

# ANNEXES

## DIAGNOSTIC

### CLÉ DE LECTURE 8

#### UNE TERRE DE VILLÉGIA- TURE À LA SAISONNALI- TÉ MARQUÉE

*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).*

Approuvé le

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



**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.

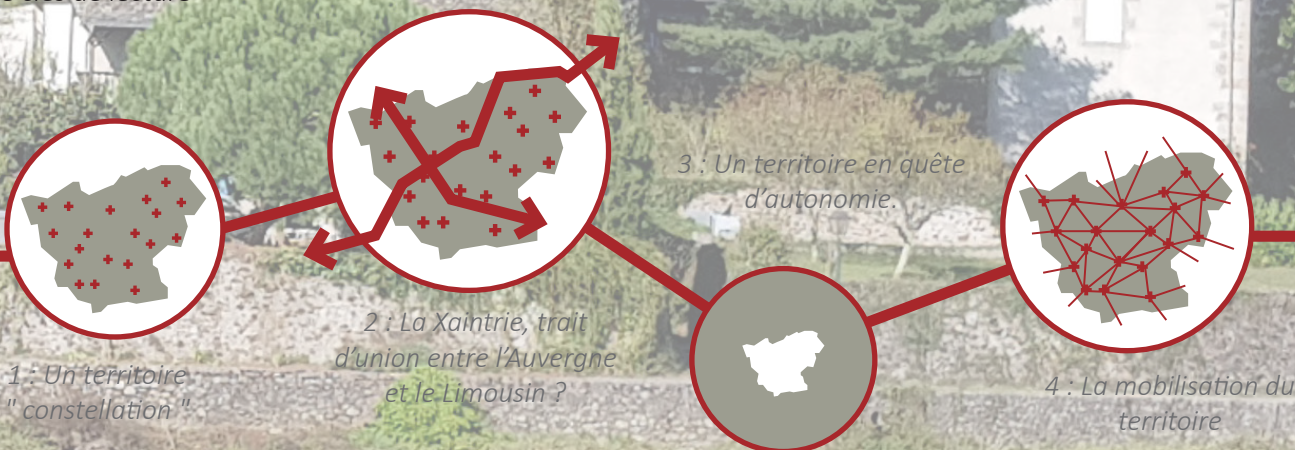


Un document **annexe** illustré, comprenant des données complémentaires.

**Vous lisez actuellement ce document !**

## La genèse d'une « constellation »

Quatre clés de lecture



## La valorisation d'un « territoire refuge »

Cinq clés de lecture





## La vallée de la Dordogne, une accroche forte pour le tourisme

Le territoire se situe en marge de sites touristiques majeurs. Des **villages remarquables** sont présents aux environs, drainant un nombre très important de visiteurs : *Collonge-la-Rouge, Turenne, Curemonte, Beaulieu-sur-Dordogne...* De nombreux **itinéraires touristiques** entre Corrèze, Lot, Dordogne et Cantal sont empruntés chaque année. Xaintrie Val'Dordogne se localise **à la croisée** de plusieurs d'entre eux, lui permettant de capter des vacanciers en quête de destination « nature ». La marque « **Vallée de la Dordogne** » participe à l'attractivité touristique du territoire. La majorité de la clientèle touristique est nationale (80%) mais le territoire séduit aussi les étrangers, notamment britanniques, belges et néerlandais.

Les abords de la rivière sont particulièrement prisés par les activités saisonnières. L'**offre en hébergement de plein air** y est concentrée sur la vallée. Les équipements touristiques y sont nombreux contrairement aux autres secteurs du territoire où leur présence s'observe plus ponctuellement. Les sites touristiques présents sur la Xaintrie ou les Hauts Plateaux créent des **points d'attractivité** au sein de l'espace rural.

Le patrimoine bâti historique est disséminé au sein de la campagne et des entités bâties : *châteaux, tours, églises, chapelles, granges, croix...*

## Des sites « vitrine » pour le territoire

Plusieurs sites touristiques participent à la renommée du territoire et à son attractivité durant la saison estivale. Les **Tours de Merle** en est l'exemple principal, avec son ensemble féodal spectaculaire composé de sept tours érigées sur un éperon rocheux entre le XIème et le XVème siècle. Avec près de 21000 visiteurs en 2017, sa fréquentation progresse depuis quelques années. Des **actions de sécurisation et de valorisation** ont été amorcées pour préserver le site.

