

# ANNEXES

## DIAGNOSTIC

### CLÉ DE LECTURE 3 UN TERRITOIRE EN QUÊTE D'AUTONOMIE

*Le diagnostic socle du travail des élus a été réalisé en 2018/2019. Cette analyse rétrospective a été réalisée d'après les dernières données disponibles alors. Il faut noter à ce propos que les données du recensement quinquennal de l'INSEE, utilisées tout au long de ce diagnostic, sont désignées par l'année N-3 de leur date de parution (ex : le millésime 2015 a été diffusé en réalité en 2018).*

*L'observation des évolutions ultérieures à ce diagnostic, notamment celles liées à la crise sanitaire covid19, a conforté les conclusions de ce diagnostic.*

Approuvé le



**Xaintrie**  
Vallée de la Dordogne  
Communauté de Communes



## A quoi sert le diagnostic ?

- > Identifier les relations entre le territoire et ses voisins
- > Comprendre les mécanismes internes au territoire
- > Voir le territoire comme un tissage : tout est lié !

## Comment a-t-il été réalisé ?

- > Un temps d'immersion nécessaire
- > Des temps d'échanges : des ateliers en novembre et décembre 2018, des entretiens
- > Un travail de terrain affiné par la statistique et une approche documentaire.

## Comment le lire ?

Le cœur de l'analyse : **neuf clés de lecture**, comme autant de portes d'entrée au diagnostic.

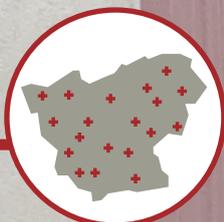


Un document **annexe** illustré, comprenant des données complémentaires.

**Vous lisez actuellement ce document !**

## La genèse d'une « constellation »

Quatre clés de lecture

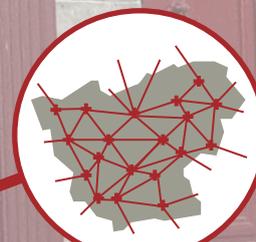


1 : Un territoire "constellation"



2 : La Xaintrie, trait d'union entre l'Auvergne et le Limousin ?

3 : Un territoire en quête d'autonomie.



4 : La mobilisation du territoire

## La valorisation d'un « territoire refuge »

Cinq clés de lecture



5 : Un territoire actif et des savoir-faire locaux



6 : La valorisation des motifs paysagers remarquables d'un pays "coupé"

7 : Un territoire "refuge" pour la biodiversité



8 : Une terre de villégiature à la saisonnalité marquée



9 : Construire avec l'existant : entre réhabilitation et réinterprétation



### La différenciation d'Argentat et de Saint-Privat.

Petit à petit, la Dordogne a perdu son rôle de «lien» entre le territoire et ses voisins. L'évolution des mobilités explique pour partie cette transformation : les routes royales ont peu à peu été renforcées en un réseau routier national, le train et les axes routiers majeurs ont constitué autant d'alternatives au transport fluvial.

