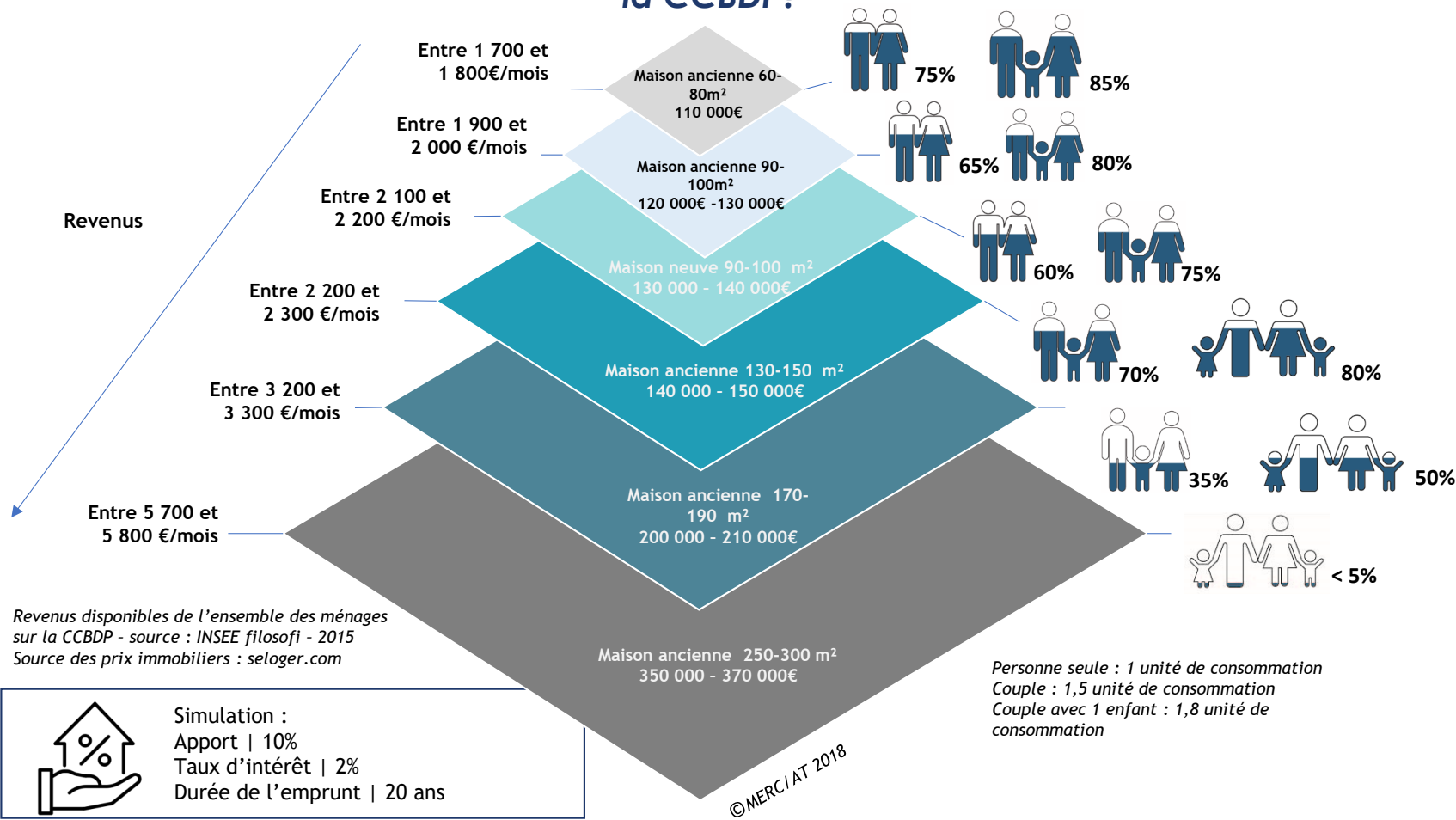
Point méthodologie :

La simulation de l'acquisition intègre :

- le prix d'achat,
- les frais de notaires (7,5% du prix d'achat dans l'ancien. 2,5% dans le neuf),
- des frais financiers (taux d'intérêt à 2% pour un emprunt sur 20 ans),
- avec un apport de 10% du prix d'achat,
- un taux d'endettement à 33% (maximum légal).

Deux simulations sont réalisées à partir des revenus disponibles d'une part d'un ménage composé de deux adultes (1,5 unité de consommation) et d'autre part de deux adultes et un enfant (1,8 unité de consommation).

Que peuvent acheter les ménages sur la CCBDP?





4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

E. Une pression sur le parc social bien inférieure aux échelles de comparaison qui ne doit pas masquer les besoins qui s'expriment

La CCBDP comptabilise **491 logements sociaux** sur son territoire (données SRU issues du PAC), soit **5,7%** de logements locatifs sociaux. (à compléter en attente données RPLS et OPS par la DDT).

De plus, le conventionnement favorise la mixité sociale et permet d'avoir une offre plus diffuse sur l'ensemble du territoire sans augmenter le nombre de résidences principales. En ce sens, SOLIHA a pour projet la réalisation de 6 logements conventionnés sur Lalinde (conventionnement sur 9 ans).

Une pression sociale importante sur les T2, une forte demande pour les T3

En 2017, le territoire enregistre **104 demandes et 41 attributions, soit 2,5 demandes pour 1 attribution** (3,3 en Dordogne). La moitié des demandes est concentrée sur les pôles de proximité, dont Lalinde (37 demandes) et Le Buisson de Cadouin (15 demandes). Le ratio demandes/attributions est bien inférieur à ceux observés sur les territoires de comparaison (3,3 pour la Dordogne et 4,9 pour la Nouvelle Aquitaine).

Sur la CCBDP, la pression est particulièrement forte sur les T2 avec 23 demandes pour 1 attribution, ce qui correspond à 22% de l'ensemble des demandes. Cette pression est similaire sur les communes hors Lalinde (16 demandes pour 1 attribution).

Concernant les T3, la pression est plus importante sur Lalinde (5 demandes pour 1 attribution), légèrement supérieur aux échelles de comparaison et à la CCBDP. Les T3 représentent près de la moitié des demandes sur le territoire intercommunal (47%), une part plus importante que pour le département (39%) et la région (31%).

Les T4 et les T5 sont sous représentés par rapport aux territoires de comparaison. Ces grandes typologies représentent néanmoins plus de 20% des demandes, avec des indices de pression respectifs de 1,1 et 0,3. Ces caractéristiques peuvent être rapprochées du caractère vieillissant de la population locale.

A noter que 9 demandes ont été faites pour des T1, soit 9% de l'ensemble des demandes. Aucun logement n'a été attribué. De plus, il est courant que les ménages demandent en 1^{er} choix un T1 mais souhaitent un T2 (demandé en 2^{ème} choix) et refusent le logement si un T1 leur est proposé, ce qui peut faire augmenter l'indicateur de pression.

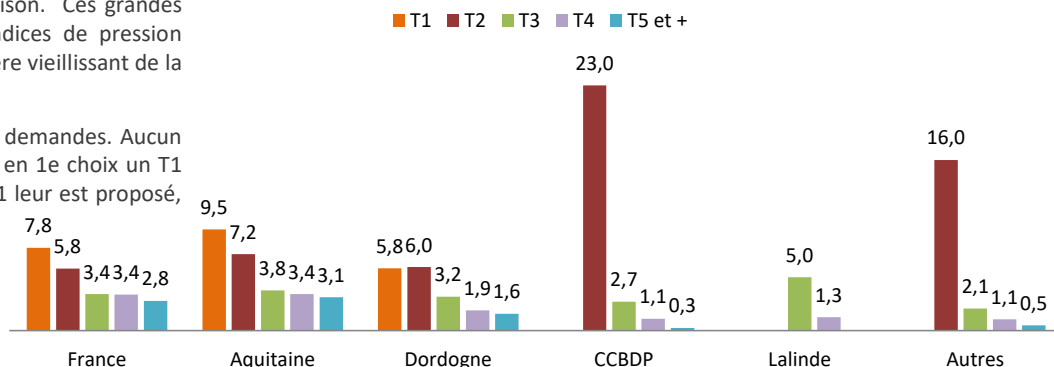
	Nombre demandes	Nombre d'attributions	Rapport demande/attribution
Aquitaine	87112	17909	4,9
Dordogne	4958	1510	3,3
CC des Bastides Dordogne-Périgord	104	41	2,5
Couze-et-Saint-Front	11	ss	ss
Lalinde	37	10	3,7
Le Buisson-de-Cadouin	15	ss	ss
Mauzac-et-Grand-Castang	13	ss	ss
Autres	28	31	ss

ss = secret statistique

Evolution du nombre de demandes et d'attributions dans le parc social // Source : données SNE 2018

Volume des demandes par attribution de logement social

Source : Répertoire demande sociale - 2017





4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

E. Une pression sur le parc social bien inférieure aux échelles de comparaison qui ne doit pas masquer les besoins qui s'expriment

Un profil des demandeurs plus précarisé que sur le Département et la Région

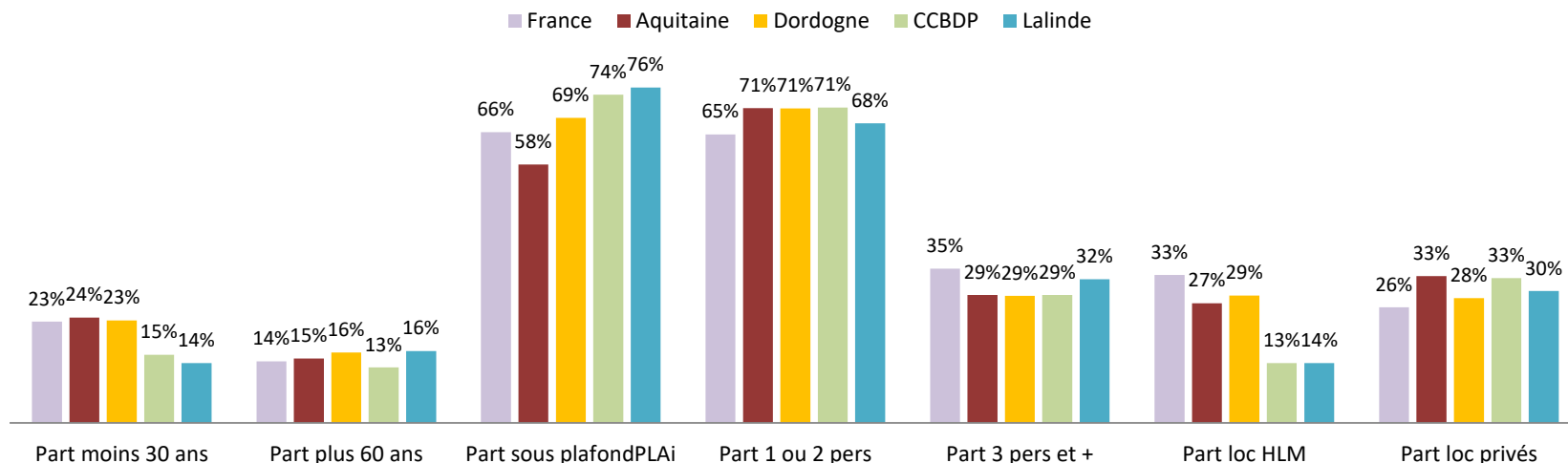
La CCBDP présente un profil légèrement plus précaire, en comparaison à la Dordogne et la Nouvelle Aquitaine :

- Une demande plus précaire que sur les autres territoires avec 74% des demandeurs qui sont éligibles à un logement PLAi, une part d'autant plus forte sur Lalinde (76%), contre 58% à l'échelle régionale et 69% sur la Dordogne ;
- Une très large majorité de petits ménages (personnes seules, personnes isolées, couples, familles monoparentales etc.) correspondant à 71% de l'ensemble des demandeurs, en lien avec la présence importante de jeunes (15%) et de personnes âgées (13%) ;

- Un profil plus familial pour une partie des demandeurs avec 29% des demandeurs qui correspondent à des ménages de plus de 3 personnes ; une part est plus importante sur Lalinde (32%) ;
- 13% des demandes de logements sont des demandes de mutation de la part des ménages déjà locataires d'un logement social. Néanmoins, le tiers des demandeurs viennent du parc locatif privé, une part plus élevée qu'à l'échelle départementale (28%).

Profil des demandeurs d'un logement social

Source: Répertoire demande logement social - 2017





4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

F. Une précarité marquée sur le territoire

1. Une précarité plus importante sur la CCBDP par rapport aux échelles de comparaison

Les ménages de la CCBDP ont un niveau de ressources médian de 19 013€ par unité de consommation (soit 1 584€/mois pour une personne seule), une valeur proche du département (19 065€) mais nettement inférieurs à la région (20 148€ pour la région).

D'après FILOCOM, 1 664 ménages vivent sous le seuil de pauvreté sur le territoire, soit 20% de l'ensemble des ménages, une part similaire au Département (21%). Cette part est plus importante pour les locataires du parc privé (36%) que pour les propriétaires occupants (15%).

De plus, 74% des demandeurs d'un logement social disposent de revenus inférieurs au PLAI, une part plus importante que sur les territoires de comparaison (69% en Dordogne et 58% pour la Région).

La CCBPD ne compte aucune structure d'hébergement dédiée aux ménages en difficulté.

Les personnes les plus fragiles trouvent en partie réponse dans le parc social :

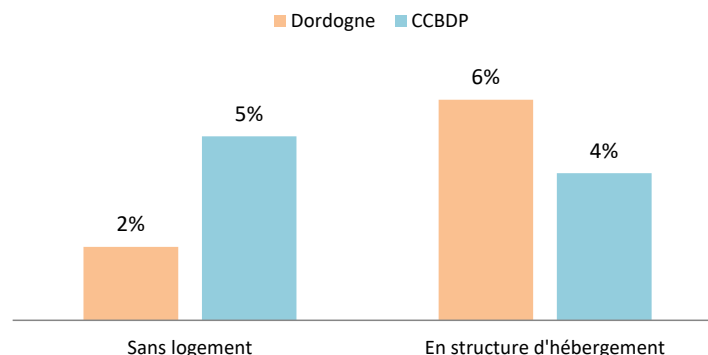
- 5% des demandeurs d'un logement social (avec 5 demandes pour 1 attribution) sont aujourd'hui sans situation de logement, une part plus de 2 fois supérieure qu'à l'échelle de la Dordogne (2%) ;
- 4% des demandeurs d'un logement social sont dans une structure d'hébergement (4 demandes), une part légèrement inférieure aux échelles départementale et régionale (respectivement 6% et 9%) en lien avec une absence de l'offre de structures sur la CCBDP.

De plus, en 2016, le territoire compte 2 380 allocataires logements, soit 28% des ménages de la CCBDP. Cette prestation est versée sous conditions de ressources. Les allocations logement permettent de soutenir les personnes et les familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de :

- l'Allocation de Logement Familiale (ALF) ;
- l'Allocation de Logement Sociale (ALS) ;
- l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Précarité des demandeurs d'un logement social

Source : SNE 2017



	Indice de pression (demandes/attribution) sans situation de logement	Indice de pression demandes/attribution situation d'hébergement
Aquitaine	5,0	3,8
Dordogne	4,0	3,3
CCBDP	5,0	4,0



4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

F. Une précarité marquée sur le territoire

L'Allocation de Logement Familiale (ALF)

L'Allocation de Logement Familiale (ALF) est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou des mensualités d'emprunt en cas d'accession à la propriété d'un logement ancien situé en dehors d'une zone tendue, sous conditions de ressources. Elle est versée en raison de la situation familiale du ménage (bénéficiaire de prestations familiales, personnes à charge...).

Peuvent prétendre à l'ALF les publics suivants :

- les bénéficiaires de prestations familiales ou de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH),
- les ménages ayant un enfant à charge d'au plus 21 ans mais qui n'ont pas le droit aux prestations familiales ou à l'AEEH,
- les jeunes couples mariés depuis moins de 5 ans, à condition que chacun des deux époux ait moins de 40 ans lors du mariage,
- les femmes enceintes, seules ou vivant en couple sans personne à charge,
- les ménages ayant à charge un ascendant de plus de 65 ans (ou 60 ans, s'il est inapte au travail, ancien déporté ou ancien combattant) et ne disposant pas de ressources supérieures au plafond de l'Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (ASPA),
- les ménages ayant à charge un ascendant, descendant ou collatéral atteint d'une infirmité entraînant une incapacité permanente d'au moins 80 % ou qui est, dans l'impossibilité reconnue par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) de se procurer un emploi.

L'Allocation de Logement Social (ALS)

L'allocation de logement sociale (ALS), comme l'ALF, est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou des mensualités d'emprunt en cas d'accession à la propriété d'un logement ancien situé en dehors d'une zone tendue. Le bénéfice de l'ALS, initialement réservé à certaines catégories de personnes (personnes âgées, infirmes, jeunes salariés...) a été progressivement étendu, sous condition de ressources, à toutes les personnes exclues des autres aides au logement, c'est-à-dire de l'allocation de logement familiale (ALF) et de l'aide personnalisée au logement (APL).

Peuvent prétendre à l'ALS les publics suivants :

- les locataires ou colataires ou sous-locataires (déclaré au propriétaire) d'un logement meublé ou non,
- les ménages accédant à la propriété d'un logement ancien, situé en zone 3, en ayant bénéficié d'un prêt conventionné (PC) ou d'un prêt d'accession sociale (PAS) conclu entre le 1er janvier 2018 et le 1er janvier 2020,
- les résidents en foyer (EHPAD, résidence autonomie, résidence pour étudiant...).

L'Allocation Personnalisée au Logement

L'Aide Personnalisée au Logement permet à ses bénéficiaires de réduire leurs dépenses de logement en allégeant :

- la charge de prêt pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui occupent leurs logements ;
- la charge de loyer pour les locataires.

Le montant de l'APL tient compte de plusieurs éléments : la situation familiale, le nombre d'enfants ou de personnes à charge, les ressources, le loyer, la nature du logement, le lieu de résidence. Le barème est indexé chaque année, au 1er janvier, sur l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL).

Peuvent prétendre à l'APL les personnes qui occupent un logement à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an) :

- soit en qualité d'accédants d'un logement acquis et le cas échéant amélioré à l'aide d'un prêt PAS (Prêt à l'Accession Sociale) ou PC (Prêt conventionné),
- soit en qualité de locataires d'un logement qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat.



4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

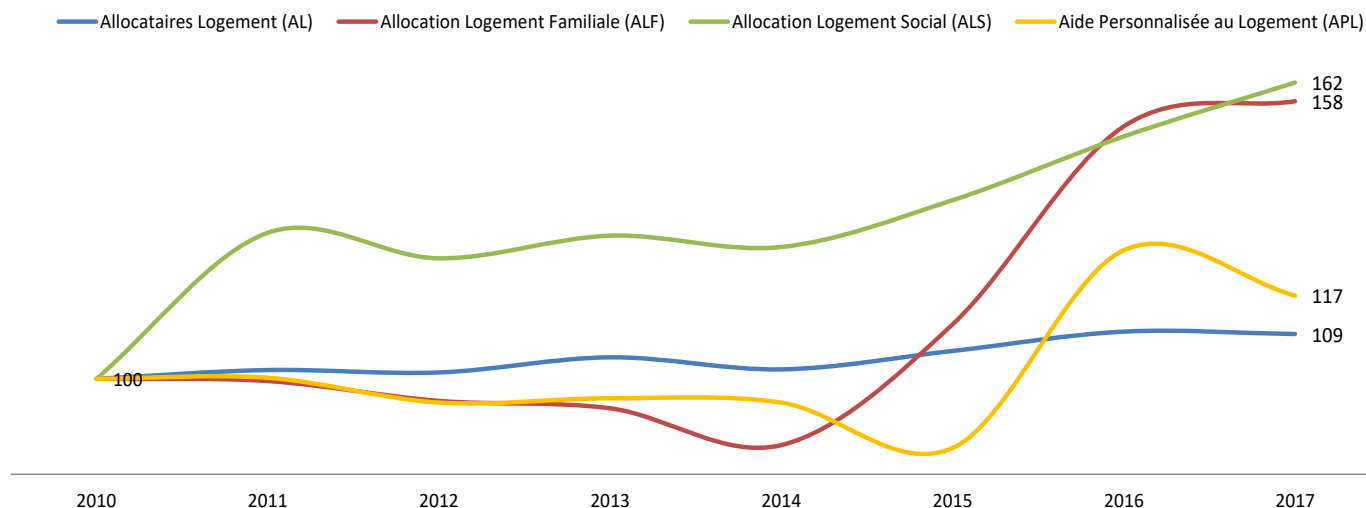
F. Une précarité marquée sur le territoire

En 2017, le territoire de la CCBDP compte ainsi :

- **1 026 allocataires Logement Familial**, soit 377 bénéficiaires de plus qu'en 2010, avec de fortes fluctuations du nombre de bénéficiaires selon les années ;
- **546 bénéficiaires de l'Allocation Logement Social**, soit 209 allocataires supplémentaires, avec un nombre de bénéficiaires en hausse constante depuis 2010 avec de légères fluctuations selon les années ;
- **519 bénéficiaires de l'APL**, soit 77 bénéficiaires supplémentaires par rapport à 2010, un nombre en baisse jusqu'en 2015, suivi d'une hausse entre 2015 et 2016. L'année 2017 est concernée par une baisse du nombre d'allocataires.

Evolution des allocations logements sur la CCBDP entre 2010 et 2017

Source: CAF





4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

F. Une précarité marquée sur le territoire

2. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées 2018-2023

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2018-2023 (PDALHPD) est aujourd'hui en cours de réalisation.

Conforté par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR de mars 2014, ce plan, co-piloté par l'Etat et le Conseil départemental de 2018 à 2023, est issu de la fusion du Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) et du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Ce plan définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement (article 34 de la Loi ALUR).

Le nouveau PDALHPD met l'accent sur une stratégie intégrée et territorialisée autour des orientations suivantes :

- le développement de l'animation territoriale,
- le maintien dans le logement,
- l'intensification de la lutte contre le mal logement,
- l'optimisation du parc conventionné à contribuer à la régulation des besoins des publics du plan,
- la consolidation des coordinations pour mieux répondre aux parcours complexes et prévenir les ruptures,
- le développement d'un outil d'observation et de suivi.

Plus précisément, les objectifs opérationnels sur le territoire de la CCBDP, appartenant à l'arrondissement de Bergerac, sont les suivants :

Orientation 1 : Développer l'animation territoriale du Plan

- Délimitation du travail avec les partenaires
- Fonctionnement des commissions : adaptation et révisions des procédures

Orientation 2 : Assurer le maintien dans le logement (prévention des expulsions / Accord Collectif Départemental)

- Mobilisation des partenaires pour élaborer une plaquette
- Réflexion partenariale autour d'un cahier des charges d'un accompagnement spécifiques (réfugiés et jeunes)

Orientation 3 : Intensifier la lutte contre le mal logement

- Recours à une large panoplie d'outils dont des moyens coercitifs pour mettre un terme aux dérégulations observées
- Appui au portage foncier et immobilier pour recycler certains immeubles
- Affirmation de démarches partenariales de projet permettant de promouvoir des réponses qualitatives et d'inscrire les interventions dans des démarches globales, décloisonnées

Orientation 4 : Optimiser les contributions du parc conventionné à la régulation des besoins des publics du Plan

- Inscription et participation du Plan à de nouveaux supports :
 - la Conférence Intercommunale du Logement
 - élaboration d'une Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial, d'un Plan de Gestion Partagée de la Demande et d'Information des Demandeurs

Orientation 5 : Consolider les coordinations pour mieux répondre aux parcours complexes, prévenir les ruptures

Des actions sont menées en faveur des sortants de détention, des sortants de CADA, HUDA, CAO, des sortants de psychiatrie et concernant des personnes sujettes à une rupture familiale ou rupture de contrat jeunes majeurs.

Orientation 6 : Développer un outil d'observation et de suivi

Concernant le département :

- Elargissement du périmètre d'acteurs associés
- Apports d'éclairages nouveaux (en particulier le SIAO pour mieux cerner l'offre aux besoins d'hébergement et de logement)





4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

F. Une précarité marquée sur le territoire

3. Le dispositif DALO

La liste des personnes prioritaires a été modifiée par la Loi Egalité et Citoyenneté. Les critères généraux de priorité font l'objet d'une réécriture en incluant ceux prévus par la Loi DALO et la Loi BESSON. Toutefois, toutes les personnes handicapées restent prioritaires pour l'attribution d'un logement alors qu'elles ne peuvent demander le bénéfice du DALO que si le logement est sur-occupé ou ne répond pas à tous les critères de décence.

Ainsi, les logements sont attribués dans un premier temps à des publics prioritaires ou du DALO :

- en situation de handicap,
- mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement. Les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale sont ajoutées à cette catégorie,
- hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- reprenant une activité après une période de chômage longue durée,
- vivant maritalement ou liées par un PACS et justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires,
- engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle,
- victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme.

La Loi Egalité et Citoyenneté ajoute les catégories de personnes suivantes :

- sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,
- exposées à des situations d'habitat indigne,
- ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- menacées d'expulsion sans relogement.

Nombre de logements DALO (en attente de données).

4. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2012-2017

Le 1er Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2012-2017 est arrivé à échéance. Ce plan était basé sur une analyse territoriale à l'échelle des bassins de vie. Afin de tenir compte des évolutions territoriales, réglementaires et des actions engagées en Dordogne par tous les acteurs de l'urbanisme, de l'habitat et du logement, il a été décidé que le nouveau cadre d'analyse porterait sur l'échelle des SCOT. **Le prochain document PDH 2018-2023 est en cours d'élaboration.**

5. La charte départementale des expulsions locatives de 2016

Dans le département de la Dordogne, la première charte de prévention des expulsions locatives a été adoptée en 1998. Levier de mobilisation des acteurs locaux de la prévention, il voit son rôle réaffirmé par la loi ALUR. Elle s'inscrit dans l'orientation du PLDALHPD qui vise à renforcer les actions en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées. Elle répond également aux dispositions de l'instruction ministérielle de mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives.

Cette charte vise plus précisément à* :

- Enrichir le partenariat en matière de prévention des expulsions par rapport à la charte établie en 1998 ;
- Permettre une connaissance mutuelle des interventions et des moyens des différents partenaires locaux en faveur de la prévention ;
- Formaliser, de manière coordonnée et consensuelle, les engagements de chacun des acteurs locaux de la prévention des expulsions locatives à chaque étape de la procédure ;
- Harmoniser autant que possible le traitement des situations d'expulsion sur l'ensemble du territoire départemental ;
- Pérenniser une dynamique continue de l'efficacité de la prévention entre les acteurs ;
- Poursuivre l'observation de la problématique de la prévention des expulsions.





4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

F. Une précarité marquée sur le territoire

6. Le Fonds Solidarité Logement (FSL)

Le Département recherche les conditions d'amélioration de la qualité de vie en protégeant et valorisant le cadre de vie, en permettant, par une aide financière et / ou un accompagnement social, l'accès ou le maintien dans un logement décent et la disposition des fournitures en énergie, etc.

Parmi ces aides sont identifiées :

- **L'aide FSL volet accès logement** : le FSL aide des personnes défavorisées qui ne sauraient par elles-mêmes trouver les ressources financières nécessaires à leur installation dans un logement (accès logement identifié) ou aide des personnes défavorisées sauf les étudiants rencontrant des difficultés de relogement (accès logement non identifié).
- Le dispositif FSL distingue des publics dont la ou les problématiques relèvent d'un traitement prioritaire.
- **L'aide FSL, volet maintien** : le FSL aide des personnes défavorisées qui ne peuvent trouver par elles-mêmes les ressources financières nécessaires à leur maintien dans un logement.
- **L'aide FSL, volet Eau, Energie, téléphone** : Le FSL aide des personnes défavorisées qui rencontrent des difficultés à régler les charges liées au logement.
- **L'aide FSL volet Aide à la Médiation Locative** : L'AML (Aide à la Médiation Locative) est un système par lequel un bailleur loue un logement à une association agréée. Cette dernière sous-loue ce logement à une famille en difficulté jusqu'à ce que les freins à son relogement dans le droit commun soient levés.
- **L'aide FSL volet Accompagnement Social Lié au Logement** : L'accompagnement social doit être mis en œuvre lorsque les difficultés rencontrées par un ménage limitent ses chances d'insertion pour accéder ou se maintenir dans un logement. L'ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement) est mis en œuvre lorsqu'il apparaît que parmi les difficultés du ménage, celles liées au logement sont prépondérantes ou que leur résolution est un préalable à toute autre action.

Partie 1



Démographie & habitat

4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

G. Anticiper les besoins des personnes âgées

Une population vieillissante et propriétaire de grands logements

Sur le territoire de la CCBDP, sont observées les caractéristiques suivantes concernant les séniors :

- 95% des 65 ans et plus vivent dans une maison (90% dans le département),
- 85% des 65 ans et plus sont propriétaires de leur logement (82% à l'échelle départementale) et 11% sont locataires du parc privé, une valeur similaire à l'échelle du département). En outre, 2% d'entre eux résident au sein du parc social, une valeur deux fois moins importante qu'à l'échelle départementale (4%),
- 83% des séniors vivent dans une maison de 4 pièces et plus (82% dans le département). La présence de séniors dans de grands logements peut être à l'origine de difficultés d'entretien et de sous-occupation.

Pour rappel, 40% de la population a 60 ans et plus sur la CCBDP, soit 7 605 séniors. Le vieillissement de la population (+1,4%/ an) nécessite une réflexion sur la diversification des produits favorisant le maintien à domicile ou la poursuite du parcours résidentiel au sein d'un habitat et d'un environnement adapté (proximité des services et équipements).

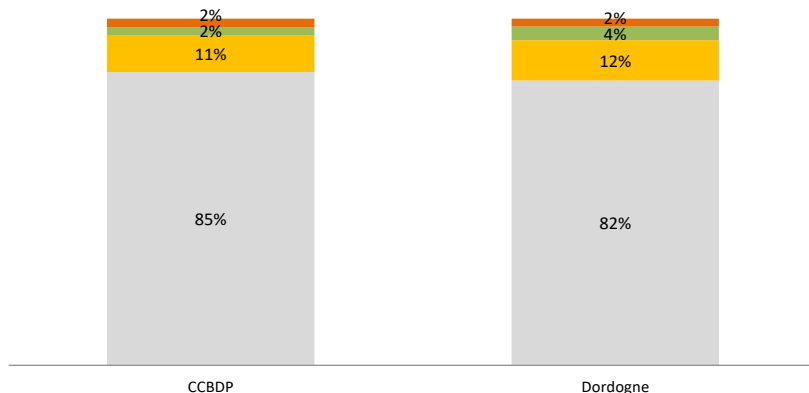
De plus, la **question de la production d'une offre de logements adaptés et adaptables dans le parc privé et le parc social** doit également être envisagée pour améliorer les conditions de vie des ménages âgés qui ne peuvent assumer l'entretien de leur grand logement et libérer des grands logements aujourd'hui sous-occupés.

Tous ces ménages n'ont pas nécessairement besoin d'un hébergement spécifique et la question du maintien à domicile rejoint alors les problématiques propres aux personnes âgées. Certains séniors peuvent donc trouver des solutions au sein du parc privé. Le territoire intercommunal est couvert à 100% tant au niveau des Services d'Aide à Domicile (SAD), principalement par le CIAS Bastides Dordogne Périgord, que des services des Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD).

Statut d'occupation des 65 ans et plus

Source : INSEE RP 2015

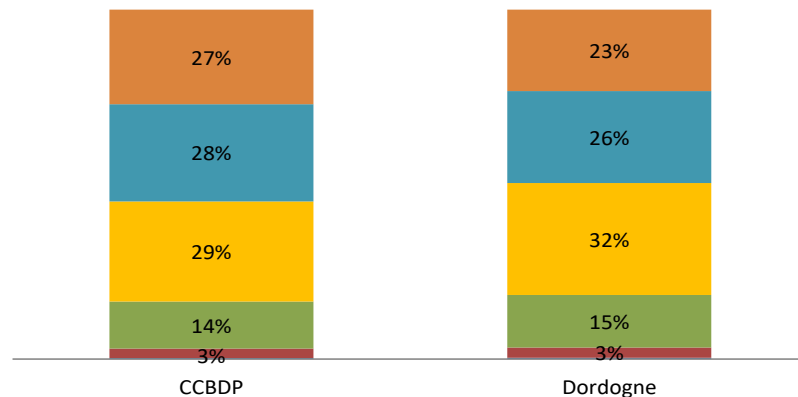
■ Propriétaires ■ Locataires privés ■ Locataires HLM ■ Logés gratuitement



Taille des maisons occupées par les 65 ans et plus

Source : INSEE RP 2015

■ 1 pièce ■ 2 pièce ■ 3 pièce ■ 4 pièce ■ 5 pièce ■ 6 pièce et plus





4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

G. Anticiper les besoins des personnes âgées

Un territoire disposant d'une offre en hébergement conséquente

À ce jour, le **taux d'équipement pour les personnes âgées sur la CCBDP est nettement supérieur aux autres territoires de comparaison** avec :

- **401 places en EHPAD** réparties entre 5 EHPAD situés sur Beaumontois-en-Périgord, Le Buisson de Cadouin, Lalinde, Capdrot, Lolme et Saint-Félix de Villadeix. Cela correspond à un taux de places d'hébergement d'EHPAD de près de 127 places pour 1 000 habitants âgés de 75 ans et plus. Ce taux est supérieur aux moyennes départementale et régionale (106%).
- Le territoire dispose également d'une Résidence Autonomie située à Lalinde de 47 places, d'une résidence pour personnes âgées de 9 places à Monpazier et d'une MARPA (Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées) au Buisson de Cadouin de 23 places, soit un taux en places d'hébergement hors EHPAD de 25,4 pour 1 000 personnes âgées de plus de 75 ans (valeur supérieure aux moyennes départementale et régionale (21%)) ;

A noter que le territoire comptabilise également un foyer d'accueil privé à Saint-Félix de Villadeix de 24 places destiné aux frères retraités.

De plus, une part relativement faible des 75 ans et plus peut accéder à un EHPAD (hors aide sociale ou familiale) :

- le revenu médian pour les 75 ans et plus est de 1 602€ par mois,
- Entre 20 et 25% des 75 ans et plus peuvent accéder à un EHPAD en GIR1/2, entre 25 et 35% en GIR 3/4 et entre 35 et 45% en GIR 5/6 selon les EHPAD.

Le GIR (groupe iso-ressources) correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée. Il existe 6 GIR * :

- **GIR 1** : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants / ou personne en fin de vie,
- **GIR 2** : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante / ou personnes dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente,
- **GIR 3** : Personne ayant conservé son autonomie mentale, partiellement son autonomie locomotrice, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels

- **GIR 4** : Personne n'assumant pas seule ses transferts mais qui, une fois levée, peut se déplacer à l'intérieur de son logement, et qui a besoin d'aides pour la toilette et l'habillage / ou personne n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais qui doit être aidée pour les soins corporels et les repas
- **GIR 5** : Personne ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage
- **GIR 6** : Personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante.

A noter également que 474 seniors bénéficient de l'APA sur la CCBDP (Allocations et Aides aux Personnes Agées) dont 31% sont des personnes seules –Source: Département de la Dordogne.

Personnes âgées				Taux d'équipement		
	Commune	Places	Taux d'occupation en 2017	CCBDP	Dordogne	Nouvelle-Aquitaine
Hébergement complet EHPAD		401		127.0	105.5	105.3
EHPAD La Bastide	Beaumontois-en-Périgord	83	99%			
EHPAD de Cadouin	Le Buisson de Cadouin	88	100%			
EHPAD Résidence Rivière Espérance	Lalinde	81	99%			
EHPAD Monpazier Résidence Le Périgord	Capdrot	89	97%			
EHPAD de Lolme	Lolme	60	92%			
Hébergement hors EHPAD		79		25.4	21.4	21
Résidence Autonomie Les Bélistes	Lalinde	47	Non connu			
Résidence personnes âgées	Monpazier	9	Non connu			
Marpa de la Tour Pierre Chaussade	Le Bussion de Cadouin	23	Non connu			

Taux d'équipement : nombre de places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus // Source: FINESS 2018-STATISS, INSEE RP 2015

	GIR 1/2	GIR 3/4	GIR 5/6
EHPAD La Bastide	25%	35%	45%
EHPAD de Cadouin	25%	30%	40%
EHPAD de Rivière Espérance	25%	30%	40%
EHPAD Le Périgord	25%	30%	40%
EHPAD Lolme	20%	25%	35%

Simulation d'accès à un EHPAD pour les 75 ans et plus // Source: FILOSOFI 2015



4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

G. Anticiper les besoins des personnes âgées

Il est également prévu de créer un accueil de jour itinérant sur le secteur de Lalinde (Source : Conseil Départemental). Ce service sera porté par les EHPAD de Bergerac (La Madeleine et le Jardin d'Antan). De plus, du fait d'un taux de couverture correct de la Dordogne au regard des autres départements de Nouvelle Aquitaine, l'ARS, qui délivre conjointement avec le Président du Conseil départemental les autorisations de création de places d'EHPAD, ne privilégie pas le département de la Dordogne. A cet égard, aucune nouvelle place n'a été autorisée sur le département depuis la création des ARS en 2010.

Par ailleurs, la réflexion se porte désormais sur les modes d'accueil alternatifs comme les expériences d'EHPAD hors les murs ou d'habitats collectifs.

Le schéma départemental en faveur des personnes âgées

Le schéma départemental en faveur des personnes âgées est établi pour une durée de 5 ans (2014-2019). Intitulé « Bien Vieillir en Dordogne » il définit les orientations et les programmes d'actions en faveur des personnes âgées.

Il repose entre autres sur un bilan quantitatif et qualitatif de l'offre sociale et médico-sociale en Dordogne et détermine les objectifs de développement de l'offre sociale et médico-sociale. Il précise le cadre de la coopération et de la coordination entre les établissements et services.

Ce schéma est décliné en quatre grandes orientations :

- agir pour le développement de l'emploi et la valorisation des métiers du grand âge,
- encourager et articuler les actions de prévention et d'éducation à la santé et les initiatives en faveur de la citoyenneté,
- poursuivre et amplifier les initiatives pour soutenir les aidants familiaux et les réseaux de
- Solidarité,
- organiser le pilotage et le suivi de la politique départementale en faveur des personnes âgées.

Ces 4 orientations sont déclinées en 20 mesures et 23 actions.



Source: Site du département



4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

H. Une seule structure d'accueil de jour pour les personnes en situation de handicap

Le territoire dispose d'une première structure pour personnes en situation de handicap visuel et auditif de 20 places, soit un taux d'équipement de 20 places pour 1 000 habitants, un taux légèrement plus élevé que les territoires de comparaison (2,1 pour la Dordogne et 2 pour la Nouvelle Aquitaine).

Créée en 1972, le foyer de vie La Peyrouse s'est développé dans un cadre familial en lien avec l'environnement proche : l'activité chaiserie notamment, mise en œuvre par les résidents, génère des relations avec l'extérieur et aide à faire mieux connaître ce handicap rare.

En 1992 l'Association « Accueil des Sourds-Aveugles La Peyrouse » est créée pour prendre le relais de la Congrégation qui continue à en assurer la Direction. Un agrément pour l'accueil de 9 résidents est accordé en 1993 par le Conseil Général de la Dordogne.

En 2006, l'Association devient propriétaire des locaux. Les nouveaux bâtiments, permettant une extension de capacité (portée à 19 places dont une en accueil temporaire), sont inaugurés en 2008. Désormais totalement autonome, les Résidents, encadrés par du personnel professionnel (25 équivalents temps plein), sont accueillis toute l'année et bénéficient d'une aide journalière personnalisée et d'une offre d'activités adaptée à leurs besoins. Il s'agit de développer l'autonomie des résidents et de prévenir toute forme régression par la réalisation d'activités quotidiennes diversifiées. Les activités proposées sont diverses et adaptées aux capacités des résidents.

Le territoire compte également un **Etablissement Expérimental pour personnes handicapées Vieillissantes** de 45 places sur la commune de Monpazier. L'association « les Papillons Blancs » en partenariat avec la Communauté de Communes du Monpaziérois a obtenu de la part des services de l'Etat et du Conseil Général l'autorisation de créer un « foyer d'accueil expérimental pour personnes handicapées vieillissantes » d'une capacité de 45 lits dont 12 lits d'hébergement temporaire.

Le schéma départemental en faveur des personnes handicapées

Ce schéma couvre la période 2012-2017. Pilotée par le Conseil Départemental, son élaboration a été établie en concertation avec l'Agence Régionale de Santé et les acteurs du handicap ou de la perte d'autonomie.

Ce schéma vise à :

- agir en faveur de la citoyenneté et de la participation à la vie sociale des personnes handicapées,
- favoriser la continuité des parcours de vie et des accompagnements.

Un nouveau cadre – le schéma départemental de l'autonomie – intégrera à terme le schéma départemental en faveur des personnes âgées et le schéma départemental en faveur des personnes handicapées. Elaboré par le Conseil Départemental en lien avec l'ARS et la MDPH, il constituera le socle en matière de coordination des actions et de coopération des acteurs, de consolidation de la vie à domicile, de diversification des offres et services.

Personnes en situation de handicap	Commune	Places	Taux d'équipement		
			CCBDP	Dordogne	Nouvelle-Aquitaine
Foyer de vie La Peyrouse	Saint-Félix de Villadeix	20	2,5	2,1	2

Taux d'équipement : nombre de places pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans // Source: FINESS 2018- STATISS, INSEE RP 2015



Foyer la Peyrouse // Source : site internet Historique du Foyer des Sourds-Aveugles La Peyrouse



4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

I. Une absence de structures d'hébergement pour les jeunes souhaitant décohabiter

Le territoire de la CCBDP compte 1 904 jeunes de 15 à 29 ans, soit 10% de la population (13% à l'échelle du département et 16% à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine). Parmi ces jeunes, 38% vivent sur les pôles de proximité (soit 728 jeunes), 39% sur le secteur Dordogne (735 jeunes) et 23% sur le secteur Sud (soit 442 jeunes).

