

Compléments d'**EMPREINTES**

Informations de la communauté de communes

Avril 2017
infos PLUi
n° 2

**PRÉSENTATION DU
DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

**Démographie,
habitat et équipements**

*Vallée
de l'
Homme*
Communauté de Communes

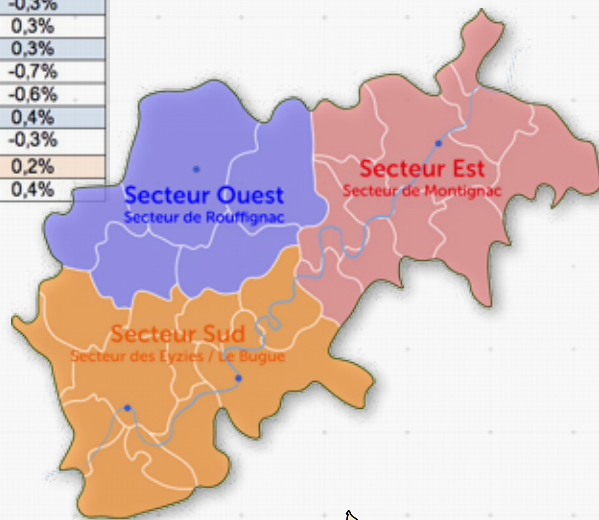
PLUi

La démographie et l'habitat

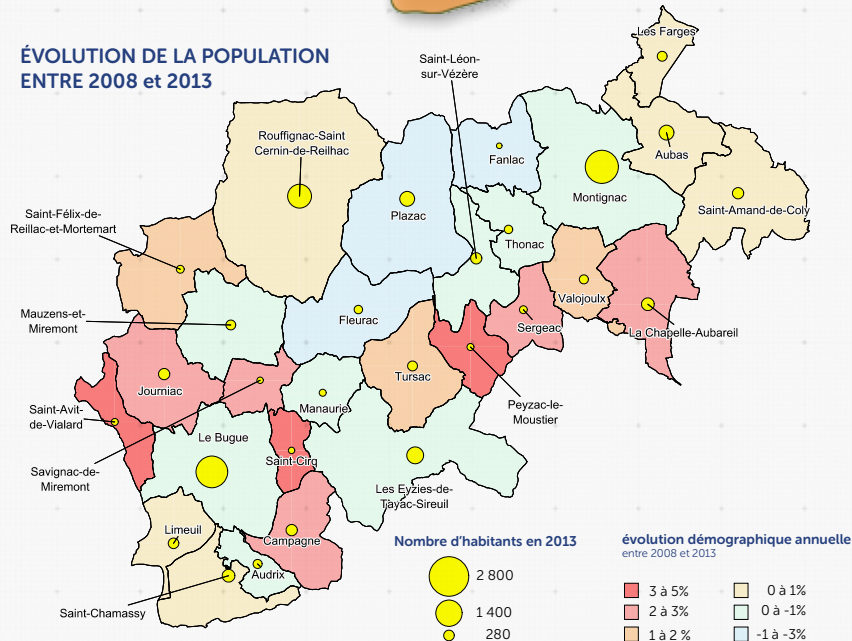
Un territoire en légère croissance démographique mais des disparités selon les secteurs et les communes

Entre 2008 et 2013, la population a augmenté de +0,2% par an. En infra-territoire, le secteur Ouest et les communes les plus importantes (en nombre d'habitants) ont vu leur population sensiblement diminuer sur la dernière période, à l'exception de Rouffignac.

| | 2008 | 2013 | Evol. An 08/13 |
|----------------|---------|---------|----------------|
| Secteur Ouest | 3 069 | 3 027 | -0,3% |
| Rouffignac | 1 547 | 1 569 | 0,3% |
| Secteur Sud | 6 397 | 6 495 | 0,3% |
| Le Bugue | 2 793 | 2 702 | -0,7% |
| Les Eyzies | 835 | 812 | -0,6% |
| Secteur Est | 6 071 | 6 182 | 0,4% |
| Montignac | 2 852 | 2 814 | -0,3% |
| CCVH | 15 537 | 15 704 | 0,2% |
| Département 24 | 409 388 | 416 909 | 0,4% |