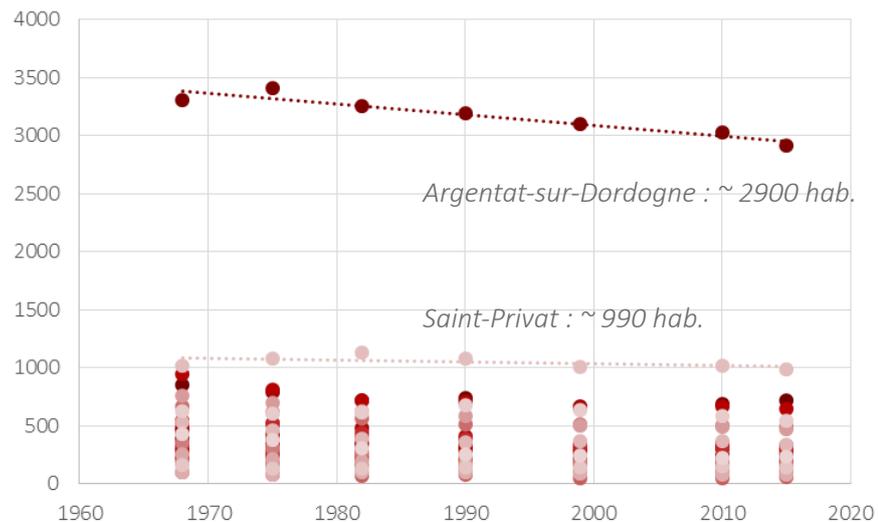
Ce fragile lien qui permettait au territoire d'échanger avec ses voisins s'est ainsi altéré. Qui plus est, la mécanisation de l'emploi rural, l'amélioration de la durée de vie des habitants, ont expliqué pour partie un exode rural : pas assez de postes pour une main d'oeuvre trop importante qui se tourna alors vers les villes et d'autres sites d'emplois, industriels notamment. Ce phénomène n'est toutefois pas spécifique au territoire mais fut d'ampleur nationale. Le bourg d'Argentat a connu une différenciation nette du fait de sa situation géographique, comme on a pu l'évoquer dans la clé de lecture n°2. Argentat a quelque peu profité de l'exode rural qui a réorienté d'anciens ouvriers agricoles vers une activité industrielle ou artisanale. Toutefois, l'attractivité s'est stabilisée depuis plusieurs décennies et ne peut endiguer un phénomène de vieillissement de la population et la diminution de celle-ci.

### Une offre commerciale disparate et regroupée.

Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat regroupent la plupart des commerces du territoire, ce qui leur confère un rôle particulier dans l'offre de services locale. On y compte des commerces de proximité généralistes comme des enseignes plus spécialisées. En dehors de ces communes, l'offre commerciale se fait plus rare mais n'est pas absente : commerces multi-services, dépôts de pain, services de restauration, autre...

### Des secteurs commerciaux stratégiques.

Evolution de la population communale  
source : INSEE 1968-2015



L'espace public met en valeur les commerces, si précieux pour le territoire. Les places et placettes des bourgs, les vieilles rues d'Argentat, configurent des vitrines pour ces lieux d'échange. Ces logiques d'installation ont toutefois été modifiées par l'évolution des mobilités. La prise d'importance de la voiture a notamment amené le développement de supermarchés quelque peu excentrés. Ceux-ci se retrouvent peu connectés à l'espace public des coeurs de bourg, limitant ainsi les interactions mutuellement profitables entre espaces et augmentant les besoins en places de stationnement.

Supermarché Casina, Argentat-sur-Dordogne  
Crédits : Cittanova



### La vacance commerciale, reflet de l'affaiblissement des pôles.

Au cours des dernières décennies, la modification des habitudes de travail et de consommation ont fragilisé l'attrait des cellules commerciales originelles. Ainsi, à Argentat, de nombreux lots vacants sont apparus. Les facteurs de cette vacance sont multiples :

- la configuration de l'espace public : des trottoirs et des rues pouvant être étroites, des continuités à améliorer
- une activité de reprise devant être complémentaire de l'offre des supermarchés
- un foncier cher amenant à la rétention de locaux
- des cellules commerciales exigeuses limitant les possibilités d'évolution et de mise aux normes.

### Evolution de l'activité commerciale.

Globalement, l'activité commerciale a été relativement stable au cours des dix dernières années. Le nombre d'établissements commerciaux n'a quasiment pas évolué et les effectifs non plus : le solde de l'évolution est légèrement négatif.

Il est plus notable d'observer les difficultés liées à la reprise des locaux vacants en coeur de bourg ainsi que l'impact du tourisme sur l'activité commerciale : la présence de quatre supermarchés sur un territoire de moins de 12 000 habitants s'explique en partie par la saison touristique. De même, les petits commerces adaptent leur activité au rythme de cette fréquentation estivale.

### Une offre de services satisfaisante.

De manière générale, le taux d'équipement du territoire est comparable à la moyenne nationale. Toutefois, l'offre de santé paraît faible au regard du fort vieillissement du territoire.

Du point de vue statistique, l'offre commerciale du territoire est relativement faible. La présence des supermarchés vient compenser tout en engendrant des problématiques d'accès à ces noeuds commerciaux, sur le territoire comme en dehors.