La population jeune est confrontée à des problématiques de décohabitation, de logements étudiants, d'allongement de la durée des études et de difficultés de primo-accession. **Néanmoins, le territoire ne compte aucune structure d'hébergement spécifique dédiée aux jeunes.**

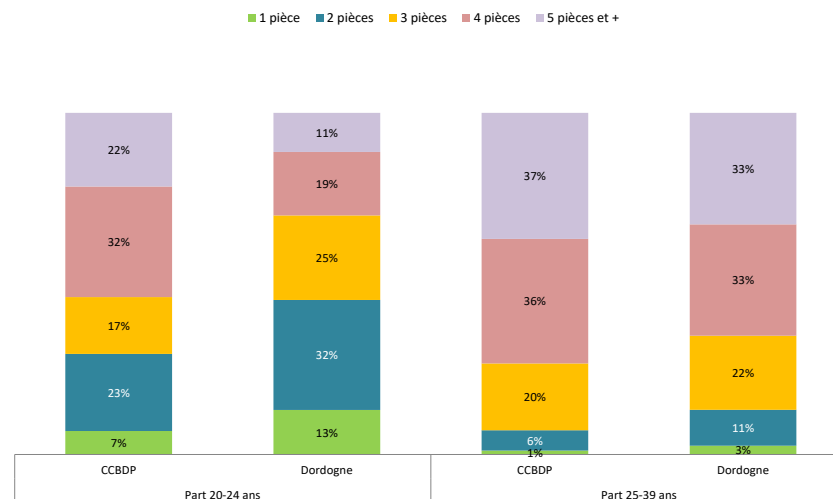
Plus précisément, certaines caractéristiques se dégagent concernant les jeunes :

- **63% des 20-24 ans** vivent dans une maison. Cette part s'élève à 87% pour les 25-39 ans, une valeur bien supérieure à la moyenne départementale (74%) compte-tenu du profil du parc de résidences principales de la CCBDP,
- **77% des 20-24 ans sont locataires** (dont 68% sont des locataires privés et 10% sont des locataires dans le parc social). Cette part reste inférieure aux valeurs départementales (77% de locataires dans le parc privé et 10% dans le parc social),
- **Les 20-24 ans vivent davantage dans de moyennes typologies** (39% dans des T2 et T3). Cette part s'amenuise au profit des plus grandes typologies pour les 25-39 ans (73% pour des T4 et +) correspondant aux évolutions de parcours résidentiels,
- **le revenu médian annuel des jeunes de moins de 30 ans est de 16 366€**, une valeur légèrement supérieure à l'échelle départementale (16 291€) mais inférieure à la valeur régionale (17 055€),

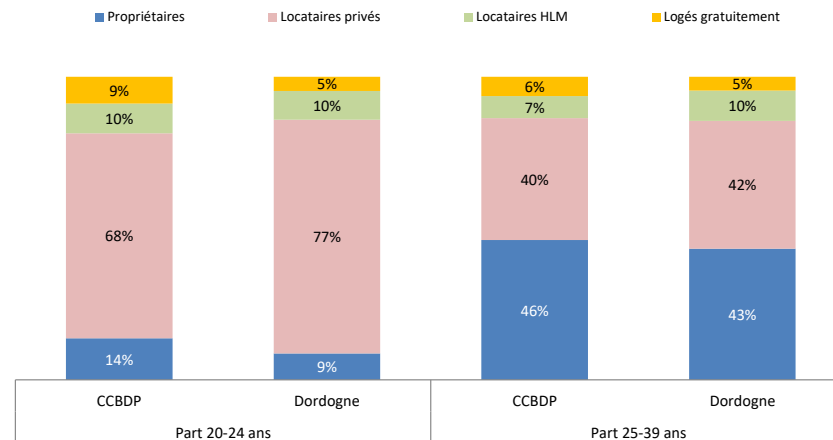
Face à ces difficultés, les jeunes se tournent vers le logement social (**15% des demandeurs ont moins de 30 ans** (23% en Dordogne) **avec 16 demandes pour 11 attributions, soit 1,5 demandes pour 1 attribution**, pression inférieure à la moyenne intercommunale

Notons que l'offre en matière de logement pour les apprentis, les étudiants et les saisonniers est aujourd'hui insuffisante et inadaptée pour des demandes temporaires. Faute de locations disponibles sur une courte durée, les demandeurs se rabattent sur des solutions souvent plus coûteuses (hôtels, *Airbnb* etc.) ou sur des logements bon marché le plus souvent dégradés.

Typologie des logements occupés par les 20-39 ans
Source : INSEE RP 2015



Statut d'occupation des 20-39 ans
Source : INSEE RP 2015



4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

J. Un territoire peu concerné par l'accueil des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) 2012-2017, préconisait :

- la réalisation d'un terrain de petit passage à Lalinde, terrain qui n'a pas été réalisé,
- la mise à disposition de 5 terrains familiaux, soit 10 places sur Lalinde.

Le schéma mettait également en exergue l'existence d'une dizaine de places de stationnements illicites sur Lalinde.

Le nouveau SDAHGV 2018-2023 en cours de révision ne prévoit aucune prescription ou préconisation particulière sur le territoire de CCBDP. En effet, il y a peu de voyageurs et peu de demandes sur ce territoire.

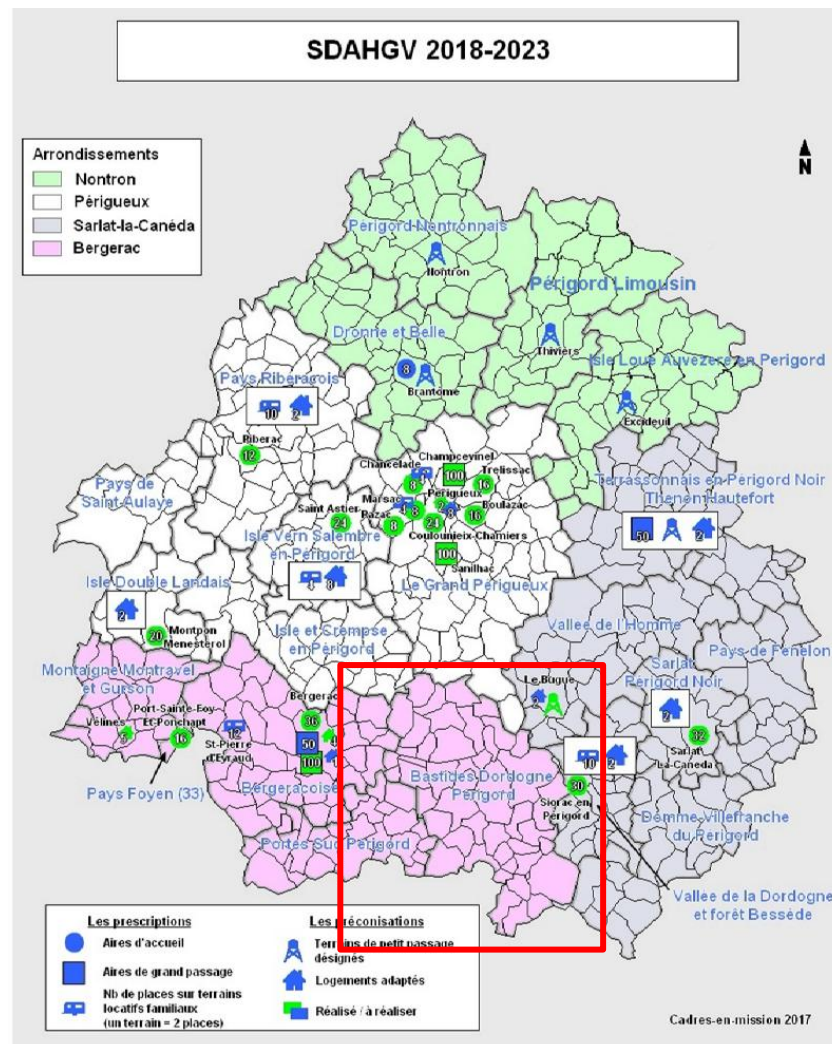
Vers une sédentarisation des Gens du Voyage

De caractère fortement rural, le département de la Dordogne est depuis de très nombreuses années une terre d'accueil temporaire ou définitive pour les familles issues du voyage. Cet ancrage est en constante augmentation du fait :

- de l'évolution des modes de vie, même si les déplacements saisonniers demeurent ;
- des mécanismes de décohabitation des jeunes, ceux-ci étant assez nombreux et en recherche précocement d'une vie autonome ;
- du caractère rural du département qui offre des capacités foncières importantes, certains propriétaires trouvant auprès de familles du voyage des opportunités pour vendre des parcelles par nature inconstructibles (zone forestière, zone agricole, zone à risques, ...).

Sur le territoire de la CCBDP, principalement sur Lalinde et Saint-Caprise de Lalinde, environ 15 familles sont sédentarisées et intégrées (les enfants vont à l'école, certains ont un emploi fixe etc.).

Une offre pérenne d'habitat sédentaire doit donc être proposée aux gens du voyage souhaitant se sédentariser. Pour ce faire, la conduite de missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale à l'échelle de territoires où les implantations sont nombreuses paraît un préalable nécessaire à toute démarche de production d'habitat. Des réflexions sur la possibilité de réaliser, notamment avec les bailleurs sociaux des petits programmes d'habitat adapté sur la base du prêt locatif aidé d'insertion (PLAI), dans l'ancien ou dans le neuf pourra également être envisagée.



Extrait du SDAHGV de la Dordogne 2018-2023



5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

A. Un parc de logements ancien

Plus de la moitié des résidences principales a été construite avant 1971 et les premières réglementations thermiques. Le coût lié au chauffage peut engendrer un poste de dépenses important pour les occupants du logement. **Cette part est une plus élevée qu'à l'échelle départementale (48%) et régionale (44%).**

A une échelle intra-communautaire, le secteur rural Sud a connu une vague d'urbanisation plus importante au début du XXème siècle avec près de 36% de résidences principales construites avant 1919, soit le double par rapport à la Nouvelle Aquitaine.

A partir des années 1920 et ce, jusqu'aux premières réglementations thermiques dans les années 1970, ce sont les communes appartenant aux pôles de proximité qui ont connu le plus fort développement avec près de 30% des résidences construites sur cette période. Cette part est bien supérieure aux secteurs ruraux (20% pour le secteur rural Dordogne et 17% pour le secteur rural Sud).

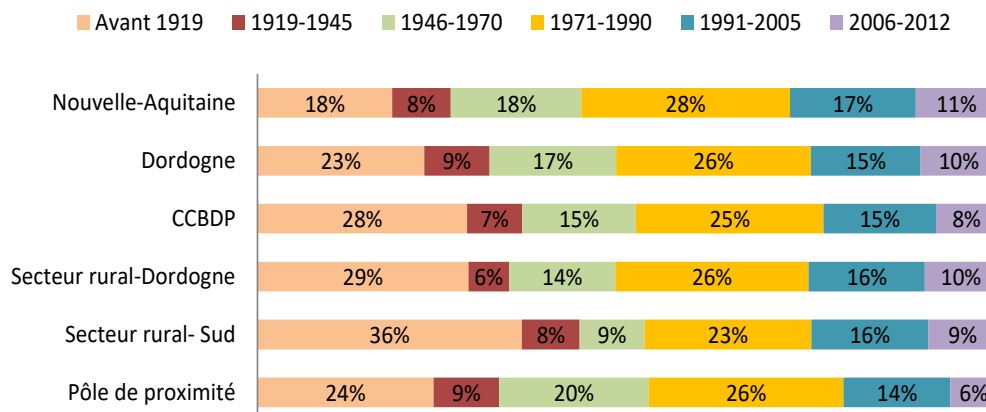
Les communes appartenant au secteur rural Dordogne et aux pôles de proximité connaissant à nouveau un fort développement dans les années 1970 et 1980 avec plus du quart du parc construit à cette période, à l'image de la Dordogne.

Sur une période plus récente, les secteurs ruraux se distinguent en poursuivant leur développement, en lien avec la poursuite de la périurbanisation.

Part des résidences principales construites avant 1970 – Source : INSEE RP 2015	
Pôles de proximité	53%
Secteur rural –Sud	52%
Secteur rural – Dordogne	48%
CCBDP	51%
Dordogne	48%
Nouvelle-Aquitaine	44%

Période de construction des résidences principales

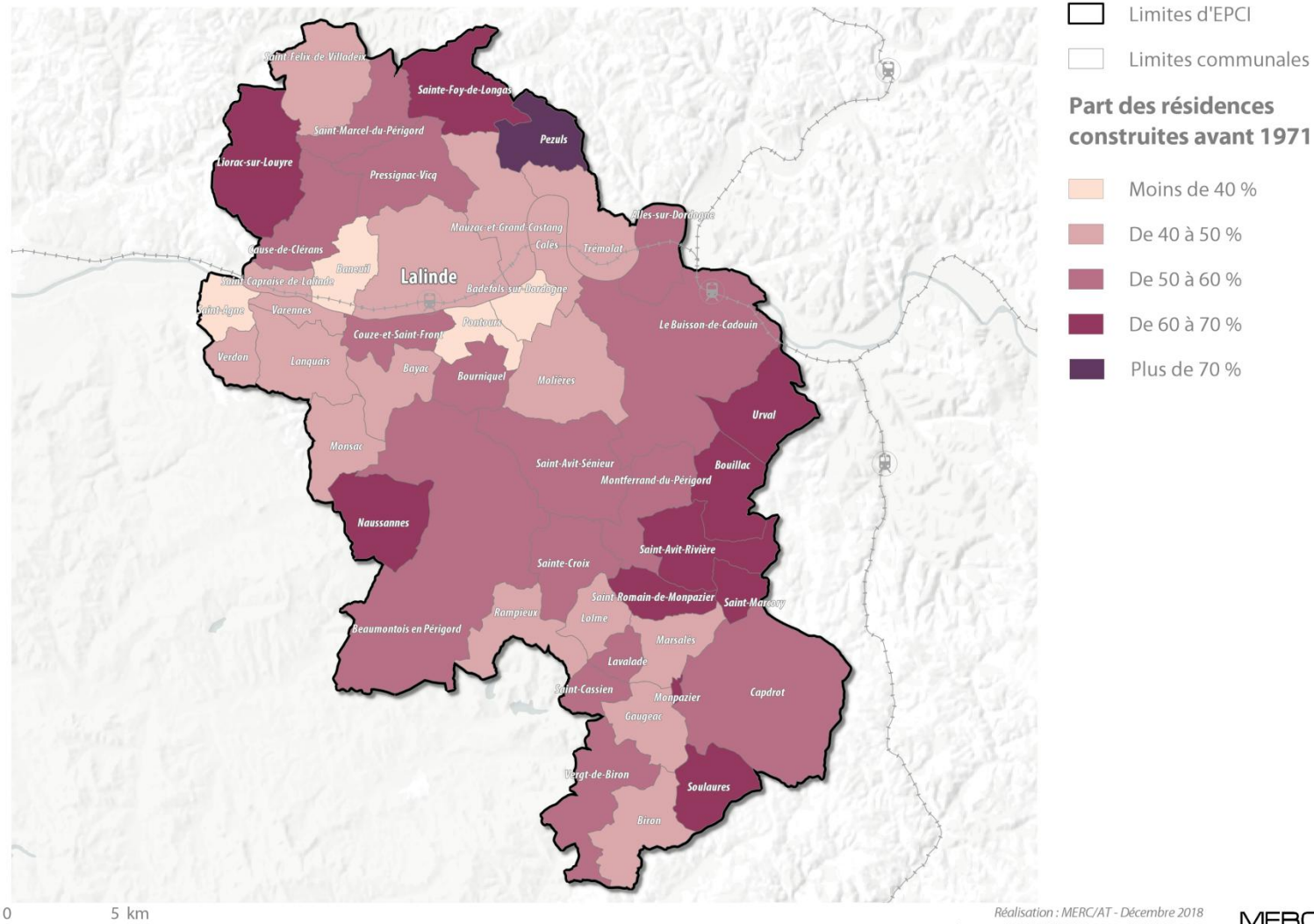
Source: INSEE RP 2015



Partie 1 Démographie & habitat

Part des résidences principales construites avant 1971

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord





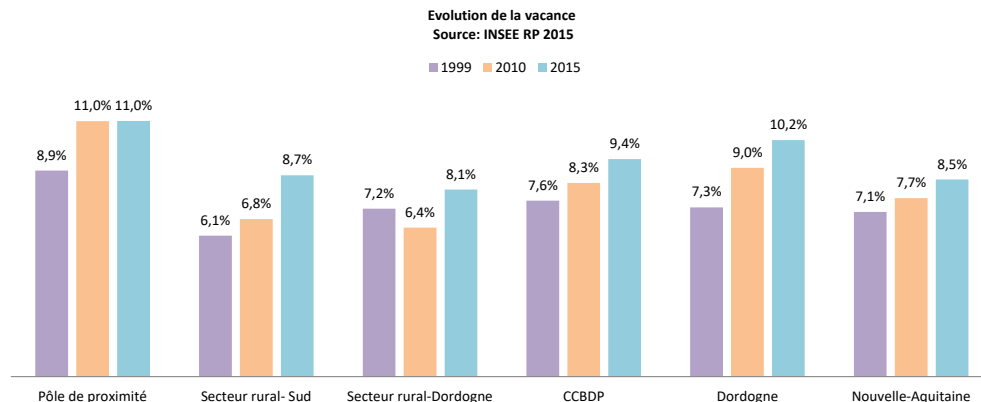
5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

B. Une problématique de la vacance marquée sur le territoire et différenciée selon les secteurs

En 2015, le taux de vacance sur la CCBDP est de 9%, une valeur inférieure au département (10%) mais légèrement supérieur à la Région (8%), avec environ 1 190 logements considérés comme vacants en 2015. Les pôles de proximité se démarquent avec une vacance supérieure (11%) et près de 550 logements vacants. Le secteur rural Sud, avec plus de 290 logements vacants présente une part similaire à la CCBDP. Enfin, le secteur rural Dordogne comptabilise plus de 350 logements vacants, soit une valeur similaire à la Nouvelle-Aquitaine.

Selon les fichiers fiscaux, environ 1 470 logements sont référencés vacants en 2015 (17% du parc de logements), soit un poids au sein du parc de logements nettement plus important que sur les territoires de comparaison (15% en Dordogne et 11% en Nouvelle-Aquitaine).

Depuis la fin des années 1990, la part de la vacance ne cesse d'augmenter atteignant une croissance annuelle de +3,1% entre 2010 et 2015, soit 170 logements vacants supplémentaires sur la période. Néanmoins, à une échelle intra-communautaire, on note de fortes disparités. Si la hausse de la vacance est quasi nulle sur les pôles de proximité (+0,3%/an entre 2010 et 2015) avec moins de 10 logements supplémentaires en 5 ans, cette hausse est bien plus significative sur les secteurs ruraux (+5,5%/an pour le secteur rural Dordogne et +6,3%/an pour le secteur rural Sud) avec plus de 160 logements supplémentaires. Cela s'explique en partie par la présence d'un parc plus ancien ne correspondant par toujours aux attentes actuelles des ménages (logements très anciens, travaux importants, etc.).



Point méthodologie :

La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance, est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5 % et 7 % est ainsi généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire.

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- **La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle » :** cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- **La vacance structurelle :** au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille...) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).

Ce que dit le diagnostic du SCoT Bergeracois :

- Des taux de vacance supérieurs à 17% sont observés sur certaines communes à l'image de Saint-Avit-Rivière, Saint-Cassien ou Rampieux.

Ce que dit le DOO du SCoT Bergeracois :

Pour les pôles de proximité

- Pour les communes ayant un parc de logements vacants supérieur à 8% et à 20 logements, a minima, 30% des logements vacants inventoriés dans le diagnostic devront faire l'objet de mesures de réhabilitation

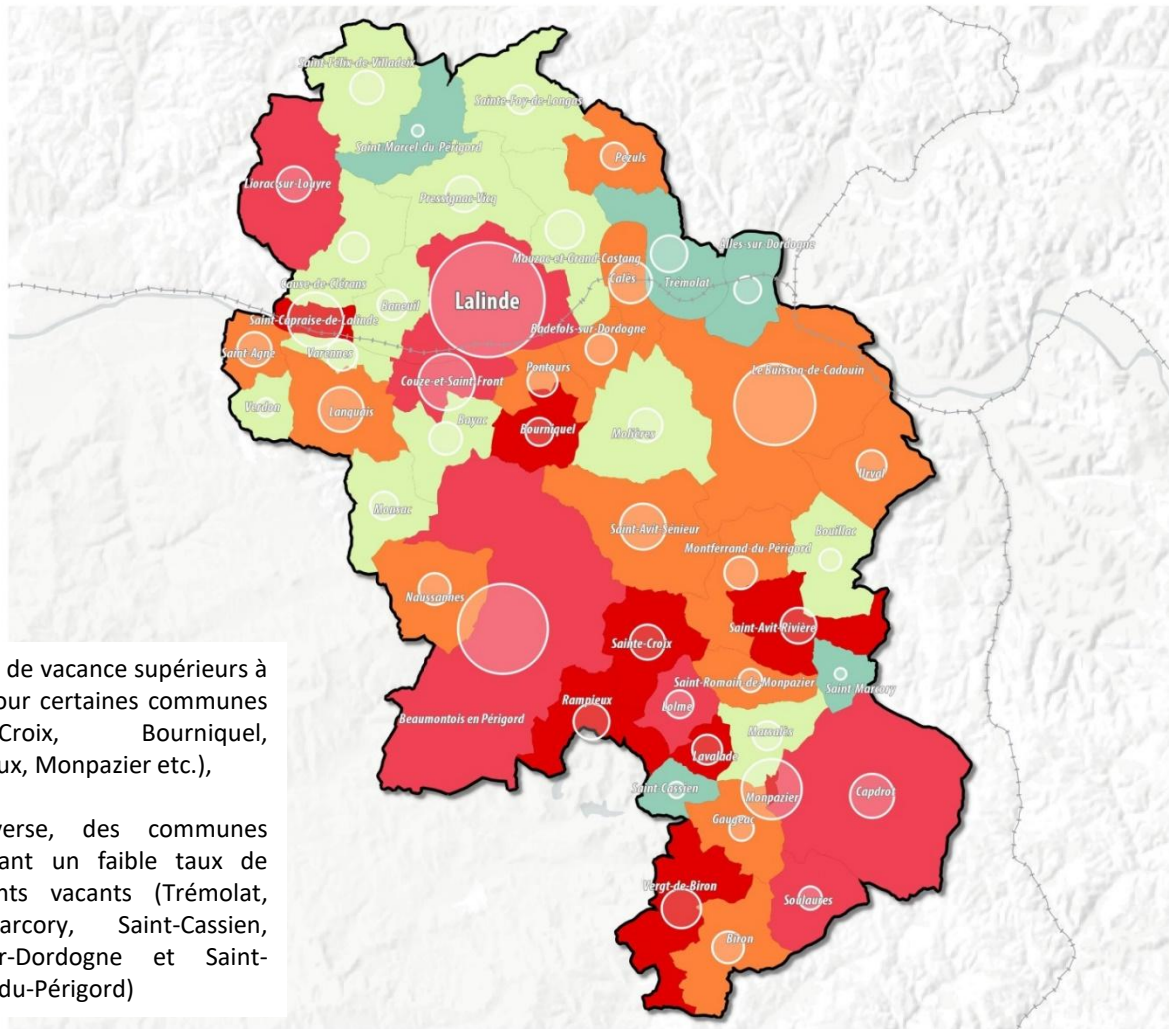
Partie 1



Démographie & habitat

Part des logements vacants en 2015

PLUiH CC Bastides Dordogne Périgord



Limites d'EPCI

Limites communales

Part des logements vacants en 2015

Moins de 5 %

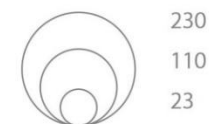
De 5 à 7 %

De 7 à 10 %

De 10 à 15 %

Plus de 15 %

Nombre de logements vacants



- Un taux de vacance supérieurs à 15% pour certaines communes (Sainte-Croix, Bourniquel, Rampieux, Monpazier etc.),
- A l'inverse, des communes présentant un faible taux de logements vacants (Trémolat, Saint-Marcory, Saint-Cassien, Alès-sur-Dordogne et Saint-Marcel-du-Périgord)

CCBDP	Dordogne
9%	10%

Réalisation : CITADIA - Octobre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE 2015

MERCAT



5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

C. Des problèmes de vacance liés à la qualité du parc

Cette vacance touche particulièrement le parc de moindre qualité et de moyenne taille :

- 3% des logements vacants ont le confort partiel et 21% sont sans confort (dans le parc de RP, 5% des logements sont sans confort et 33% ont le confort partiel) ;
- 20% du parc vacant appartient aux catégories 7/8 contre 4% pour les RP ;
- En moyenne, le parc vacant est composé de 3 pièces ;
- Plus de 60% du parc de logements vacants date d'avant 1919 (54% en Dordogne).

De plus, **la vacance est essentiellement structurelle** (57% des logements vacants le sont depuis 2 ans et plus, une part bien supérieure à celle observée à l'échelle départementale (49%) et concerne 840 logements.

Cette vacance structurelle est davantage liée à une inadaptation des logements aux attentes actuelles des ménages. De plus, la remise en état d'un logement vacant peut être contingentée par la réalisation de travaux relativement lourds dans un contexte de faible tension.

Enfin, **43% des logements sont vacants depuis moins de 2 ans** (soit 630 unités) , en lien avec des phénomènes conjoncturels (succession, délais de mise en vente etc.).

A noter qu'en moyenne, sur la CCBDP, **un logement reste vacant 4 ans et demi**, soit un an de plus que sur le département.

Des projets en cours de réflexion pour la réhabilitation de logements vacants : Exemple de Monpazier

La commune souhaite mener une **opération de revitalisation sur son centre-bourg** en réhabilitant un bâtiment vacant. Le projet sur ce foncier est la création d'une résidence intergénérationnelle, au cœur de la bastide, dont l'installation bénéficierait aux commerces de la bastide et aux services présents sur la commune. Monpazier souhaite également **acquérir un autre bâtiment vacant**, pour y transférer ses ateliers municipaux. La libération des locaux permettrait la création d'un logement communal, ou la revente à un opérateur privée pour la création de logement sur ce foncier stratégique en entrée de bourg.

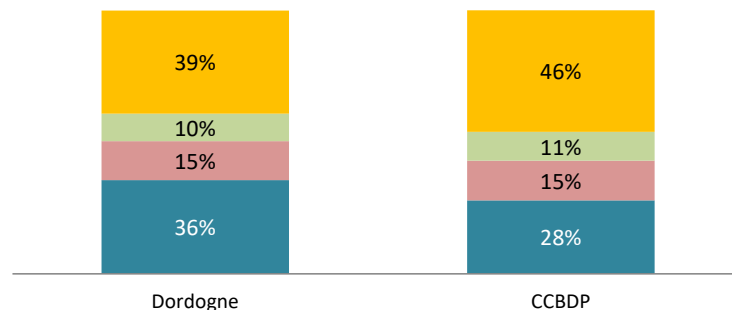
Pour ce faire, **une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg a été signée le 12 décembre 2018 entre la commune de Monpazier et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.**

L'EPF accompagnera la commune dans la réalisation de ces différents projets en menant les négociations et l'acquisition de ces propriétés situées dans le périmètre de réalisation. L'EPF pourra mener les travaux à entreprendre de manière à laisser un foncier prêt à aménager ou à réhabiliter pour la réalisation des projets.

Durée de la vacance

Source : FILOCOM 2015

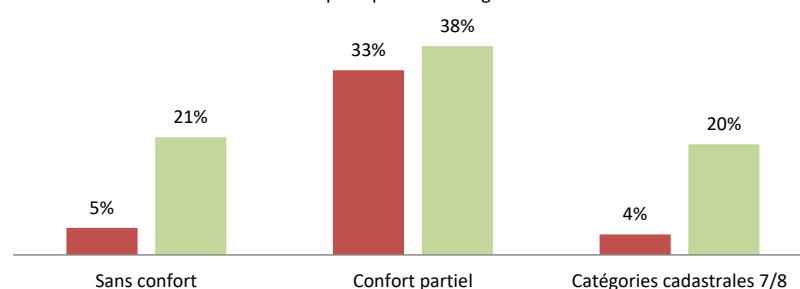
■ < 1 an ■ 1 an ■ 2 ans ■ > 2 ans



Caractéristiques du parc de logements vacants dans la CCBDP en comparaison avec les RP

Source : FILOCOM 2015

■ Résidences principales ■ Logements vacants





5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

D. Une croissance du parc portée par le parc privé

Sur la CCBDP, 74% du parc est occupé par des **propriétaires** avec une part plus élevée sur les deux secteurs ruraux (78% pour le secteur Sud et 80% pour la Dordogne). Les pôles de proximité comptent une part moins importante de propriétaires occupants, à l'image de la Dordogne.

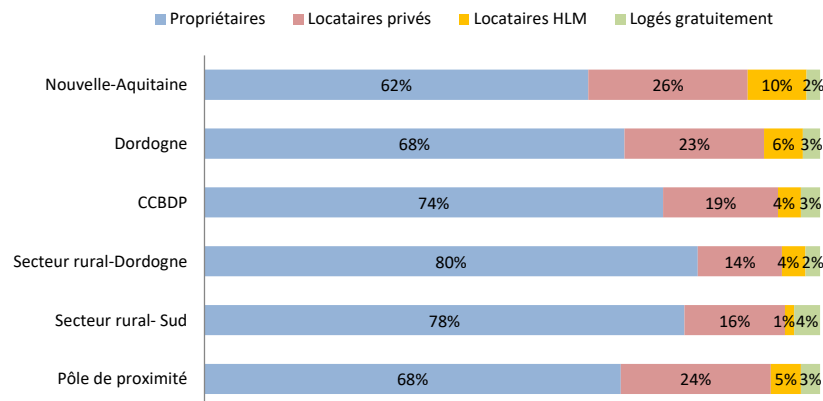
Le poids des locataires (privés et publics) est plus important au sein des pôles de proximité (29%) que sur les autres territoires de la CCBDP, en lien avec la présence de ménages aux parcours résidentiels moins avancés et donc plutôt tournés vers la location.

Entre 2010 et 2015, le poids des locataires privés au sein du parc de résidences principales est celui qui augmente le plus rapidement (+1,1%/an, contre +0,4%/an pour les propriétaires occupants). Cette tendance est particulièrement marquée au sein du secteur rural Sud (+1,8%/an) et dans une moindre mesure les pôles de proximité (+1%/an).

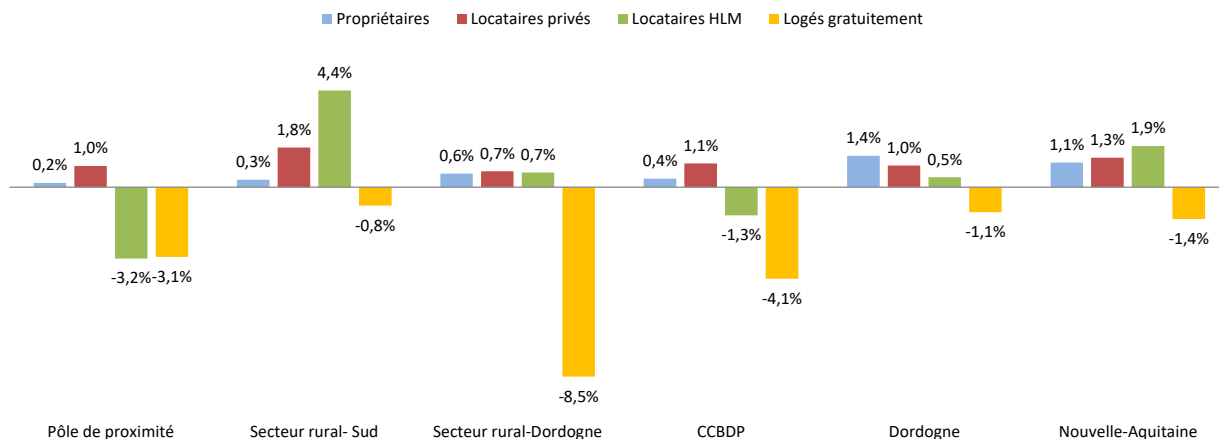
Le secteur rural-Sud est également concerné par une forte croissance du parc locatif public (+4,4%/an), un secteur qui jusqu'à présent, comptabilisait une part très limitée de logements locatifs sociaux, à relativiser compte-tenu des volumes concernées (25 unités en 2010 et 31 en 2015). A l'inverse, les pôles de proximité présentent une croissance négative (204 unités en 2010 et 173 en 2015), lié probablement à de la vente HLM.

Résidences principales par statut d'occupation

Source : INSEE RP 2015



Source: INSEE RP 2015



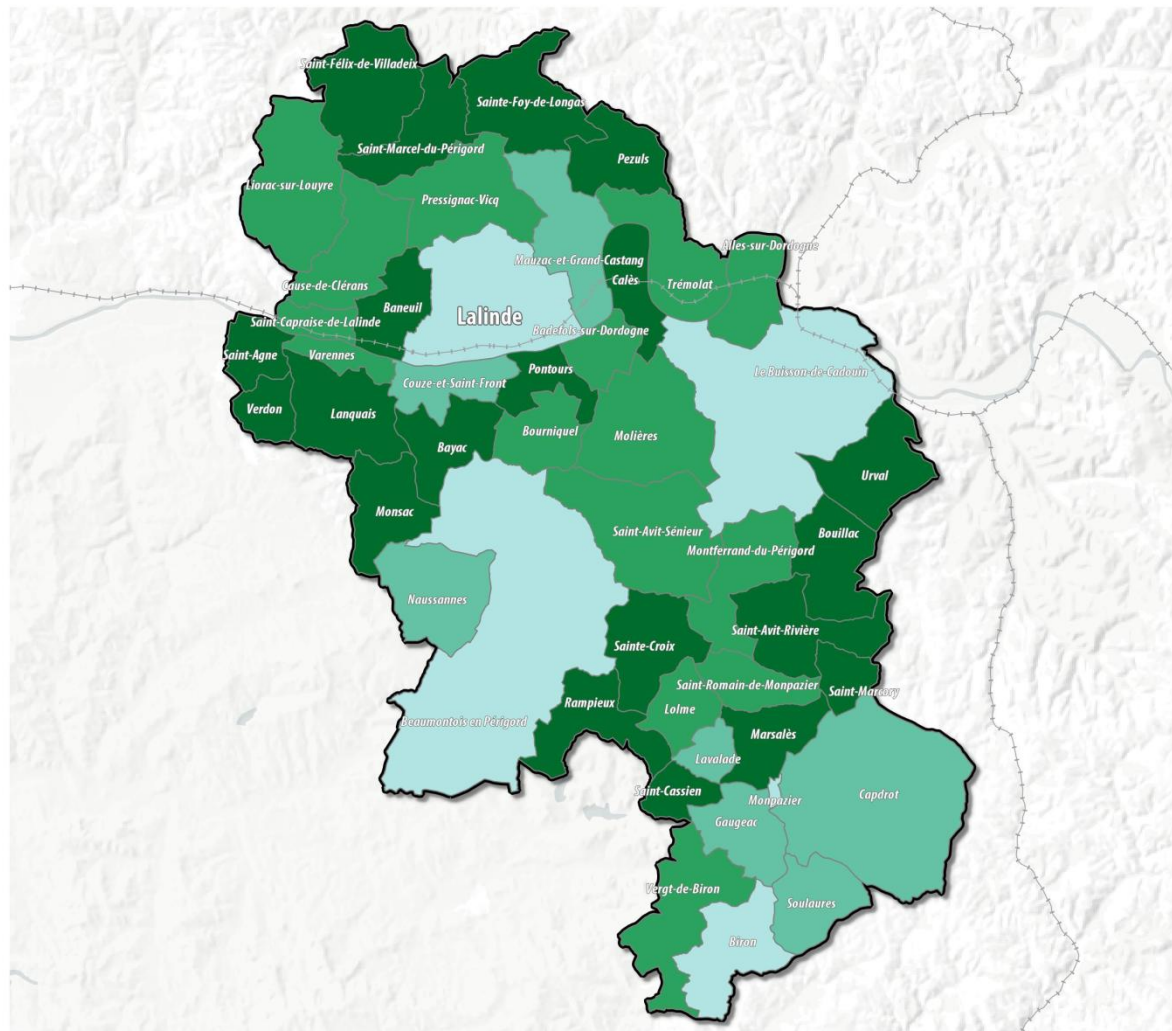
Partie 1



Démographie & habitat

Part des propriétaires occupants

PLUiH CC Bastides Dordogne Périgord



Limites d'EPCI

Limites communales

Part des résidences principales occupées par leur propriétaire en 2015

Moins de 70 %

De 70 à 75 %

De 75 à 80 %

Plus de 80 %

Réalisation : CITADIA - Octobre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE 2015

MERCAT



5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

E. Un parc de logements nettement sous-occupé

Au sein de la CCBDP, près de 73% des logements apparaissent sous-occupés, dont **47% sont en sous-occupation accentuée, des valeurs bien supérieures à la moyenne constatée au niveau national (50% en sous-occupation dont 27% en sous-occupation accentuée)**. Ce niveau correspond entre autres à des situations de couples vieillissants dont les enfants ont décohabité. Toutefois, **au vu des dynamiques démographiques de l'intercommunalité qui tendent vers un vieillissement de la population, ces situations pourraient s'accroître**.

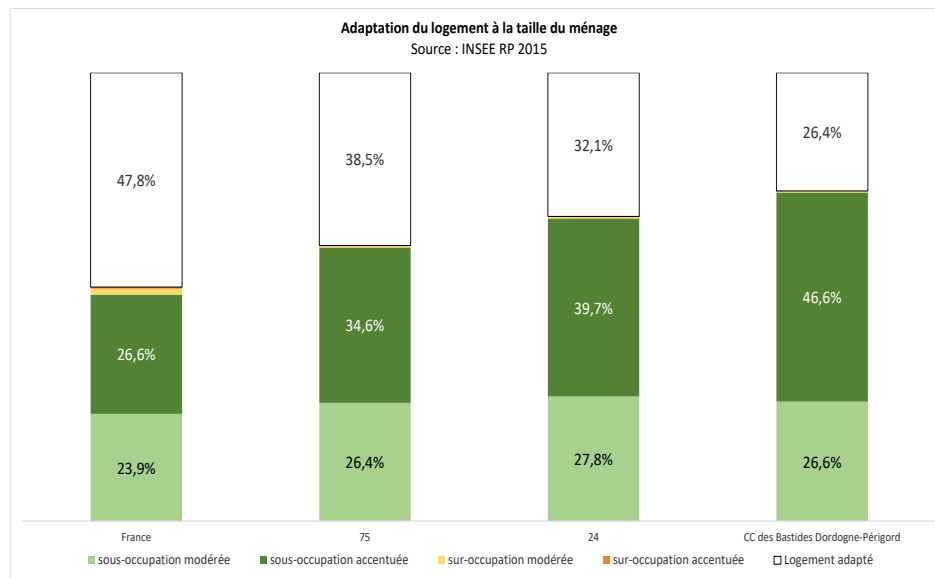
Cette sous-occupation est particulièrement forte chez les petits ménages. En effet, 56% des résidences principales sont occupées par 1 ou 2 personnes disposant d'un logement de 4 pièces et plus. Le marché de l'immobilier moins tendu qui favorise la possibilité de se loger au sein de logements plus grands peut en partie expliquer cette sous-occupation.

Ce phénomène peut s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien difficile, logement peu adapté au vieillissement, etc.).

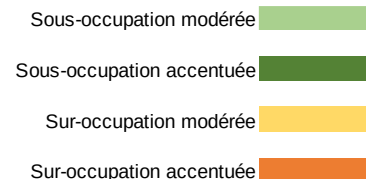
Méthodologie - L'inadaptation au logement

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut-être liée à la l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...)



		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
CC des Bastides Dordogne-Périgord	1 pièce	0,9%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
	2 pièces	3,5%	1,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	
	3 pièces	7,8%	5,4%	1,3%	0,5%	0,1%	0,0%	
	4 pièces	9,3%	12,6%	4,0%	2,9%	0,6%	0,1%	
	5 pièces	6,7%	11,8%	3,8%	3,4%	0,8%	0,3%	
	6 pièces ou +	4,9%	11,0%	3,0%	2,4%	0,9%	0,5%	





5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

F. Une part notable de logements potentiellement indignes identifiée sur le territoire

Sur le territoire de la CCBDP, des situations de mal logement ont été identifiées et nécessiteraient une réhabilitation. Pour rappel, les données FILOCOM de 2015 apportent des compléments quant à l'état bâti du parc privé. Le parc privé des résidences principales se caractérise par :

- 5% de résidences principales aujourd'hui sans confort *;
- 33% avec le confort partiel,
- 4% appartenant aux catégories 7/8.

Ainsi, **606 résidences principales privées** sont répertoriées comme potentiellement indignes (PPPI) sur la CCBDP (dont 73 sur Lalinde), soit 7,6% de l'ensemble du parc de résidences principales privées. Cette part est supérieure à celle observée en Dordogne (7,1%). A noter que Lalinde présente une part moindre (5,4%).

Sur ces **606 logements**, **402** logements sont identifiés en catégorie 6 et **204** en catégorie 7-8, aussi appelée noyau dur (6= ordinaire, 7 =médiocre et 8= très médiocre).

Plus de la moitié (**55%**) concernent des logements occupés par leur propriétaire, une part plus élevée qu'à l'échelle de la Dordogne (50%).

Les ménages de 60 ans et plus représentent **48%** des occupants de logements identifiés comme potentiellement indignes.

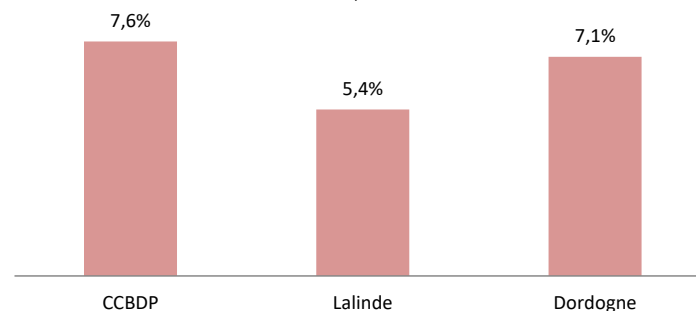
Plus de **80%** des logements identifiés comme potentiellement indignes ont été construits avant 1949, une part légèrement supérieure par rapport à la moyenne départementale (79%).

Concernant les logements du PPPI de catégorie 7/8, sont identifiés :

- **133 PO** (65% des occupants du parc) et **46 locataires du parc privé (23%)**,
- **117** ménages de 60 ans et plus vivant dans des logements identifiés comme potentiellement indignes dont **89 PO**.

Part du PPPI dans les RP du parc privé

Source : DDT, données 2013



Le Par Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est une méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un outil d'amélioration de l'habitat.

Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chance d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus. Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté,
- médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8) occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

*Selon FILOCOM, le confort se définit ainsi :

- tout confort : baignoire ou douche, WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle et chauffage central,
- sans confort : ni chauffage central, ni baignoire, ni douche, ni WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle,
- confort partiel : autres possibilités.



5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

F. Une part notable de logements potentiellement indignes identifiée sur le territoire

	CCBDP		Lalinde		Dordogne	
	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part
Le PPPI en 2013						
Nombre de PPPI et part dans l'ensemble des RP privées	606	7,6%	73	5,4%	12929	7,1%
Rappel 2005/2009						
Nombre de PPPI en 2005 et évolution 2005/2009	678	-3,2%	68	0,0%	15642	-8,7%
Nombre de PPPI en 2009 et évolution 2009/2013	656	-7,6%	68	7,4%	14279	-9,5%
Le PPPI 2013 de catégorie 6						
Nombre de PPPI 6 et part dans l'ensemble des RP privées de catégorie 6	402	15%	55	14%	7936	14%
Nombre de PPPI 6 en 2005 et évolution 2005/2009	404	5%	51	-2%	7656	5%
Nombre de PPPI 6 en 2009 et évolution 2009/2013	426	-6%	50	10%	8014	-1%
Le PPPI 2013 de catégorie 7/8						
Nombre de PPPI 7/8 et part dans l'ensemble des RP privées de catégorie 7/8	204	60%	18	50%	4993	56%
Nombre de PPPI 7/8 en 2005 et évolution 2005/2009	274	-16%	17	6%	7986	-22%
Nombre de PPPI 7/8 en 2009 et évolution 2009/2013	230	-11%	18	0%	6265	-20%

Le Parc Privé Potentiellement Indigne
Source : FILOCOM 2015





5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

G. Un faible nombre de copropriétés considérées comme fragiles

Sur la CCBDP, le nombre de copropriétés a légèrement augmenté jusqu'en 2013 (78 unités à cette date), une hausse suivie d'une légère baisse avec 74 copropriétés identifiées en 2015. Parmi elles, 36 copropriétés sont situées à Varennes, 12 à Lalinde et 12 sur Monpazier.

La majorité des copropriétés correspond à des logements individuels (46 unités pour 28 copropriétés en collectif).

Moins de 11 copropriétés sont identifiées et classées en catégorie 7/8.

Les copropriétés sont de petite et de moyenne taille (moins d'une trentaine sont composées de 1 à 4 logements, une dizaine de copropriétés comptent entre 5 et 9 logements et 36 copropriétés sont composées de 10 à 49 logements).

Enfin, 20 à 30 copropriétés sont considérées comme vacantes sur le territoire de la CCBDP.

En attente de données pour compléter.

Les copropriétés fragiles

La fragilité d'une copropriété est mesurée à partir des indicateurs suivants :

- situation socio-économique des occupants : revenu, sur-occupation, poids des familles monoparentales ou familles nombreuses ;
- Qualité du bâti : poids des logements de qualité médiocre,
- Poids de la vacance structurelle (supérieure ou égale à 3 ans),
- Revenus des propriétaires occupants.

Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun critères de difficulté. A partir de leur note moyenne globale, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories suivantes A, B, C, et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.

Evolution du nombre de copropriétés entre 2007 et 2015

Source: FILOCOM 2015



Caractéristiques des copropriétés	CCBDP	Lalinde	Monpazier	Varennes
Nombre de copropriétés en 2015	74	12	12	36
Nombre de copropriétés en individuel	46	Entre 0 et 11	Entre 0 et 11	36
Nombre de copropriétés classées 7/8	Entre 0 et 11	Entre 0 et 11	Entre 0 et 11	0

Caractéristiques des copropriétés sur la CCBDP

Source : FILOCOM 2015

Taille des copropriétés	CCBDP
1 à 4 logements	Entre 20 et 30
5 à 9 logements	Entre 0 et 11
10 à 49 logements	36

Taille des copropriétés sur la CCBDP

Source : FILOCOM 2015



5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

H. Des situations de précarité plus importantes sur la CCBDP par rapport aux échelles de comparaison

Le parc ancien et en voie de dégradation peut accueillir une population fragile qui peut correspondre à :

- Des locataires qui faute de moyens financiers suffisants, reportent leur demande sur des logements moins chers mais de moindre qualité ;
- Des propriétaires qui rencontrent des difficultés à assurer le paiement de leurs charges et dont les revenus ne leur permettent pas d'investir dans leur logement.

Ainsi, au sein de la CCBDP :

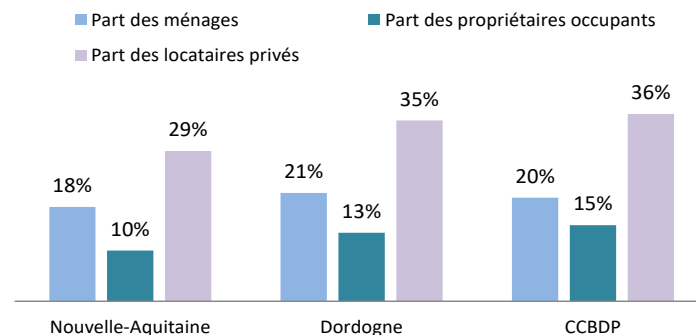
- **44% des propriétaires peuvent prétendre à des aides de l'ANAH.** Cette part s'élève à 41% pour le département) avec la répartition suivante :
 - **14% des propriétaires éligibles aux aides ANAH modestes soit 883 propriétaires,**
 - **30% des propriétaires éligibles aux aides ANAH très modestes soit 1 906 propriétaires,**
- **15% des propriétaires** (près de 914 ménages) ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté (environ 850€/ mois pour une personne seule). Cette part est plus élevée qu'aux échelles départementale (13%) et régionale (10%). Pour les locataires privés, cette part s'élève à 36%, une valeur proche de la moyenne départementale mais bien supérieure à la valeur observée sur la région (29%) ;
- **25% des propriétaires ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.**

Les situations de précarité sont également présentes dans le parc locatif privé :

- **36% des locataires privés** vivent sous le seuil de pauvreté (35% en Dordogne et 29% en Nouvelle-Aquitaine) ;
- **49% des LP** ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (48% en Dordogne et 41% en Nouvelle-Aquitaine).

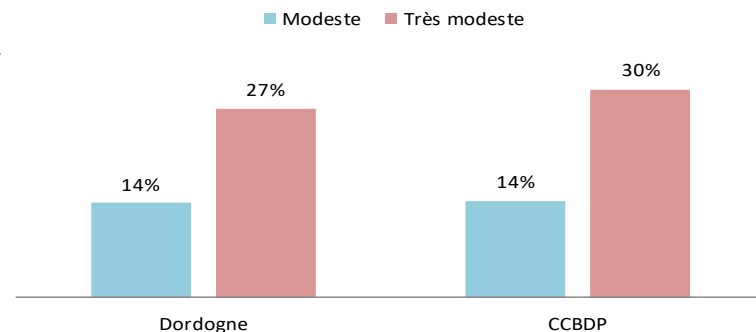
Part des ménages sous le seuil de pauvreté

Source: FILOCOM 2015



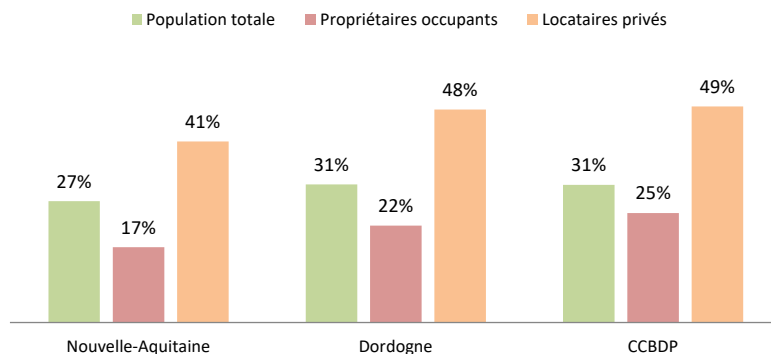
Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah

Source : FILOCOM 2015



Part des ménages sous les plafonds PLAI

Source: FILOCOM 2015





5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

H. Des situations de précarité plus importantes sur la CCBDP par rapport aux échelles de comparaison

Le Programme Local d'Amélioration de l'Habitat : signature d'une convention cadre en 2018 avec SOLIHA

Une convention cadre a été conclue le 19 décembre 2017 pour une durée d'un an entre la CC BDP et SOLIHA du 1er janvier au 31 décembre 2018.

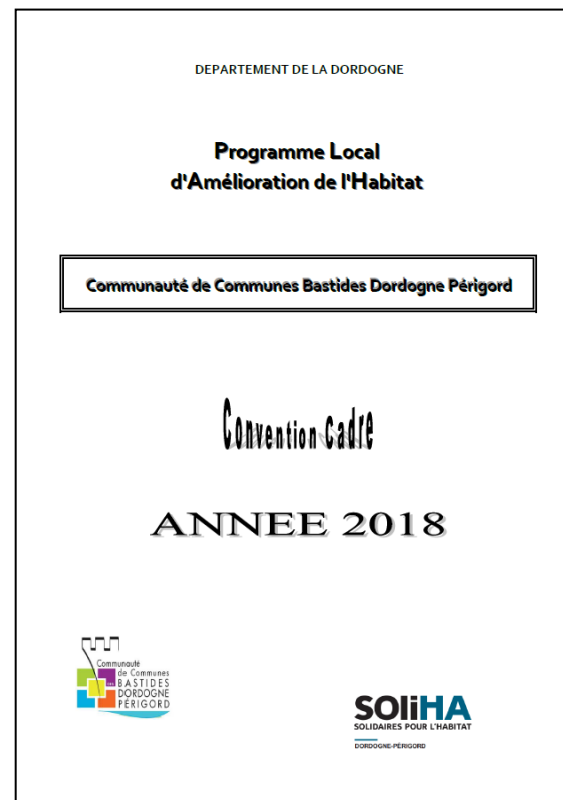
Ce Programme Local d'Amélioration de l'Habitat vise plus particulièrement à atteindre les objectifs suivants :

- *Réhabiliter 2 logements locatifs privés*
- *Permettre l'amélioration de 14 logements de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH.*
- *Permettre la rénovation énergétique de 33 logements de propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'ANAH dans le cadre de la convention TEPCV*
- *Permettre la rénovation énergétique de 7 logements en accession à la propriété dans les centres bourgs dans le cadre de la convention TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte).*
- *Informar, sensibiliser les habitants, animer l'opération,*
- *Effectuer des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des propriétaires,*
- *Définir le périmètre d'action de l'action « aide à la rénovation énergétique de logements en accession à la propriété afin de revitaliser les centres-bourgs ».*

A l'heure actuelle, les objectifs quantitatifs concernant la rénovation énergétique de 33 logements de propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'ANAH n'ont pas été atteints en raison d'un manque de communication et d'information auprès des propriétaires.

En revanche, l'objectif affiché pour rénover 7 logements en accession à la propriété dans les centres bourgs est atteignable pour SOLIHA.

A noter que la précarité énergétique du parc de logements, le vieillissement sont les principales problématiques observées par SOLIHA sur le territoire de la CCBDP.



Partie 1

Démographie & habitat

5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

H. Des situations de précarité plus importantes sur la CCBDP par rapport aux échelles de comparaison

Le PIG « Lutte contre l'habitat indigne et non décent 2015-2018 »

Face à l'émergence de situations de mal logements dans le parc privé sur l'ensemble de la Dordogne, les acteurs du territoire impliqués dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat se sont mobilisés à plusieurs reprises pour lutter contre les situations de non décence des logements et de l'habitat indigne (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2012-2017, mise en place du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, Programme d'Intérêt Général de « lutte contre l'habitat indigne » 2009-2012 etc.). En 2015, le département de la Dordogne, la MSA Dordogne Lot et Garonne, la CAF de la Dordogne, l'Etat et l'ANAH ont signé une convention pour réaliser un Programme d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent qui porte sur deux volets :

- volet 1 : Agir en faveur de la décence des logements,
- volet 2 : Agir en faveur de la réhabilitation des autres formes d'habitat indigne ou très dégradé.

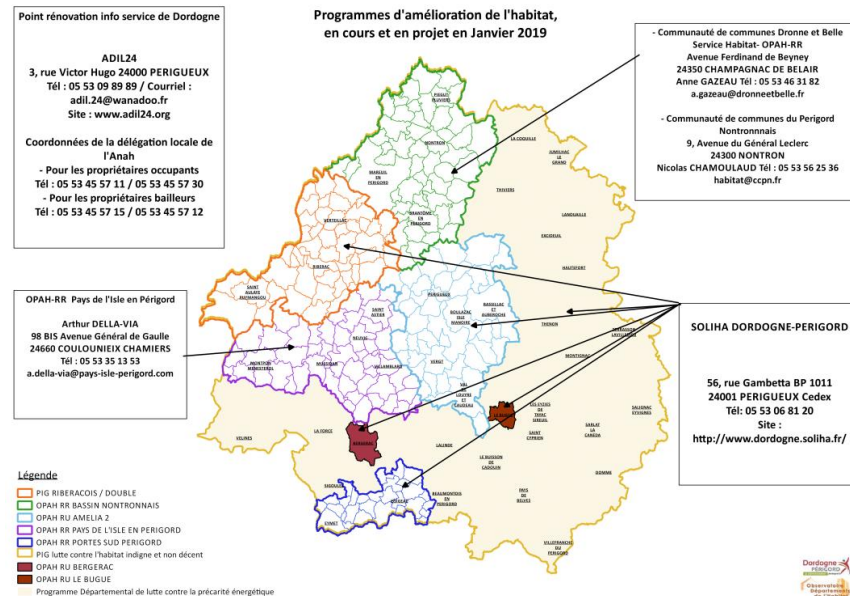
Via ce PIG, il s'agit plus précisément de traiter les situations de « mal logement », de produire une offre de logements locatifs de qualité pour les ménages modestes en favorisant le conventionnement dans le parc privé, adapter les logements aux besoins des ménages spécifiques et lutter contre la précarité énergétique des logements pour répondre à un objectif de confort et de diminution des charges pour les occupants des logements.

Les objectifs quantitatifs sont évalués à 892 logements au minimum dont :

- 40 logements occupés par leur propriétaire ;
- 852 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés)

Ce dispositif s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	TOTAL
VOLET 1					
Diagnostics «non décence»	170	170	170	170	680
Nombre de logements PB non décents à réhabiliter éligibles aux aides de l'ANAH	4	4	4	4	16
Contrôle de travaux des logements diagnostiqués «non décents»	35	35	35	35	140



	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	TOTAL
VOLET 2					
Logements éligibles aux aides de l'ANAH					
PO « Travaux lourds »	9	9	9	9	36
PO sécurité / salubrité	1	1	1	1	4
Dont PO ASE	9	9	9	9	36
Total Igmts PO	10	10	10	10	40
PB Travaux lourds	2	2	2	2	8
PB Sécurité / salubrité	1	1	1	1	4
Autres PB (dégradation moyenne + RSD)	1	1	1	1	4
Dont PB ASE	4	4	4	4	16
Dont MOUS « accompagnement sanitaire et social renforcé »	4	4	4	4	16
Total Igmts PB	4	4	4	4	16



Points forts

Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

- Un territoire au profil attractif pour les pré-retraités et retraités
- Une majorité d'actifs au sein de la population totale, à l'image des territoires de comparaison

Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

- Un marché immobilier à la vente relativement accessible pour les ménages du territoire
- Une faible pression sur le parc social mais une offre qui ne permet pas de satisfaire toutes les demandes
- Une offre en hébergement pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap suffisante au regard des autres territoires de comparaison
- Un territoire non concerné par des prescriptions et préconisations pour l'accueil des Gens du Voyage

Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

- Une diminution du nombre de logements identifiés comme potentiellement indignes
- Un faible nombre de copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles

Points de vigilance

Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

- Une croissance démographique très faible voire négative et instable depuis la fin des années 1960 couplée à un marché de la construction de moins en moins dynamique
- Un solde migratoire qui ne permet pas toujours de compenser un solde naturel négatif et un déficit naturel qui s'aggrave sur la dernière période
- Un vieillissement de la population alimenté à la fois par le phénomène d'attractivité auprès des pré-retraités et retraités, par le glissement de la pyramide des âgées des habitants du territoire et par une perte d'attractivité auprès des ménages familiaux
- Une population âgée et vieillissante dont les besoins en logements demandent certaines adaptations

Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

- Une offre locative privée quasi absente sur le territoire
- Une faible part du parc social au sein des résidences principales avec une concentration sur Lalinde
- Une pression sur le parc social plus importante pour les petites et moyennes typologies (T2/T3)
- Une absence de structure d'hébergement pour les jeunes et les ménages précaires malgré une demande et le profil des ménages

Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

- Un parc de logements ancien, construit majoritairement avant les premières réglementations thermiques
- Une problématique de la vacance marquée avec des taux particulièrement élevés sur certaines communes
- Une vacance qui concerne particulièrement des logements anciens, dégradés et de moyenne taille
- Une forte part de propriétaires occupants aux revenus modestes éligibles aux aides de l'ANAH
- Des situations de précarité non négligeables dans le parc locatif privé et plus importantes que sur les territoires de comparaison





6/ Synthèse et enjeux

Enjeux

Le retour vers une stabilité démographique en retrouvant un équilibre de la dynamique

La prise en compte des équilibres territoriaux en matière de développement de l'offre neuve

La capacité du territoire à mieux retenir les familles sur le territoire

La reconquête des logements vacants en ciblant les secteurs fortement touchés par une approche globale du bâti et son environnement

La poursuite du développement de l'offre locative avec une montée en qualité (y compris le conventionnement au sein du parc privé)

Une communication, une sensibilisation et un accompagnement poussé auprès des propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration

Le développement d'une offre de logements de plus petite taille, en adéquation avec le profil des ménages

La diversification de l'offre dans le parc social en termes de typologie

La réponse aux besoins en logements liés au vieillissement et son anticipation dans la programmation habitat

La mise sur le marché des logements abordables (location et accession) permettant de maintenir les populations locales à plus faible pouvoir d'achat

Le développement d'une offre pour le début de parcours résidentiel de jeunes ménages pour ancrer leur présence sur le territoire

L'accompagnement des ménages des Gens du Voyage vers l'habitat adapté

1

**DEVELOPPEMENT
RESIDENTIEL**

2

**INTERVENTION SUR
LE PARC EXISTANT**

3

**DIVERSIFICATION DE
L'OFFRE**

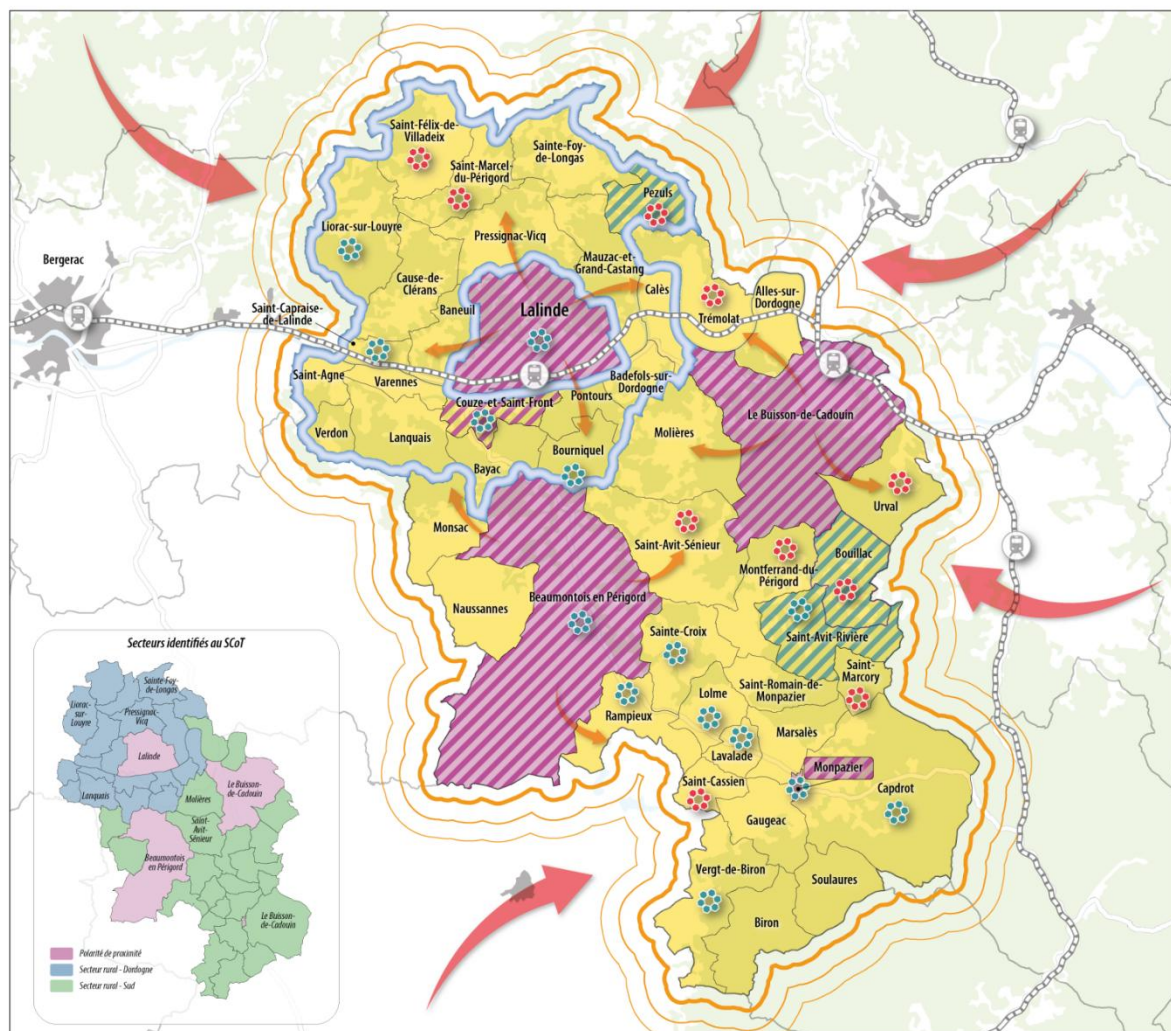
Partie 1

Démographie & habitat

6/ Synthèse et enjeux

Carte de synthèse : dynamiques démographiques et résidentielles

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord



Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

- La CCBDP, un territoire accessible et attractif pour son cadre de vie
- Des arrivées de jeunes familles, pré-retraités et seniors sur le territoire de la CCBDP
- Une perte d'attractivité des pôles de proximité au profit des secteurs ruraux
- Des territoires au profil plus jeune et familial avec une part plus importante de logements individuels et de grande taille répondant entre autres aux besoins des familles
- Le secteur rural - Dordogne caractérisé par une attractivité moindre et une problématique du vieillissement plus importante en comparaison au secteur rural - sud
- Pôle de proximité : Principales polarités du territoire identifiées comme pôles de proximité dans le SCOT, caractérisées par une population plus âgée et vieillissante, avec une légère surreprésentation de petites typologies et une fonction locative plus développée

Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

- Les résidences secondaires, un segment qui peut concurrencer le parc de résidences principales sur certaines communes (plus du tiers du parc total de logements)
- Une offre locative sociale fortement concentrée sur les polarités (3/4 de l'offre de la CCBDP)

Un parc ancien, en partie déqualifié et des situations de précarité observées chez les ménages

- Des communes présentant un taux de vacance élevé et supérieur à 10%
- Un parc très ancien avec plus des 2/3 des logements construits avant les années 1970 et les premières réglementations thermiques



RAPPORT DE PRESENTATION // DIAGNOSTIC TERRITORIAL – Couverture numérique du territoire

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord

Cachets & Visa

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire approuvant
le Plan Local d'Urbanisme
intercommunal valant Programme
Local de l'Habitat de la Communauté
de Communes Bastides Dordogne-
Périgord

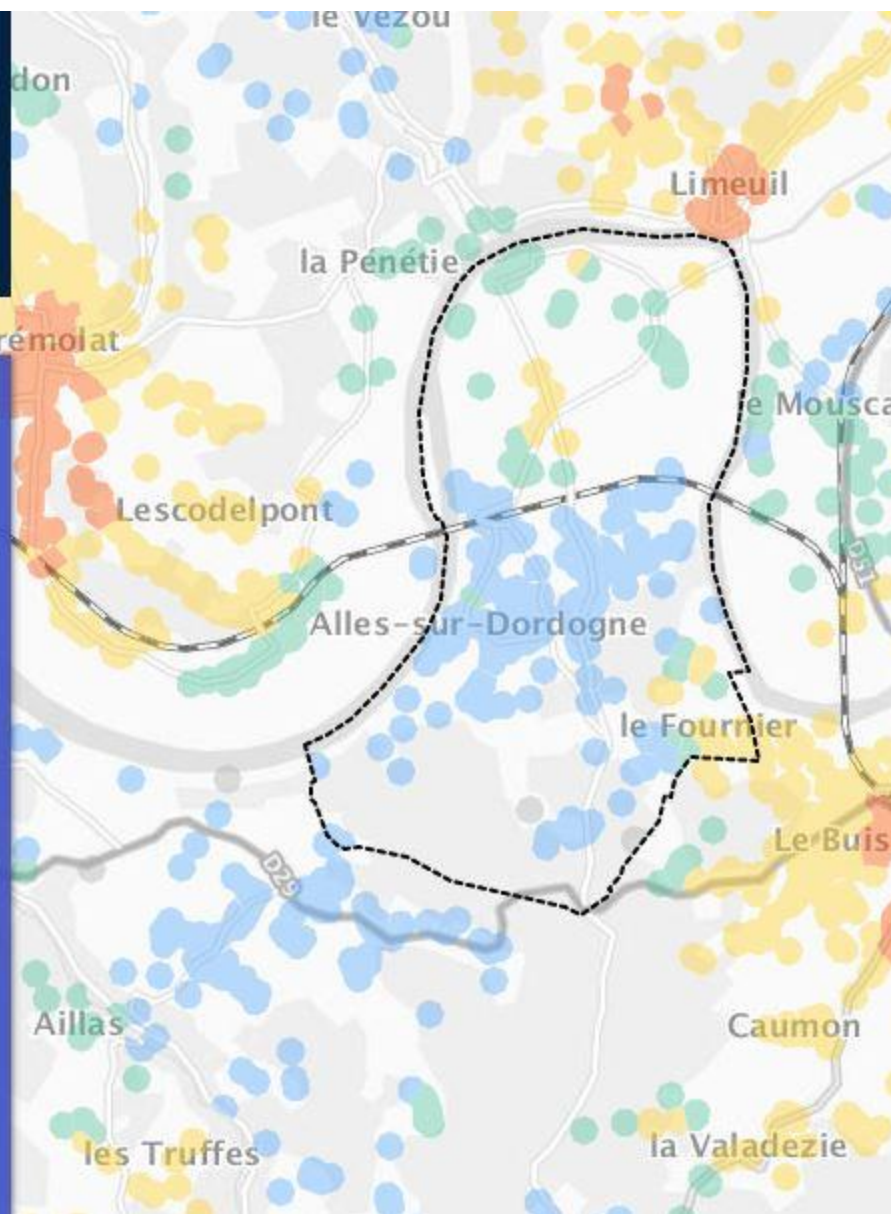
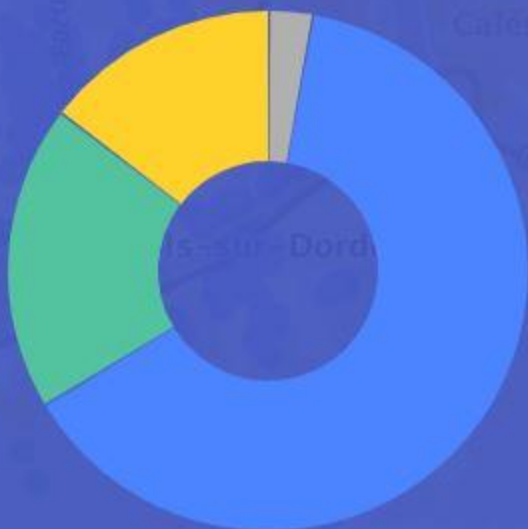


- INÉLIGIBLE
- 3 À 8 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS

- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Alles-sur-Dordogne (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017

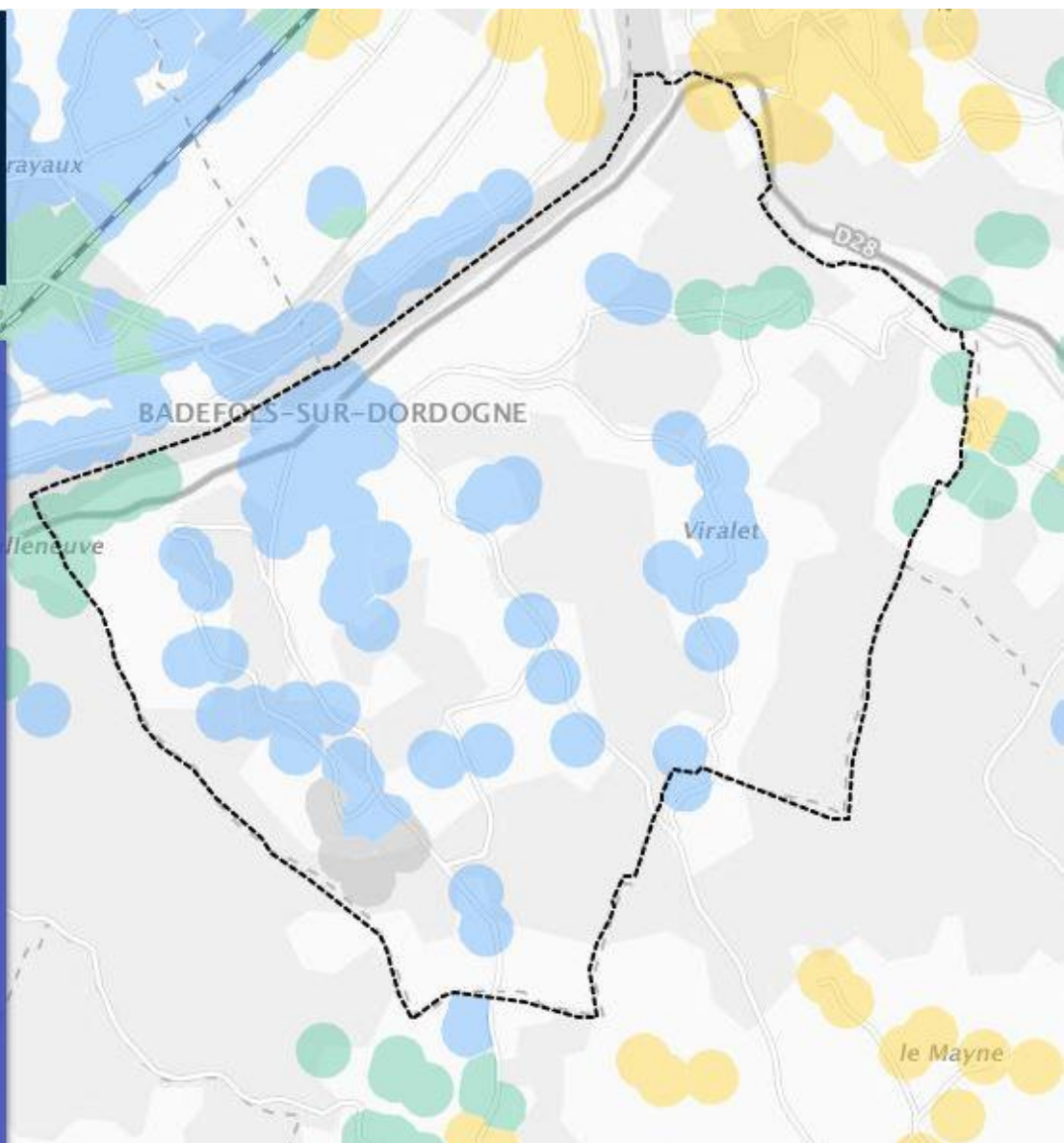
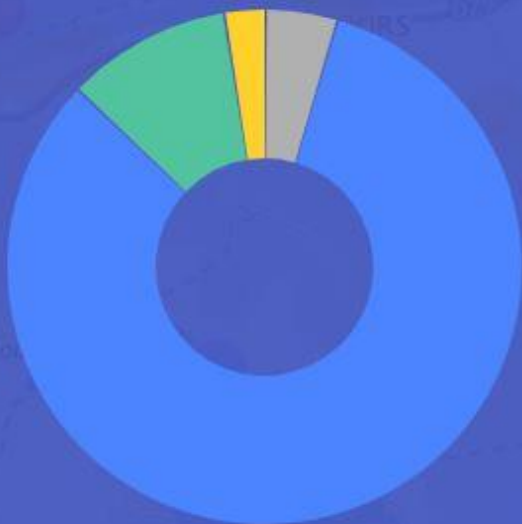


- INÉLIGIBLE
- 3 À 8 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS

- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Badefols-sur-Dordogne (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017

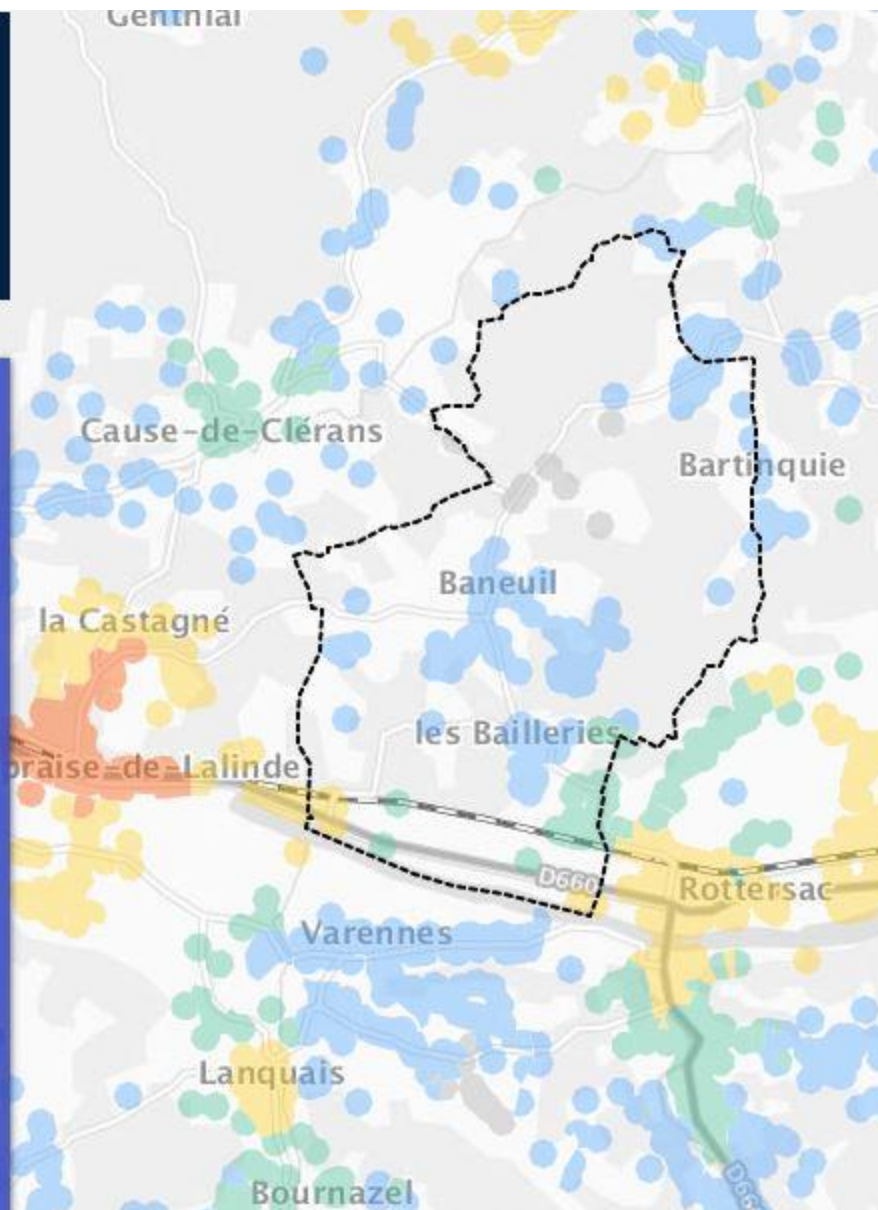
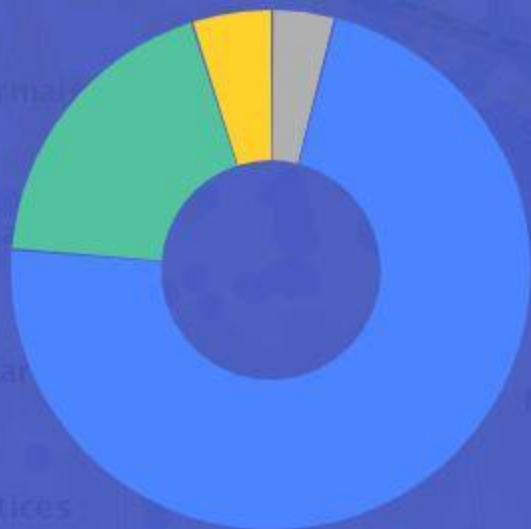


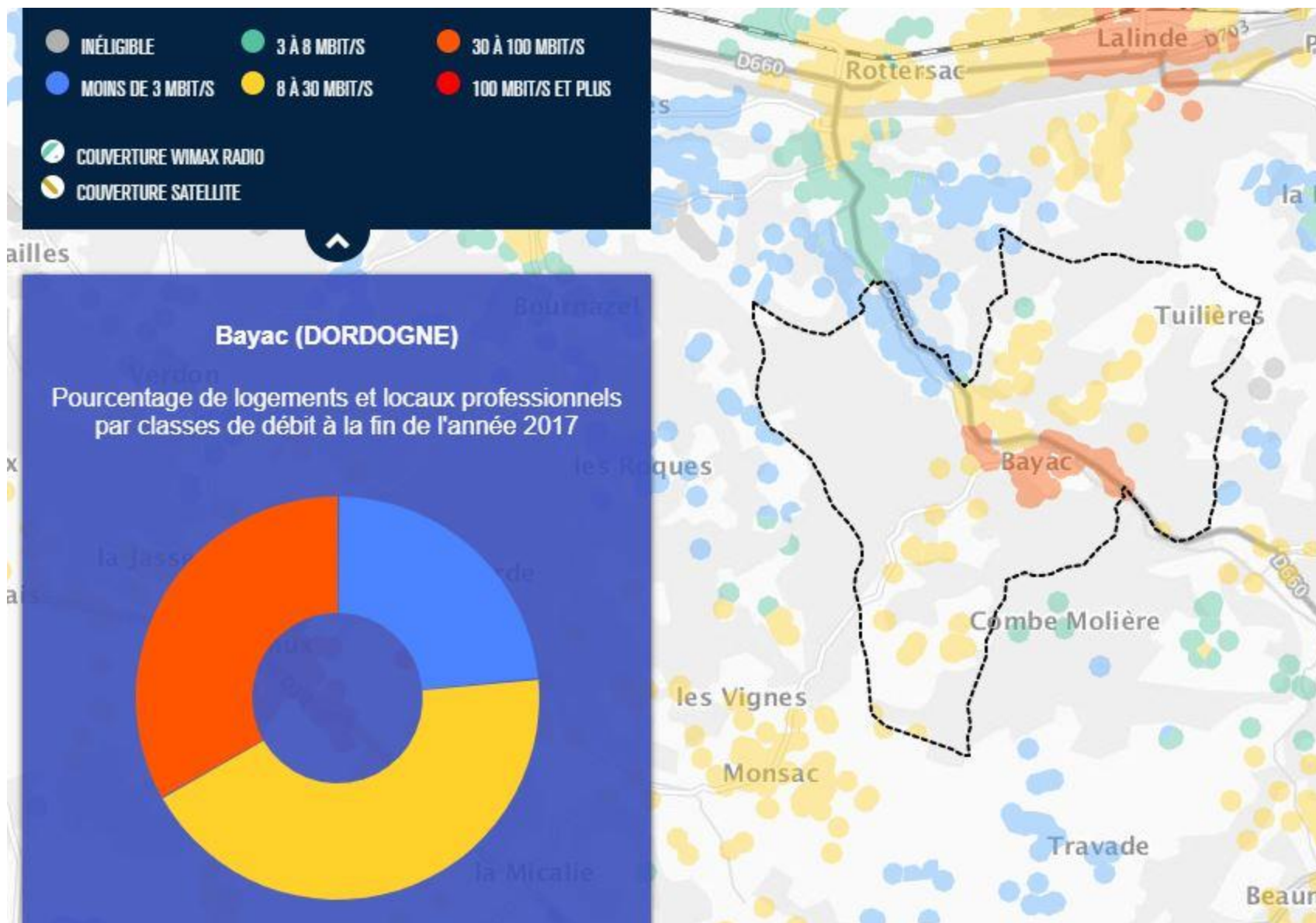
- INÉLIGIBLE
- 3 À 8 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS

- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Baneuil (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017