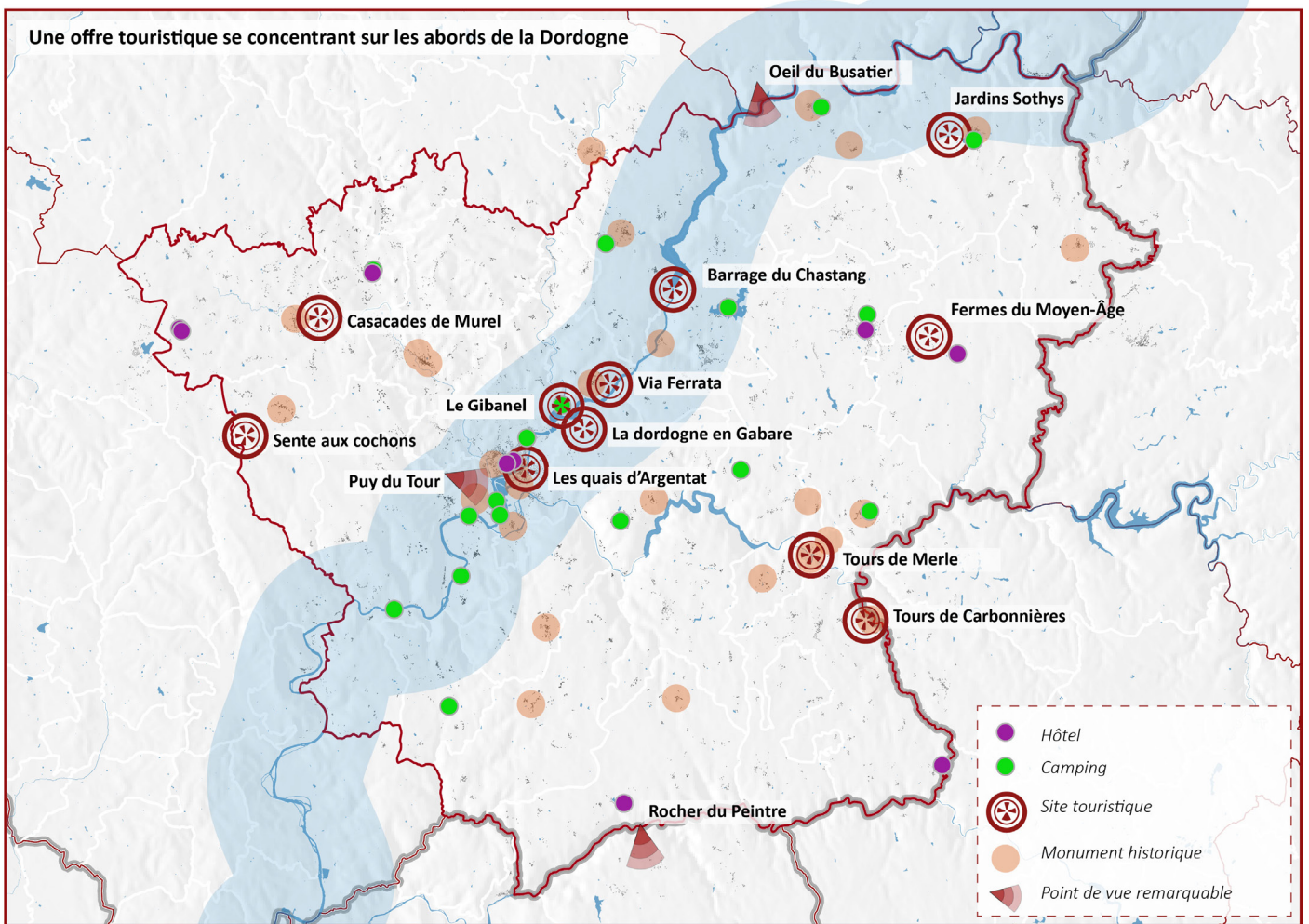
Le **patrimoine naturel** participe également à l'attractivité du territoire. Le relief escarpé offre des points de vue remarquable. Le **Puy du Tour** et ses itinéraires de randonnées entre Monceaux-sur-Dordogne et Argentat-sur-Dordogne en est un exemple, avec ses vues lointaines sur la vallée et les plateaux présents à l'Est. Quelques curiosités géologiques ponctuent le territoire, à l'image de la **Cascade de Murel** à Albussac, des gorges aux pentes rocheuses des rivières, supports d'activités sportives. Les barrages comme celui du **Chastang** participent à un tourisme davantage industriel. **Argentat-sur-Dordogne** est visitée pour son patrimoine historique remarquable, l'animation de ses quais lors de la belle saison, et les activités de balades sur la Dordogne.