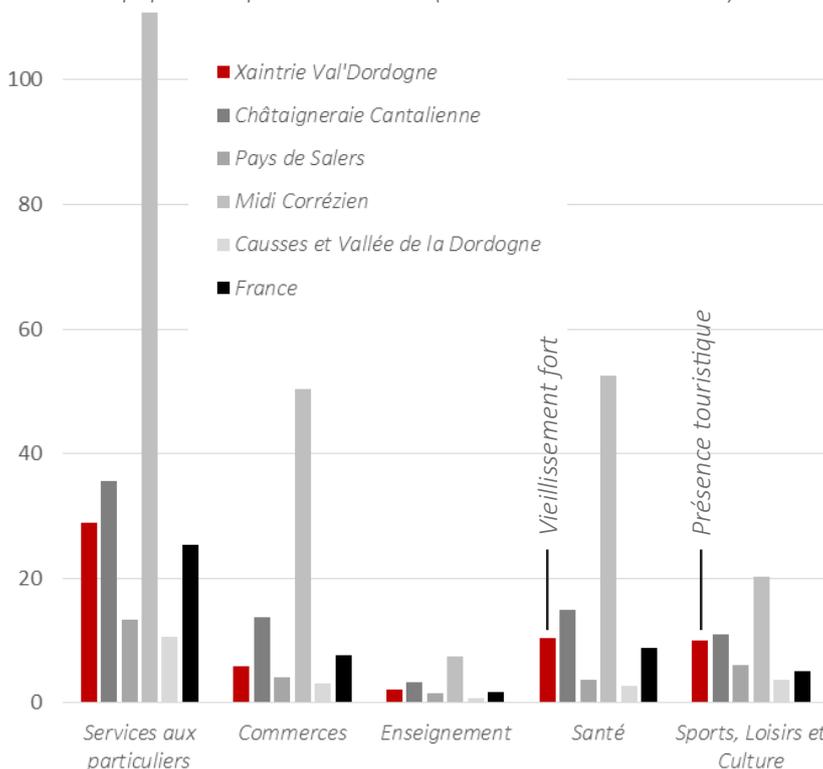
On notera par ailleurs la dispersion de quelques services (gendarmerie, postes, piscines) qui complexifie la problématique d'accessibilité aux services. Certains équipements publics sont depuis vacants. La dispersion de l'habitat et les limites de l'offre de services mettent l'accent sur les problématiques d'accessibilité. Une offre ambulante existe mais reste encore disparate.



Ancien magasin spécialisé vacant, Argentat-sur-Dordogne.  
Crédits : Cittànova



Pharmacie, Servières-le-Château Crédits : Cittànova  
Taux d'équipement pour 1000 hab. (source : INSEE BPE 2015)



## Équipements et secteurs stratégiques pour l'action publique.

L'action publique prend diverses formes sur le territoire. Argentat et Saint-Privat proposent une offre de services plus étendue. L'offre en dehors de ces deux bourgs est plus disparate. La plupart du temps, les communes proposent des équipements sportifs et associatifs, parfois dans les villages. L'inscription de ces équipements est souvent capitale dans le fonctionnement de l'espace public. Quelques bourgs, à l'image de Servières-le-Château, Forgès, Saint-Chamant, Monceaux-sur-Dordogne, Goullès ou encore Rilhac-Xaintrie, proposent une offre complémentaire plus diversifiée. On notera une nouvelle fois la faiblesse de l'offre de services aux confins départementaux et régionaux (Sud-Est du territoire).