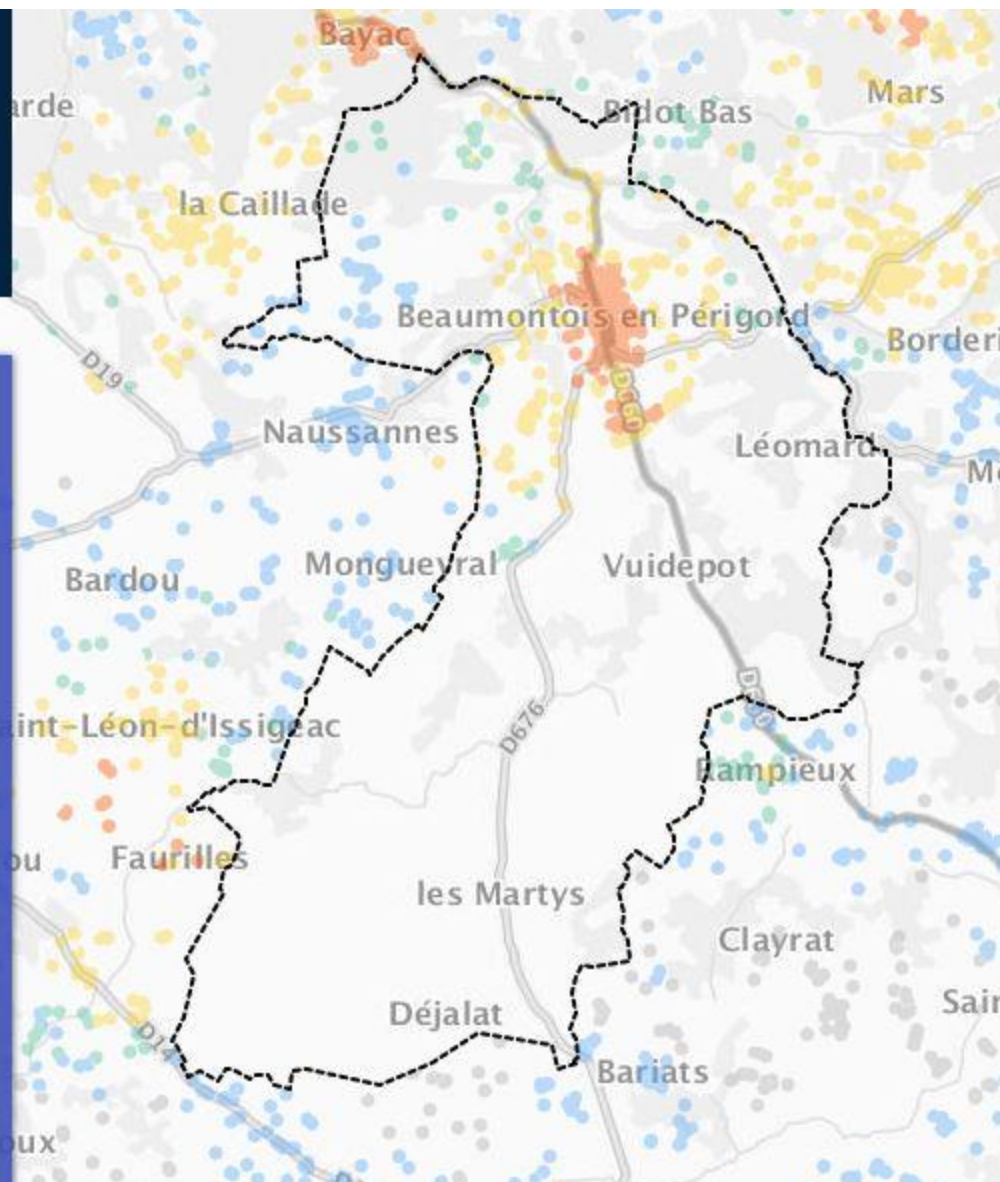


- INÉLIGIBLE
- 3 À 8 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS

- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Beaumontois-en-Périgord (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017

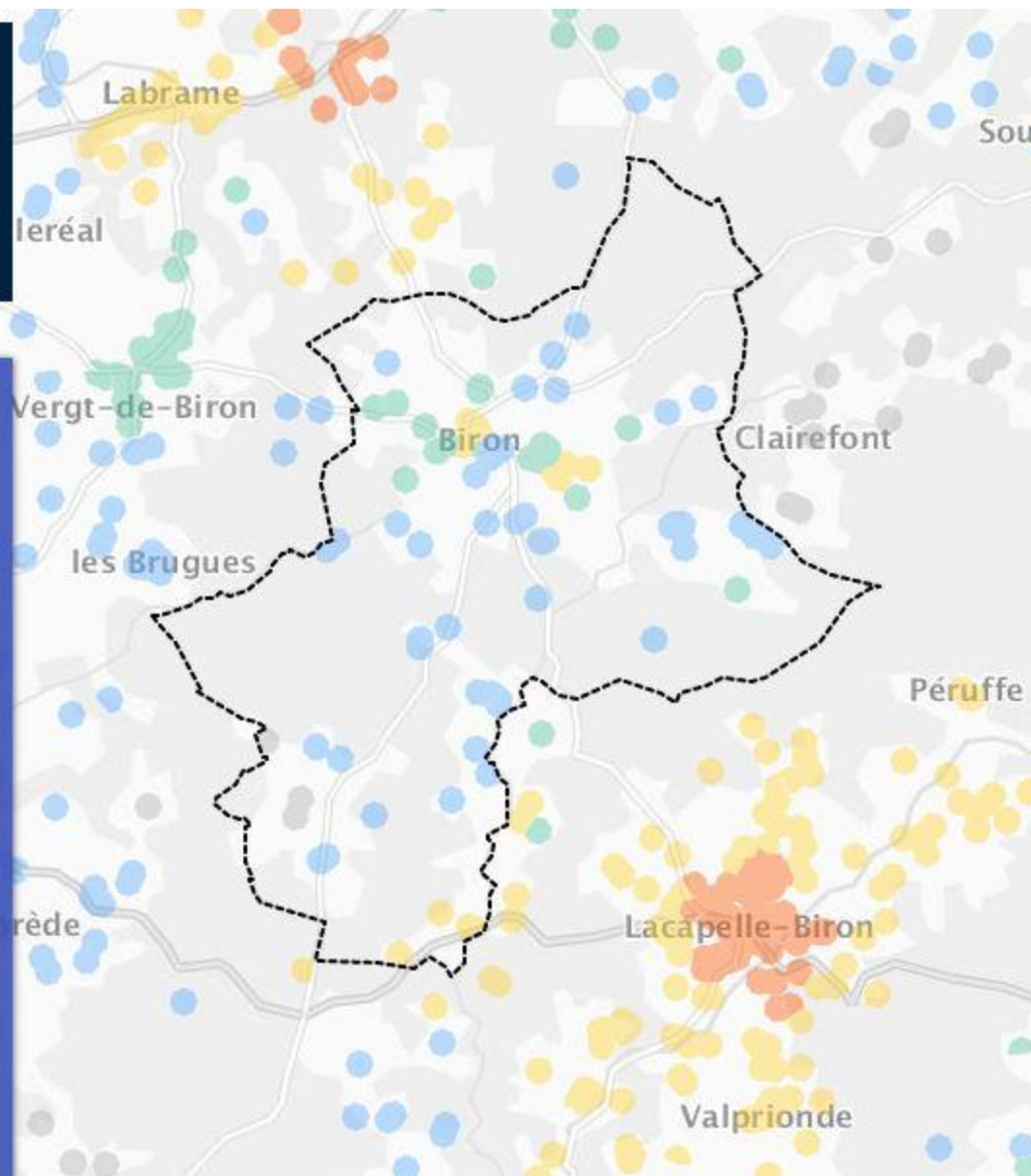
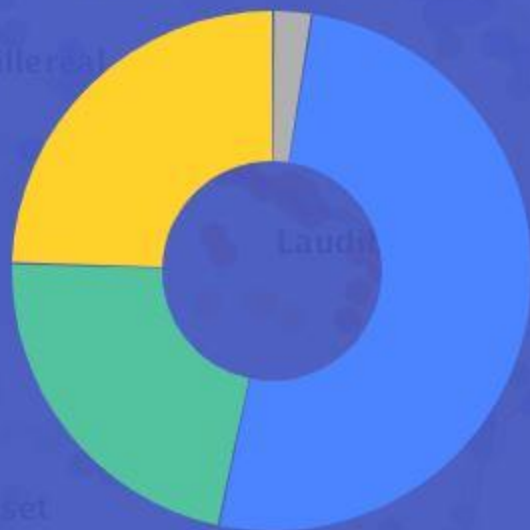


- INÉLIGIBLE
- 3 À 8 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS

- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Biron (DORDOGNE)

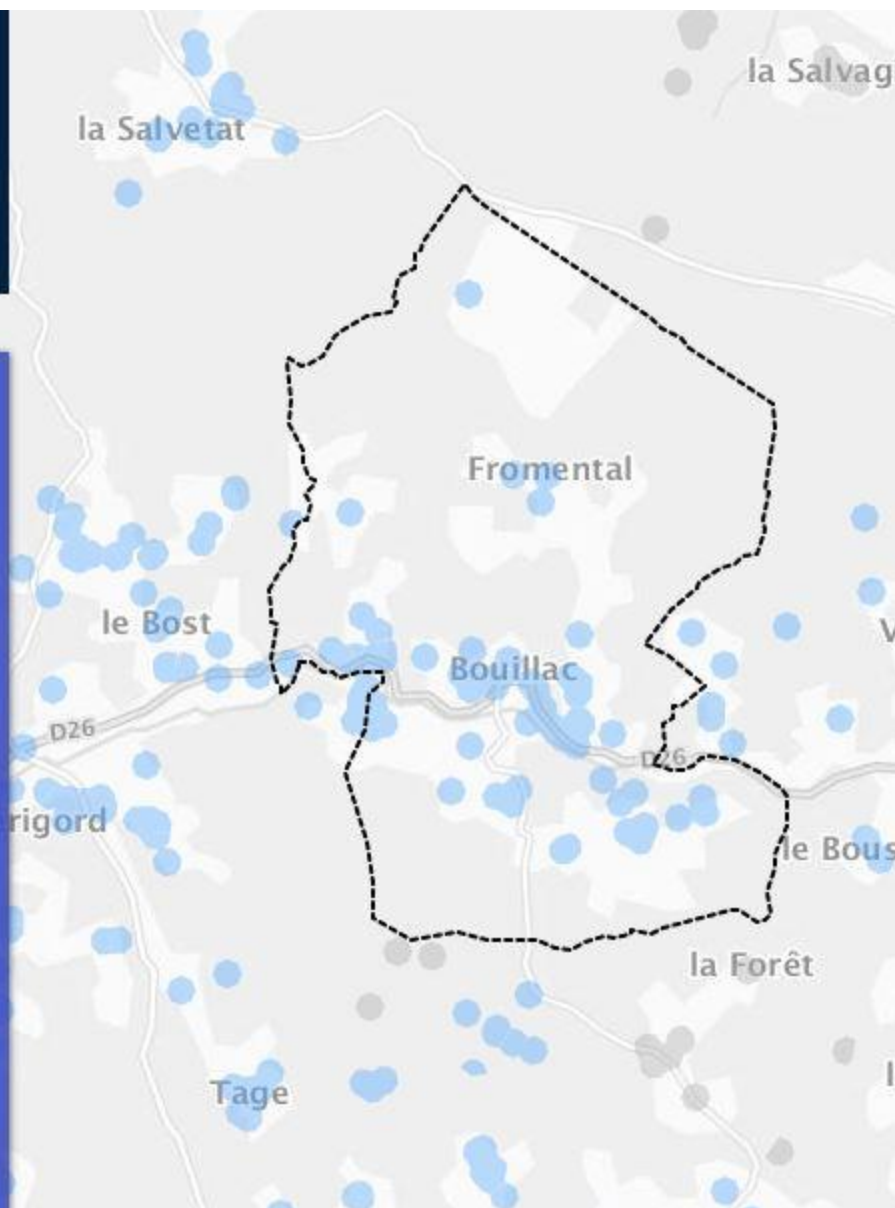
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017

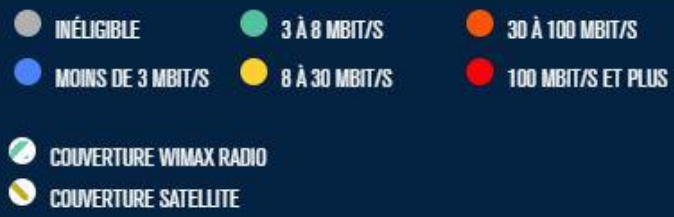




Bouillac (DORDOGNE)

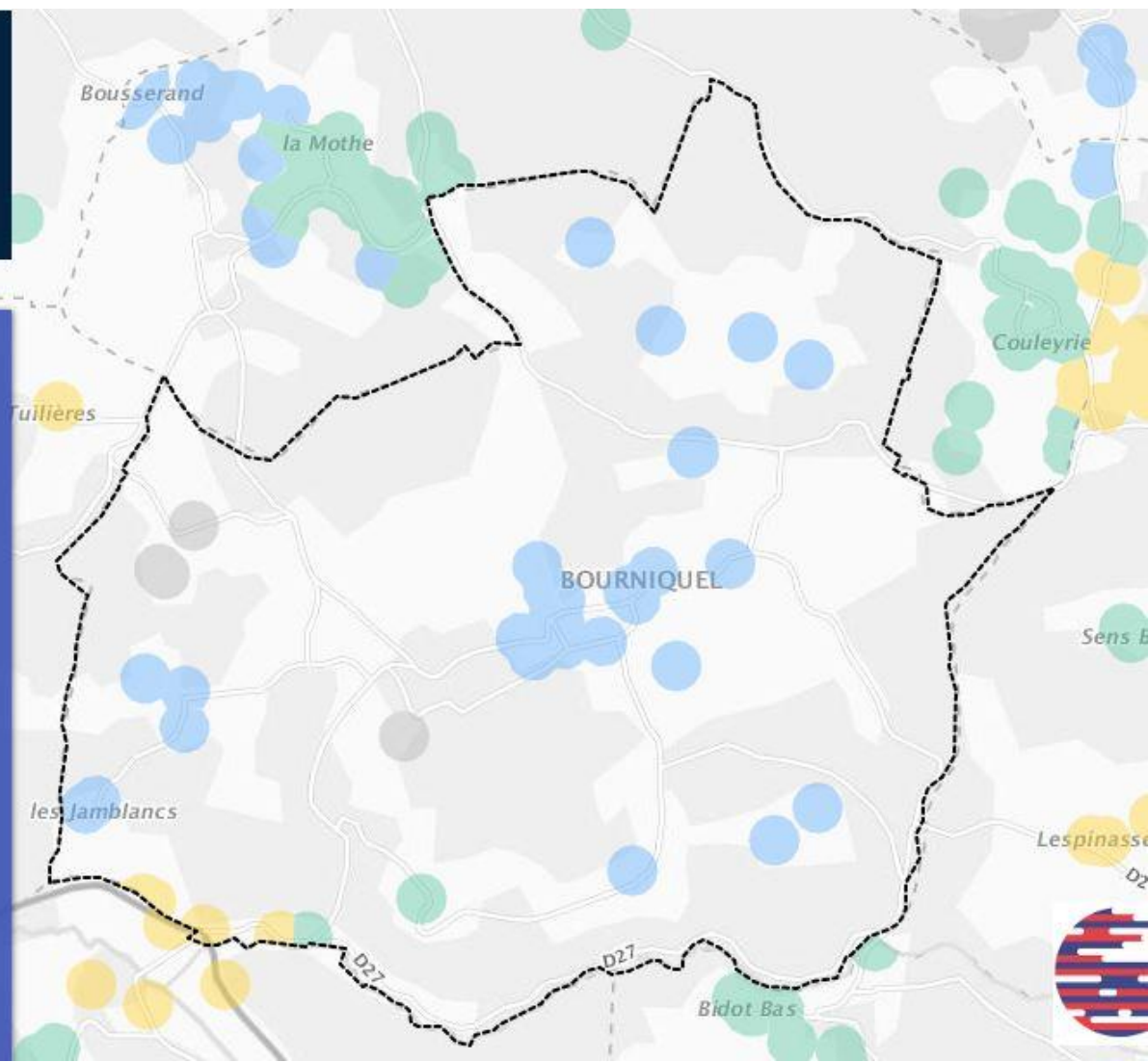
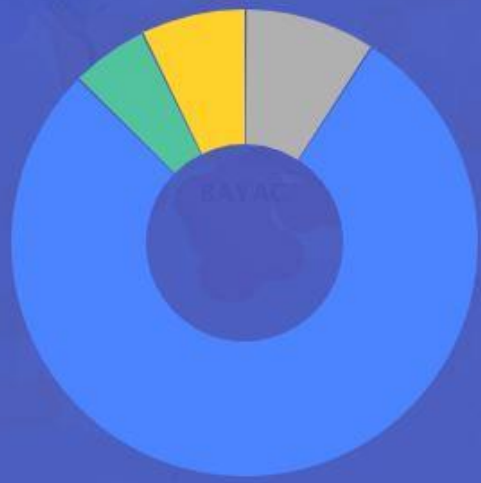
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017





Bourniquel (DORDOGNE)

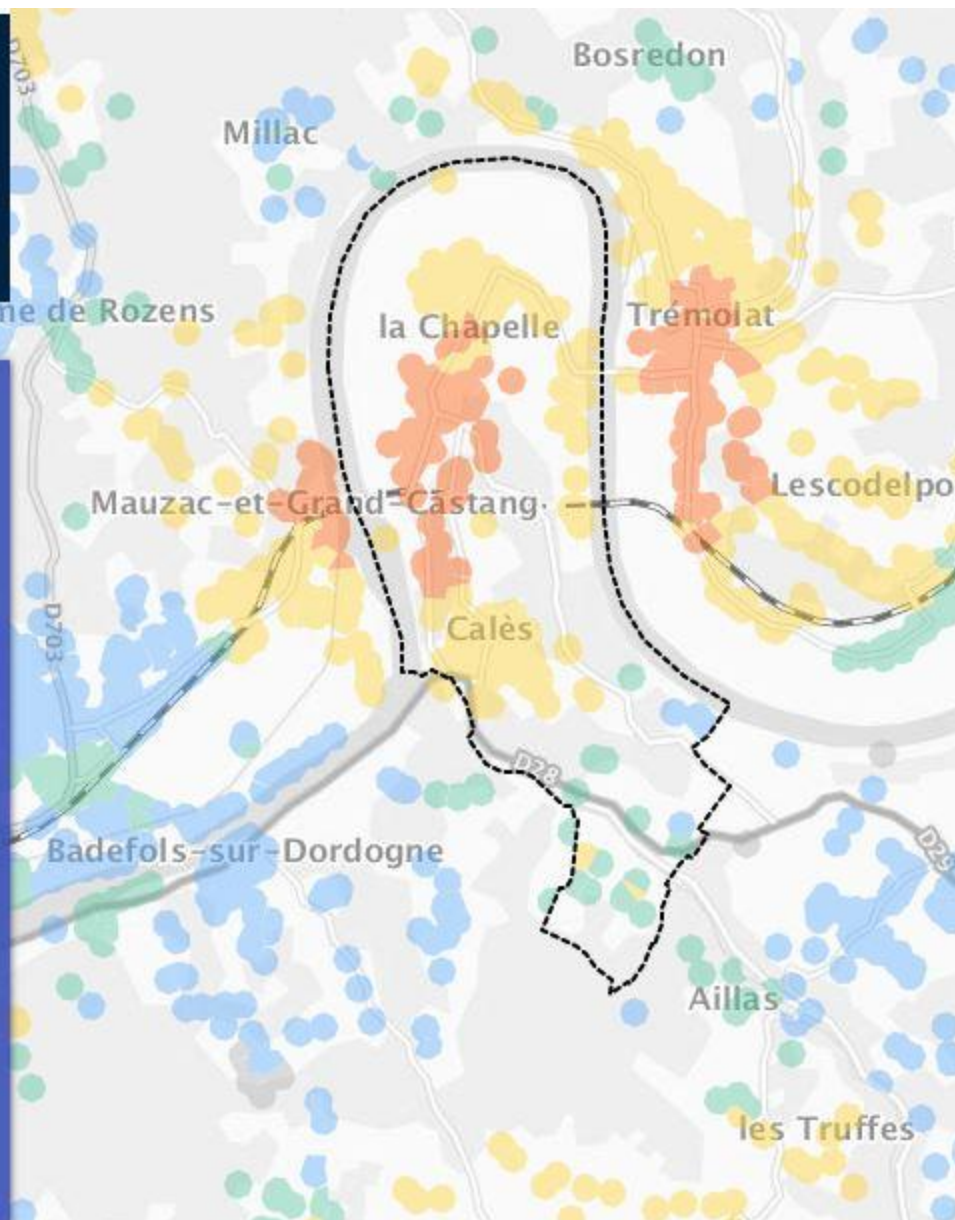
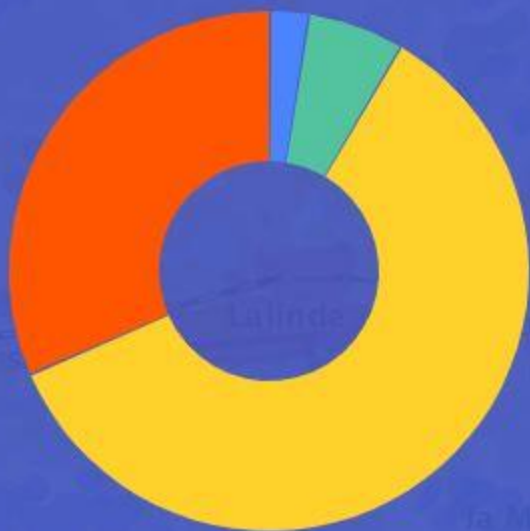
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017





Calès (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017



Rechercher une commune ou un département

INÉLIGIBLE

3 À 8 MBIT/S

30 À 100 MBIT/S

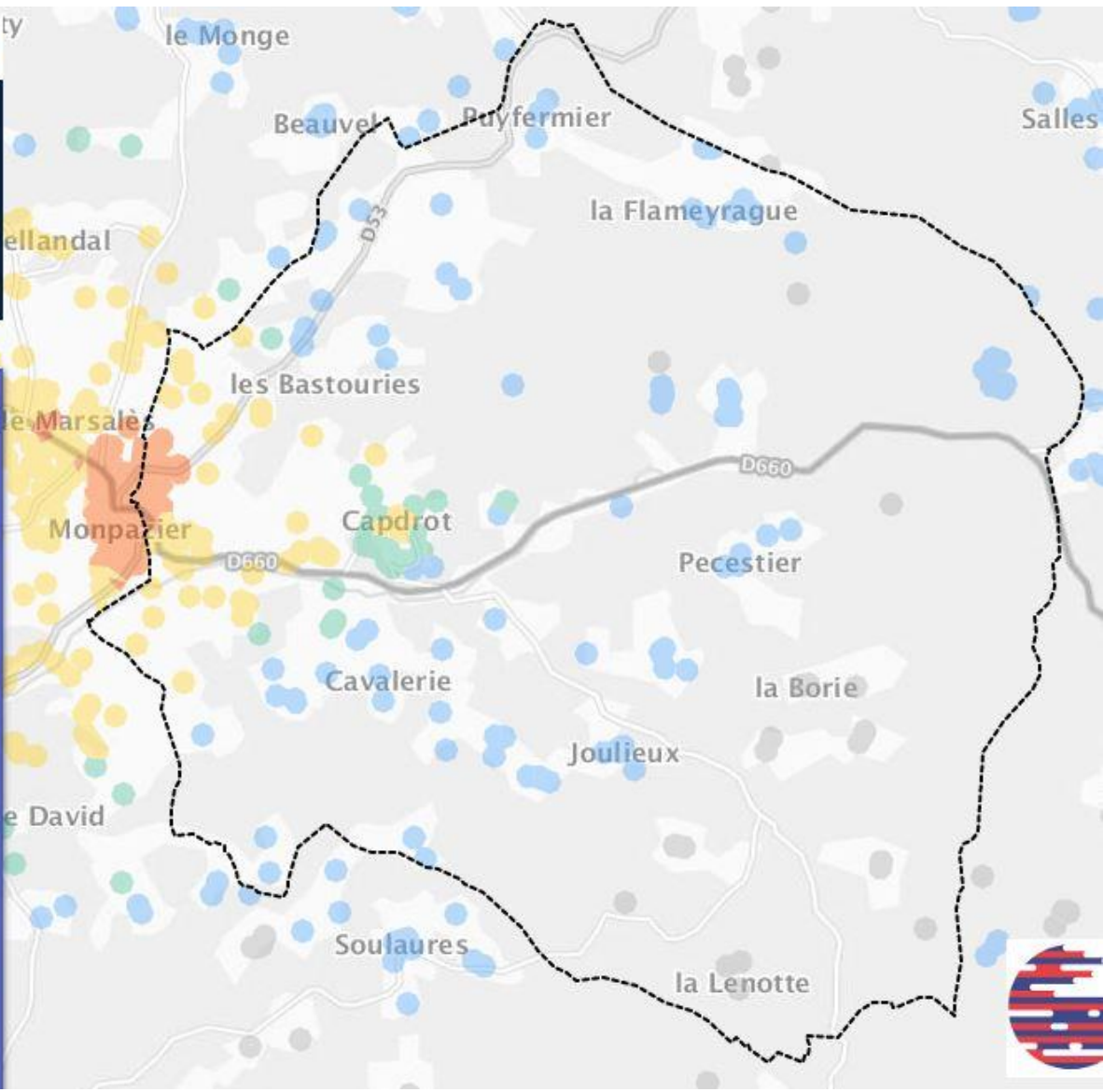
MOINS DE 3 MBIT/S

8 À 30 MBIT/S

100 MBIT/S ET PLUS

COUVERTURE WIMAX RADIO

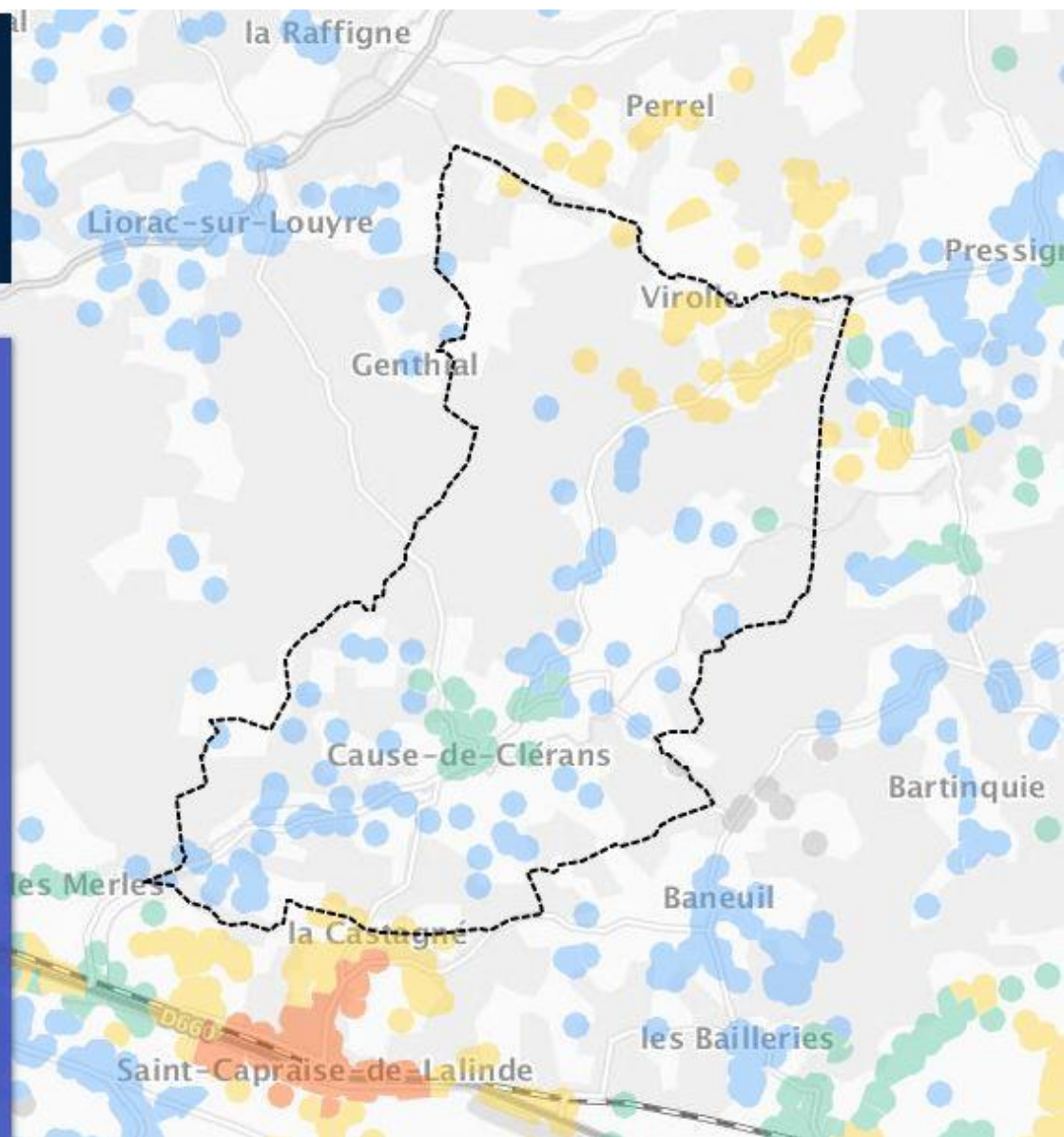
COUVERTURE SATELLITE





Cause-de-Clérans (DORDOGNE)

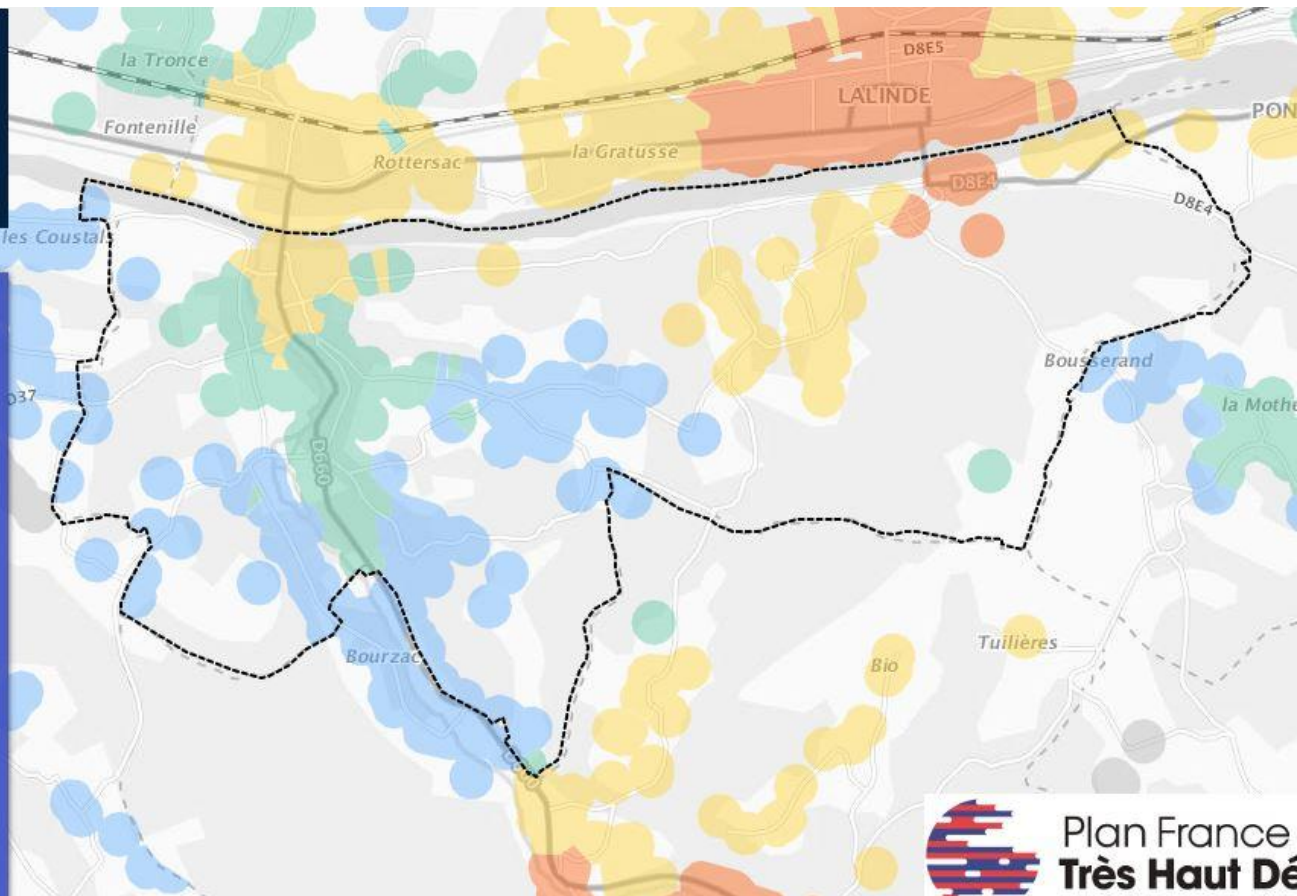
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017



- INÉLIGIBLE
- 3 À 8 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS
- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Couze-et-Saint-Front (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017



Plan France
Très Haut Débit

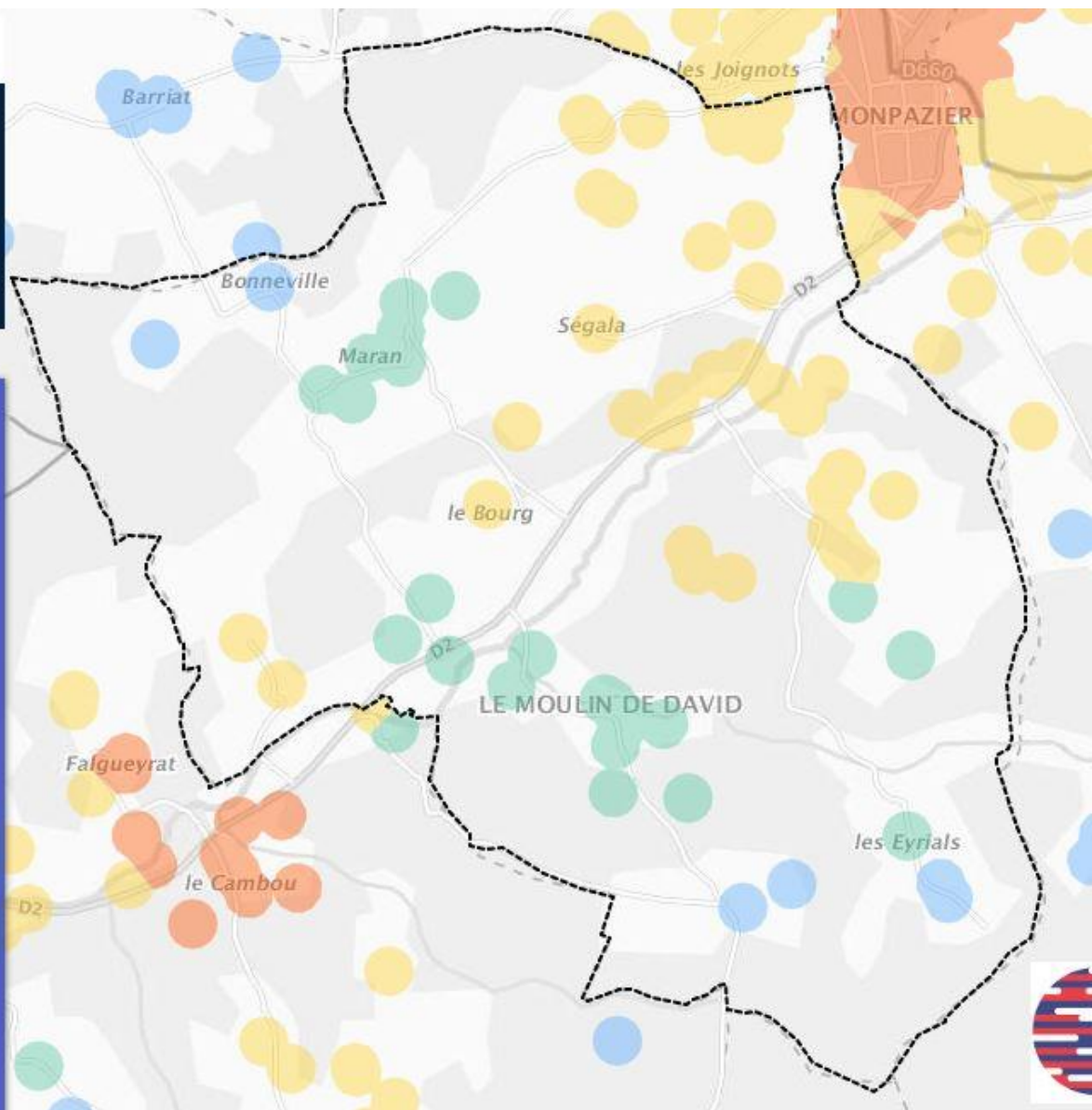
Rechercher une commune ou un département

- INÉLIGIBLE
- 3 À 8 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS

- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Gaugeac (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels
par classes de débit à la fin de l'année 2017

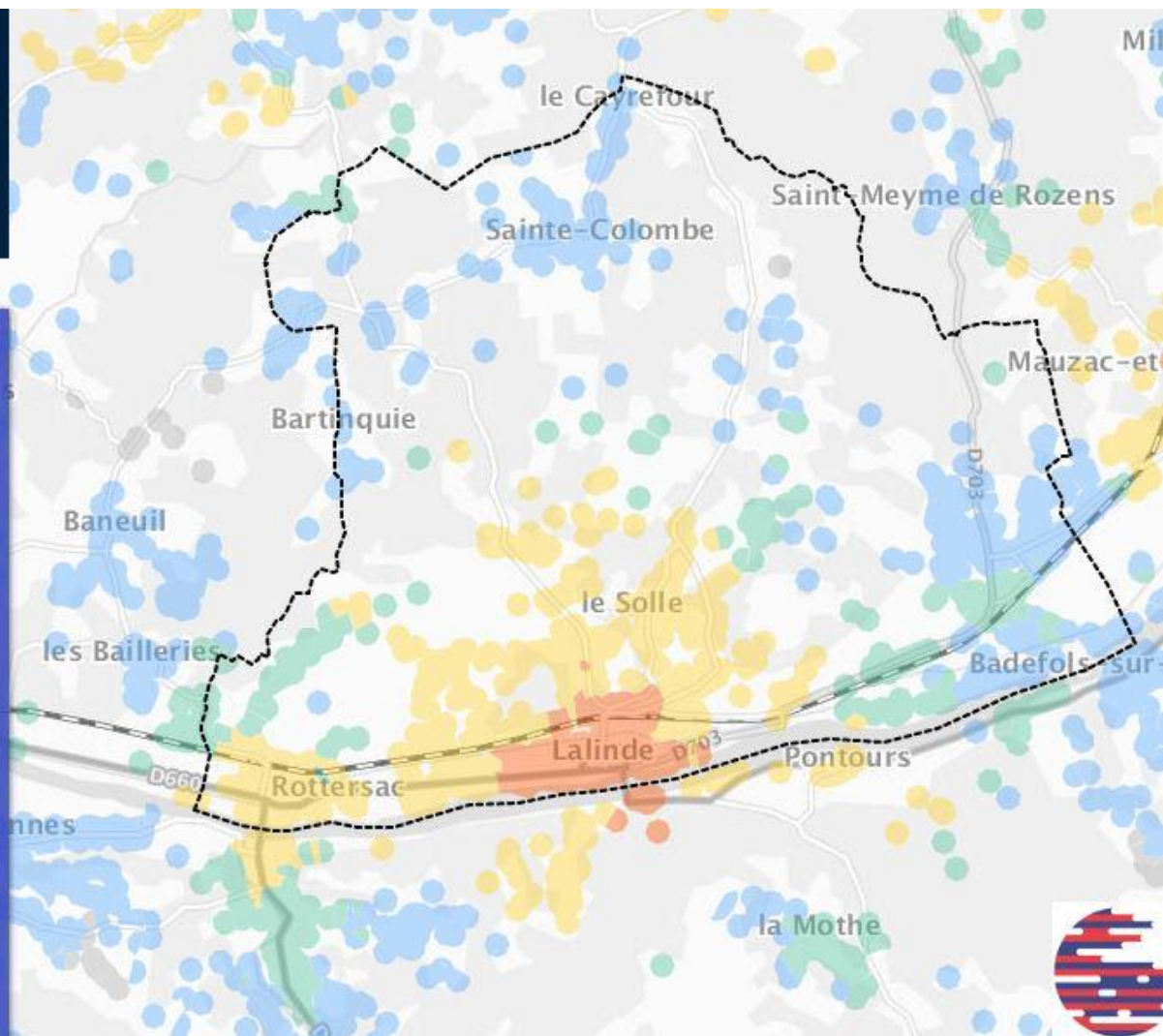


- INÉLIGIBLE
- 3 À 8 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS

- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Lalinde (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017

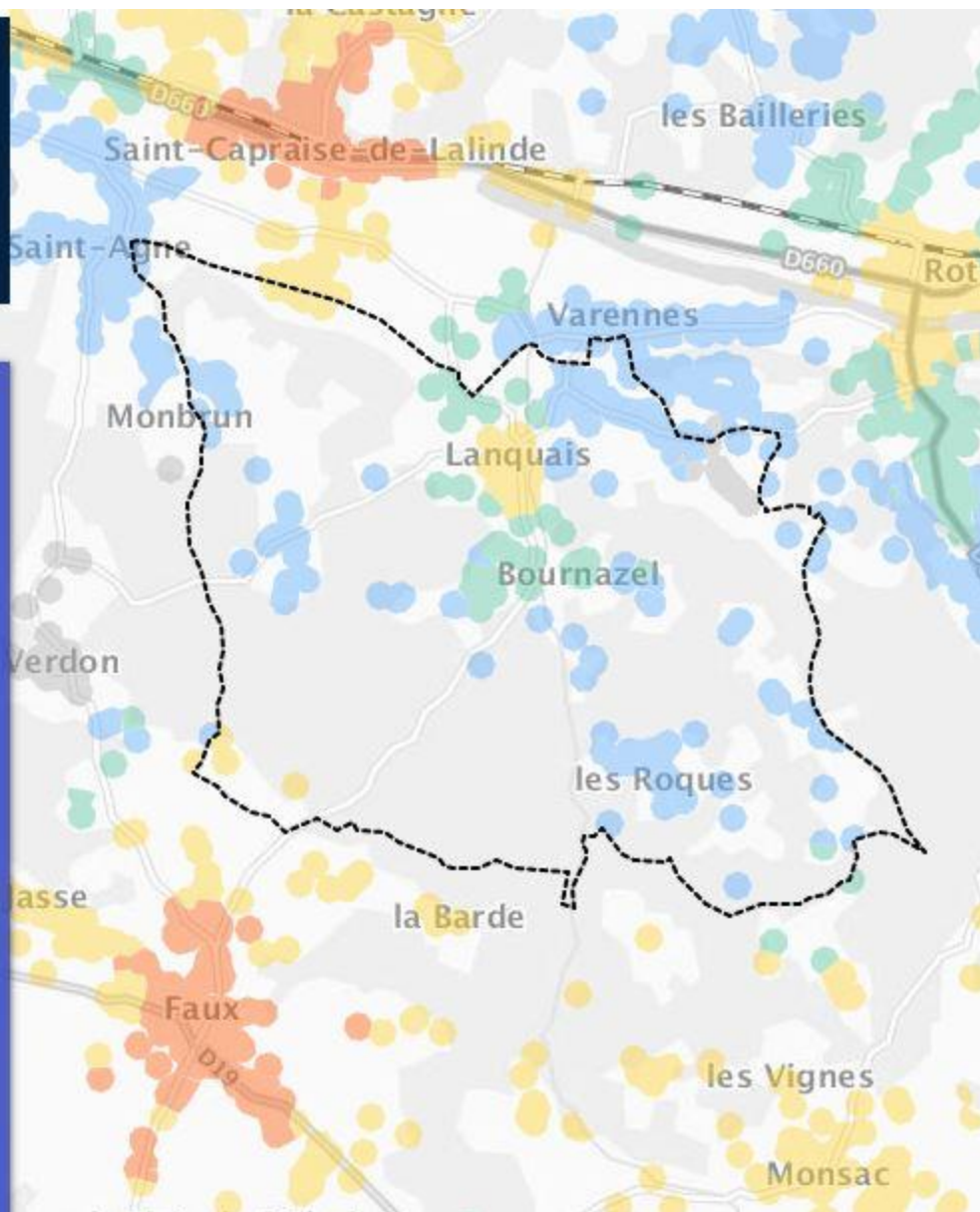
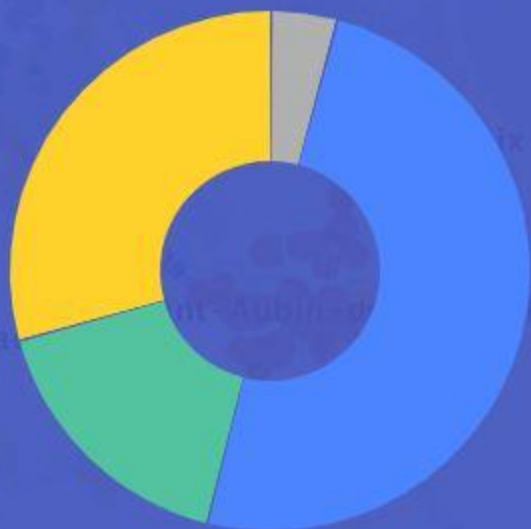


