



Communauté de  
communes Val et  
Plateaux Bortois

### ▶ Edito

Dans le cadre de **l'étude visant à définir une stratégie Habitat** pour le Pays Haute-Corrèze Ventadour, plusieurs temps de projet ont déjà été engagés. Ils doivent permettre de **porter une vision commune et partagée pour le territoire**, condition nécessaire à l'efficacité des actions mises en œuvre. Autrement dit, il s'agit de **décloisonner les approches pour concentrer les efforts** plutôt que de les disperser.

Le 27 avril dernier, nous nous sommes retrouvés pour **échanger sur les richesses du territoire et évoquer les premiers éléments de diagnostic de l'habitat**. Cette après-midi était organisée en trois temps :

1. Nous avons tout d'abord cherché à mieux comprendre **les dynamiques à l'œuvre sur le territoire** relatives à la démographie, aux mobilités résidentielles et aux caractéristiques du parc de logements.
2. Puis nous nous sommes réunis autour de la carte du territoire pour indiquer **notre perception subjective des richesses et points d'intérêts** du Pays.
3. Enfin, à l'issue de ce moment de participation collective, nous avons eu l'occasion de parler ensemble de ces richesses, de la diversité de nos espaces, des liens qu'ils entretiennent, et qui définissent **la structure du territoire du Pays Haute-Corrèze Ventadour**.

La démarche proposée lors de cette demi-journée et intitulée « **Atelier Atlas** » avait donc pour objectif **d'identifier les ressources du territoire**, sur lesquelles le projet pourrait s'appuyer. C'était également l'occasion de **clarifier ensemble les enjeux liés à l'habitat, d'analyser les relations** qui se jouent entre les bourgs, villages et pôles urbains, afin de **comprendre le fonctionnement du territoire pour pouvoir agir dessus de manière cohérente et adaptée**.

**L'équipe prestataire et les élus souhaitent vous remercier de nouveau pour votre participation**, qui demeure essentielle à la réussite du projet, et espérons vous retrouver lors des prochaines journées qui seront organisées afin de continuer sur cette lancée.

Nous vous tiendrons informés à chaque étape du projet par d'autres journaux de ce type.

*L'équipe de consultants, pour le Pays Haute-Corrèze Ventadour*

## ► Temps 1 : Les dynamiques démographiques et l'habitat

2007-2012



+ 0%  
d'habitants  
chaque année

Depuis les années 60, le territoire enregistre un déclin démographique. **Aujourd'hui, la tendance est au maintien de la population** mais celui-ci masque **des différences fortes entre les territoires**. Sur la période 2003-2008, **la ville d'Ussel perd des habitants au profit des communes périurbaines**. Le déclin démographique concerne également les pôles intermédiaires (Meymac, Neuvic, Bort-les-Orgues), à l'exception d'Egletons. **Il existe donc un enjeu de renforcement de l'attractivité des centralités du territoire.**

En 2013



14%  
de logements  
vacants

**Le déclin démographique s'accompagne d'une augmentation de la vacance de logements.** Sauf exception, la vacance concerne l'ensemble du territoire. En 2013, **elle représente ainsi 14% du parc de logements**. Dans la moitié des cas, il s'agit d'une vacance de longue durée (plus de 3 ans). **Le parc de logements vacants** peut être considéré comme **une réserve potentielle de logements** pour attirer des ménages, à condition de mettre en œuvre **les actions nécessaires pour en améliorer la qualité**. **La typologie du parc vacant représente à cet égard un atout**, car il intègre des formes et tailles de logements variées susceptibles de répondre à la diversité des besoins.

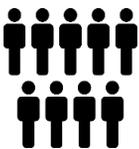
2007-2013



+5 %  
logements  
vacants

**Le territoire du Pays offre par ailleurs des potentialités importantes en termes d'accueil de nouvelles populations.** En particulier, 3 000 personnes travaillent sur le territoire sans y vivre, et représentent ainsi un potentiel de futurs habitants. Un tiers d'entre eux est locataire de leur logement.