*Crédits : Cittànova*



*De nombreux équipements touristiques implantés sur les abords de la Dordogne, le long de la RD 12*





Sources: Photos Communauté de Communes XVD / Réalisation Cittànova



## Un terrain de jeu pour les adeptes des «sports nature»

Les ressources naturelles du territoire ont permis de développer la pratique de nombreux **sports nature**, prenant appui sur les caractéristiques du socle physique. La présence de l'eau dans les rivières et les plans d'eau permettent la pratique d'**activités aquatiques** : *canoë kayak, paddle, balade en gabare, canyoning...* Les nombreux **plans d'eau** dont dispose le territoire sont très appréciés l'été :

- Lac de la Croix de l'arbre à Auriac
- Etang du Moulin à Camps-Saint-Mathurin-Léobazel
- Lac des Chanaux à Saint-Privat
- Lac de Feyt à Servières-le-Château

La qualité des rivières et notamment de la Dordogne, font du territoire une destination prisée pour les adeptes de la **pêche à la mouche**. Plusieurs hébergements font d'ailleurs l'objet d'une labellisation « hébergements pêche », offrant certains avantages aidant le pêcheur dans ses préparatifs : *local pour entreposer le matériel, vivier, cartes, informations sur les meilleurs coins...*

De nombreux **chemins de randonnée** sont identifiés. Ils bénéficient dans l'ensemble d'une bonne signalétique. Ils assurent des liens entre les espaces de nature, les différents villages, et les centres d'intérêt touristique. Un itinéraire « **vélo route** », traversant le territoire du Plateau

des Millevaches à la vallée de la Dordogne, permet le développement de ces **mobilités récréatives**.

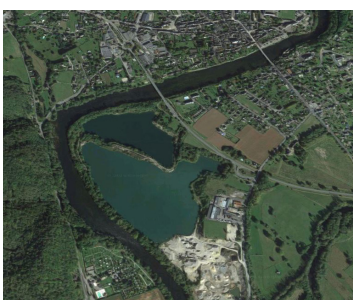
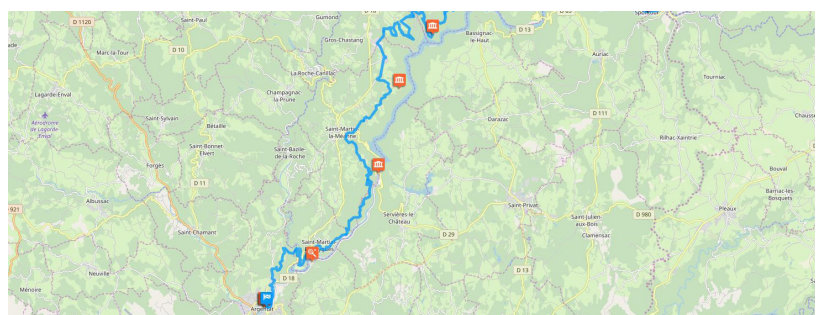
De plus, un projet de **valorisation des berges de la Dordogne** est en cours avec la réalisation d'une voie verte créant un lien entre le centre d'Argentat et le site des anciennes gravières, sur lequel devrait être mis en place un **espace naturel sensible** (ENS), lieu d'observation de la nature et de valorisation de la biodiversité.