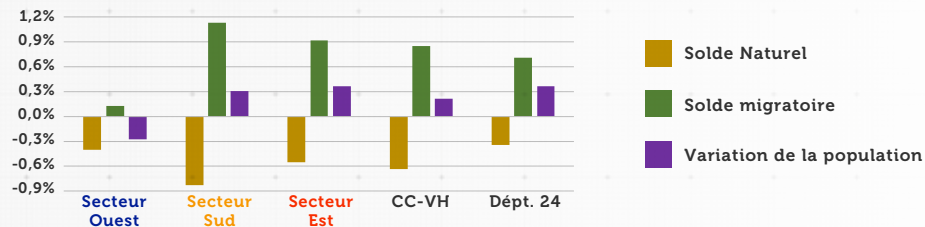
ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2008 et 2013



Une évolution portée par le solde migratoire témoignant de l'attractivité du territoire

Le solde migratoire toujours positif témoigne d'une certaine attractivité du territoire de la Vallée de l'Homme pour de nouveaux arrivants. Il compense, à l'échelle de la communauté de communes, le solde naturel négatif.

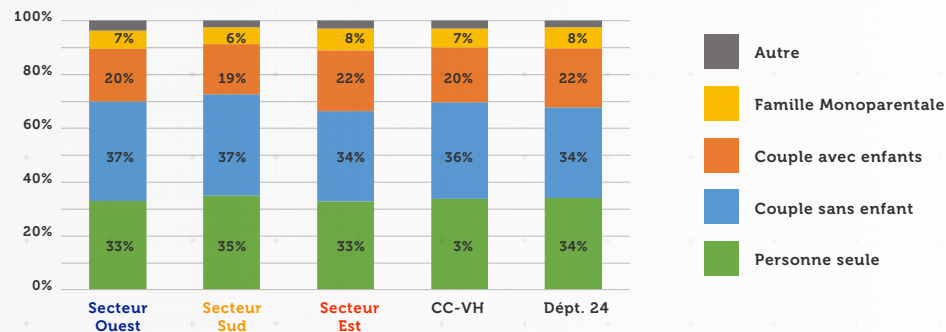
Solde naturel et migratoire entre 2008 et 2013 - Données INSEE



Un vieillissement marqué de la population qui contribue à la diminution de la taille des ménages

Dans le territoire de la CCVH, 18% des habitants ont moins de 20 ans et 28% ont 65 ans ou plus, mais ce dernier taux est encore plus élevé dans les principales communes : près de 35% au Bugue, 32% à Rouffignac, 30% aux Eyzies et à Montignac.

Composition des ménages en 2013 - Données INSEE



La taille moyenne des ménages est en baisse continue et en 2013, environ 70% des ménages de la CCVH étaient composés d'une ou deux personnes (personne seules, couple sans enfant et famille monoparentale avec 1 enfant).

Une part importante des ménages en situation de fragilité économique

Le revenu médian des ménages est de 16 500 € (17 393 € en Dordogne) et celui-ci varie peu selon les secteurs et les communes.

Plus de 65% des ménages sont éligibles au parc social HLM, soit près de 2 ménages sur 3 (57% en Dordogne) et 36% relèvent du parc très social.

Selon les données des fichiers fiscaux, près de 24% des ménages du territoire seraient sous le seuil de pauvreté, soit 8 points de plus que le taux relevé à l'échelle du département.

Un parc de logements comptant 27% de résidences secondaires et près de 600 logements vacants de longue date

Le territoire se caractérise par la part importante de résidences secondaires : 27%, avec des taux supérieurs à 35% dans 11 communes, dont Les Eyzies (37%). Cela révèle la vocation touristique de la Vallée de l'Homme.

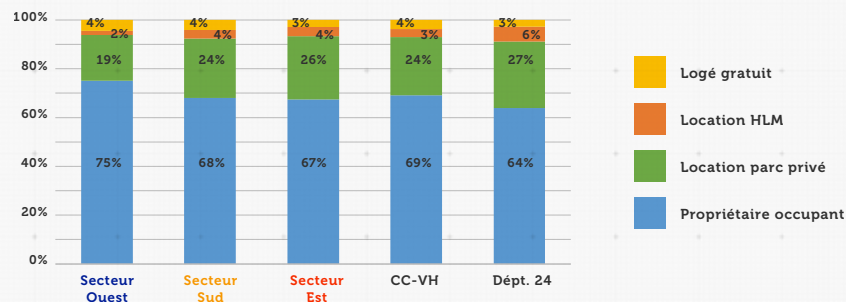
Le taux de logements vacants (9%) n'a pas évolué significativement depuis 2007. Il est plus élevé dans les petites villes, avec des taux compris entre 10% et 12% selon les fichiers fiscaux : maisons de ville anciennes non rénovées, maisons inadéquates au maintien à domicile des personnes âgées, rétention des propriétaires...