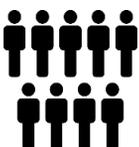
En 2012



3 000  
personnes  
viennent  
travailler  
chaque jour

Le Pays attire également plus d'habitants qu'il n'en perd, puisque son **solde migratoire est positif** (+ 1 300 personnes entre 2003 et 2008). Les ménages qui quittent le territoire sur cette période sont principalement **de jeunes couples avec enfants**, qui accèdent à un logement locatif. **La diversification du parc de logements, via le développement du parc locatif**, pourrait ainsi représenter un facteur d'attractivité supplémentaire pour le territoire.

2003-2008



+ 1300  
personnes  
solde migratoire

## ► Temps 2 : Les ressources du territoire

Ce temps de co-production visait à **révéler et partager les ressources naturelles** (des filières de matériaux de constructions aux activités de loisirs sport et nature), **culturelles et agricoles**, afin d'initier un débat sur les richesses ignorées, sous valorisées ou inconnues du territoire.

L'enjeu était d'engager à partir de ces contributions, **une réflexion sur l'élaboration d'une stratégie de marketing territorial**, conçue comme la base d'une attractivité renouvelée.

*Illustration : la contribution des acteurs à l'identification des ressources du territoire*

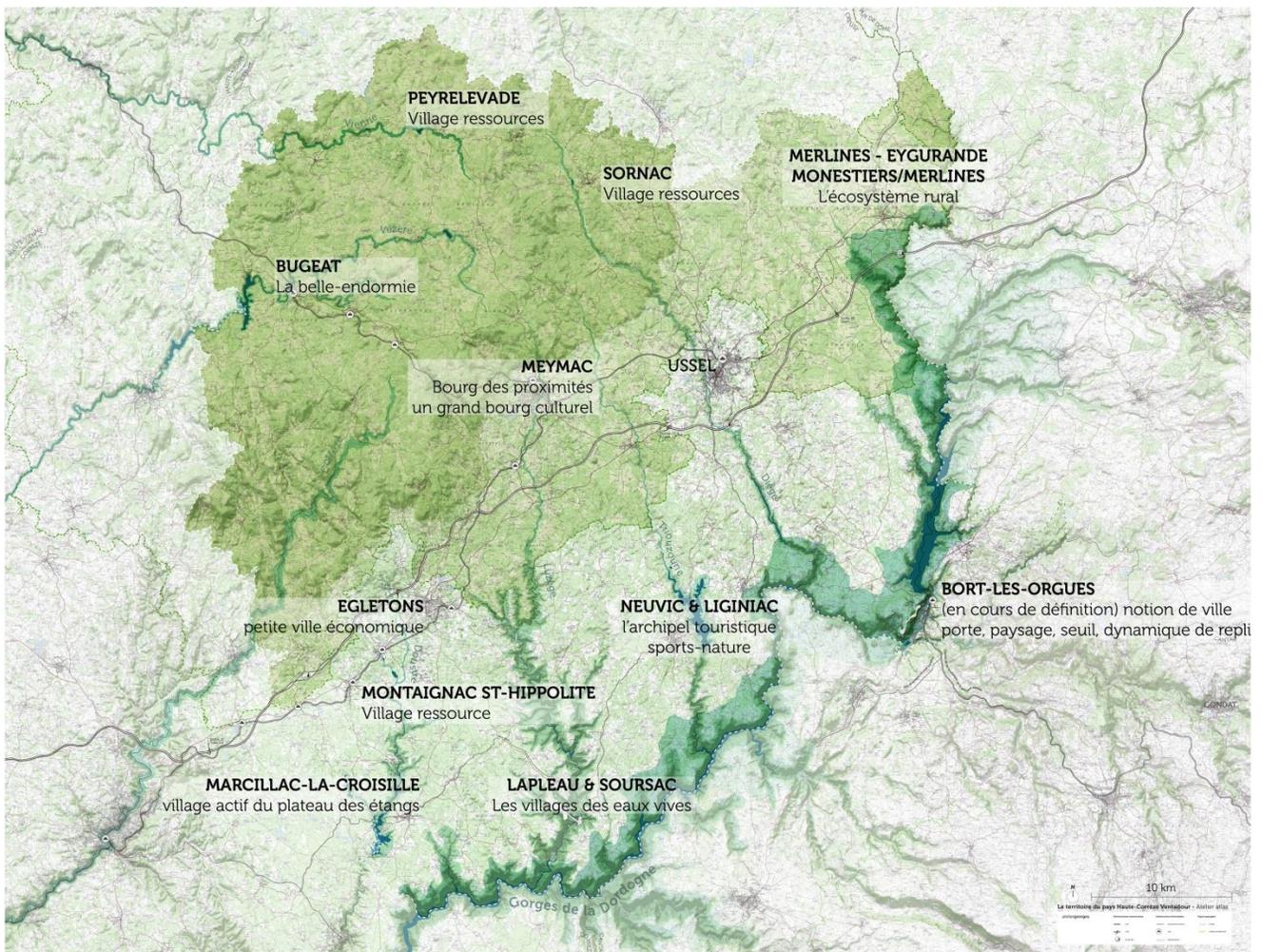


## ► Temps 3 : L'émergence de la « figure territoriale »

L'échange s'est poursuivi par un **travail de qualification des villes, bourgs et villages**. La manière d'habiter à Sornac ou Egletons ne ressemble pas à celle de Lapleau ou Bort-les-Orgues : l'architecture, les paysages et les dynamiques de développement n'y sont pas les mêmes.

La « figure territoriale » permet de **mettre des mots sur les caractéristiques propres de chaque lieu**, qui orienteront le « projet urbain global » travaillé dans le cadre du prochain atelier de concertation.

*Illustration : la figure territoriale pressentie à l'issue de l'atelier Atlas*