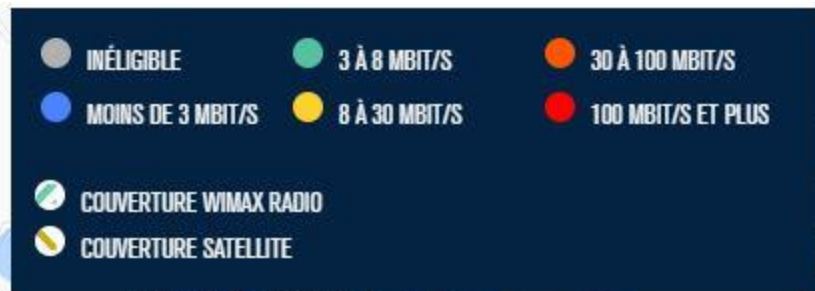
- INÉLIGIBLE
- 3 À 8 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS

- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Lanquais (DORDOGNE)

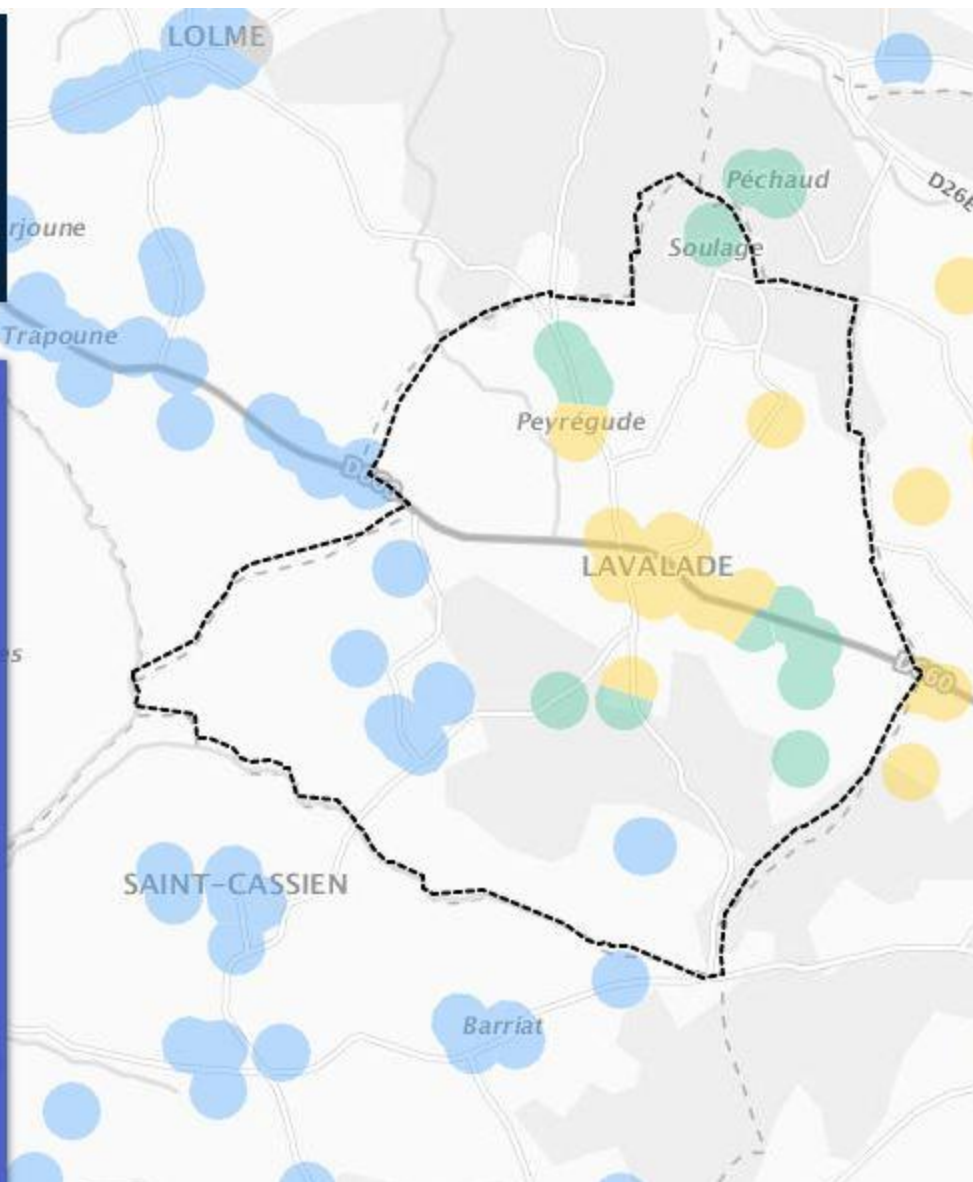
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017





Lavalade (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017

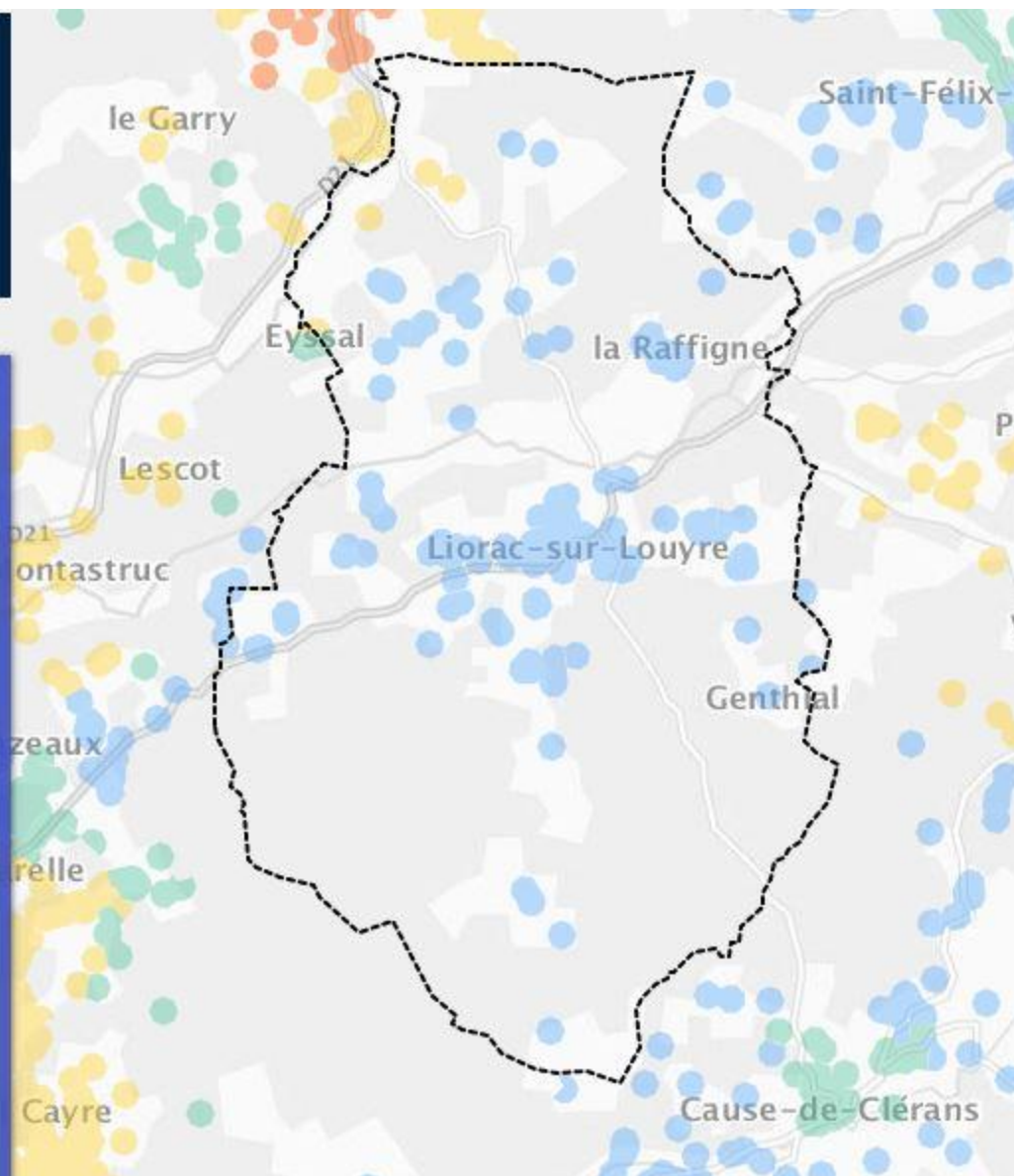


● INÉLIGIBLE ● 3 À 8 MBIT/S ● 30 À 100 MBIT/S
 ● MOINS DE 3 MBIT/S ● 8 À 30 MBIT/S ● 100 MBIT/S ET PLUS

● COUVERTURE WIMAX RADIO
 ● COUVERTURE SATELLITE

Liorac-sur-Louyre (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017



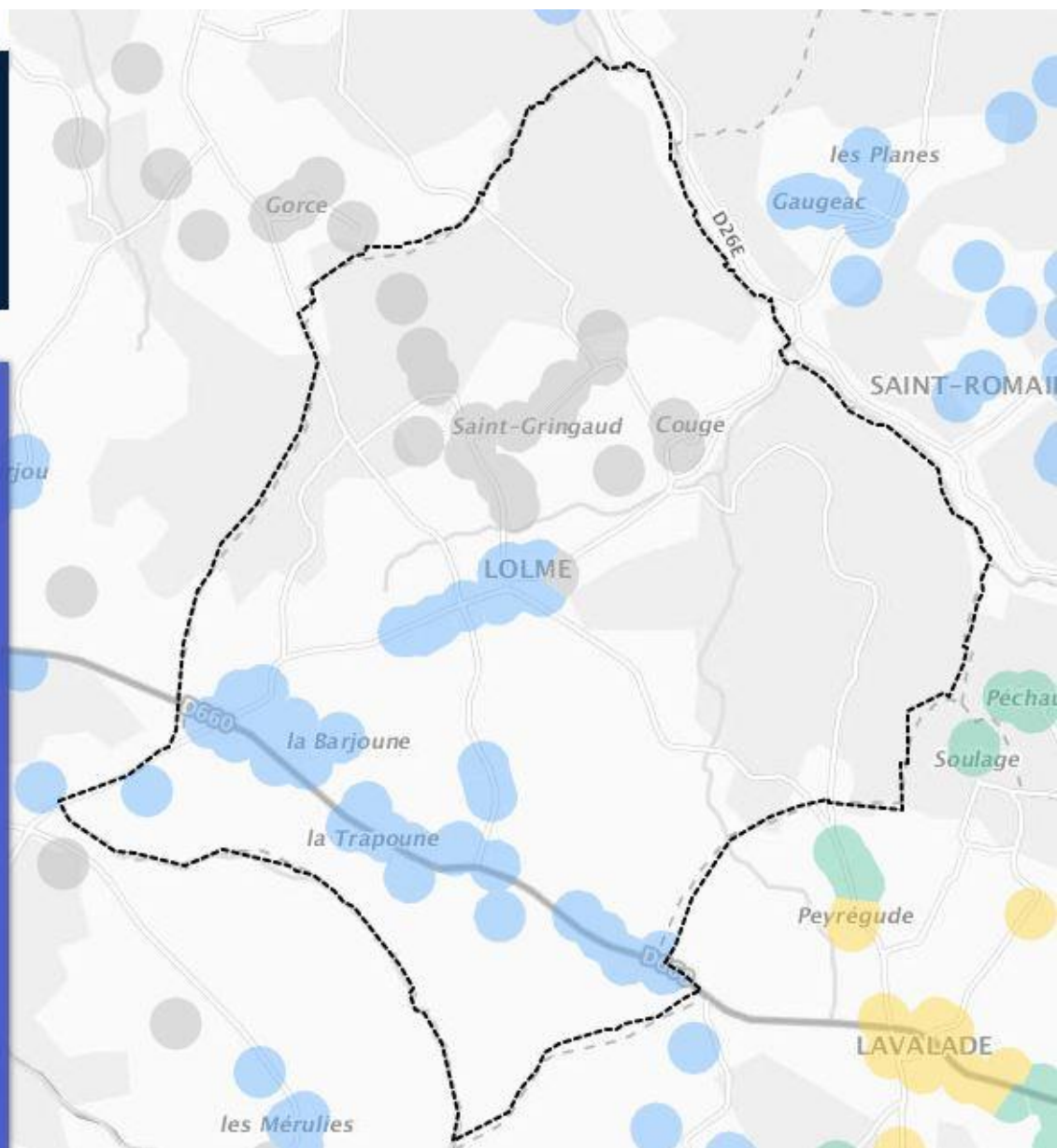
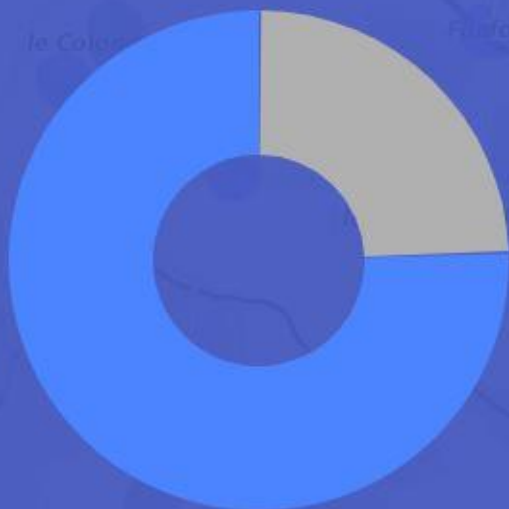
Rechercher une commune ou un département

- INÉLIGIBLE
- 3 À 8 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS

- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Lolme (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017



Rechercher une commune ou un département

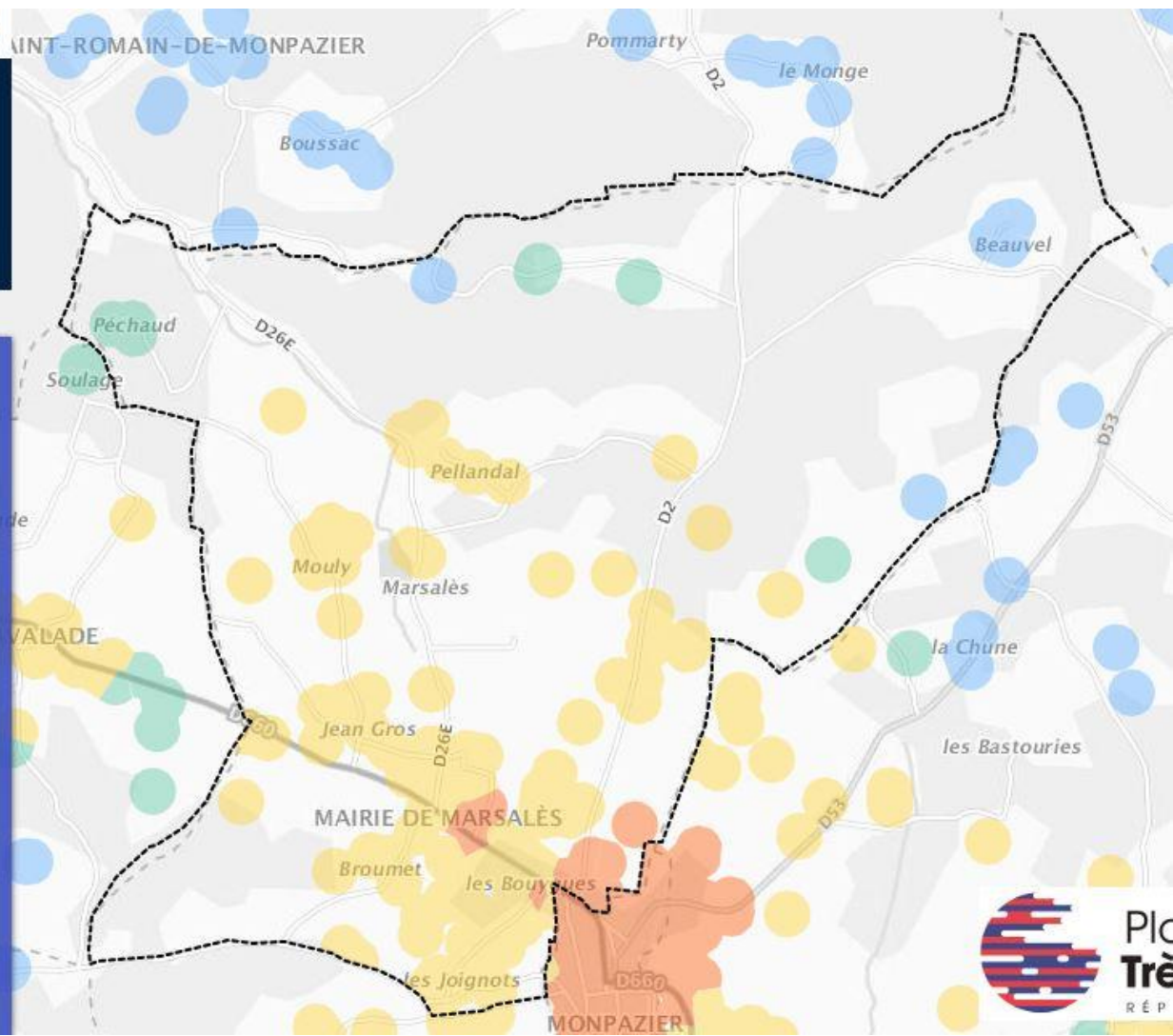
● INÉLIGIBLE ● 3 À 8 MBIT/S ● 30 À 100 MBIT/S
● MOINS DE 3 MBIT/S ● 8 À 30 MBIT/S ● 100 MBIT/S ET PLUS

● COUVERTURE WIMAX RADIO

● COUVERTURE SATELLITE

Marsalès (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels
par classes de débit à la fin de l'année 2017

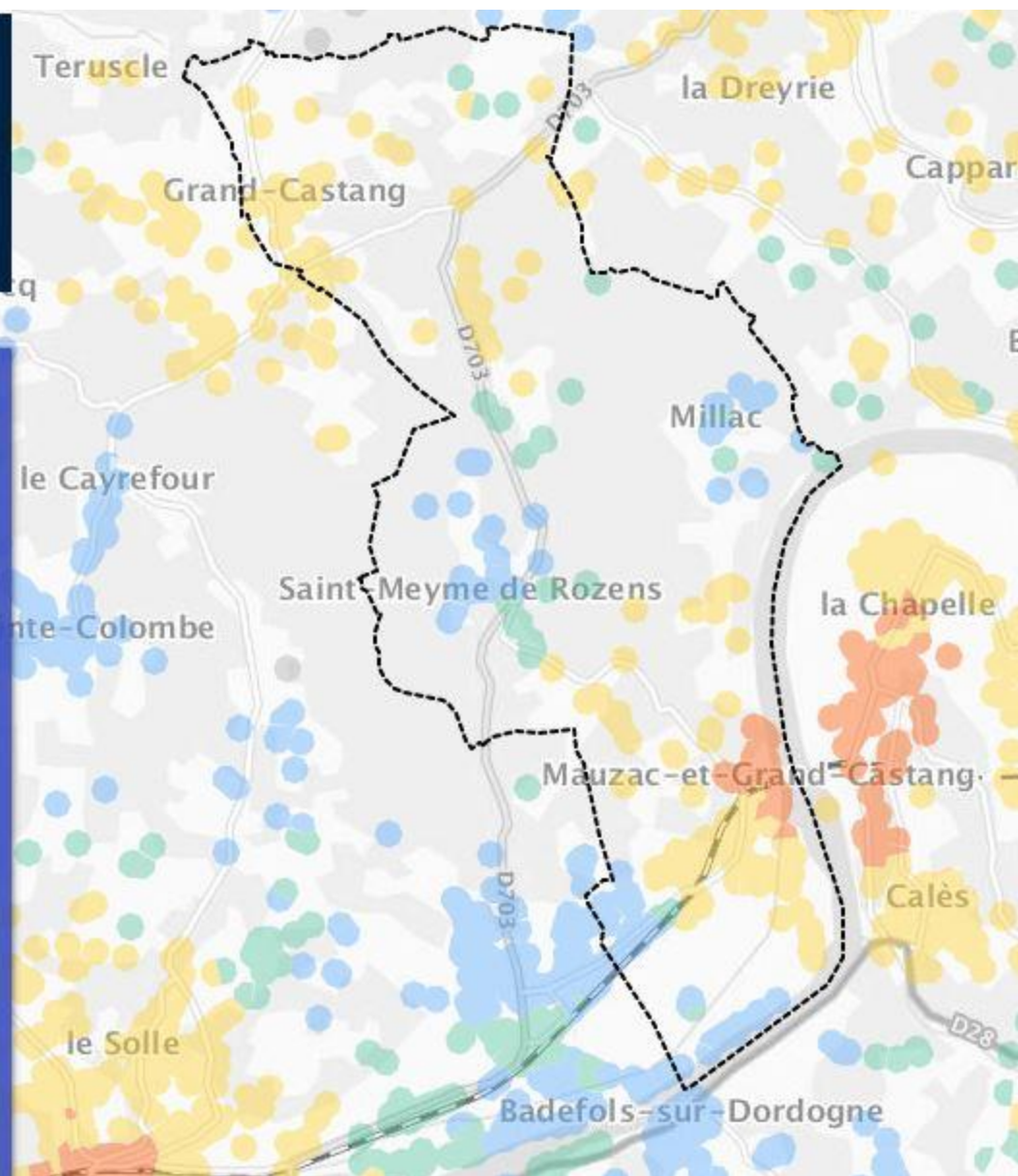


Plo
Trè
RÉP



Mauzac-et-Grand-Castang (DORDOGNE)

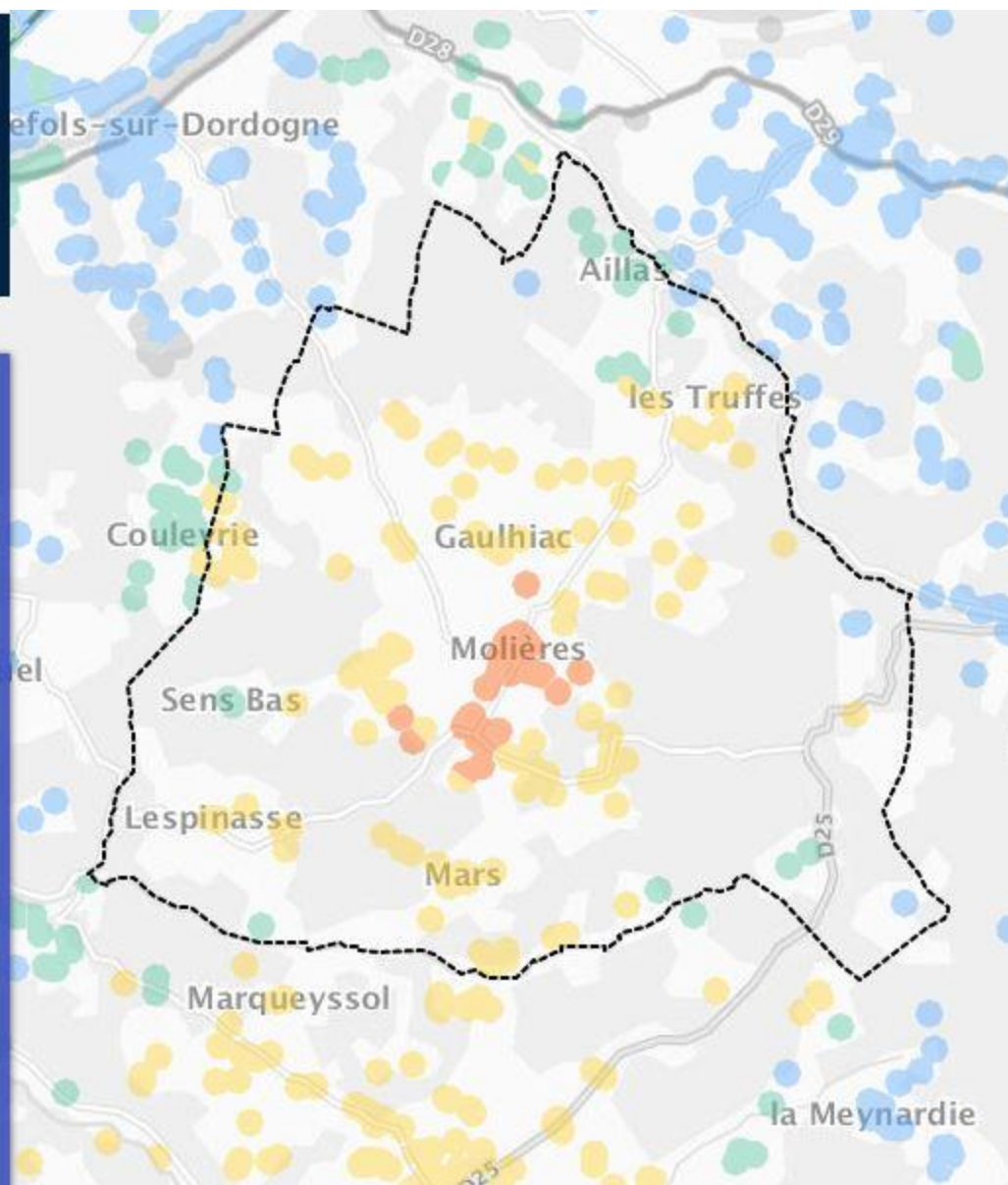
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017





Molières (DORDOGNE)

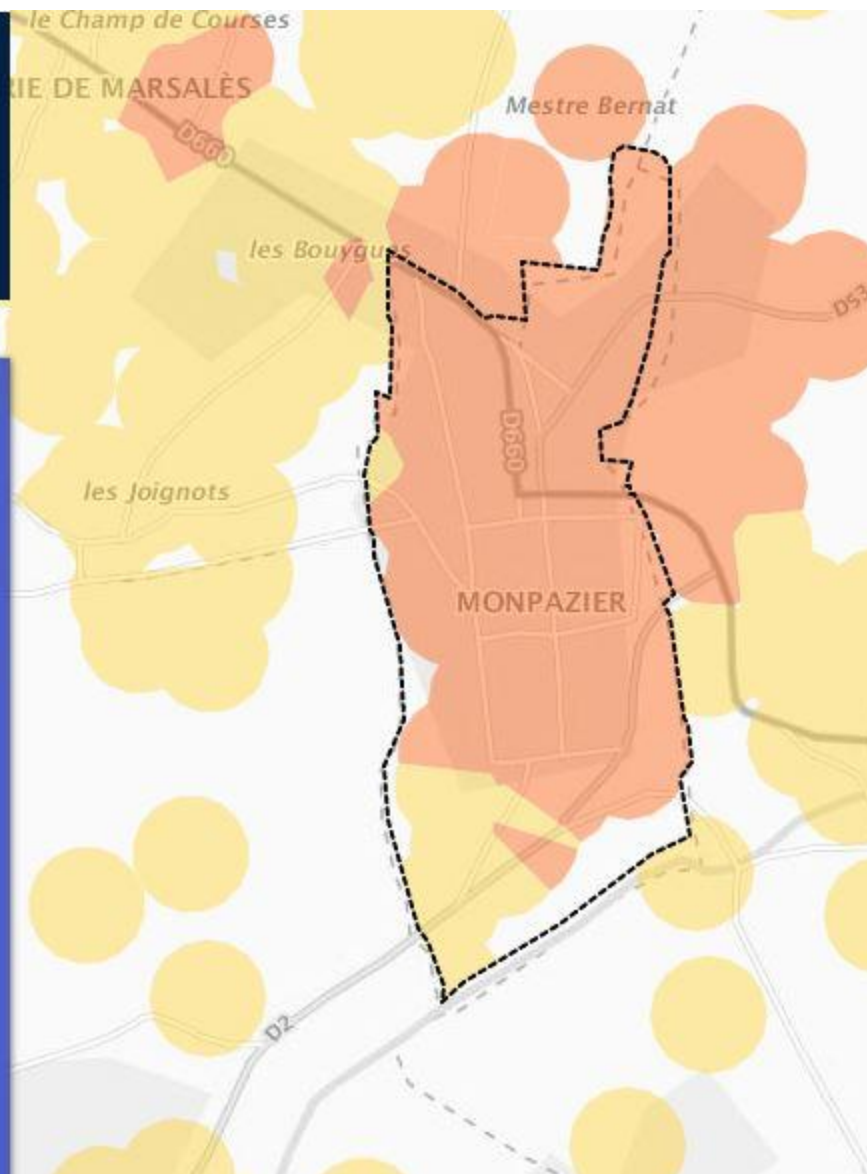
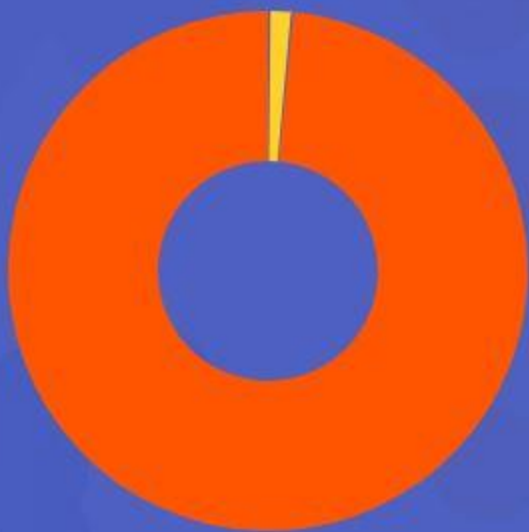
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017





Monpazier (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017

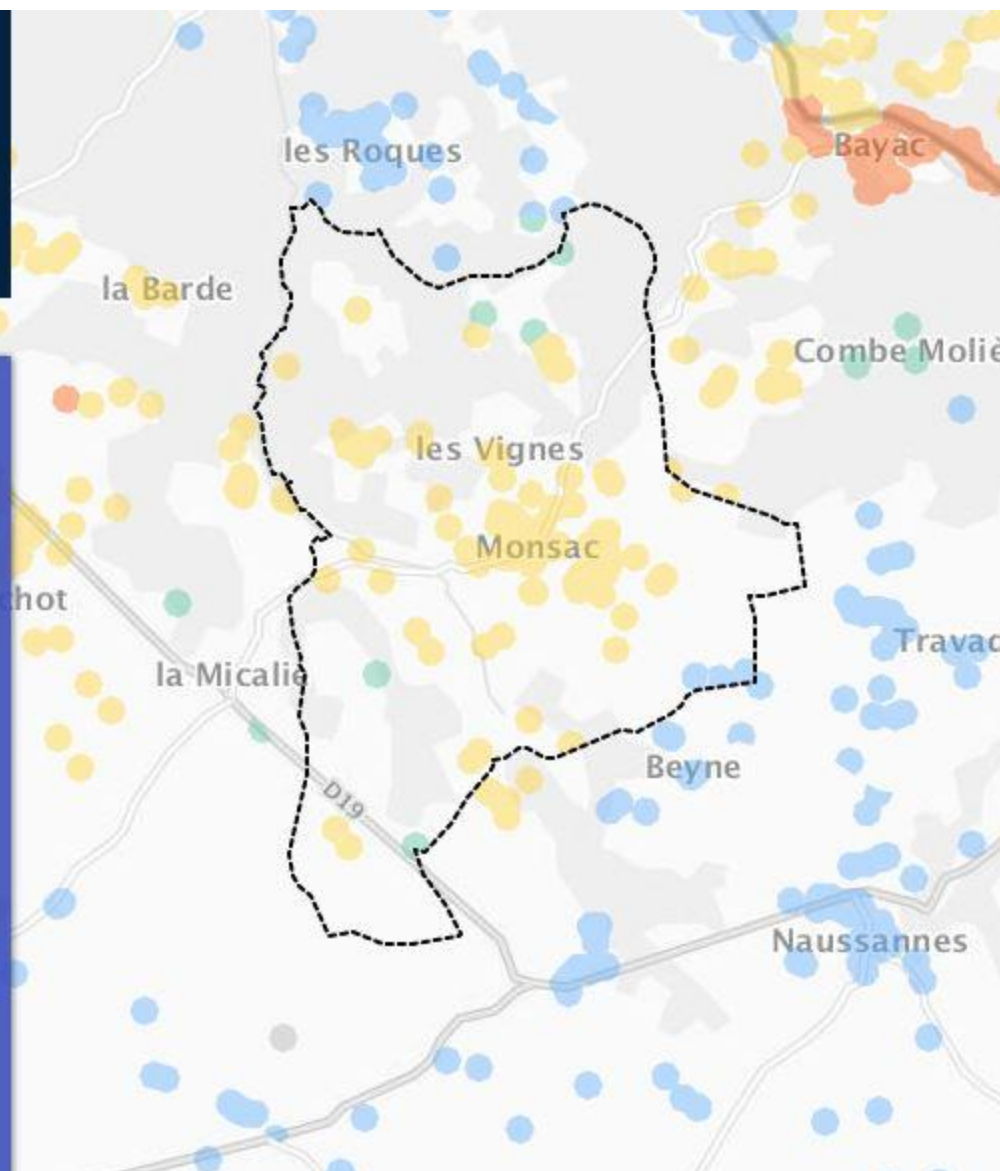


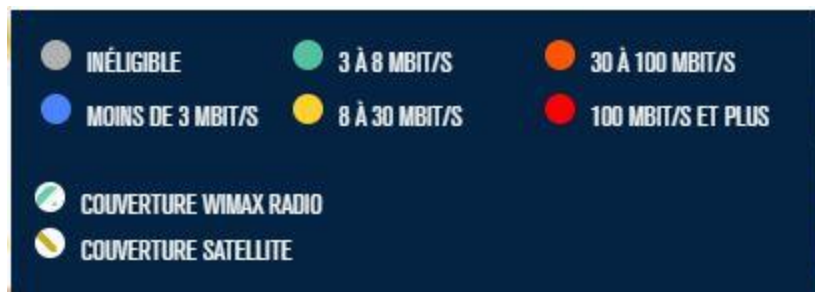
- INÉLIGIBLE
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 3 À 8 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS

- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Monsac (DORDOGNE)

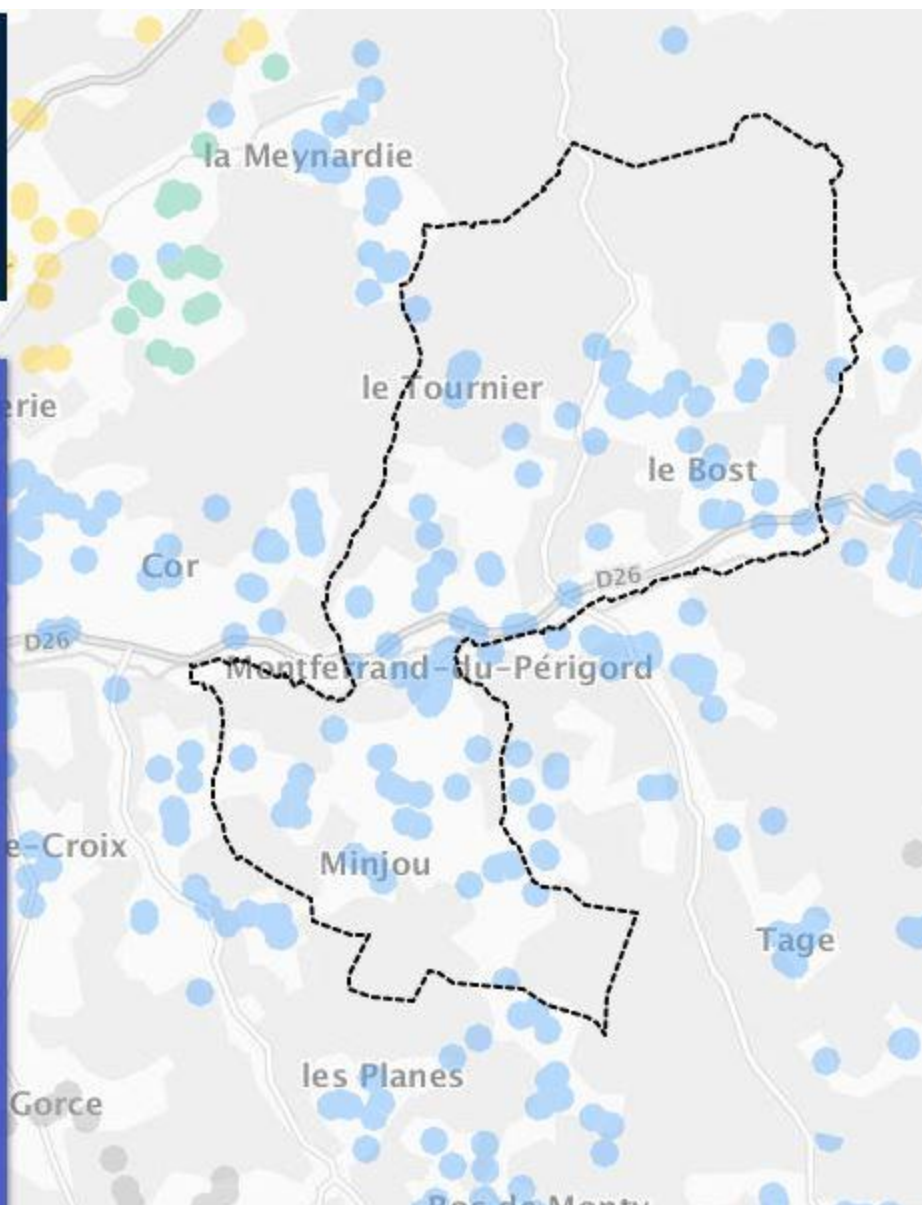
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017





Montferrand-du-Périgord (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017

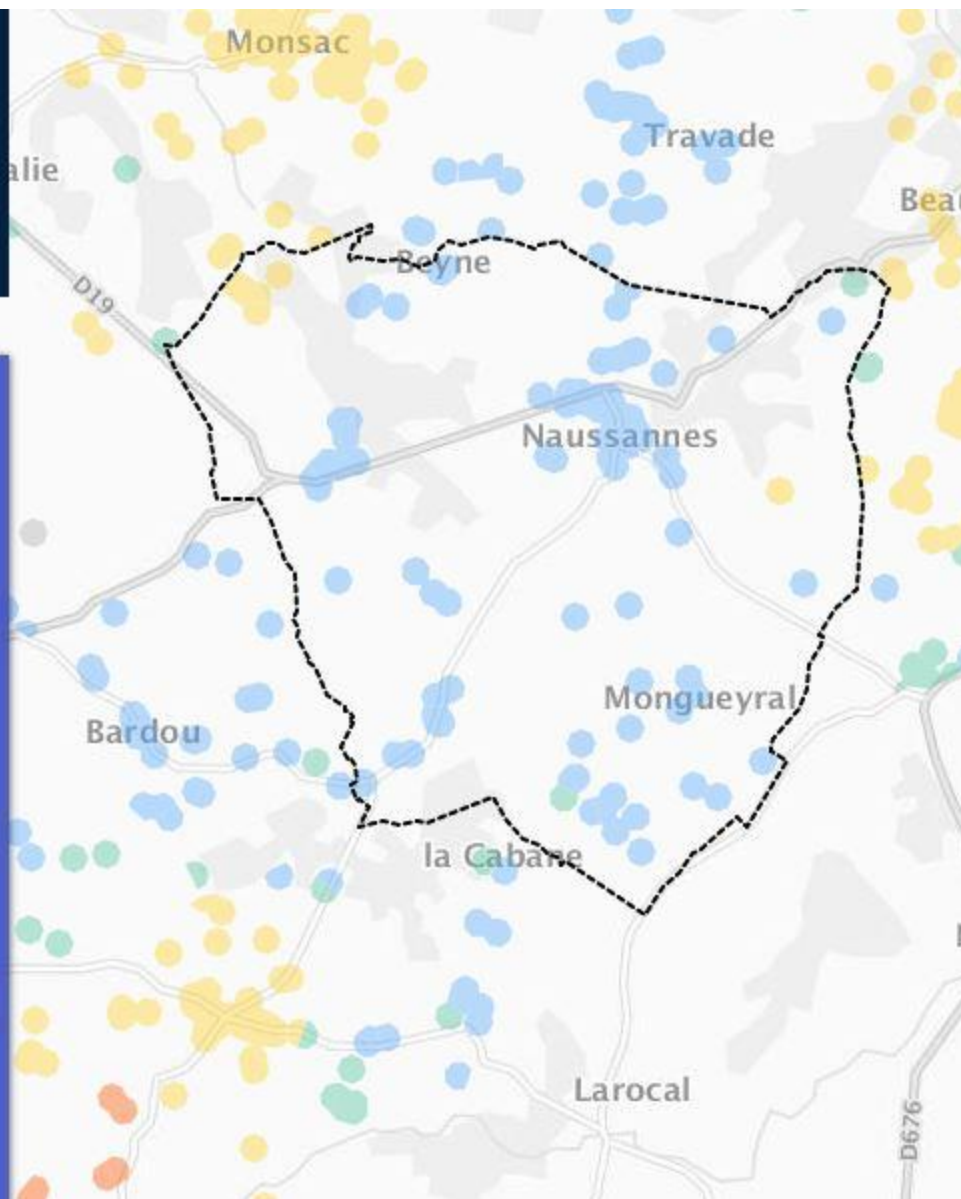
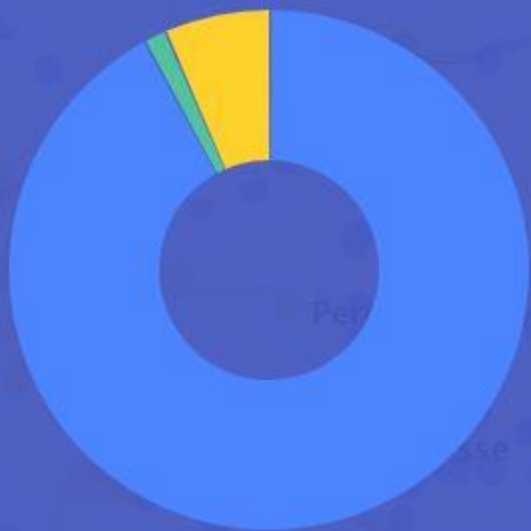