*Canoë kayak et paddle sur la Dordogne en saison estivale*  
Source: [escapadenatureargentat.com](http://escapadenatureargentat.com)



*Plan d'eau de la Croix de l'Arbre. Source: [tourismecorreze.com](http://tourismecorreze.com)*  
*Pêche à la mouche à Argentat. Source: [gite-argentat.com](http://gite-argentat.com)*



*Grands Itinéraires de randonnée «La Dordogne de villages en barrages»*  
Source: [Correzerando.com](http://Correzerando.com)

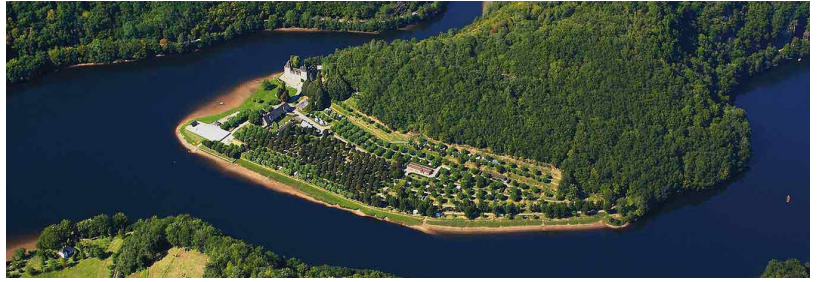
*Projets en cours sur le territoire:*

*Espace naturel des gravières, passerelle Argentat, sécurisation site Tours de Merle.*

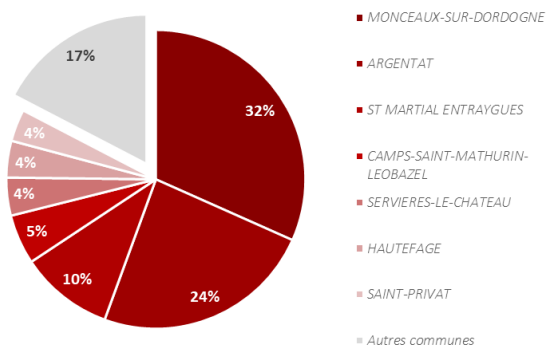


## L'hébergement de plein air comme offre dominante

Avec **36 % des nuitées** enregistrées en 2017 sur le Pôle d'Equilibre Territorial Rural (PETR) de la Vallée de la Dordogne, Xaintrie Val'Dordogne accueille principalement les touristes dans ses équipements touristiques de plein air.



Camping au nord d'Argentat, aux abords de la confluence du Doustre et de la Dordogne - Source: camping-gibanel.com



Répartition des nuitées par commune en 2017  
Source: PETR de la Vallée de la Dordogne Janvier 2017

Les nombreux **campings** présents le long de la Dordogne représentent la majeure partie de l'offre en hébergement marchand recensée (90% des unités d'hébergement du territoire). Les communes de Monceaux-sur-Dordogne, Argentat-sur-Dordogne et Saint-Martial-Entraygues rassemblaient **66% des nuitées** au cours de l'année 2017. Au total, ce sont **1445 emplacements de camping** qui sont disponibles sur le territoire en 2018. Monceaux-sur-Dordogne est la commune la mieux dotée avec 5 campings.

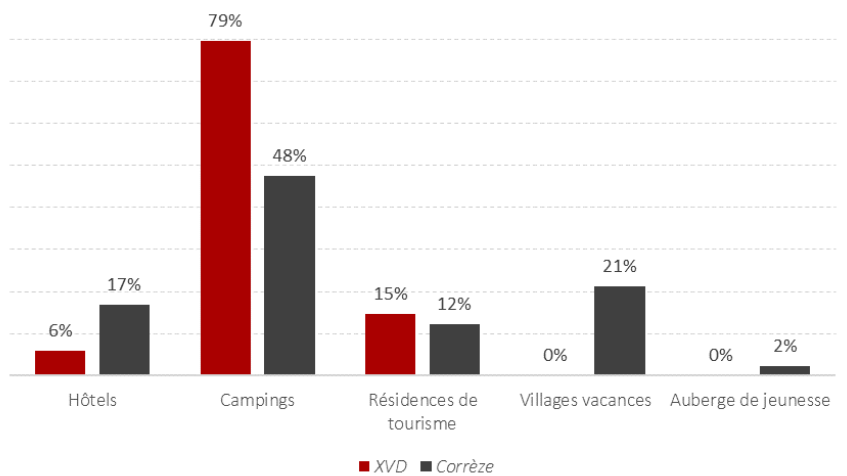
Xaintrie Val'Dordogne présente une **offre hôtelière plus modeste** : 8 hôtels sont identifiés dont 2 sur Argentat-sur-Dordogne. Ils sont de plutôt bonne qualité avec 58% des chambres proposées bénéficiant d'un classement 3 étoiles en 2018. Mais leur capacité d'accueil reste limitée, en raison de la taille des établissements, rendant difficile la prise en charge des groupes.