En volume, le territoire compterait plus de 1 000 logements vides dont environ 44% vacants depuis plus de 3 ans (soit près de 600 logements), principalement localisés à Montignac et au Bugue.

Un parc de logements peu diversifié en termes de statut d'occupation et de typologie

Le territoire présente une forte dominante de propriétaires occupants.

Typologie d'occupation des logements - Données INSEE



Près de 7 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement, en cohérence avec le caractère à dominante rurale du territoire.

Le parc locatif est donc réduit, même si les communes du Bugue et de Montignac proposent une offre de logements plus diversifiée.

Sans surprise, les logements individuels sont très majoritaires et ce sont principalement des maisons de 4-5 pièces voire plus. Le parc de petits logements est peu important : 19% de 3 pièces, 8% de 1-2 pièces (mais taux proches de ceux de la Dordogne).

Cette structure du parc de logements est en décalage par rapport à la composition des ménages : 27% de T1-T3 / 70% de « petits » ménages.

En 2016, le territoire compte 266 logements sociaux familiaux appartenant à des bailleurs HLM (sans compter les 52 logements conventionnés de la RPA Les Tanneries au Bugue), auxquels s'ajoutent 40 logements communaux conventionnés et 5 logements conventionnés privés.

Ces 3 dernières années (2013 à 2016), 18 logements sociaux ont été financés, soit 4,5 par an pour un besoin quantitatif estimé à 6-7 logements par an selon une étude récente menée par le CEREMA.

Des besoins en logement spécifiques pour certains publics

La problématique des jeunes et des saisonniers qui rencontrent des difficultés pour se loger correctement dans le territoire est identifiée par les acteurs locaux : les solutions existantes sont peu mises en avant, l'offre privée n'est ni structurée ni recensée, la question du développement d'une offre d'hébergement temporaire est par ailleurs évoquée.

Au regard des évolutions démographiques marquées par le vieillissement de la population, il est évident que le développement de solutions de logement adaptées pour les personnes âgées et/ou handicapées représente un axe important de la politique de l'habitat à mener dans le territoire. Si ce dernier compte plusieurs structures spécifiques dédiées (foyer logement et EHPAD au Bugue, EHPAD à Montignac), les acteurs relèvent un déficit d'offre pour les seniors. Quelques projets sont à l'étude à Montignac et à Rouffignac.

Une baisse de la construction sur la période récente

Entre 2008 et 2014, 181 logements par an ont été construits sur le territoire (moyenne), mais avec une baisse ces dernières années. Près de 6 logements sur 10 ont été construits dans les pôles urbains du territoire : 231 à Montignac, 186 au Bugue, 164 aux Eyzies, 150 à Rouffignac.

Selon les acteurs locaux, la dynamique de construction est contrainte par le manque de foncier disponible, des contraintes naturelles et réglementaires. A noter un potentiel dans le bâti existant, via des reconversions de bâtiments agricoles ou autres.

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Moy. 08-14 | Moy. 12-14 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------------|------------|
| Secteur Ouest | 68 | 43 | 36 | 25 | 24 | 34 | 34 | 38 | 31 |
| Secteur Sud | 72 | 147 | 38 | 35 | 156 | 48 | 26 | 75 | 77 |
| Secteur Est | 70 | 188 | 53 | 34 | 35 | 59 | 41 | 69 | 45 |
| Total CC Vallée de l'Homme | 210 | 378 | 127 | 94 | 215 | 141 | 101 | 181 | 152 |

Un prix moyen des maisons à la vente plus élevé que celui du département

Entre 2010 et 2014, 2 000 transactions immobilières ont été enregistrées sur le territoire (4,3% des transactions du département), dont plus de 50% dans les pôles urbains.

Selon les sources disponibles, le territoire de la CCVH afficherait des prix au m² parmi les plus élevés du département.