Ecole, La Chapelle Saint Géraud

Crédits : Cittànova

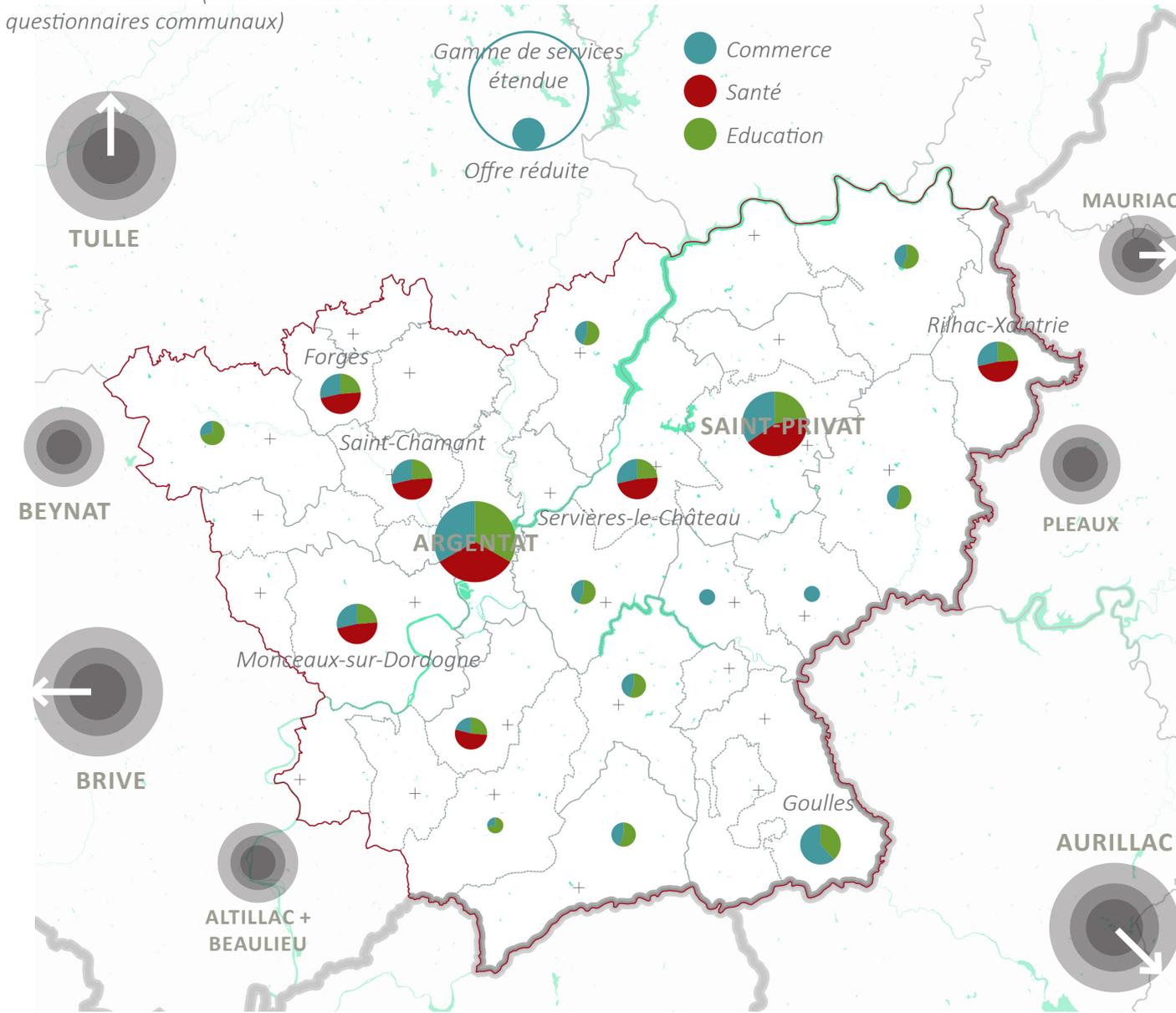


Salle communale, Moustoulat, Monceaux sur Dordogne



Gamme de services (source : INSEE BPE 2015 et questionnaires communaux)

Crédits : Cittànova



## Stabilité du développement de l'emploi sur les pôles.

En 2015, le territoire comptait près de 3 700 emplois d'après l'INSEE, après une légère baisse de 3,6% entre 2010 et 2015. Argentat-sur-Dordogne, a ainsi connu une légère baisse de l'emploi local mais représente toujours 44% de l'emploi du territoire. Près de 80% des emplois sont regroupés sur 9 communes.