Hôtel-Restaurant du Lac, Camps-Saint-Mathurin-Léobazel  
Source: Cittànova



Auberge de Saint-Julien-aux-Bois  
Source: Cittànova



Lits et emplacements par type d'hébergement touristique en 2018  
Source: Insee



## Une offre alternative qui se développe également

Cette offre assez classique est complétée par le développement d'**hébergements alternatifs** qui séduisent les touristes. C'est notamment le cas de l'**habitat insolite**. Les communes de Camps-Saint-Mathurin-Léobazel, Sexcles et Saint-Martial-Entraygues ont vu se développer des projets de cabanes dans les arbres. D'autres projets sont en gestation sur les communes d'Auriac et de Saint-Privat. Cette offre permet de créer de **nouveaux points d'accroche** touristiques dans l'espace rural, encourageant la découverte du territoire par les voyageurs de passage.

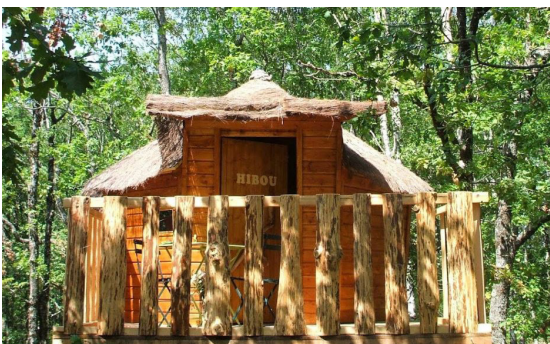
De nombreux **gîtes et chambres d'hôtes** prennent également place dans la campagne, répartis de façon diffuse au sein des différentes entités bâties. Le succès des plateformes com-

munautaires numériques comme Airbnb concerne également le territoire. A titre d'exemple, sur l'année 2018, plus de 20 annonces ont été publiées concernant la location d'un logement ou d'une chambre sur Argentat-sur-Dordogne. Elles ont permis d'accueillir près de 200 voyageurs

## Des résidences secondaires nombreuses

Xaintrie Val'Dordogne dispose d'un **parc de résidences secondaires très important** (26% du parc de logements). Leurs présences s'observent de façon diffuse sur le territoire, mais les communes de la Xaintrie sont celles dont la part de résidences secondaires dans leur parc de logements est la plus importante, **dépassant parfois les 40%**. Le stock global de résidences secondaires s'élève à 2289 en 2015, soit **1 logement sur 4**.

Même si ces caractéristiques semblent intéressantes pour l'accueil et le développement touristique, elles témoignent également du **difficile maintien d'une vie locale à l'année** sur certains villages. En effet, plusieurs de ces résidences sont uniquement investies durant une courte période par les touristes, mais restent fermées en dehors des vacances et des beaux jours.



Les cabanes dans les arbres à Camps-St-Mathurin-Léobazel - Source : cabane-correze.fr