Les transactions concernent principalement des maisons avec une moyenne des prix située aux environs de 150 000 € (pour 130 000 € sur le Département).

Des enjeux d'amélioration du parc privé identifiés

Le parc ancien est très présent dans le territoire - près de 4 résidences principales sur 10 datent d'avant 1948 - dont une partie nécessiterait des travaux de réhabilitation.

Sont recensés près de 370 logements « potentiellement indignes » principalement localisés dans les pôles urbains.

La précarité énergétique est une problématique identifiée sur le territoire, notamment autour de Rouffignac.

La politique d'amélioration du parc privé portée notamment par l'Anah et menée dans le cadre de différents dispositifs de politiques publiques mis en place dans le département permet de traiter une partie des situations.

Mais le nombre de dossiers reste limité au regard des besoins estimés par les acteurs locaux et sachant que 44% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah, dont 70% ont plus de 60 ans.

Les enjeux :

- Produire une offre de logements permettant l'accueil de nouveaux habitants :
 - Quels besoins en logements neufs ? Quelle localisation privilégier ?
 - Quelles ambitions pour la remise sur le marché de logements vacants ?
- Mettre en place une politique de requalification du bâti existant (amélioration du parc privé, réponse à la précarité énergétique, créations de logements sociaux ou conventionnés...)
 - Quels outils / réglementations pour intervenir ?
- Prendre en compte des évolutions socio-démographiques et développer des réponses pour les petits ménages : production de petits logements, dont des logements seniors.
- Envisager une part de logement social (préconisation de 6 à 7 logements sociaux minimum par an) ?
- Répondre aux besoins des publics jeunes dans leur diversité.

Vallée
de l'
Homme
Communauté de Communes

Service Urbanisme

Mairie (2^{ème} étage)
24580 Rouffignac
Saint-Cernin de Reilhac
05 53 02 50 20
urbanisme@cc-vh.fr



Directeur de Publication : Philippe Lagarde / **Coordination de rédaction :** Pierre Boulanger / **Mise en page :** Damien Portier, www.lagencecom.fr / **Fourniture d'impression :** PB Damien Portier, RCS Périgueux 438 236 069 / **Crédits iconographiques :** Banque d'images de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Homme.
Couverture : © darknightsky, fotolia.com

Imprimé sur du papier recyclé 170g cyclus offset.

En matière d'équipements, des besoins et projets à intégrer au PLUi

Écoles et accueil périscolaire au service des habitants

13 communes ne disposant pas ou plus d'école, et 16 communes font partie d'un regroupement pédagogique intercommunal (RPI).

En 2016, la CC dispose de 46 classes pour 1014 enfants (élémentaire et pré élémentaire). Le nombre était en 2012 de 49 classes, pour 1071 élèves.

Des évolutions seront certainement en œuvre dans les années à venir.

La communauté de communes est intégrée au territoire de santé du Périgord Noir

La communauté est rattachée aux bassins de vie limitrophes pour les grands équipements et services en matière de santé.

Elle dispose d'une offre médicale de proximité, principalement localisée sur les pôles : Le Bugue, Montignac, Rouffignac, Les Eyzies (cabinet médical).

Des équipements culturels, sportifs et loisirs diversifiés

L'offre en équipements des pôles principaux de la CCVH bénéficie à l'ensemble de la communauté : conservatoire de musique (Montignac, au Bugue, aux Eyzies), salles de cinéma (Montignac), bibliothèque, auditorium (Les Eyzies), piscine (Bugue et Montignac), gymnase de caractère intercommunal (Montignac, Rouffignac)...



Elle est complétée par d'autres équipements : bibliothèques sur plusieurs communes (La Chapelle Aubareil, les Farges, Plazac, Saint-Amand-de-Coly) ; bases de canoës à Montignac, aux Eyzies, à Saint-Léon-sur Vézère ; piscine à Audrix...

La majorité des communes disposent d'une salle des fêtes ou salle polyvalente qui pour certaines communes, constituent des facteurs de dynamique reconnus, ainsi que d'équipements de sports et loisirs, aires de jeux, stades, terrains de sports, boulodrome, terrain de tennis...

Les enjeux :

- Identifier les projets et besoins en matière d'équipements.
- Mettre en place les outils permettant de mobiliser le foncier.