## Le départ des plus jeunes.

Les faiblesses de l'offre locale de formation et d'emplois amènent les plus jeunes à quitter le territoire, pour trouver une formation supérieure ou un travail en adéquation avec leur formation. L'évolution de la démographie du territoire reflète de manière criante cette tendance (cf ci-contre). Le départ des jeunes actifs explique la baisse de la natalité, que l'arrivée de nouveaux habitants ne parvient à compenser : le territoire perd près de 0,75% de sa population chaque année. Il faut s'attarder sur le fait que le Nord-Ouest du territoire connaît un sort légèrement différent : sa population s'est stabilisée.

## Le vieillissement progressif de la population.

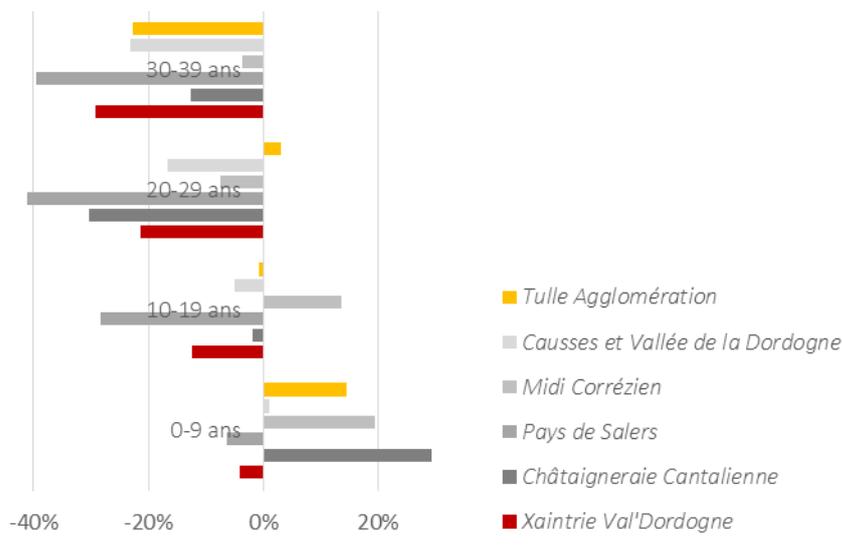
Conséquence immédiate du départ des plus jeunes, le territoire vieillit. Ce phénomène est d'autant plus fort que le départ des jeunes actifs est compensée par l'arrivée de retraités. Cette arrivée n'est parfois que temporaire : la perte d'autonomie pouvant s'accompagner d'un départ pour se rapprocher de parents ou d'une offre de santé mieux-disante.

## Des ménages de plus en plus petits.

Le vieillissement de la population explique pour partie l'augmentation du nombre de petits ménages, composés d'une ou deux personnes. Toutefois, ce n'est pas la seule explication : la décohabitation est de plus en plus forte. Les familles mono-parentales ont connu une forte augmentation au cours des dernières années.

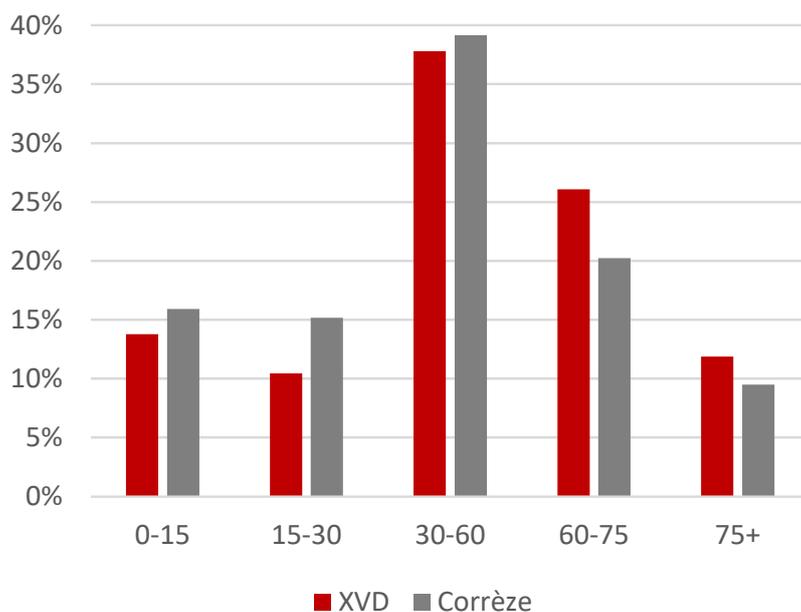
Evolution de la population des moins de 40 ans.