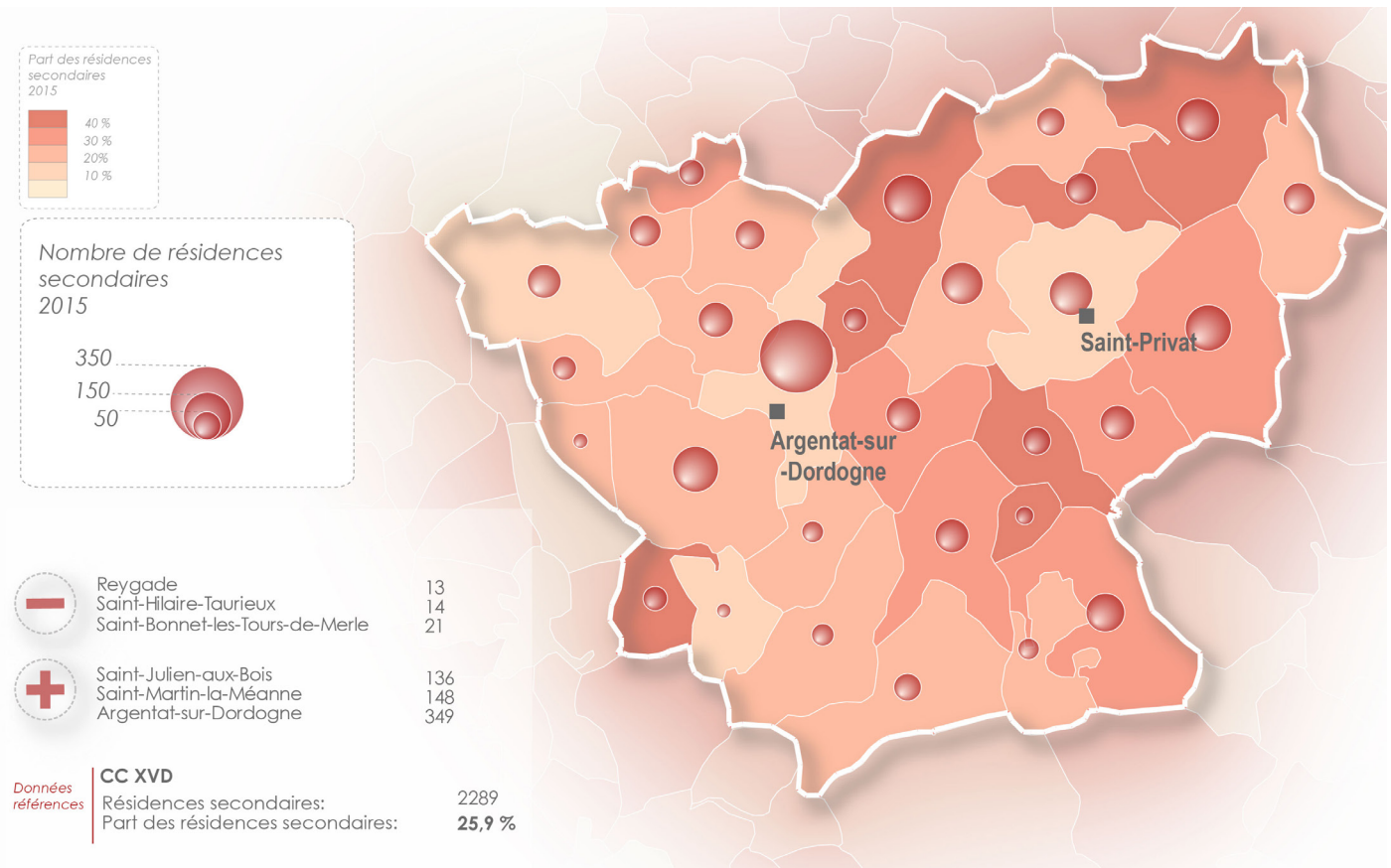


Habitat insolite à Sexcles  
Source: lafermedeshistoiresmelangees.com



Localisation des gîtes autour d'Argentat-sur-Dordogne  
Source: gites-de-france-correze.fr





Un parc de résidences secondaires important, notamment à l'Est du territoire  
 Sources: Insee 2015 / Réalisation Cittànova



