



## 2. Éléments de diagnostic : Vivre, habiter et se déplacer à Dronne & Belle.

### Positionnement, fonctionnement et organisation de l'armature territoriale de Dronne & Belle...

#### Un territoire de transition qui tire parti de sa proximité avec Périgueux.

- Croissance démographique fragile, mais plus importante que sur le ribéraçois et le nontronnais.
- Territoire vieillissant, mais moins rapidement que sur les EPCI voisins.
- Emplois en hausse, mais dissociation entre dynamiques économiques et résidentielles.



11 483 habitants  
en 2012



1 715 habitants de 75 ans ou +  
Soit 15% de la population totale

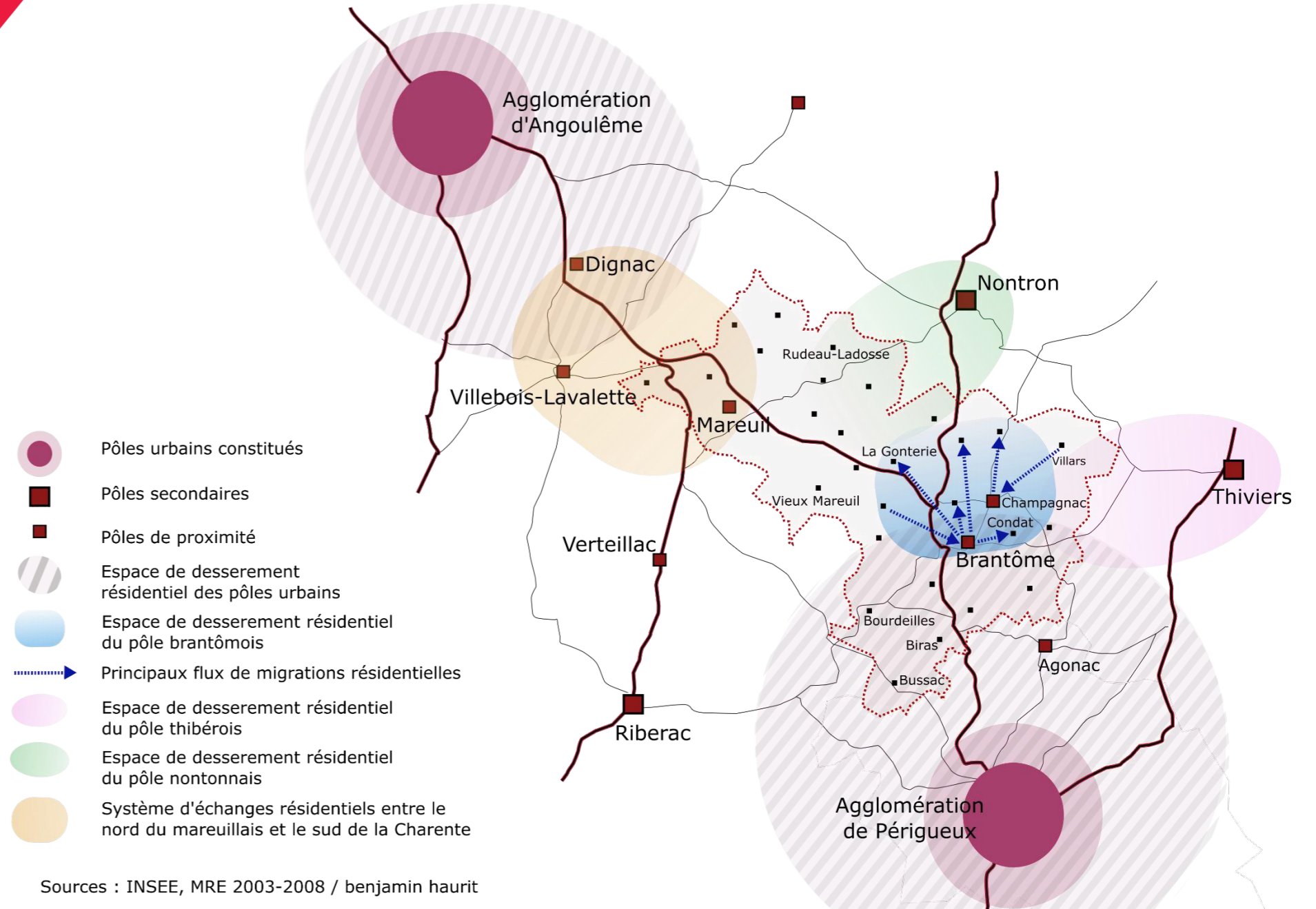


4 305 emplois en 2012,  
pour 4 508 actifs

#### Un territoire dispersé et fragmenté : des déséquilibres Nord / Sud.

- Fragilités sociales sur le mareuillais, plus latentes sur la partie sud.
- Dynamique démographique portée par le sud, spécialisation sociale qui s'installe entre les différents secteurs du territoire.
- Échanges socio-résidentiels complexes entre les territoires.
- Armature économique qui prend appui sur la vallée de la Dronne, partie nord structurée par Mareuil.
- Un dispositif d'équipements (administratifs, scolaires, de loisirs, de santé) à compléter.