Source : INSEE 2015



Structures d'âges du territoire XVD

Source : INSEE 2015



**1 / 3**

des personnes de plus de 65 ans vivent seules.

**75%**

des logements du territoire comptent plus de 3 pièces.

## Un parc locatif public peu important.

L'offre sociale est relativement réduite (près de 3% des résidences) mais fait tout de même l'objet de près d'une centaine de demandes chaque année. Si une partie importante des déménagements visent à trouver une location, peu sont orientés vers le parc public : les meublés et autres locations du parc privé attirent. Les logements sociaux sont souvent de grande taille mais peu performants du point de vue énergétique.

*Evolution du statut d'occupation après déménagement sur une autre commune du territoire.*

- Propriétaire
- Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM
- Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM
- Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel
- Hors logement ordinaire

2008	39%	38%	12%	3%	9%
2015	40%	15%	20%	13%	13%

## Une offre locative pouvant être onéreuse.

L'offre locative privée est légèrement moins importante que dans le reste du Département. Les loyers sont souvent élevés par rapport au confort et aux performances des constructions.

Ces loyers sont notamment impactés par les travaux de réhabilitation menés par les bailleurs.



*Crédits : Cittànova*

*Source : INSEE, Migrations résidentielles 2008-2015*

## Une accession à la propriété pouvant être compliquée.

Le coût de l'immobilier et du foncier sont relativement élevés : ils s'expliquent en partie par la concurrence du marché des résidences secondaires, ciblant un public d'acheteurs ayant un pouvoir d'achat supérieur à la plupart des résidents du territoire. En particulier à Argentat, le prix du foncier dissuade une partie des investisseurs.

L'accession s'avère plus onéreuse par rapport à d'autres territoires ruraux limousins, hors espace urbain.

*Logement en vente, Argentat*



*Crédits : Cittànova*

*Ilot dégradé, Argentat* *Crédits : Cittànova*



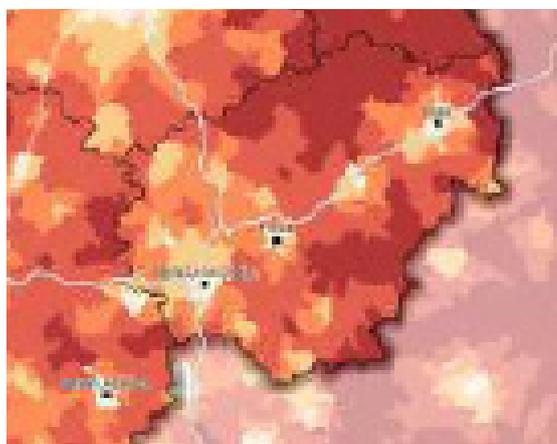
## L'isolement face à la précarité énergétique.

Les logements du territoire sont anciens : près de la moitié a été construite avant 1947. La

configuration de certains logements est peu adaptée à la perte d'autonomie et leurs caractéristiques thermiques sont souvent mauvaises, du fait du coût que représentent les travaux d'entretien.