● COUVERTURE WIMAX RADIO
 ● COUVERTURE SATELLITE

Naussannes (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017



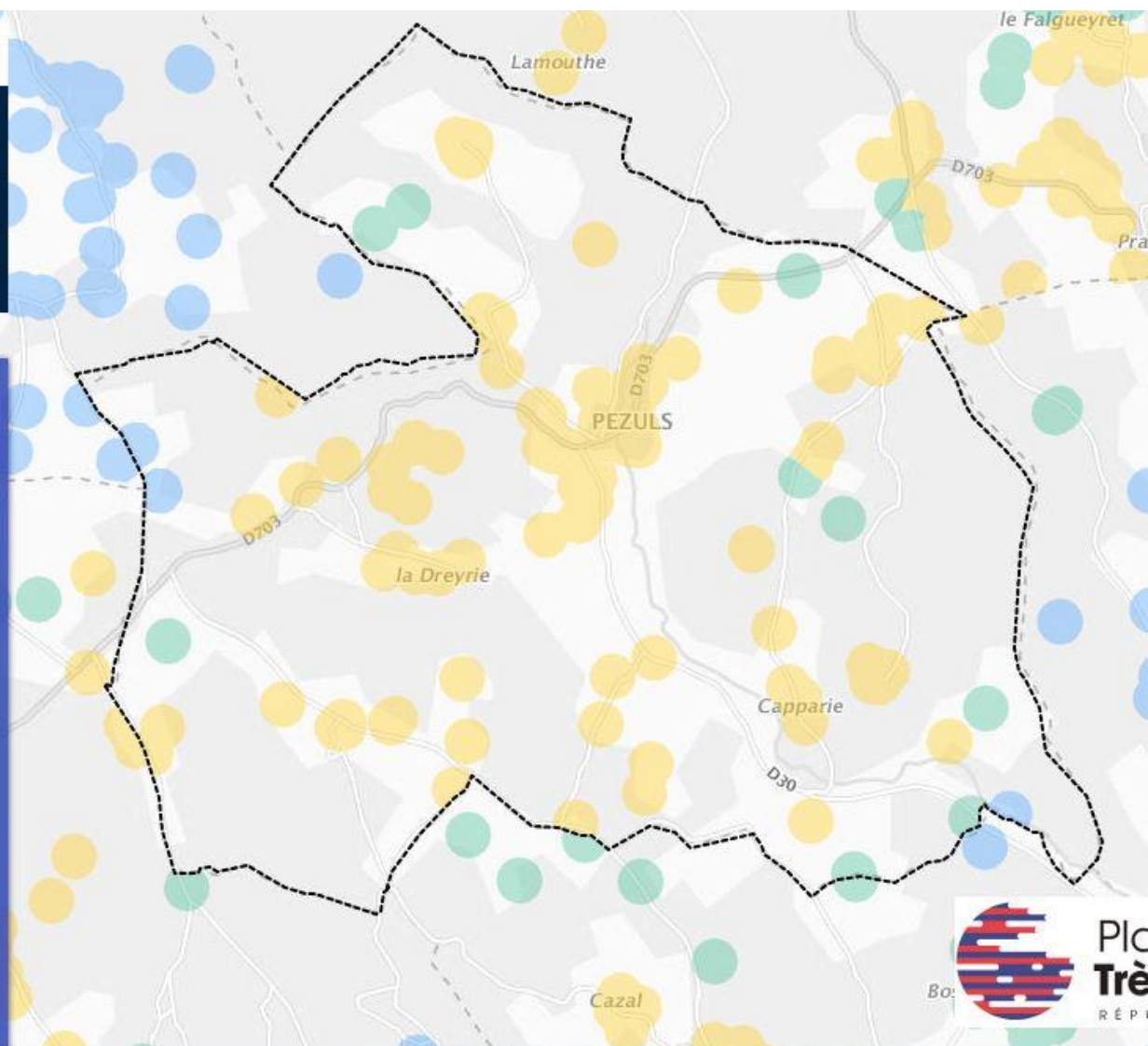
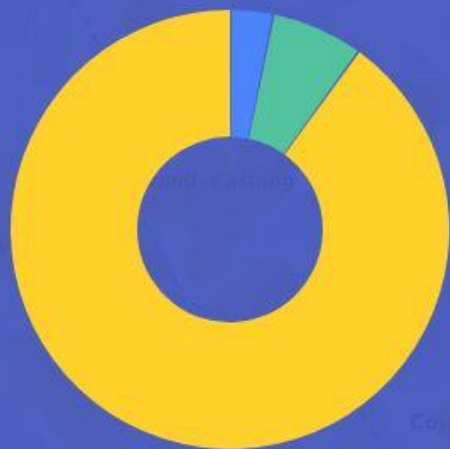
Rechercher une commune ou un département

INÉLIGIBLE
MOINS DE 3 MBIT/S
3 À 8 MBIT/S
8 À 30 MBIT/S
30 À 100 MBIT/S
100 MBIT/S ET PLUS

COUVERTURE WIMAX RADIO
COUVERTURE SATELLITE

Pezuls (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels
par classes de débit à la fin de l'année 2017



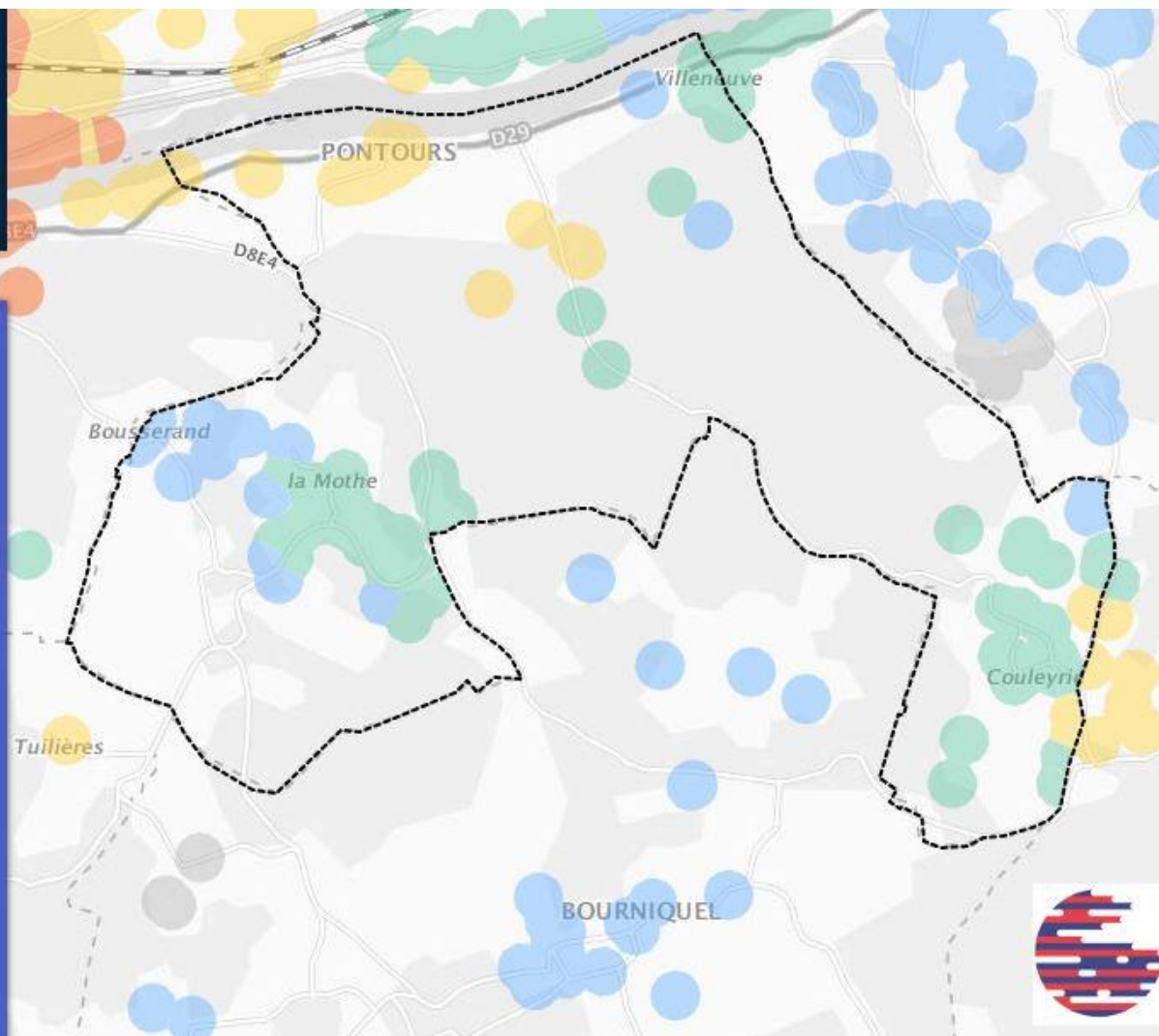
Pic
Trè
RÉ P

● INÉLIGIBLE ● 3 À 8 MBIT/S ● 30 À 100 MBIT/S
 ● MOINS DE 3 MBIT/S ● 8 À 30 MBIT/S ● 100 MBIT/S ET PLUS

● COUVERTURE WIMAX RADIO
 ● COUVERTURE SATELLITE

Pontours (DORDOGNE)

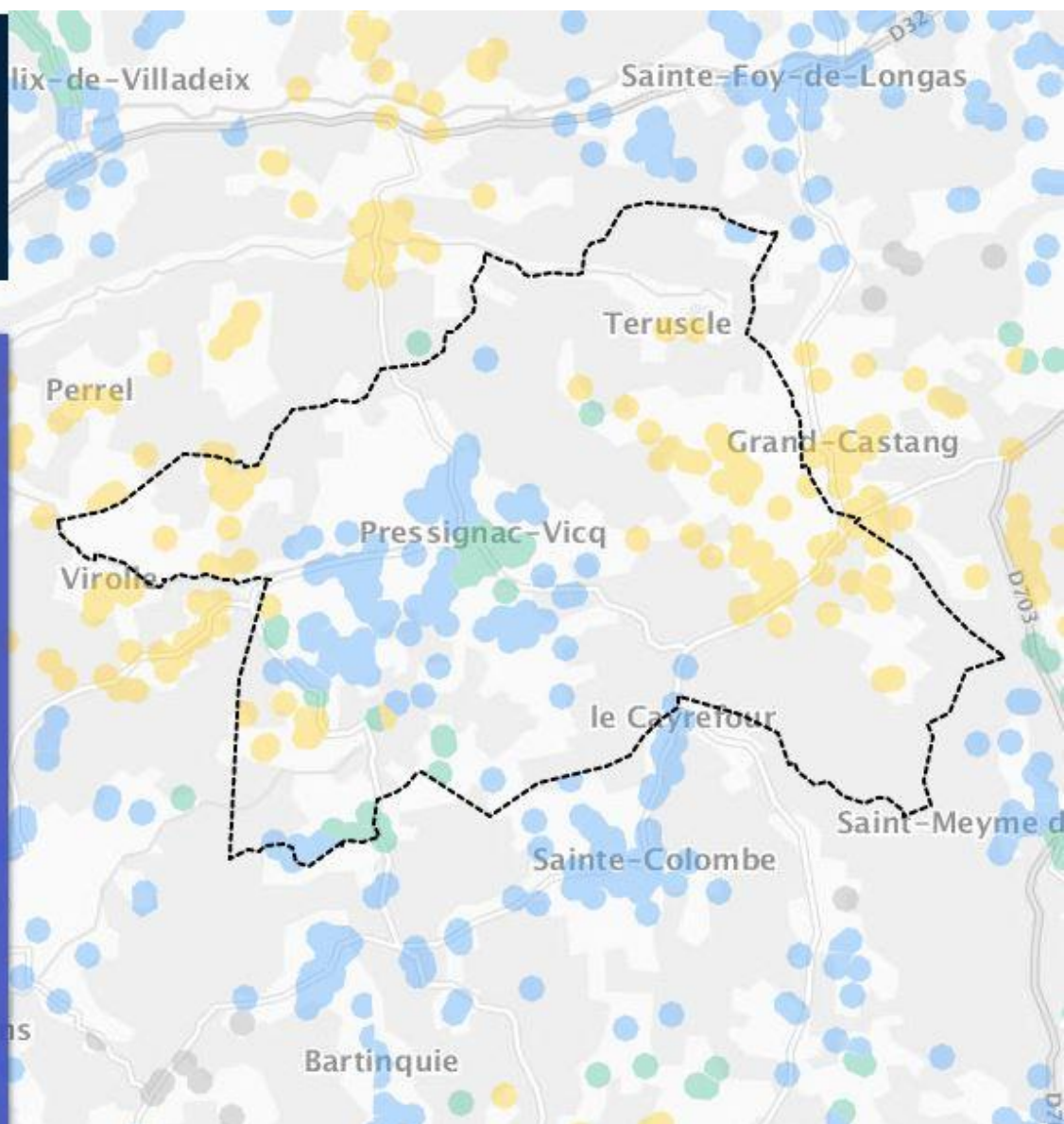
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017





Pressignac-Vicq (DORDOGNE)

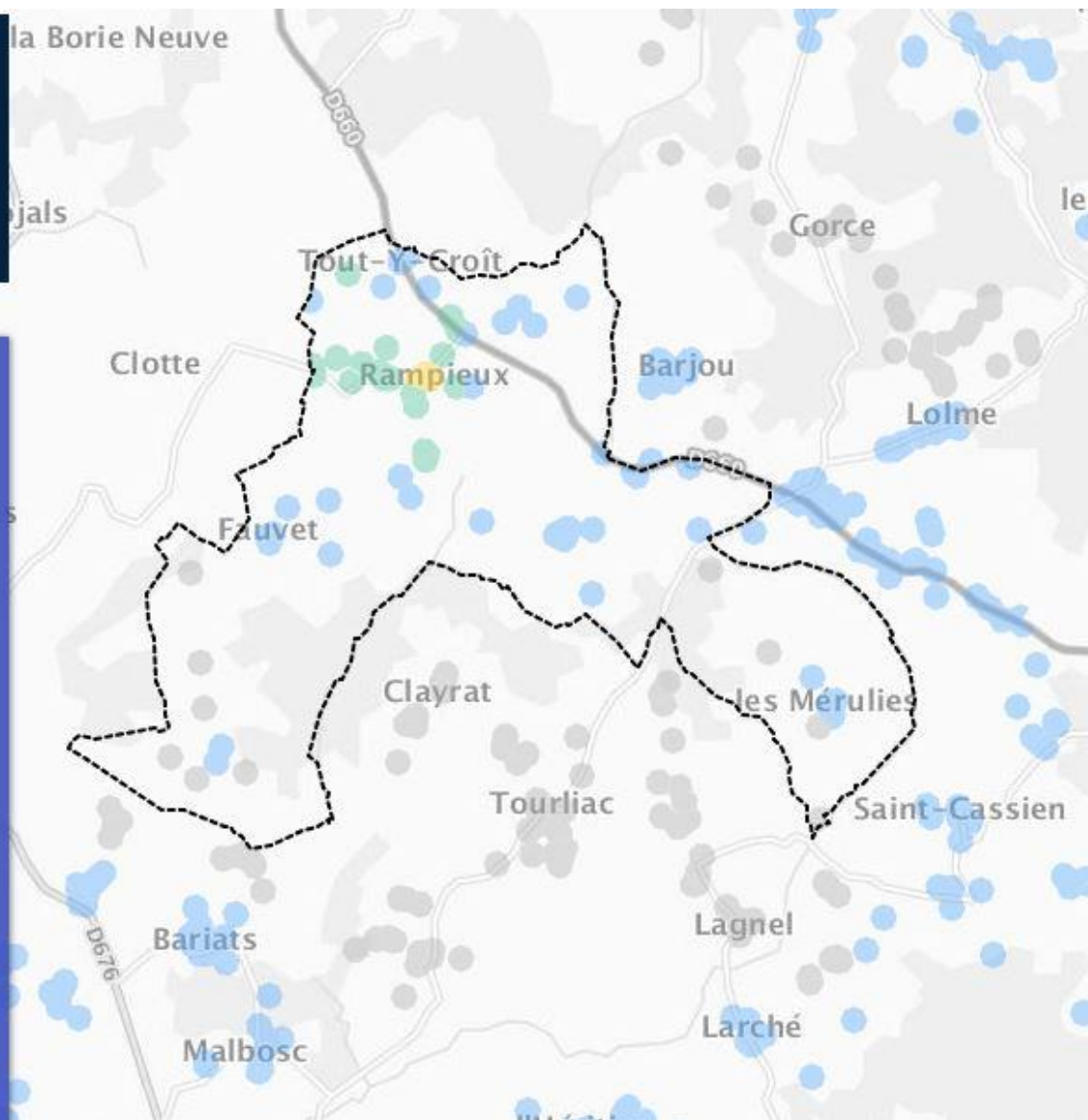
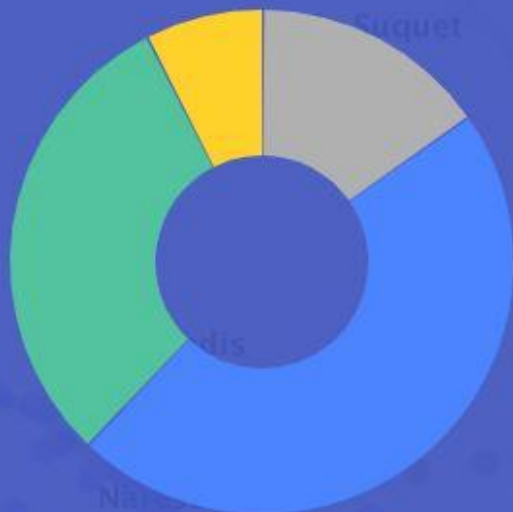
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017





Rampieux (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017

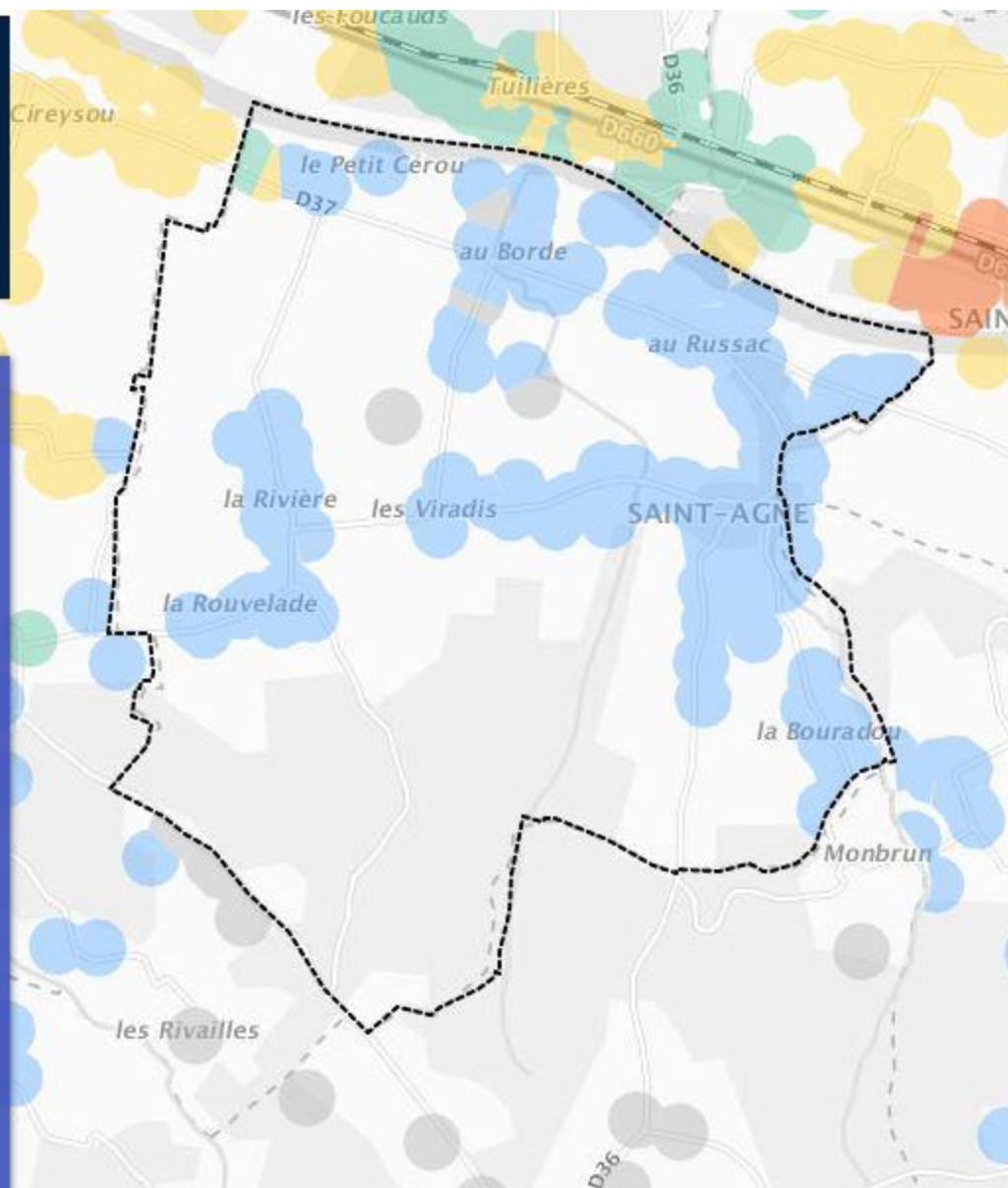
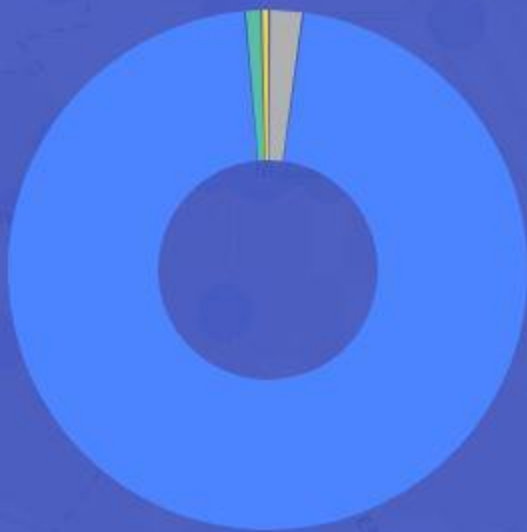


- INÉLIGIBLE
- 3 À 8 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS

- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Saint-Agne (DORDOGNE)

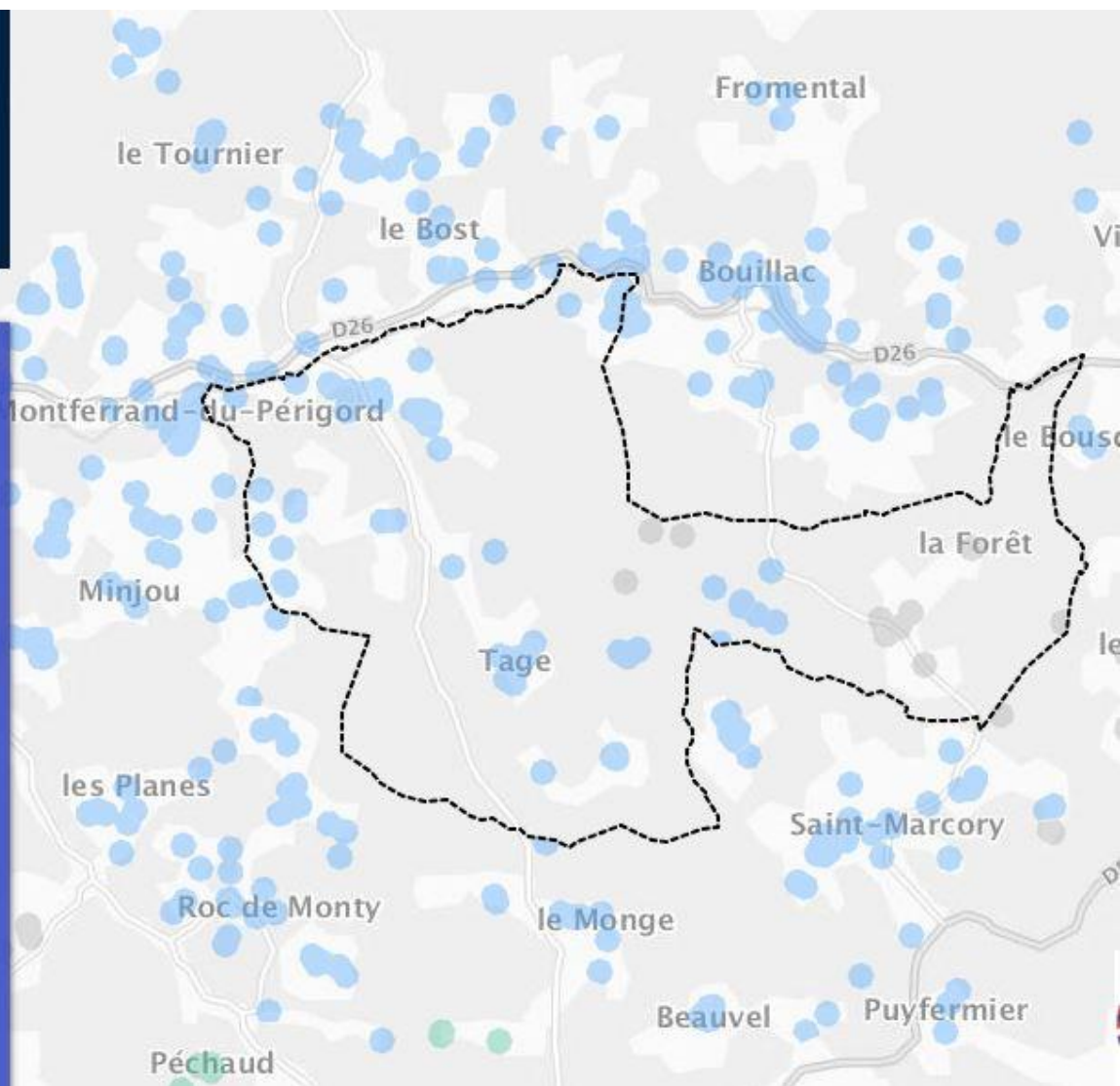
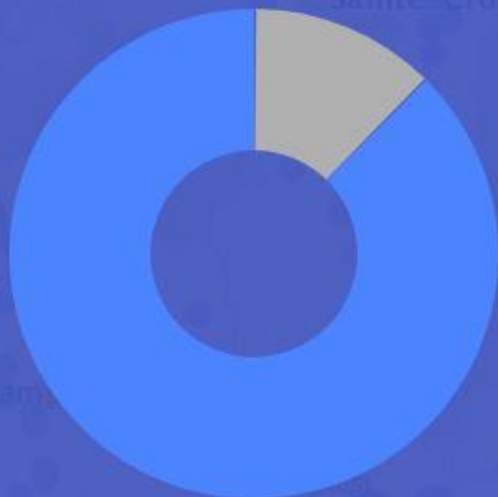
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017





Saint-Avit-Rivière (DORDOGNE)

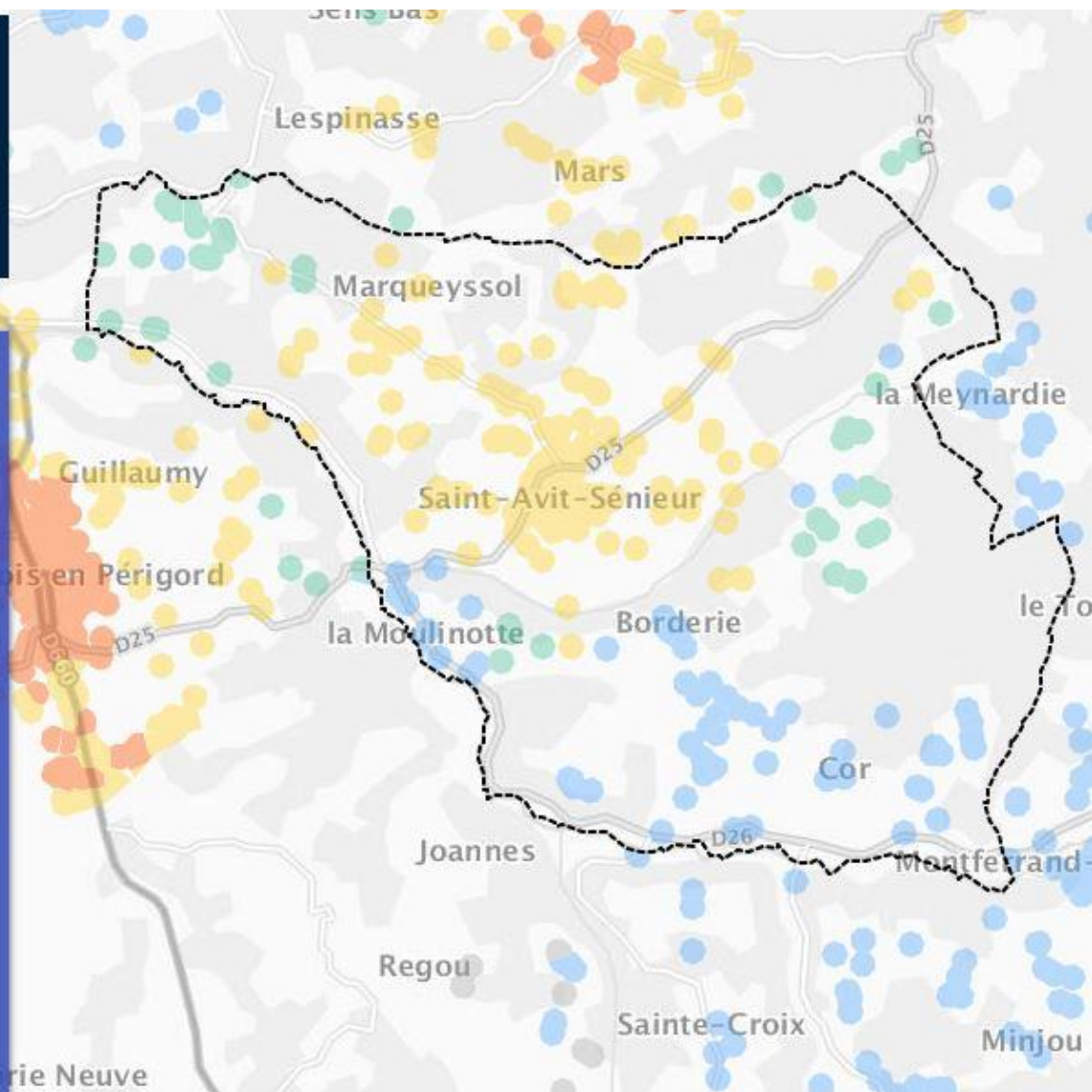
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017





Saint-Avit-Sénieur (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017

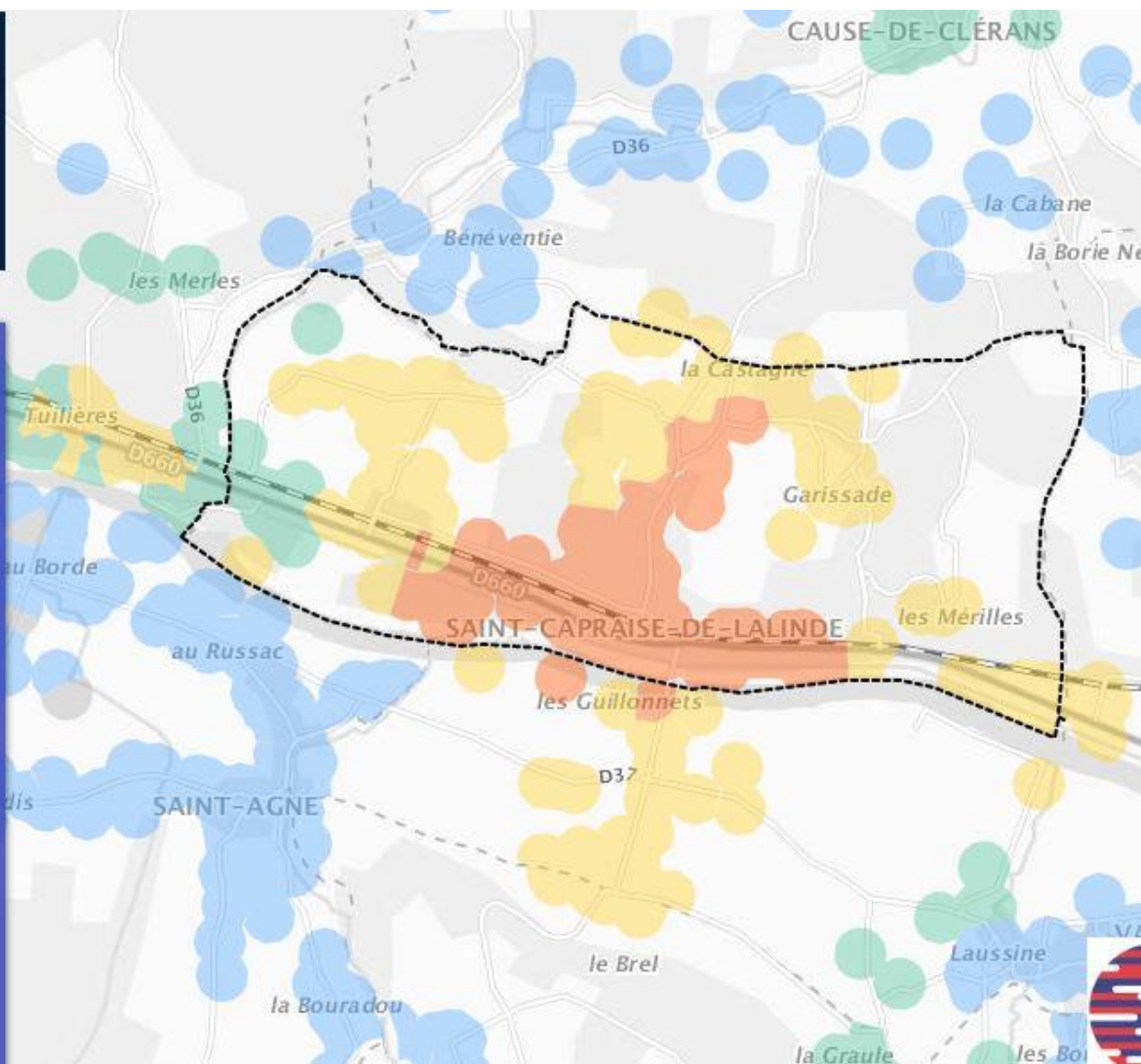


- INÉLIGIBLE
- 3 À 8 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS

- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Saint-Capraise-de-Lalinde (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017

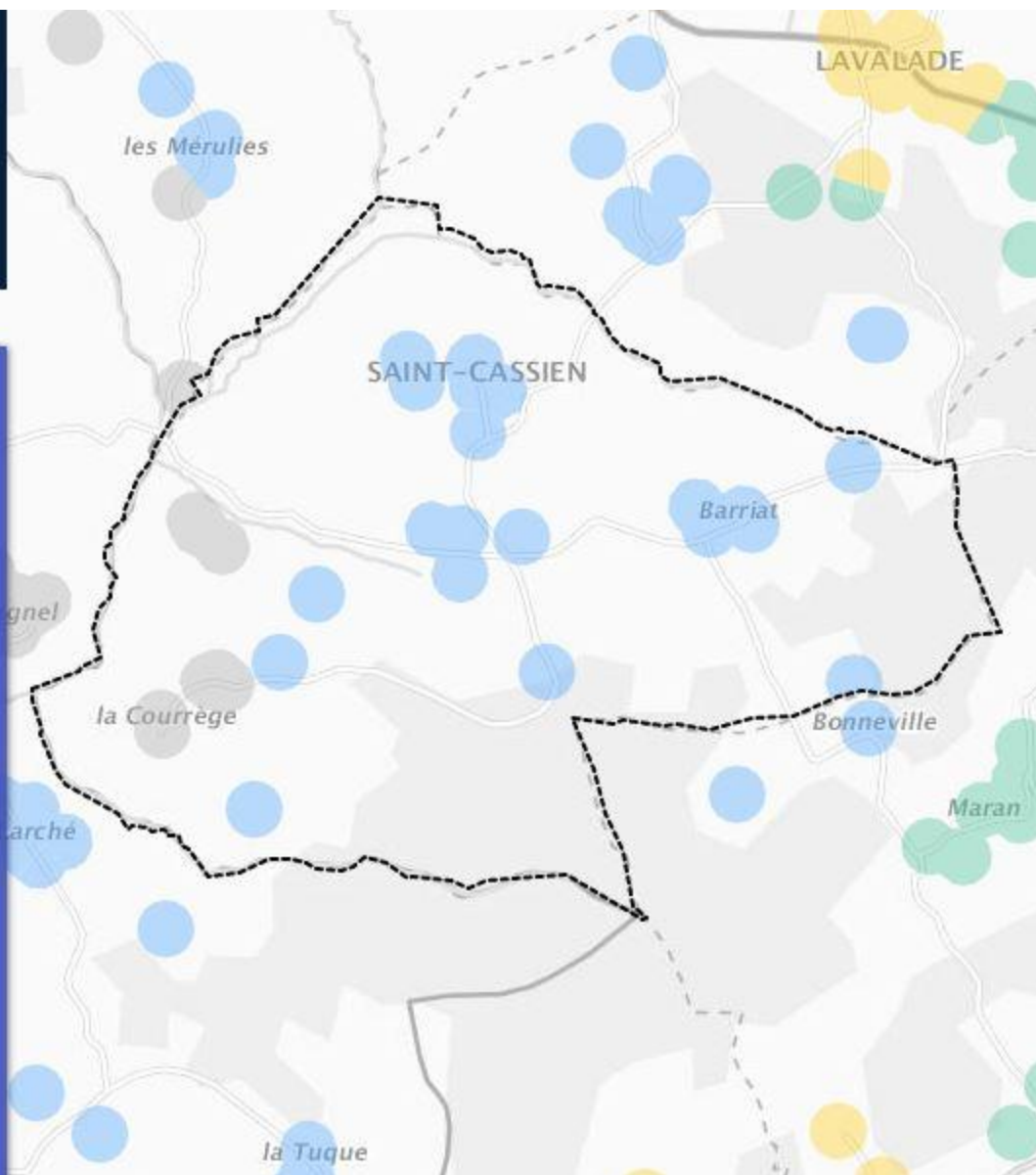




 COUVERTURE WIMAX RADIO
 COUVERTURE SATELLITE

Saint-Cassien (DORDOGNE)

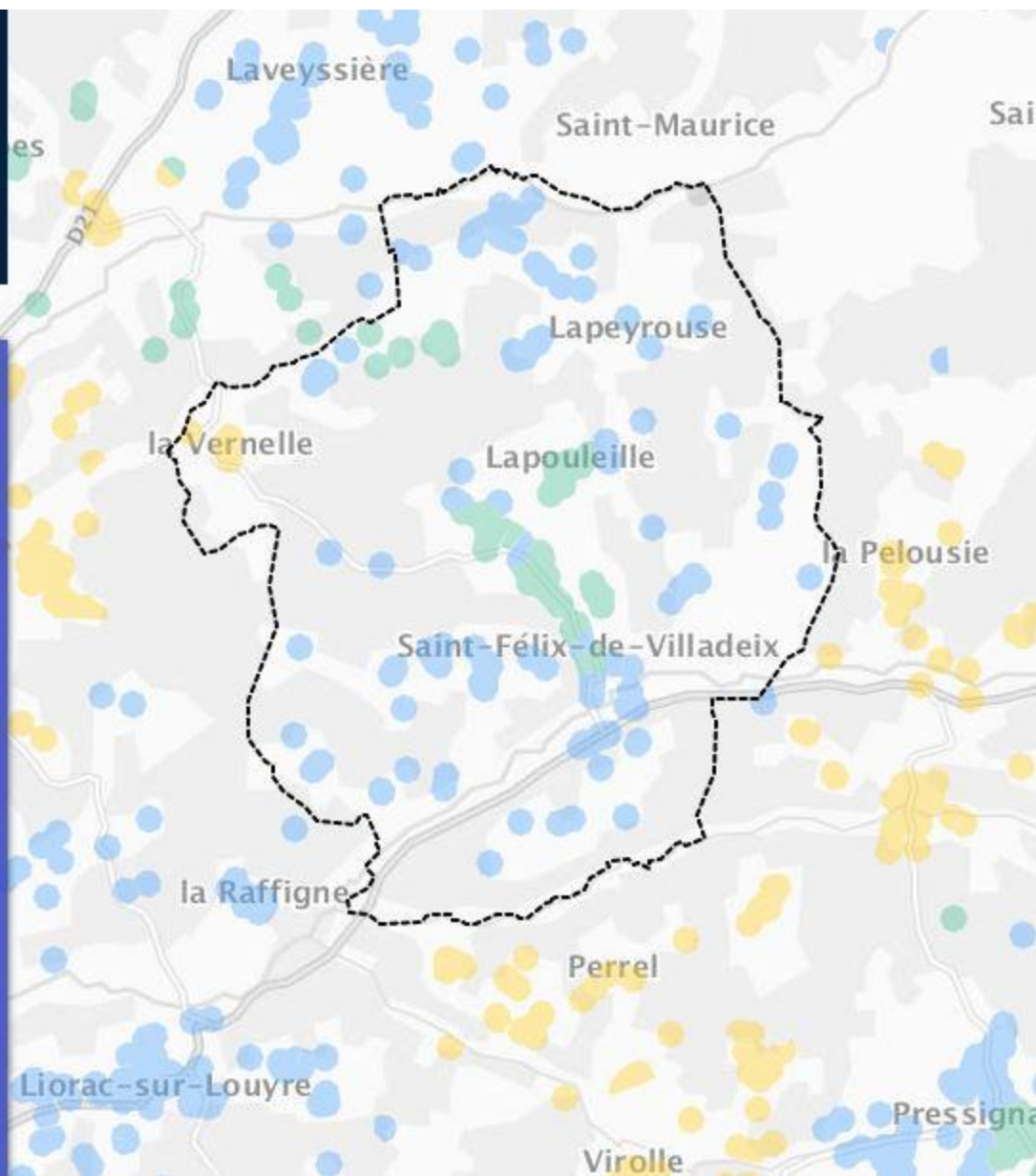
Pourcentage de logements et locaux professionnels
 par classes de débit à la fin de l'année 2017