## ► Les rencontres de la phase 1

Pour rappel, la phase 1 est jalonnée de plusieurs temps forts et travaux de terrain :

- Semaine du 28 mars : **organisation des entretiens de cadrage** auprès des personnes publiques associées (Etat, Département) et des principaux partenaires de l'habitat (bailleurs, agences immobilières, notaires)
- Vendredi 1<sup>er</sup> avril : **journée de partage des enjeux « habitat » par les élus**, à travers une visite des principaux sites en bus
- Mercredi 27 avril : **atelier Atlas**
- Avril-juin : **repérage des besoins sur site**, analyse des caractéristiques architecturales et techniques des logements
- Mardi 28 juin, 14h : **atelier urbain**
- Mardi 26 juillet, 14h : **comité de pilotage de fin de phase 1 pour restitution des travaux**

Les échéances suivantes et les dates retenues vous seront communiquées lors des prochains « journaux de projet ».

## ► Vos contacts

Auprès de l'équipe de consultants :



### Votre référent ENEIS Conseil

Adrien METZINGER  
Référent mission  
[a.metzinger@eneisconseil.com](mailto:a.metzinger@eneisconseil.com)  
06.46.20.15.95  
01.42.85.20.53



### Votre référent Territoires

Karine MADIES  
Responsable moyenne et haute  
Corrèze  
[karine.madies@territoires19.fr](mailto:karine.madies@territoires19.fr)  
05.55.23.79.66



### Votre référent Atelier Georges

Mathieu DELORME  
Ingénieur paysagiste urbaniste -  
associé  
[mathieu.delorme@ateliergeorges.fr](mailto:mathieu.delorme@ateliergeorges.fr)  
06.16.31.15.80

Auprès du Pays Haute-Corrèze Ventadour ou de la CC Ussel Meymac Haute-Corrèze (porteuse du groupement de commandes) :



Elodie GAILLAC  
Chef de projet  
[chefdeprojet.syndicatphcv@gmail.com](mailto:chefdeprojet.syndicatphcv@gmail.com)  
05.32.09.19.50



Celia ESCURAT  
Directrice générale des services  
[cescurat@cc-usselmeymac.com](mailto:cescurat@cc-usselmeymac.com)  
05.55.95.35.38