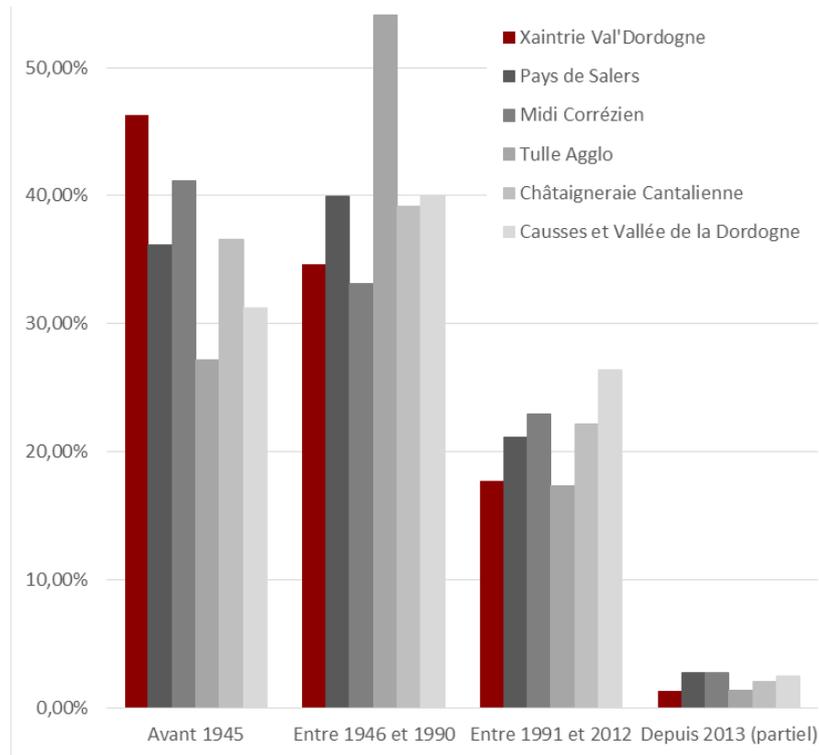
## Des temps de trajet routiers importants.

Les contraintes topographiques, les cours d'eau encaissés et le peu de franchissements engendrent des temps de trajet importants. Cet enclavement peut de plus être accentué lors d'événements climatiques (enneigement). La dépendance à la voiture est forte quand bien même 13% des ménages n'ont pas de véhicule.

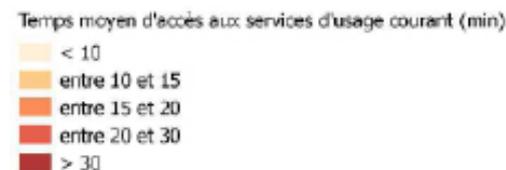


Des temps d'accès aux services courants souvent supérieurs à 20 min.

## Date de construction des logements du territoire



Source : INSEE RP 2015

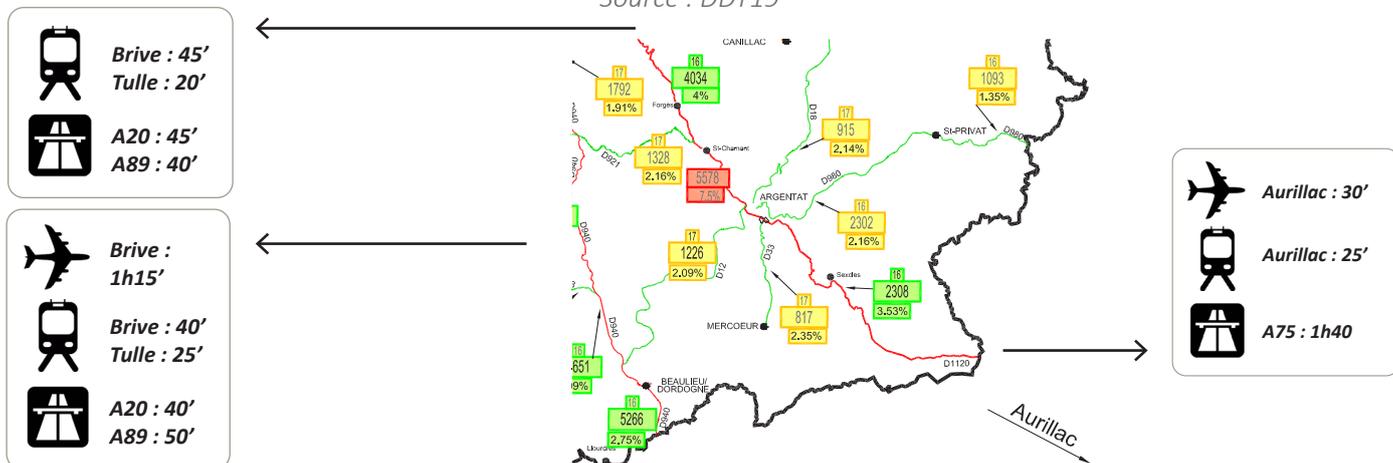


Source : SDA 2015

## Des alternatives à la voiture peu efficaces.

L'offre de service de transport en commun est réduite à quelques lignes de bus, ne desservant pas les communes peu peuplées. L'usage de la voiture est difficilement évitable.