Saint-Félix-de-Villadeix (DORDOGNE)

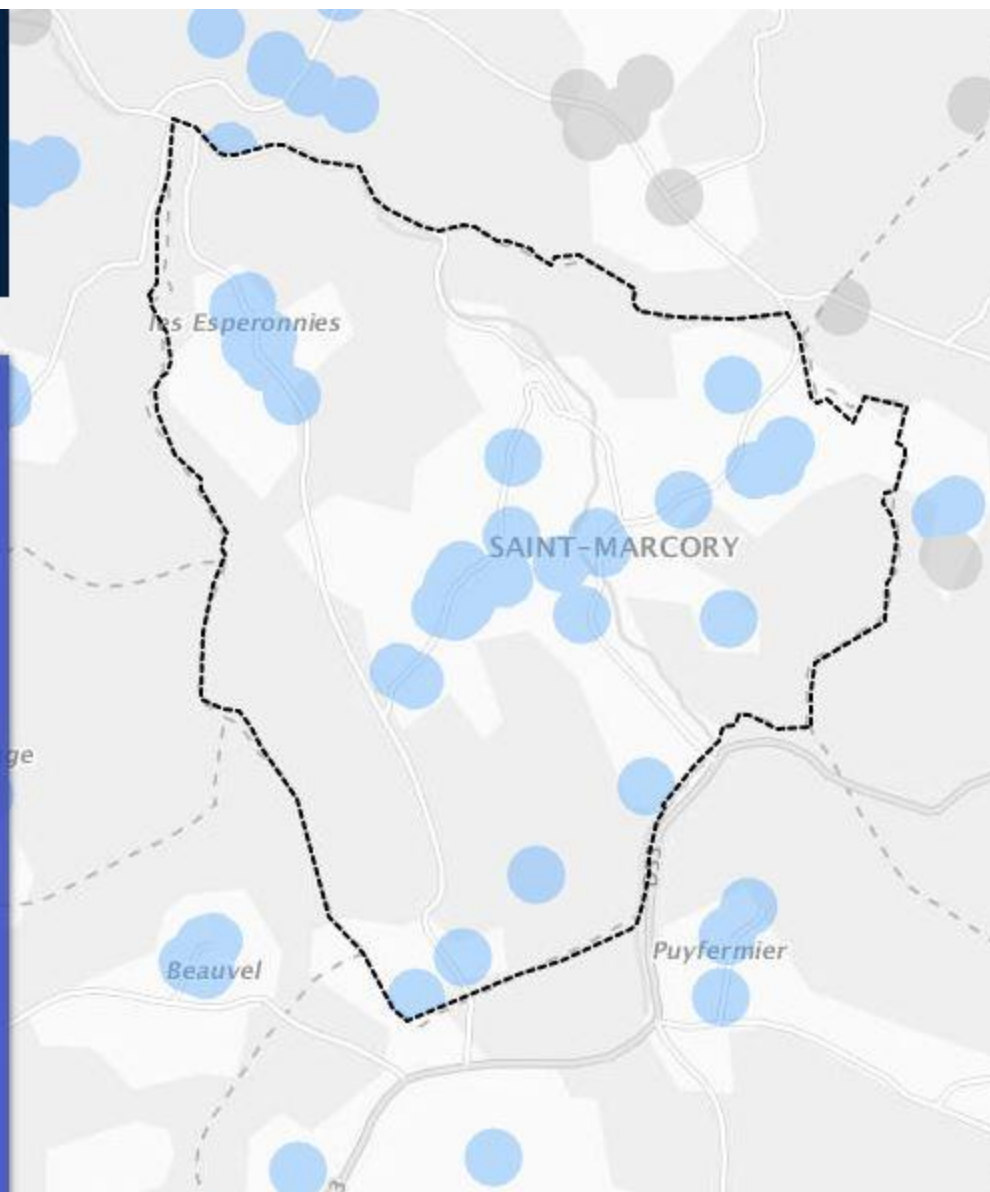
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017





Saint-Marcory (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017

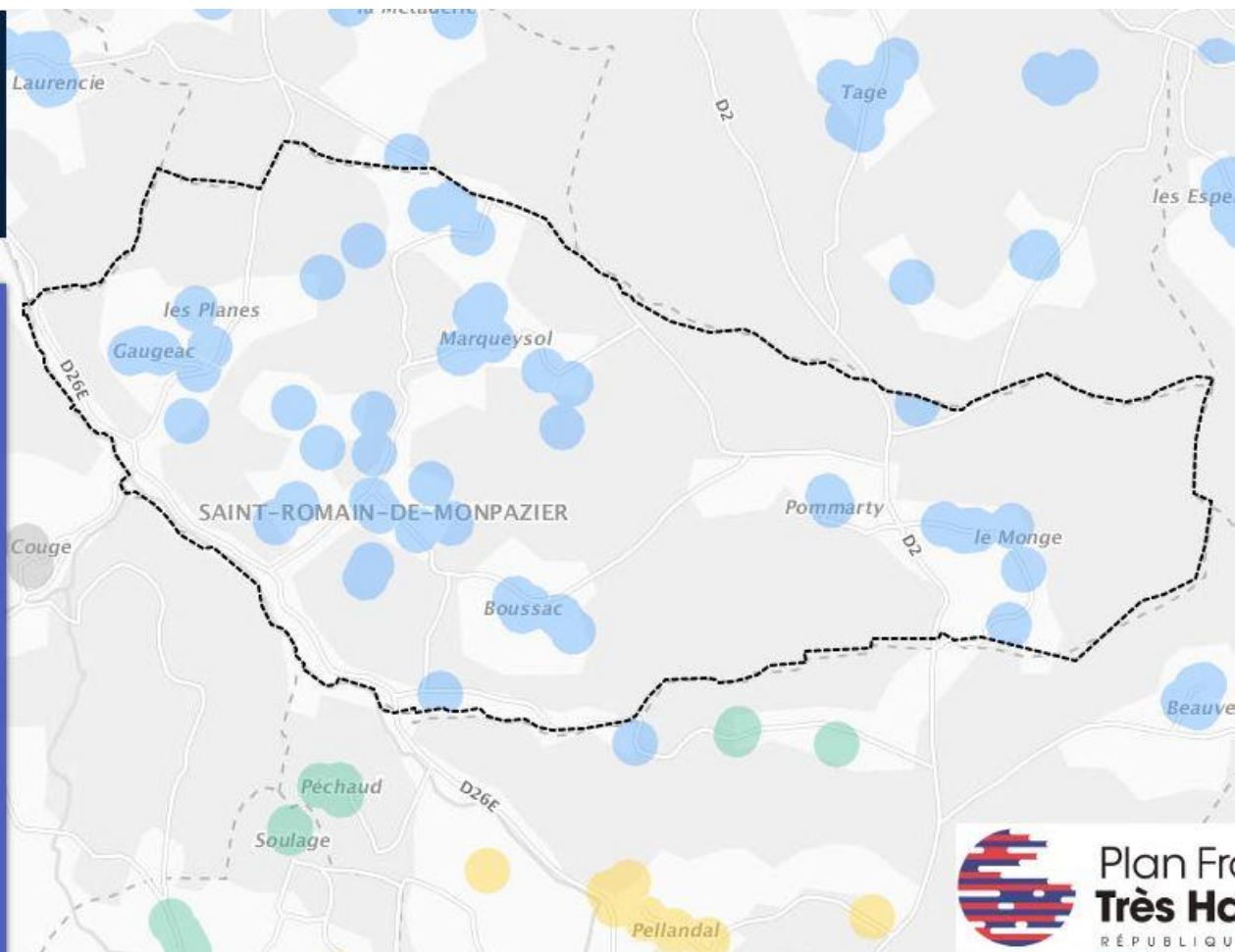


- INÉLIGIBLE
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 3 À 8 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS

- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Saint-Romain-de-Monpazier (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017

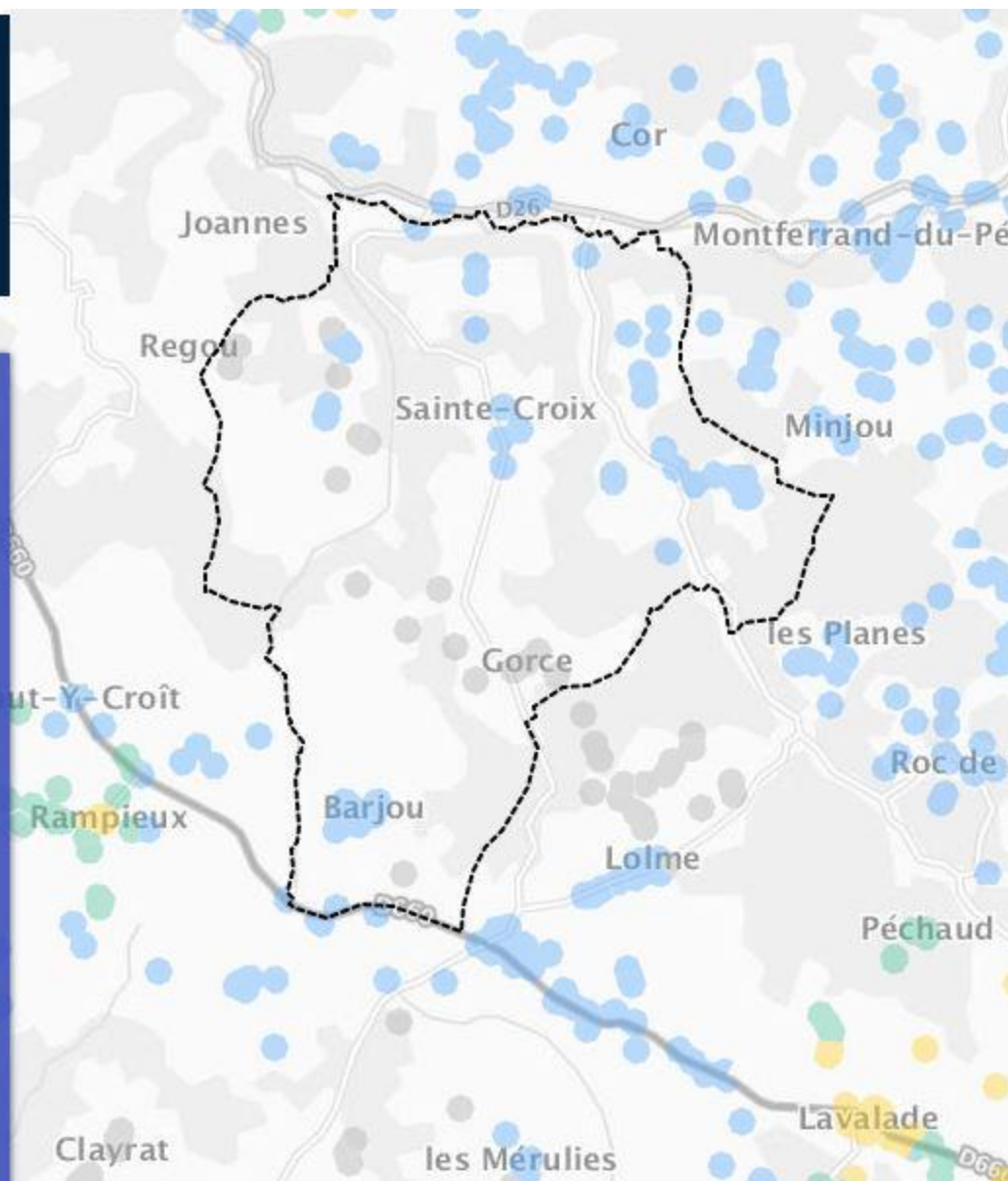


Plan France
Très Haut Débit
RÉPUBLIQUE



Sainte-Croix (DORDOGNE)

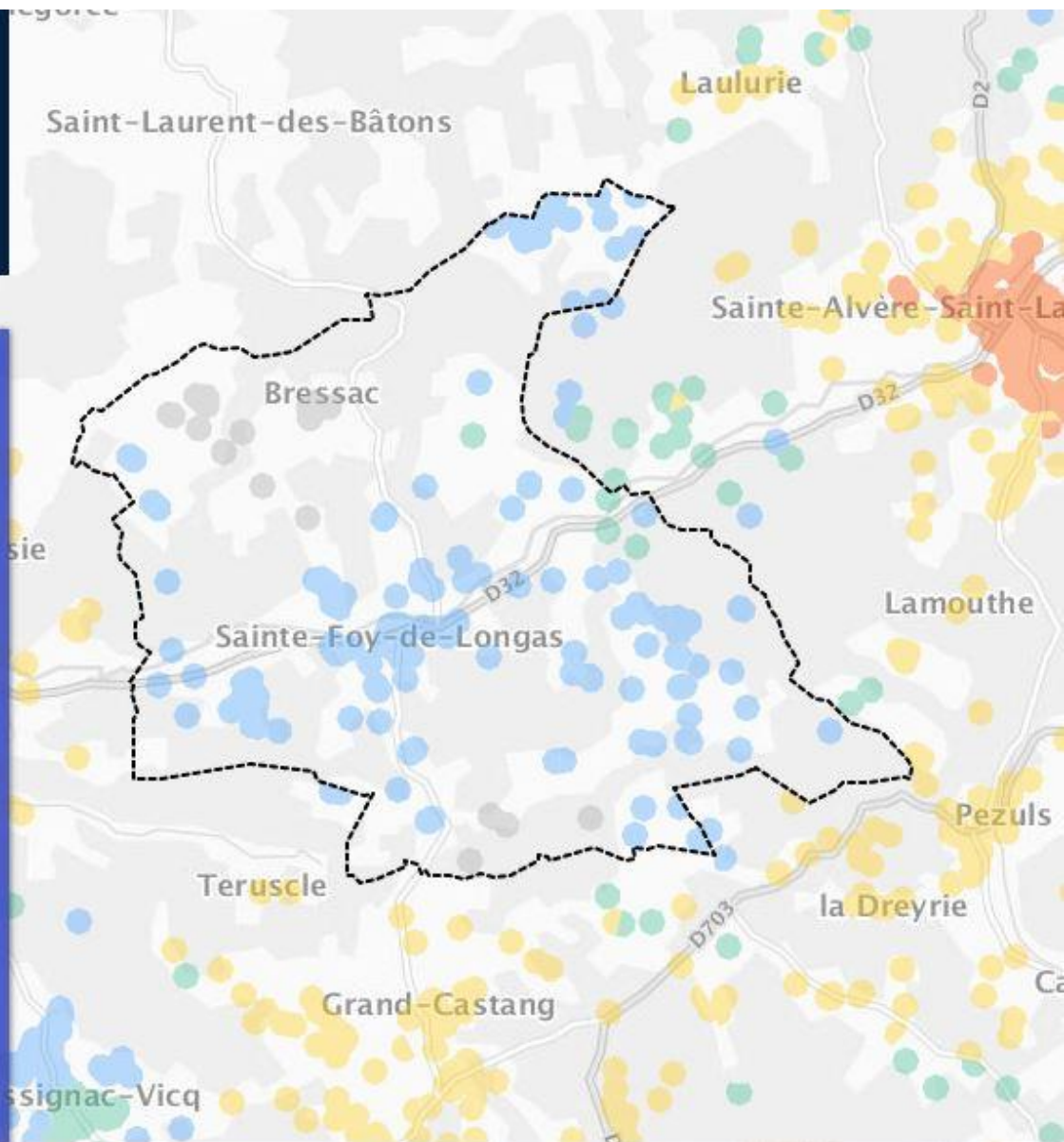
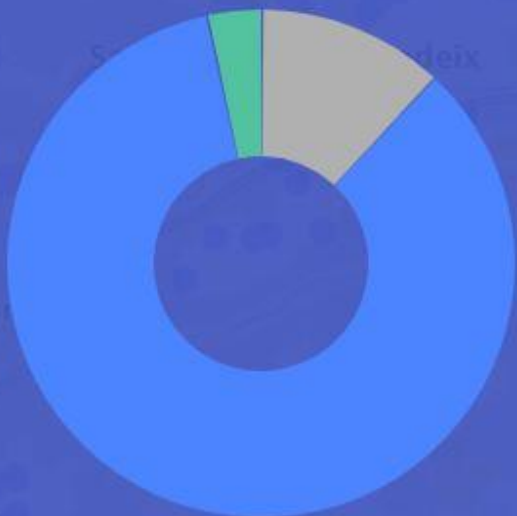
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017





Sainte-Foy-de-Longas (DORDOGNE)

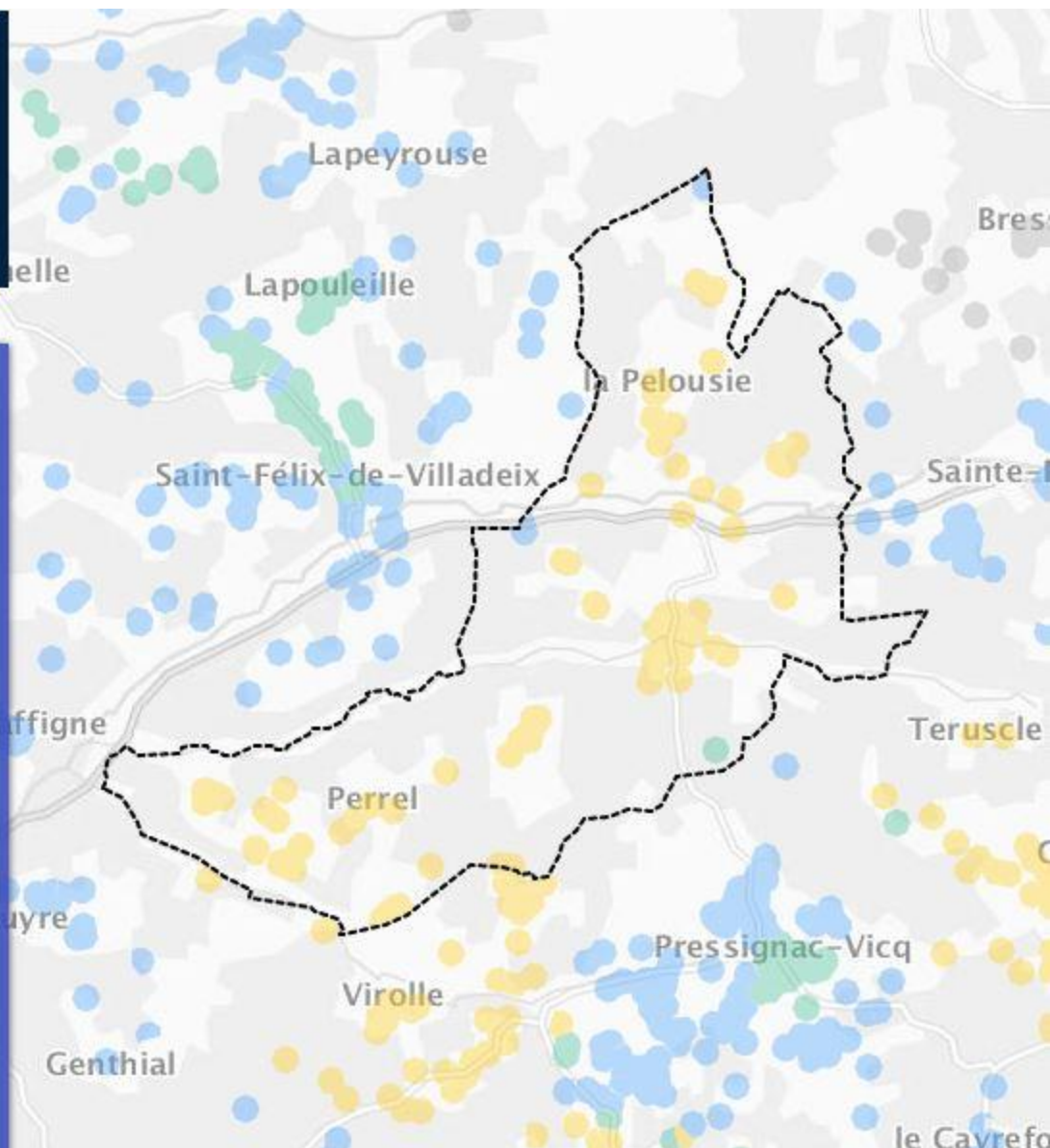
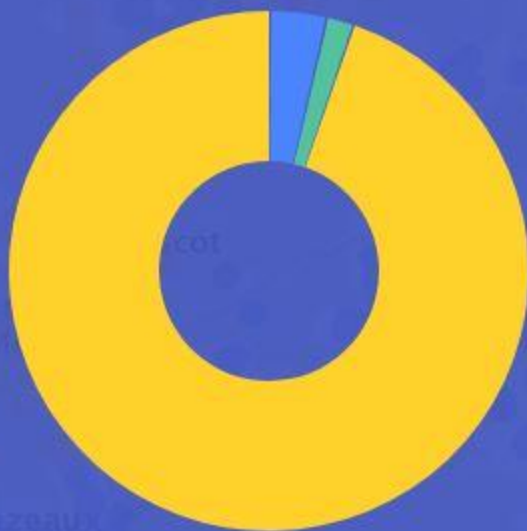
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017





Saint-Marcel-du-Périgord (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017



Rechercher une commune ou un département

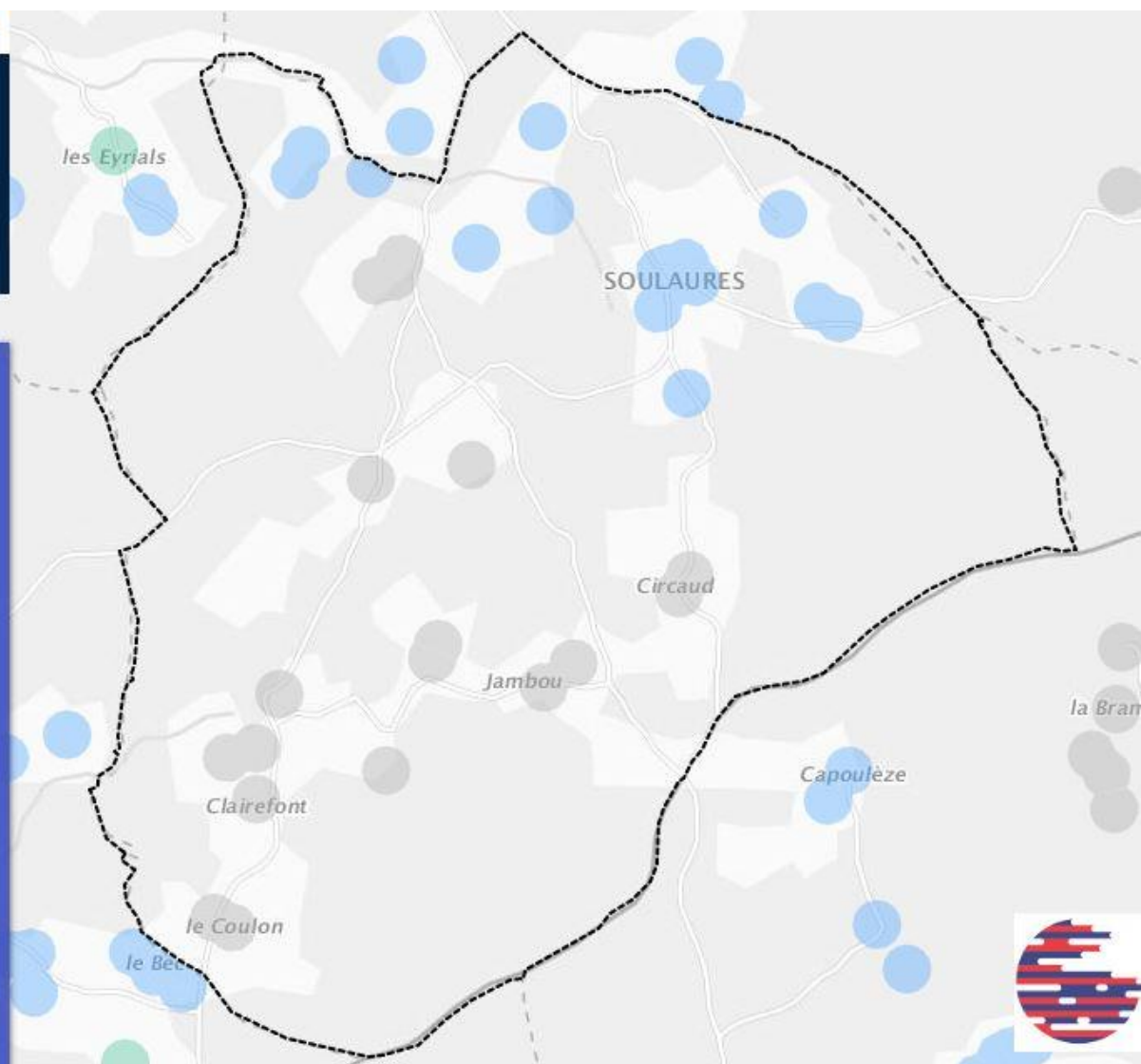


- INÉLIGIBLE
- 3 À 8 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS

- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Soulaures (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017



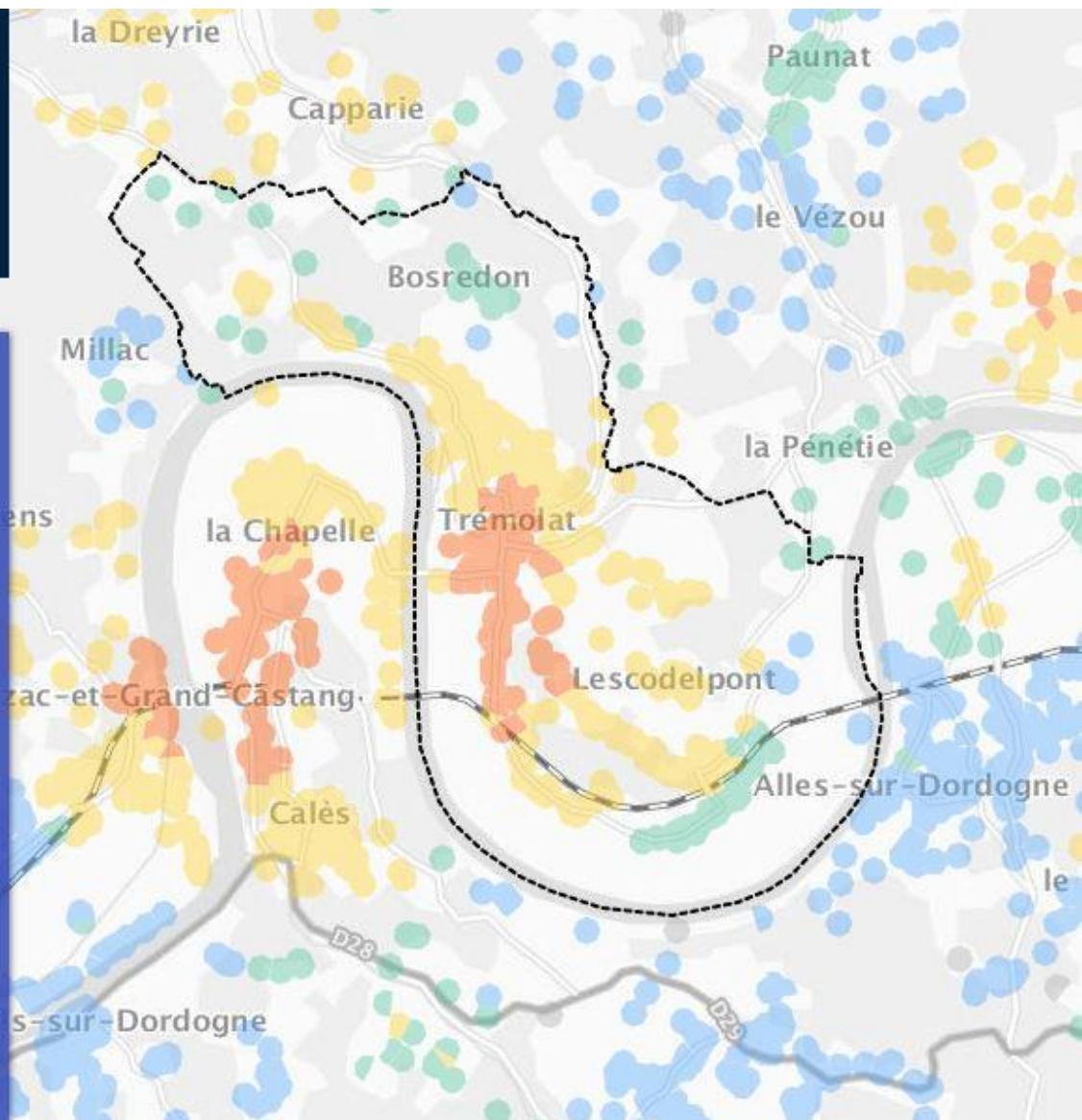


● COUVERTURE WIMAX RADIO

● COUVERTURE SATELLITE

le Trémolat (DORDOGNE)

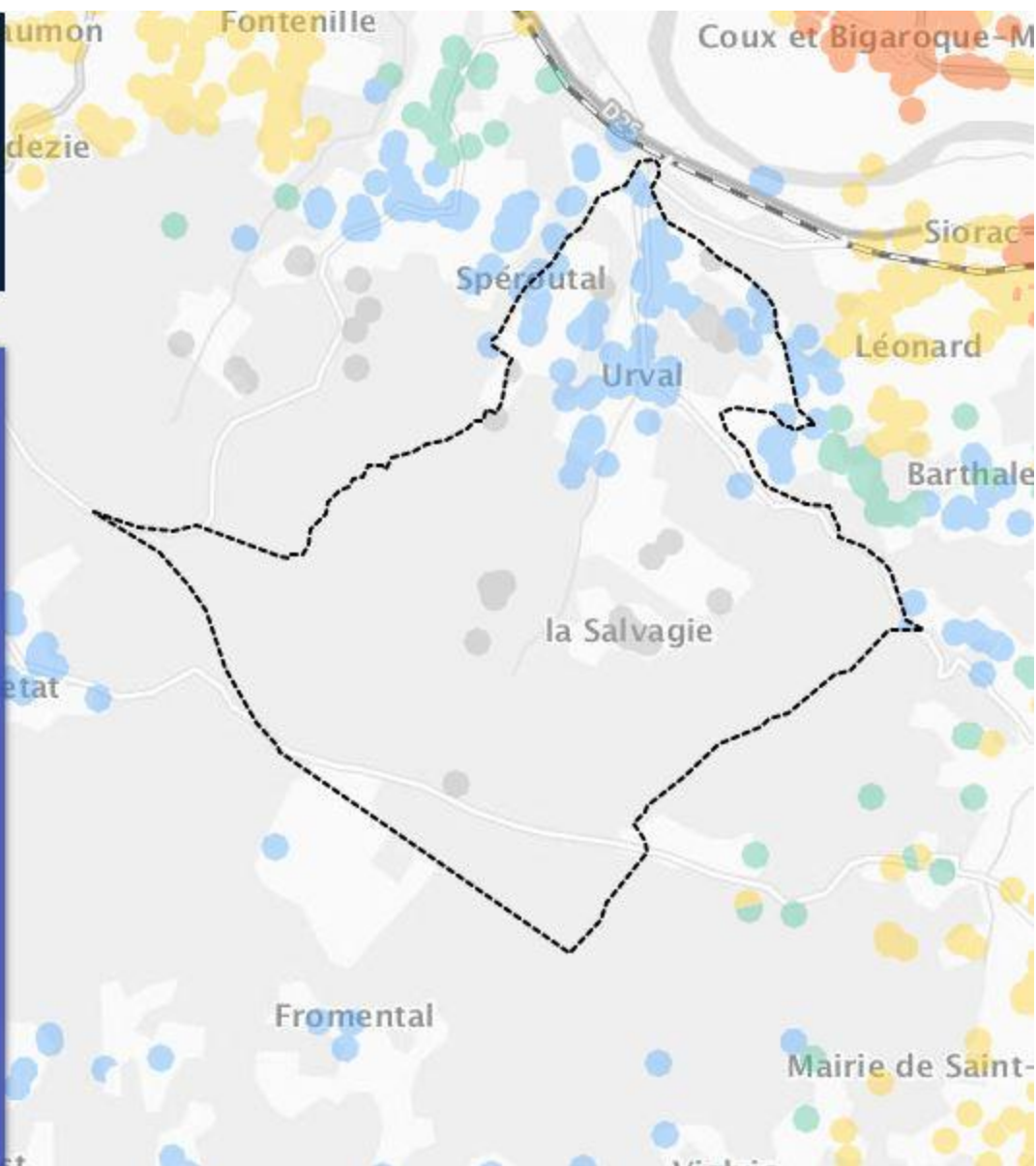
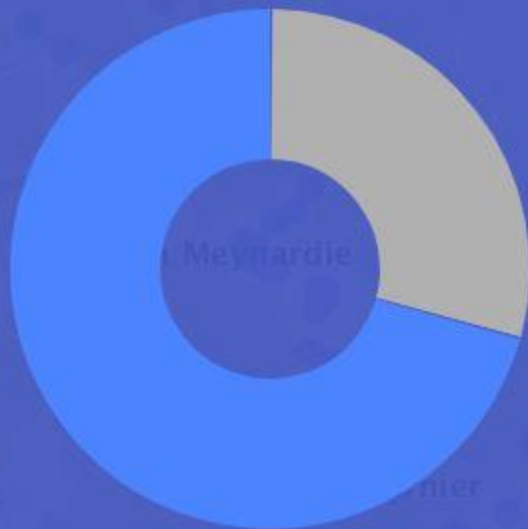
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017

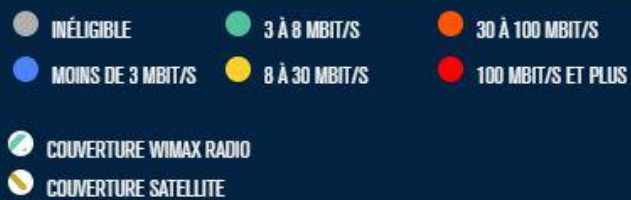




Urval (DORDOGNE)

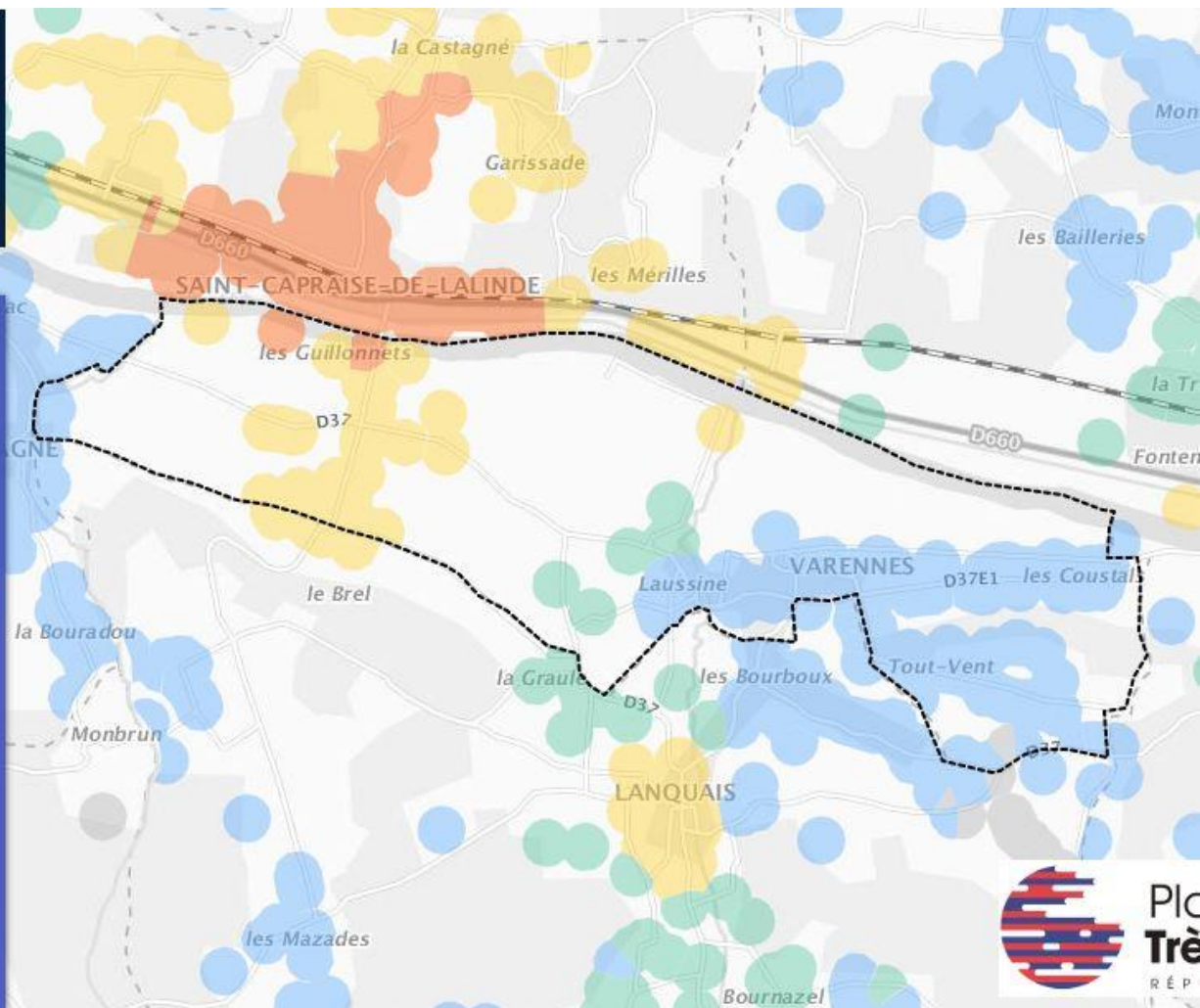
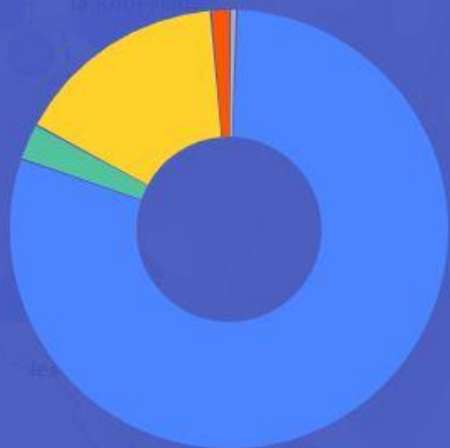
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017





Varennnes (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017



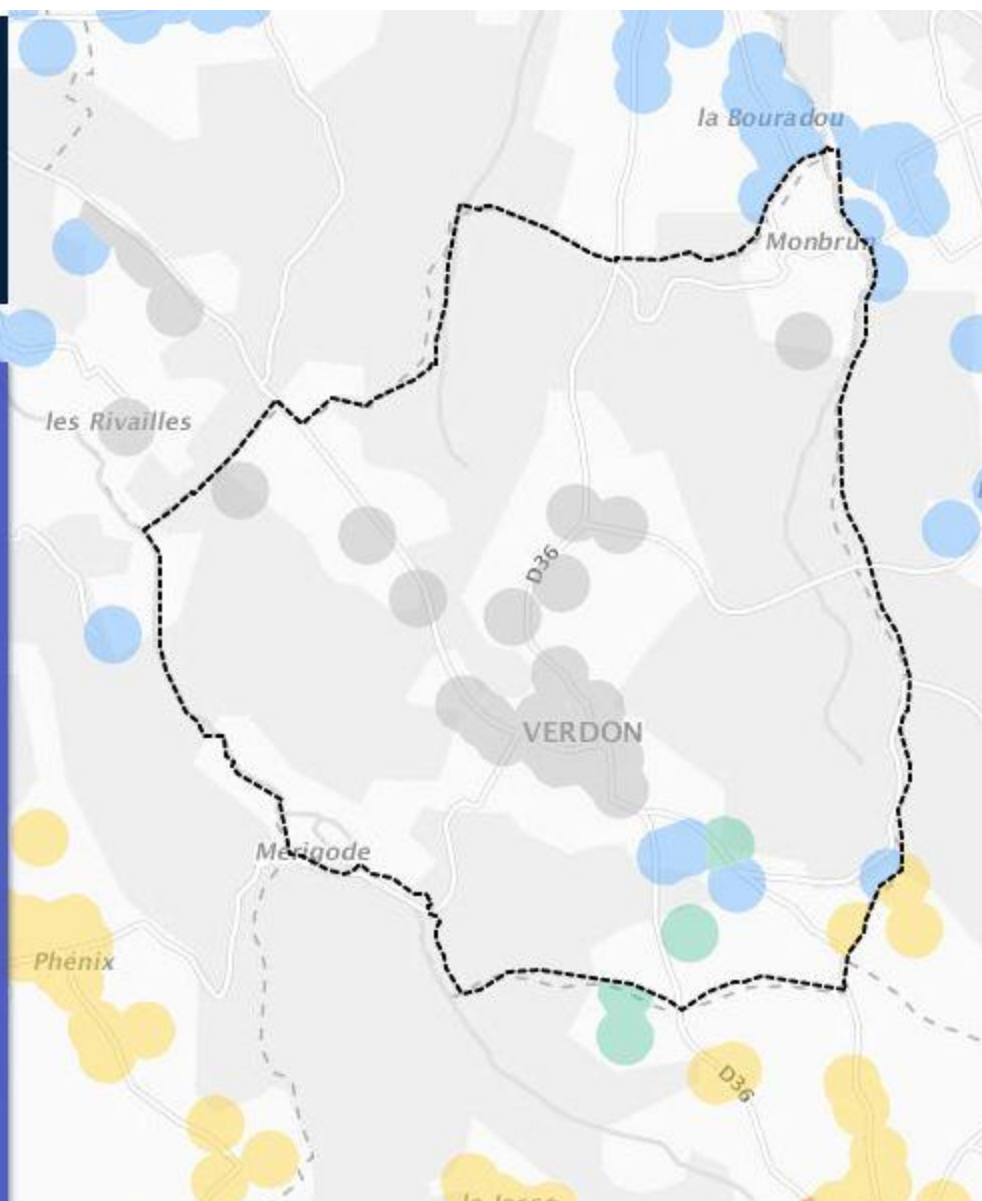
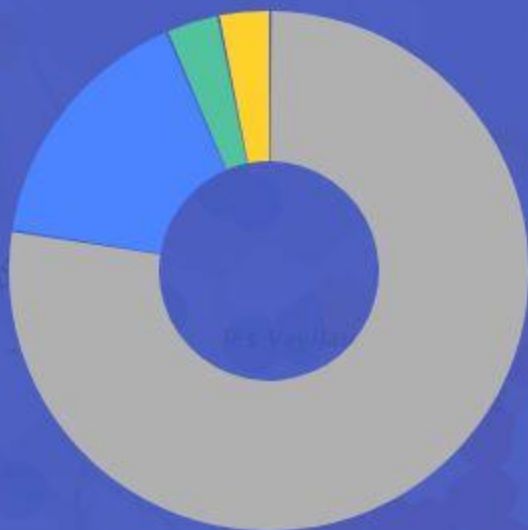
Plo
 Trè
 RÉP