Gîtes présents sur la commune de Saint-Cirgues-la-louttre, Massoubrot



Gîte «A Lapote E Oz» à Saint-Bonnet-Elvert  
 Crédits : Cittànova

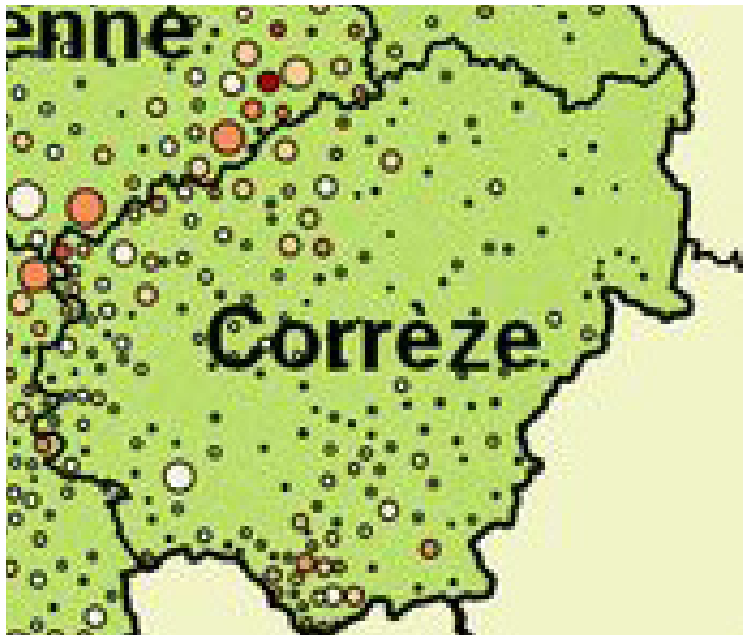
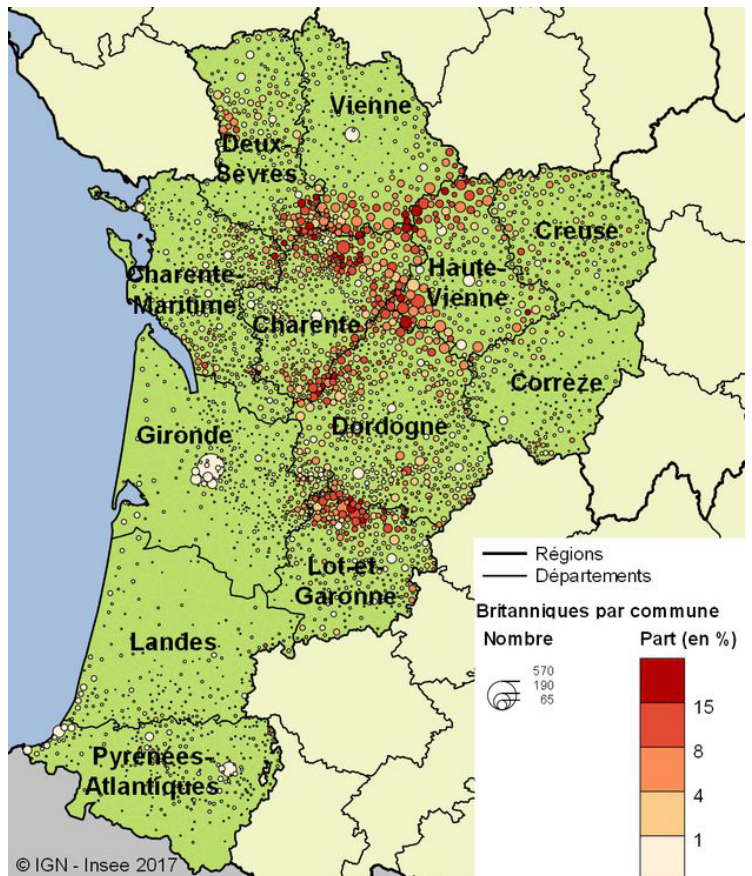


## Un cadre de vie qui attire

La dynamique touristique du territoire lui permet de séduire certains ménages de passage sur le territoire. De **nombreux seniors** sont séduits par la région et viennent **s'y installer**. C'est également le cas de certains corréziens natifs du territoire qui s'inscrivent dans une dynamique de « **retour au pays** » au moment de la retraite. Malgré tout, le territoire reste **en marge des dynamiques d'accueil de retraités étrangers**, malgré la forte dynamique observée sur le Limousin notamment au début des années 2000, portée par l'arrivée des britanniques.

Cette dynamique plus modeste en Corrèze s'observe tout de même sur le Sud-Est du département. Par ailleurs, une part d'étrangers plus importante dans la population des communes de l'Est du territoire est visible dans les statistiques démographiques.

Le **solde migratoire positif** observé sur le territoire (+0,5% entre 2010 et 2015) témoigne de l'arrivée de nouveaux habitants sur Xaintrie Val'Dordogne, bien que ces tendances semblent ralentir en comparaison aux années 2000. Ces dynamiques ne suffisent pas à enrayer la déprise démographique observée sur le territoire et le vieillissement de la population qui contribue au solde naturel très négatif.