Source : DDT19



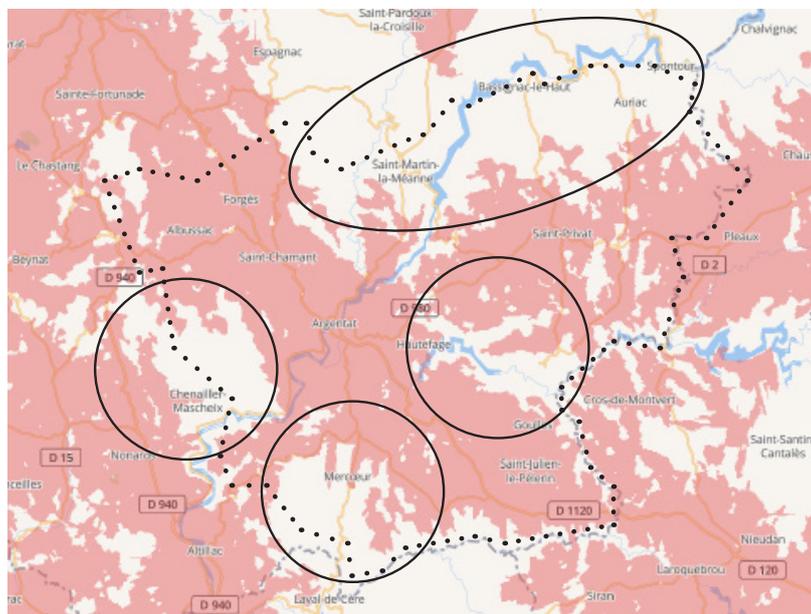
## Une desserte numérique imparfaite.

La couverture mobile est encore largement perfectible mais certains sites encaissés sont difficilement à désenclaver.

En attendant le déploiement prévu du très haut débit (programme 100% fibre), l'offre internet se résume à une offre ADSL sur les principaux foyers habités.

## Le coût de l'autonomie.

La topographie et la dispersion du bâti compliquent l'accessibilité des services publics, engendrant des coûts de services plus importants en raccordement et en entretien : voirie, eau, assainissement, déchets, etc.



Couverture 4G  
Source : ARCEP





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

## La reprise du bâti

- > La limitation de l'évasion commerciale notamment alimentaire
- > La réhabilitation du bâti d'activités et d'équipement
- > L'adaptation des locaux commerciaux anciens
- > La lutte contre les situations de précarité énergétique

## L'amélioration de l'accessibilité

- > L'anticipation des usages du numérique, en lien avec son déploiement
- > Le développement de liaisons douces
  - dans les bourgs à destination des habitants
  - entre communes (tourisme et agrément)
- > Vers des alternatives aux déplacements routiers individuels adaptés
- > La mutualisation des services
- > L'adaptation des services aux évolutions démographiques:
  - la pérennité de l'offre de services sur Argentat et Saint-Privat
  - la pérennité des services de proximité
  - l'accessibilité aux services, en particulier pour les personnes isolées
- > L'aménagement des espaces publics centraux
- > La sécurisation des bourgs les plus passants

## La transformation du parc de logements

- > La cohérence entre le développement du territoire et l'accès aux services
- > La production de logements en coeur de bourg.
- > La production de petits logements abordables
- > L'amélioration énergétique du parc ancien
- > La résorption de l'habitat vacant et/ou indigne
- > L'adaptation du bâti ancien et son accessibilité
- > La maîtrise des loyers dans le parc locatif privé

## L'attractivité résidentielle du territoire

- > Le maintien des actifs et de l'emploi
- > L'accueil de nouvelles populations actives
- > Le développement d'une gestion prévisionnelle de l'emploi et des compétences territorialisées (GPECT)
- > La cohérence entre la capacité des réseaux ou la nature des sites et le développement pressenti



**Xaintrie**  
Vallée de la Dordogne  
Communauté de Communes