- INÉLIGIBLE
- 3 À 8 MBIT/S
- 30 À 100 MBIT/S
- MOINS DE 3 MBIT/S
- 8 À 30 MBIT/S
- 100 MBIT/S ET PLUS

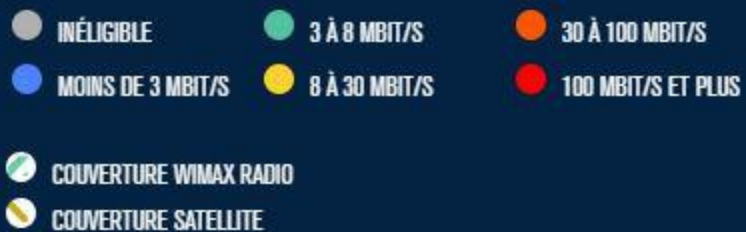
- COUVERTURE WIMAX RADIO
- COUVERTURE SATELLITE

Verdon (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017

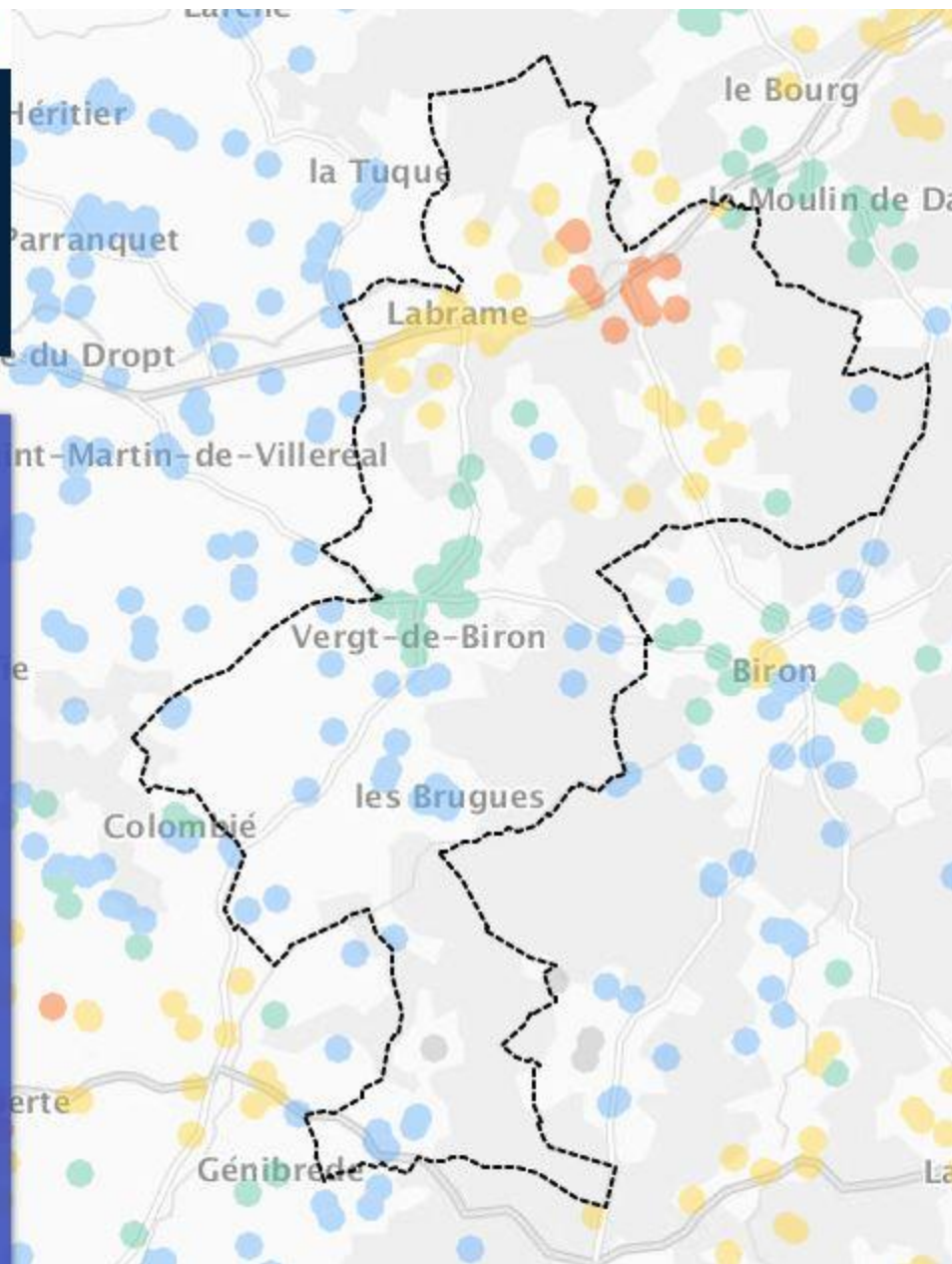


Rechercher une commune ou un département



Vergt-de-Biron (DORDOGNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à la fin de l'année 2017





RAPPORT DE PRESENTATION //
DIAGNOSTIC TERRITORIAL – Annexe patrimoine bâti

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord

Cachets & Visa

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire approuvant
le Plan Local d'Urbanisme
intercommunal valant Programme
Local de l'Habitat de la Communauté
de Communes Bastides Dordogne-
Périgord



Partie 1 Rappel de la mission et de la démarche

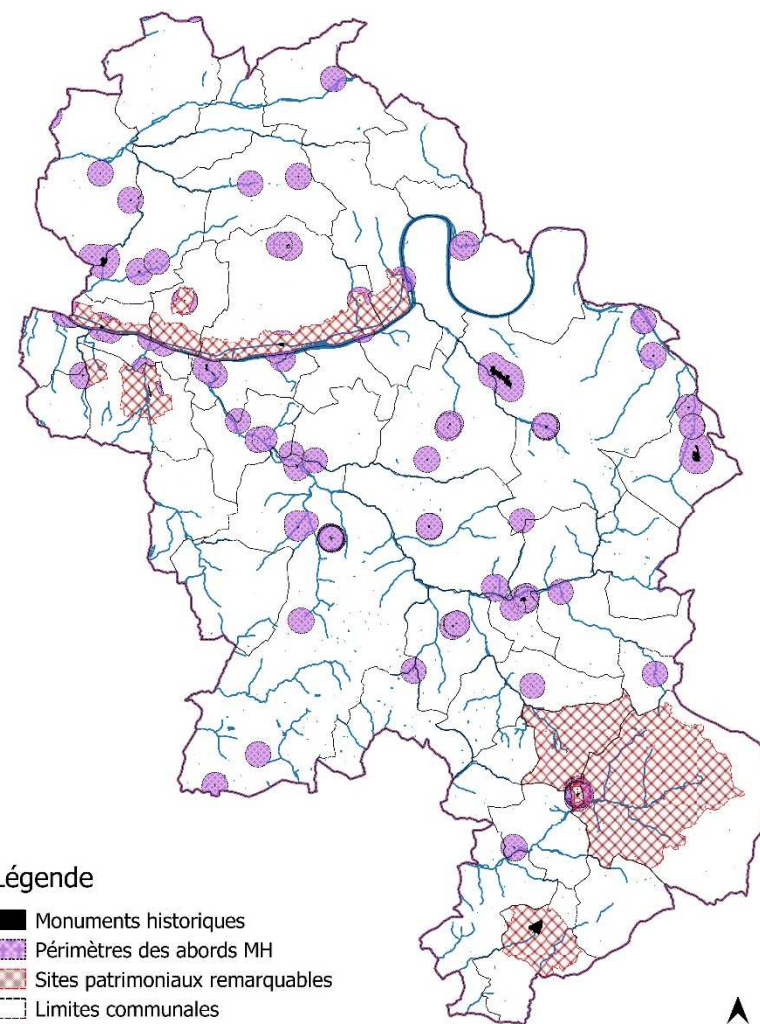
L'articulation de trois outils de prise en compte du patrimoine dans un territoire à haute valeur patrimoniale

But et organisation de la mission

- Faire le bilan des outils de protection existants et proposer un panel d'outils de prise en compte du patrimoine sur le territoire
 - Enquête publique commune PLUiH/PVAP/PDA
- ⇒ Il s'agit donc notamment d'articuler SPR existants à transformer en PVAP, PDA et patrimoine protégé dans le PLUi-H au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Une démarche en collaboration avec élus et partenaires

- Les communes ont été sollicitées dans un premier temps dans le cadre du diagnostic par des questionnaires les invitant à faire remonter le patrimoine qu'elles trouvent intéressant sur leur territoire ;
 - L'ABF a été rencontré afin de lui présenter les premières conclusions du diagnostic, de recueillir les projets de PDA déjà formulés par l'UDAP et de s'entretenir sur les outils à mettre en place sur la CCBDP ;
- ⇒ Les communes recevront la liste des éléments à préserver dans le PLUI afin de la valider ou de la modifier le cas échéant
- ⇒ Elles auront également à se prononcer sur les règles éventuelles de prise en compte du patrimoine à intégrer au règlement du PLUi
- ⇒ Les propositions de PDA sont construites en concertation avec les communes et l'UDAP 24
- ⇒ Les PVAP sont élaborés en concertation avec les communes concernées, l'ABF, la DDT et les autres PPA (Dreal, CAUE, Chambre d'agriculture notamment)



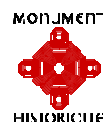
Légende

- Monuments historiques
- Périomètres des abords MH
- Sites patrimoniaux remarquables
- Limites communales
- Limites CCBDP

Partie 1 Les périmètres délimités des abords (PDA)

Des servitudes dont le périmètre doit être adapté au contexte paysager et patrimonial réel

Le territoire de la CCBDP compte 130 monuments historiques



Aujourd'hui des périmètres des abords théoriques

- Tout élément inscrit ou classé au titre des MH génère autour de lui un périmètre de protection de ses abords, dans un cercle de 500 m de rayon centré sur le monument
- Dans ce périmètre, l'ABF émet sur tout projet un avis simple ou conforme en fonction de la co-visibilité du projet avec le monument



Demain, des périmètres des abords adaptés

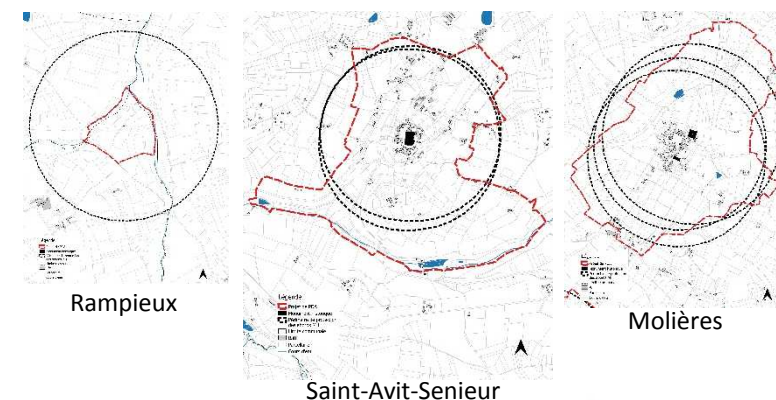
- Le périmètre de protection des abords des monuments historiques est redessiné en fonction du contexte paysager, historique, patrimonial, urbain effectif du monument
- Par exemple, un château sommet d'un relief n'a pas le même impact paysager et urbain qu'un dolmen au fond d'un vallon ou qu'une église au cœur d'un bourg
- Des propositions de PDA menées en concertation avec l'ABF de Dordogne
- Dans les PDA, la notion de covisibilité disparaît et l'ABF émet un avis conforme



⇒ Réalisation d'un dossier par monument ou groupes de monuments, présentant :

- Le monument et son histoire
- Le contexte du monument : qualité des paysages et état du patrimoine, perceptions du monument, enjeux urbains à proximité (zonage PLUi, projets potentiels...)
- La proposition de modification du périmètre prenant en compte ces éléments contextuels

⇒ Après approbation par l'ABF et la commune concernée, les PDA seront soumis à enquête publique conjointe avec le PLUi.



Partie 1 Les sites patrimoniaux remarquables (SPR)

Des ZPPAUP aux PVAP

La loi LCAP du 7 juillet 2016 a créé les Sites patrimoniaux remarquables (SPR) qui se sont substitués aux ZPPAU(P), AVAP et secteurs sauvegardés.

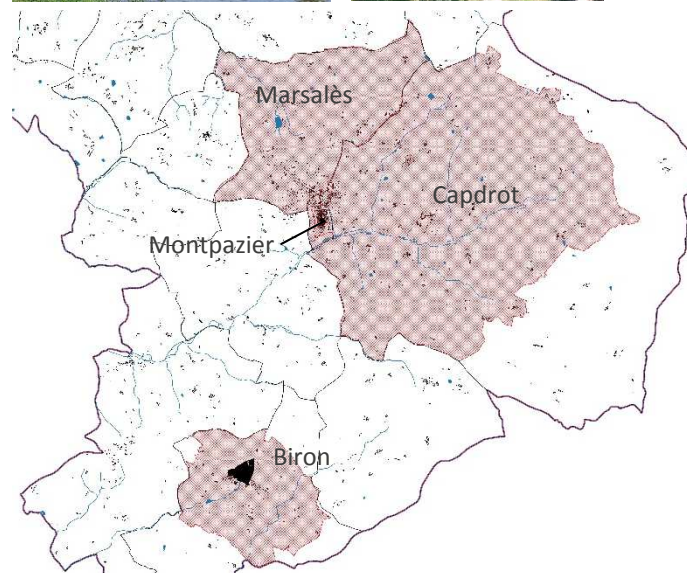
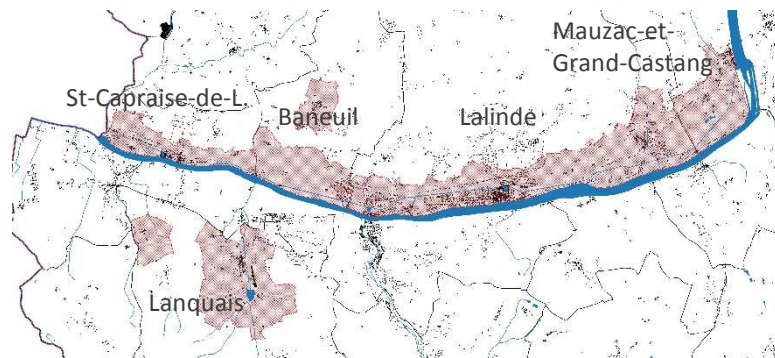
Un SPR est un périmètre de classement à l'intérieur duquel est mis en œuvre un document de gestion patrimonial : PVAP, PSMV, ou une articulation des deux.

Le territoire concerné

- Les SPR ne touchent qu'une partie du territoire de la CCBDP
 - La CCBDP compte aujourd'hui dix SPR sur son territoire :
 - Neuf ZPPAUP
 - Un secteur sauvegardé sur la bastide de Montpazier
- ⇒ Les périmètres des SPR actuels n'ont pas vocation à être modifiés, sauf souhaits particuliers de la commune ou de l'ABF
- ⇒ Un PVAP couvrant l'ensemble du territoire intercommunal serait trop lourd à gérer et ne passerait pas en CNPA
- ⇒ Il paraît plus cohérent de conserver les SPR sous leur forme actuelle et de les articuler avec les autres outils de préservation du patrimoine (PDA, L.151-19, OAP patrimoine...).

PVAP et PSMV

- Le PVAP est une servitude annexée au PLUi, le PSMV est un document d'urbanisme qui remplace le PLUi dans son périmètre
- Les ZPPAUP du territoire seront transformées en PVAP
- Le PSMV de Montpazier n'est pas concerné par l'étude
- Les orientations et le règlement des futurs PVAP doivent être compatibles avec le PADD et le PLUi



4 ensembles de SPR sur le territoire :

- Le long du canal de Lalinde
- Sur la commune de Lanquais
- Sur et aux abords de la bastide de Montpazier
- Sur et aux abords du château de Biron



Partie 1 Calendrier

L'articulation de trois outils de prise en compte du patrimoine dans un territoire à haute valeur patrimoniale

PLUiH

- A finaliser

PDA

- A finaliser

PVAP

- A finaliser



Partie 2 Présentation du diagnostic

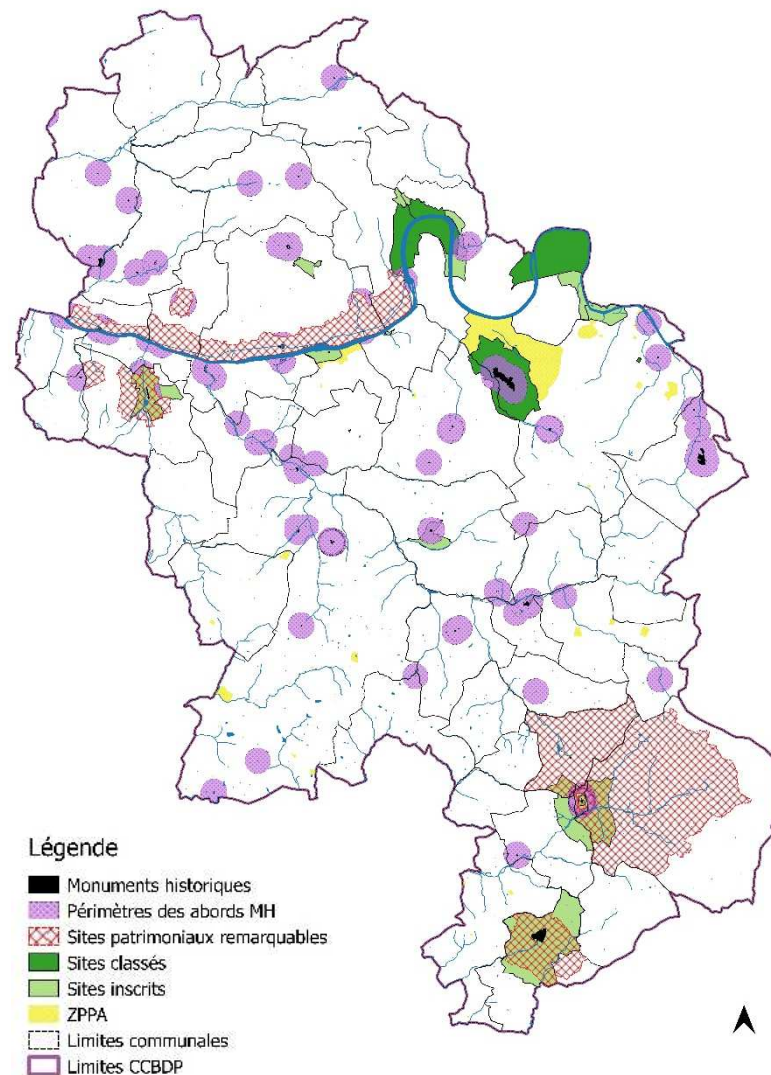
Les outils et servitudes de protection du patrimoine existants

Chiffres-clefs

- 130 monuments historiques
 - 4 sites classés, qui protègent des ensembles naturels (cingles, falaises, grottes)
 - 16 sites inscrits qui couvrent des villages comme Montferrand, Badefols, Lanquais, Biron,..., soulignant leur grande valeur patrimoniale
 - 10 sites patrimoniaux remarquables
 - 42 Zones de présomptions de prescriptions archéologiques
- ⇒ De nombreuses servitudes qui traduisent la valeur patrimoniale du territoire
- ⇒ Néanmoins elles restent très localisées et il subsiste de grandes « zones blanches » sans outil de préservation et mise en valeur du patrimoine malgré l'intérêt patrimonial des éléments qui s'y trouvent

Les principaux enjeux identifiés dans le SCoT

- Le diagnostic identifie « un paysage diversifié et à forte richesse patrimoniale », caractérisé par « un bâti riche, varié et facteur d'attractivité du territoire ». Ce sont notamment les bastides et les fermes qui sont mises en avant.
 - Le SCoT met également en exergue le grand nombre d'éléments protégés mais aussi un patrimoine vernaculaire très riche et ne faisant l'objet d'aucune mesure particulière. Il encourage à la réalisation d'un inventaire ;
- ⇒ Le PADD fait ainsi du patrimoine un de ses trois axes de projet : « faire du patrimoine naturel et urbain un vecteur de développement territorial », entre autres par la valorisation de l'architecture ancienne et la qualité d'intégration de l'architecture contemporaine dans les ensembles patrimoniaux
- Un des enjeux forts du SCoT est de chercher à recentrer l'urbanisation vers les villages et hameaux afin que le développement urbain véhicule une image à la hauteur de l'héritage patrimonial du territoire, facteur d'attractivité.



2

Eléments documentaires

- ### Travail de terrain réalisé

- ### Enjeux mis en avant par les communes

- ## Rapport de présentation - diagnostic territorial

- Ensemble du bourg
- Pigeonniers
- Tombes en bord de route...



PATRIMOINE BÂTI

Eglise, mairie-école, maison de bourg, demeure, ferme..

RECENSEZ LE PATRIMOINE BÂTI EXISTANT SUR VOTRE COMMUNE

COMMUNE : MONTERRAND DU PERIGORD				
TYPE/NOM	ADRESSE	CADASTRE	DEGRE D'INTERET	OBSERVATIONS
Eglise du Village	Ex : Chemin vers le 3	Ex : 173	Historique et le 1° au de la carte du cadastre	Ex : 4 concerné sans danger médiocre
Eglise	Le Bourg	AD 38	Historique	
Eglise St Christophe		AD 52	Exceptionnelle	
Mairie	Le Bourg	AD 40		
Ecole	Le Bourg	AD 77		
Logements vacants	Le Bourg	AD 86, 221		
Bibliothèque	Le Bourg	AD 221		
Château de Rignacq	Rignacq	AD 18	Réserve naturelle	Préval
Château de Montfoucaud	Le Bourg	AD 30	Réserve naturelle	Préval
Demeure la Courbe	La Courbe	AD 4	Réserve naturelle	
Halle	Le Bourg	AD 30	Réserve naturelle	
Presbytère	Le Bourg	AD 38		



Partie 2



Présentation du diagnostic

Les tours pigeonniers
Ronds, carrés, isolés ou associés
à un ensemble (ferme, château,)

Un territoire à haute valeur patrimoniale : les typologies architecturales patrimoniales

16 typologies identifiées

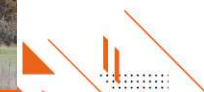
- Elles touchent à l'ensemble des usages historiques liés au territoire : édifices religieux et publics, châteaux, chartreuses, maisons de bourg, maisons bourgeoises, fermes, maisons rurales, logis, petit patrimoine (croix, lavoirs, fontaines, ponts, monuments aux morts, tombes isolées...), le patrimoine industriel et ferroviaire, etc.

Des typologies identitaires

- Un patrimoine bâti à la fois diversifié du point de vue des typologies et homogène sur le territoire par son architecture ;
 - Certaines typologies patrimoniales identifiées sont spécifiques (chartreuses, pigeonniers, bories, granges périgourdines, hangars à tabac, fustes...), d'autres sont plus communes (maisons de bourg, châteaux, villas...) mais toutes reflètent des usages tout ou partie disparus et prennent ainsi valeur patrimoniale ;
 - Les typologies architecturales, associées aux caractéristiques du bâti ancien, forgent l'identité patrimoniale du territoire ;
- ⇒ Chaque typologie patrimoniale doit pouvoir conserver son identité, notamment par :
- La préservation de la lisibilité des caractéristiques propres à chaque typologie,
 - L'adaptation des travaux à réaliser en fonction de la typologie de la construction, notamment dans le cas d'un ravalement (l'enduit à pierre vue dénature une façade de maison de notable alors qu'il est acceptable sur une maison rurale ou une dépendance par exemple), de la création d'une nouvelle ouverture ou d'une extension.

- ⇒ La question des typologies architecturales nourrit aussi celle de l'intégration des constructions nouvelles dans les paysages et tissus bâtis patrimoniaux.

Rapport de présentation - diagnostic territorial



Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : les typologies architecturales patrimoniales



Les édifices publics : mairie, écoles communales, Poste... marqueurs de la naissance des communes aux XIXe siècle



Les édifices religieux : églises, chapelles, abbayes... du Moyen-Âge au XIXe siècle



Les halles, en pierre ou en bois, parfois très anciennes, caractérisent un territoire de commerce

Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : les typologies architecturales patrimoniales



Les châteaux, du Moyen-Âge au XVIIIe siècle, marquent l'identité du territoire



Les logis et demeures



Les chartreuses, des XVIIe et XVIIIe siècles, discrètes, mais présentant une fine architecture de plaisance

Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : les typologies architecturales patrimoniales



Les fermes et maisons rurales



Les maisons de bourg et maisons bourgeoises, alignées sur rue et mitoyennes, traduisent un patrimoine urbain du Moyen-Âge au XIXe siècle



Les villas et maisons de notable, témoignent d'un renouveau de la construction au XIXe siècle dans les bourgs dotés ou proches d'une gare

Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : les typologies architecturales patrimoniales



Le petit patrimoine commémoratif, religieux, rural, lié à l'eau...



Les séchoirs à tabac



Les granges périgourdines



Le patrimoine artisanal et industriel



Le patrimoine fluvial et ferroviaire

Partie 2



Présentation du diagnostic



Un territoire à haute valeur patrimoniale : une architecture ancienne de grande qualité / Les toitures

L'importance et l'élégance des toitures

- L'architecture ancienne du territoire est d'une grande élégance. La qualité des formes et des matériaux de toiture y contribue fortement et fait que même de petits bâtiments ruraux prennent une valeur patrimoniale par leur intérêt architectural.
- Les toitures constituent un élément architectural majeur dans la qualité des perceptions des espaces bâtis patrimoniaux : leur forte hauteur, leur visibilité de loin, la qualité de matière et de couleur des couvertures, l'élégance des formes et la finesse des détails sont autant d'éléments à préserver et mettre en valeur.



La pierre



La petite tuile plate



La tuile canal



L'ardoise

Formes, matériaux et détails

- Les formes de toiture sont multiples : en pavillon, à poivrière, « à la Mansart », à simple deux pans... Cette diversité contribue à animer les paysages bâtis par le jeu des volumes géométriques.
- L'élégance des toitures provient à la fois des qualités de proportions et de hauteur mais aussi de détails comme les coyaux qui assouplissent les lignes de toit, les cheminées de pierre, les houteaux, lucarnes et autres épis de faîtage qui les soulignent.
- Les toitures anciennes sont en majorité couverte en petites tuiles plates. On observe également de la tuile canal (« ronde »), signe que la CCBDP est un territoire de transition entre le nord et le sud de la France ;
- Les toitures en lauzes sont réservées à des ouvrages particuliers : puits couverts, bories, chevets d'église...
- Les toitures en ardoise sont moins nombreuses et témoignent d'une architecture nobiliaire ou plus récente (XIXe siècle), bourgeoise et urbaine. Elles contribuent à une certaine diversité des matières et des couleurs.



Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : une architecture ancienne de grande qualité / Les toitures

Focus : les lucarnes et les épis de faîtage

- Deux ouvrages en toiture sont particulièrement significatifs de la qualité de l'architecture ancienne du territoire : les lucarnes et les épis de faîtage. Réalisés en pierre et sculptés, ils sont d'une grande richesse ornementale. Si les châteaux peuvent présenter des lucarnes très développées, elles se retrouvent également, plus sobres mais non moins élégantes et raffinées, sur les chartreuses, les maisons de bourg... Les épis de faîtage sont également particulièrement remarquables.
- Girouettes et crêtes de toit témoignent de constructions nobiliaires ou plus récentes (XIXe siècle)



Epis de faîtage en terre cuite et terre cuite vernissée

Epis de faîtage en pierre

Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : une architecture ancienne de grande qualité / Les façades

L'organisation des façades

- Les constructions anciennes sont plutôt massives, mettant en valeur la qualité des maçonneries. En fonction des typologies, les façades présentent plus ou moins d'ouvertures mais restent de façon générale assez régulières.
- On peut noter la présence de galeries en bois ou en pierre et d'escaliers extérieurs en pierre sur certaines constructions.



Matériaux et couleurs

- Les matériaux utilisés sont ceux du sous-sol local, riche en pierre calcaire et en sables. Le bois est utilisé pour les dépendances ou des parties réduites du bâti.
- Les enduits sont très colorés avec des couleurs chaudes et dorées, soulignées par des décors au badigeon clair mettant en valeur les encadrements, les chaînages d'angle et les sous-toitures ;



Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : une architecture ancienne de grande qualité / Les façades

Détails et finesse des façades

- L'architecture présente de nombreux détails qui participent de sa qualité par leur finesse d'exécution mais aussi d'une lecture d'ensemble des paysages bâtis en témoignant des époques de construction ou des usages : pigeonnier en façade, décors (génoise, corniche, mouluration...), dates, fenêtres à meneaux, etc. qui expriment la qualité patrimoniale du bâti ancien.
- La modénature prend place à des endroits particuliers de la façade, soulignant et renforçant des emplacements stratégiques : encadrement de la porte d'entrée, sous-toiture, angles...

Corniche ou génoise ?

- A l'instar des toitures en tuile plate ou en tuile canal, les façades illustrent le caractère transitionnel du territoire par la présence de corniches en pierre comme de génoises en sous-toiture.



Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : une architecture ancienne de grande qualité / Les abords paysagers

Les abords paysagers des bourgs

- Bourgs et villages se situent dans un environnement paysager, agricole ou naturel, remarquable. La diversité des implantations des ensembles bâtis - sur le plateau, en promontoire, en rebord de coteau ou en fond de vallée - crée des perceptions différentes des bourgs dans leur relation avec les abords : lové dans la végétation, surplombant une vallée, s'adossant au relief... L'imbrication entre bâti et paysage reste intime notamment par la transition que permettent les jardins et les vergers avec les espaces cultivés ou boisés alentours. De nombreux villages ont conservé ce lien étroit entre paysage et espaces bâtis par la qualité de leurs abords qui ne sont pas « pollués » par des extensions récentes banalisées.



Abords paysagers des bourgs et villages



Portail et allée plantée de demeures et châteaux

Portail, clôture, jardin...

- Les constructions sont mis en scène par la qualité de leurs abords : cour, jardin, clôture, portail, allée d'arbres... sont en dialogue avec l'architecture et participent de sa valorisation.
- Les murs de clôture restent peu nombreux sur le territoire car le bâti rural notamment est ouvert sur le paysage. En milieu urbain, ce sont les clôtures qui structurent les espaces. De nombreux portails présentent une belle facture architecturale.



Portails et clôtures de villas ou demeures

Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : des points de vigilance

- Le décroûtage quasi systématique des façades et le creusement des joints ou leur restauration au ciment
- La création de percements inadaptés en termes d'implantation, de forme et de proportions / les menuiseries PVC
- Les vérandas et les garages
- La question des panneaux solaires et photovoltaïques dans un pays de toiture en tuiles et de l'isolation par l'extérieur
- Le traitement des clôtures et des portails
- Des restaurations parfois trop drastiques qui rigidifient l'architecture ancienne et lui font perdre sa qualité

⇒ Néanmoins une sensibilité au patrimoine visible sur tout le territoire

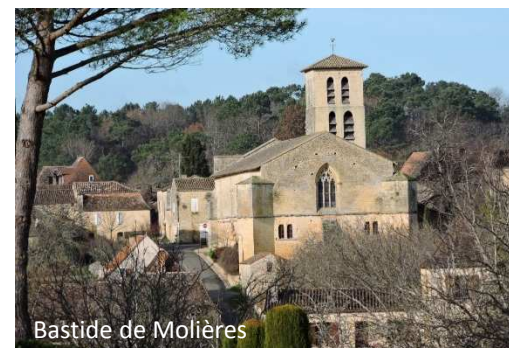


Partie 2 Présentation du diagnostic

Un territoire à haute valeur patrimoniale : des villages remarquables

Identifier certains ensembles bâtis au titre du L.151-19

⇒ Pour certaines communes, la grande qualité patrimoniale du bourg ou du village en termes d'architecture, d'état de préservation, de qualité des abords paysagers nous incite à identifier comme « remarquable » pas seulement certaines constructions mais l'ensemble du bourg avec son monument éventuel et ses abords, dans l'attente par exemple de la mise en œuvre d'un SPR



Partie 3 Conclusion et enjeux

Points forts

- Un territoire particulièrement riche en termes de patrimoine architectural et paysager, vecteur d'identité et d'attractivité
- Une architecture ancienne de grand intérêt, tant par l'élégance des toitures que par la finesse des façades et la qualité des matériaux, issus du terroir local
- Un patrimoine bâti bien préservé et de nombreuses restaurations de qualité
- Une forte sensibilité des communes et des habitants à la préservation du patrimoine et à la qualité des restaurations et des réhabilitations du bâti ancien

Points de vigilance

- Une attention à porter aux transformations du bâti ancien, notamment la modification ou la création d'ouvertures, lorsqu'elles ne sont pas cohérentes avec l'organisation traditionnelle de l'architecture
- La question de la pierre apparente au détriment des enduits : perte d'une certaine qualité des façades, d'un savoir-faire traditionnel et des bénéfices de protection et d'isolation
- Un traitement des façades parfois trop drastique dans les restaurations
- Une attention à porter à la qualité des menuiseries
- Une intégration des éléments en toiture (châssis de toit, panneaux solaires) à améliorer

Enjeux

- **Maintenir la qualité des groupements bâtis historiques en lien avec leur écrin paysager, notamment lorsque les abords ont été peu ou pas lotis**
- **Protéger les bourgs et villages remarquables par la mise en œuvre de règles spécifiques de préservation et de valorisation**
- **Maintenir le niveau de qualité architecturale du bâti ancien et poursuivre sa mise en valeur, y compris en cas de restauration ou transformation des constructions existantes et d'extension**
- **Trouver l'équilibre entre préservation du patrimoine bâti et de ses abords paysagers et possibilités de les faire évoluer afin de répondre à de nouveaux besoins et d'accueillir de nouveaux habitants : ouvrir pour plus de lumière, créer des terrasses... tout en préservant les caractéristiques remarquables de l'architecture ancienne du territoire par une exigence sur la qualité des mises en œuvre**
- **Prendre en compte les spécificités et les qualités du bâti ancien dans les enjeux liés à la transition énergétique**

Partie 3 Synthèse du diagnostic

130

Monuments historiques

4

Sites classés

16

Sites inscrits

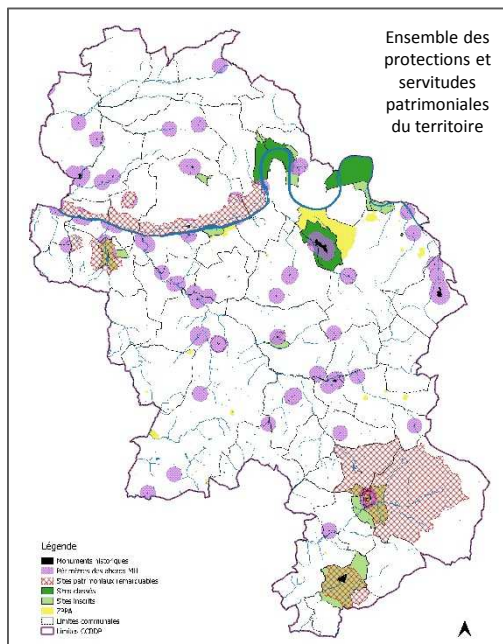
10

Sites patrimoniaux remarquables

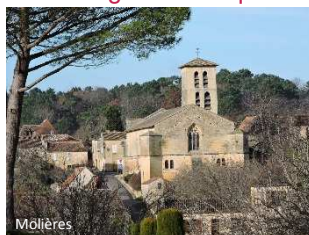
La CCBDP présente un très riche patrimoine, comme en témoignent les nombreux monuments historiques classés ou inscrits (parmi lesquels on dénombre 26 châteaux et manoirs, 21 églises, des halles médiévales, des portes fortifiées, des abbayes...) et les 10 SPR dont un PSMV (Montpazier) et une ZPPAUP intercommunale qui court le long du canal de Lalinde. Les sites classés couvrent des ensembles naturels (cingles, falaises, grottes) et les sites inscrits des villages comme Montferrand, Badefols, Lanquais, Biron..., soulignant leur grande valeur patrimoniale.



Si le territoire de la CCBDP compte nombre d'éléments protégés par des servitudes, il reste dans les « zones blanches » de très nombreux éléments et ensembles remarquables justifiant d'une attention particulière au titre du patrimoine : villages, manoirs, fermes, chartreuses, maisons de bourg, patrimoine industriel, etc. Le PLUi peut permettre de les prendre en compte et de les préserver.



Site, abords, architecture ;
des villages remarquables



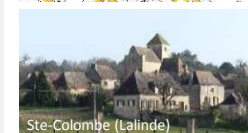
Hors les communes déjà couvertes par un SPR, plusieurs bourgs et villages sont particulièrement remarquables : l'inscription dans leur site, la grande qualité de préservation des abords paysagers qui parfois ne présentent aucune constructions récente venant perturber la perception d'ensemble du bourg ancien dans son site, l'intérêt architectural et patrimonial des constructions qui le composent, marqué par un ou deux édifices majeurs (château médiéval, église remarquable) en font des ensembles particulièrement précieux qui doivent être préservés et mis en valeur comme autant de bijoux dans leur écrin. Ce sont par exemple les bourgs de Montferrand-du-Périgord, Cadouin, Saint-Avit-Seigneur, Molières, Monsac, Liorac-sur-Louyre, Couze-et-Saint-Front... Ces bourgs et villages justifient à notre sens d'être protégés dans leur ensemble au titre du patrimoine dans le PLUi afin que des règles spécifiques de préservation et de valorisation leur soient associés.

Des typologies architecturales patrimoniales identitaires



Des formes urbaines historiques

Les bourgs et villages de la CCBDP présentent des formes urbaines particulièrement significatives : les bastides, « villes nouvelles » créées à l'époque médiévale sur un plan régulier orthogonal avec une place carrée centrale, sont les plus représentatives. Elles ont un intérêt particulièrement historique. Les autres bourgs entretiennent un lien étroit avec leur environnement naturel. Ils sont pour la plupart d'entre eux installés en hauteur ou sur les pentes de coteaux, ce qui met aujourd'hui en valeur leur forme d'ensemble et les linéaires de façades anciennes qui les constituent. Visibles de loin, les toitures jouent un rôle majeur dans la qualité de ces perceptions.



Les ensembles bâtis anciens – villes, bourgs, écarts – sont constitués de typologies architecturales qui traduisent le lien entre l'histoire et les usages du territoire : châteaux médiévaux, chartreuse du XVIIe siècle, villas du XIXe, églises et mairies, maisons de bourg... Ces familles architecturales doivent préserver leur lisibilité, même si les constructions changent de destination, afin de mettre en valeur les spécificités patrimoniales de la CCBDP.

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord

Fiche synthétique

Partie 3

Des matériaux et des couleurs identitaires



La pierre



Le bois



La tuile



L'ardoise

Les matériaux de construction du bâti ancien du territoire sont issus des ressources locales : pierre calcaire, terre, bois, chaux et sable pour les enduits, terre pour les tuiles et les remplissages de pans-de-bois. L'homogénéité des couleurs et des mises en œuvre donnent une grande cohérence aux paysages bâtis à travers les époques et les typologies d'usage. Les façades de pierre dorée, les enduits, les toitures en tuiles offrent à voir des teintes chaudes particulièrement séduisantes. Les toitures sont généralement couvertes en tuiles (plates ou canal), avec ponctuellement de l'ardoise ou de la pierre (lauzes) pour certains édifices particuliers.



Synthèse du diagnostic

Une architecture ancienne de grande qualité à préserver et mettre en valeur

Toitures



L'architecture ancienne du territoire est d'une grande élégance. La qualité des formes et des matériaux de toiture, la finesse des détails des façades en pierre aux lucarnes sculptées, aux remarquables épis de faîtage, aux délicats éléments de modénature ou de décor d'enduit font que le moindre petit bâtiment, même rural, prend une valeur patrimoniale par son intérêt architectural. La finesse de cette architecture doit être préservée comme caractère patrimonial identitaire et vecteur d'un cadre de vie de qualité.

Lucarnes



Epis de faîtage

Modénature et détails

L'architecture présente de nombreux détails qui participent de sa qualité par leur finesse d'exécution mais aussi d'une lecture d'ensemble des paysages bâtis en traduisant des époques de construction ou des usages : pigeonnier en façade, décors (génoise, corniche, mouluration...), dates, etc. expriment la qualité patrimoniale des constructions anciennes.



Parfois une « sur-restauration »



Certaines constructions semblent parfois « sur-restaurées », c'est-à-dire que les caractéristiques architecturales traditionnelles sont surexprimées dans une vision trop figée du patrimoine ou rigidifiées par des interventions trop drastiques. Celui-ci perd alors de sa lisibilité et de son authenticité. Néanmoins ces restaurations permettent de conserver le bâti ancien et l'ensemble, souvent bien entretenu, n'en garde pas moins du charme.

Données : Travail de terrain Katgo Sud



Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord





Merci de votre attention