#### Un territoire qui fonctionne avec ses franges : position de « rotule ».



### Habiter le territoire de Dronne & Belle.

#### Les caractéristiques du parc de logements et du marché immobilier.



7 335 logements en 2013 dont :  
- 5 359 résidences principales,  
- 1 387 résidences secondaires,  
- 989 logements vacants.



Envolée de la vacance : + 16,8 % entre 2005 et 2013 (essentiellement dans le parc de logements individuels, privés et anciens).  
Or la vacance en centres-bourgs est synonyme de dévitalisation.



Parc Potentiellement Indigne (PPI) qui représente 383 résidences principales privées,  
Mais une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale (OPAH-RR) existante, qui joue un rôle d'amortisseur pour cette dévitalisation à l'oeuvre.



Un marché immobilier relativement accessible, mais divisé en 4 segments :  
- Le haut de gamme,  
- L'ancien rénové en centre-bourg,  
- Le pavillonnaire diffus, et au coup-par-coup,  
- Le logement ancien à réhabiliter.



#### Une offre insuffisamment diversifiée pour répondre à tous les parcours résidentiels.



Offre résidentielle dominée par le logement individuel de grande taille : 49 % des résidences principales sont des T5 (5 pièces ou +), alors qu'on observe une tendance au desserrement des ménages (2,3 pers./log. en 2013).



Secteur locatif en déficit : 16,5 % des ménages sont locataires d'un logement privé et 4 % des ménages sont locataires d'un logement public (de type logements communaux ou intercommunaux)



Faible demande en logements sociaux conventionnés, mais des besoins latents :

- 115 logements sociaux (soit 2 % de l'offre résidentielle) portés par les bailleurs sociaux Dordogne Habitat et Mésolia.
- Occupation sociale équilibrée mais de nouveaux entrants fragiles,
- Parc privé qui accueille davantage de précarité, et marché locatif peu accessible pour les personnes les plus fragiles.



Parc ancien et vulnérable : réel gisement à privilégier et valoriser pour la diversification de l'offre résidentielle et pour la reconquête (attractivité, dynamisme...) des centres-bourgs.

### Vivre sur le territoire de Dronne & Belle.

#### Offre de services

Offre de services (socio-culturels, administratifs, enfance...) existante et localisée sur les pôles de Brantôme et Mareuil MAIS dépendance vers les pôles structurants voisins (Périgueux, Nontron...)

#### Offre de loisirs

Offre de loisirs et d'animations locales (terrains de sports, centres culturels...) relativement bien maillée MAIS persistance « de zones blanches »

**Parc d'équipement structurant à conforter puisque considéré comme un enjeu fort d'attractivité, d'animation, de vie locale et de solidarité sur un territoire.**

#### Offre scolaire

Dispositif scolaire existant (écoles et collèges) MAIS en cours de mutualisation (Regroupements Pédagogiques Intercommunaux)

#### Offre de santé

Offre de santé particulièrement vulnérable (très peu de médecins et des médecins en fin de carrière, communes inscrites en zone déficitaire au sens de l'Agence Régionale de la Santé...)

### Se déplacer sur le territoire de Dronne & Belle.

→ Réseau routier relativement bien maillé et innervé par un axe de communication majeur (la RD 939).

→ Tendance nationale en milieu rural de dépendance accrue à l'utilisation de la voiture individuelle (43 % des ménages ont au moins une voiture, 33 000 déplacements quotidiens sur le réseau viaire).

→ Territoire qui propose néanmoins une amorce d'alternative au « tout voiture » :  
- mise en place de 2 aires de covoiturage (communes de Mareuil et de Brantôme).  
- service de navettes pour les personnes âgées sur le Brantômois.  
- présence d'un réseau de transport inter-urbain Transpérigord, et scolaires.

→ Problématiques persistantes et sous-jacentes quant à la place de la voiture sur l'espace public :

- Gabarit de voie parfois peu adapté au passage des poids-lourds (quid déviation / dévitalisation des coeur de bourgs).
- Accotements peu sécurisants sur certains tronçons, qui limitent le développement des mobilités actives (vélo et marche).
- Difficulté de stationnement au niveau des secteurs touristiques (fréquentation accrue en saison estivale), et problématique des voitures « ventouses » près des commerces et services.