Part des Britanniques par commune. Source: Insee 2017



# Un territoire au rythme des saisons

La **dynamique estivale** porte le territoire et **redynamise le bassin de vie** pour quelques mois. La population augmente fortement avec l'arrivée des touristes au cours de la belle saison. Les **services publics doivent s'adapter** et accompagner cette saisonnalité marquée : *collecte des déchets renforcée, animation locale, gestion de l'eau, affluence à Argentrat...* Les activités et les festivités se multiplient en été, et **les villages se revitalisent** et deviennent plus accueillant.

L'économie locale est également portée par l'activité touristique, avec une évolution notable de la **zone de chalandise** estimée à 9 000 habitants l'hiver à 25 000 en haute saison (Etude « Programme d'Aménagement des espaces publics d'Argentrat » 2016). L'attractivité touristique locale conforte la zone de chalandise et permet le **maintien d'activités** pour lesquelles la basse saison est souvent synonyme de baisse voire de perte de chiffre d'affaire. Elle apparaît comme nécessaire au **maintien de l'infrastructure commerciale**.



Foires et marchés en Xaintrie Val'Dordogne

Source: [xaintrie-val-dordogne.fr](http://xaintrie-val-dordogne.fr)



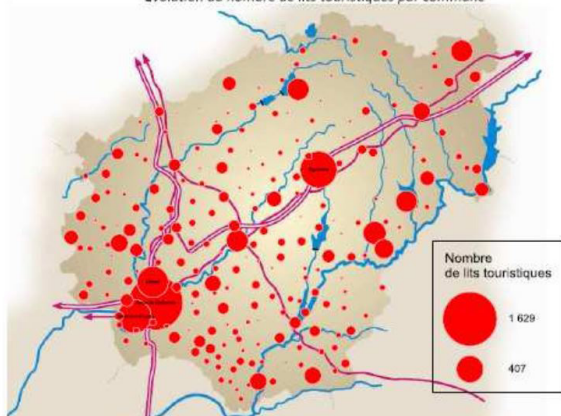
Les festivités locales en XVD

Source: [vallee-dordogne.com](http://vallee-dordogne.com) et [Cittànova](http://Cittànova)



## Offre en hébergement marchand - Corrèze - Janvier 2013

Evolution du nombre de lits touristiques par commune

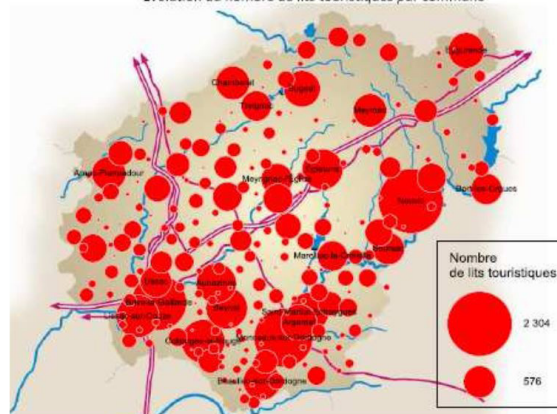


Evolution de l'offre en hébergement marchand en Corrèze en 2013

Source: SDDT Corrèze 2013

## Offre en hébergement marchand - Corrèze - Juillet 2013

Evolution du nombre de lits touristiques par commune









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

### **L'offre touristique**

- > La diversification de l'offre d'hébergement et l'accompagnement du développement des hébergements alternatifs
- > La mise en valeur du socle naturel et paysager par les activités de nature
- > La pérennisation du site des Tours de Merle
- > Le maillage de l'offre touristique et le renforcement des activités présentes sur les communes périphériques à la vallée.
- > Le rôle des activités agricoles dans l'offre touristique

### **La valorisation et la promotion du territoire**

- > L'insertion du territoire dans les grands itinéraires touristiques
- > Le développement de l'offre touristique et sa mise en réseau

### **Le rythme de vie du territoire**

- > Le développement d'activités complémentaires à la saison haute
- > L'accompagnement du développement touristique et sa coordination avec les autres politiques locales



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