

SCoT Périgord  
Vert



Terre de caractère

# SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PÉRIGORD VERT

Pièce 3 | Annexes

Livret 3.1 | Diagnostic

Tome 3.1.5 | L'économie du Périgord Vert

Arrêt-projet – juillet 2023





**Syndicat Mixte du SCoT du Périgord Vert**

Avenue Ferdinand Beyney  
24 530 CHAMPAGNAC-DE-BELAIR  
05 53 06 04 07

scot.perigord-vert@netcourrier.com

[www.scotperigordvert.com](http://www.scotperigordvert.com)



**CAIRN Territoires**

11, chemin de Jacobué  
31 410 MONTAUT  
07 69 77 15 85  
prunetchristophe@yahoo.fr

**Jean-Yves  
CHAPUIS**  
*Sociologue  
urbaniste*

**Jean-Yves CHAPUIS**

2, rue Jacques Gabriel  
35 000 RENNES  
06 08 43 28 90  
jychapuis.rennes@wanadoo.fr



**ECTARE Centre-Ouest**

5 bis, place Charles de Gaulle  
19 100 BRIVE  
05 55 18 91 60  
contact@ectare.fr

*relief*  
urbanisme

**Relief urbanisme**

7, rue du Coustalou  
46 200 SAINT-SOZY  
06 77 68 38 87  
relief.urbanisme@gmail.com



**Rural Concept**

430, av. Jean Jaurès  
46 004 CAHORS Cedex 9  
05 65 20 39 30  
rural.concept@adasea.net



**Pyrénées Cartographie**

3, rue de la fontaine de Crastes  
65 200 ASTÉ  
05 62 91 46 86  
guillaume.arlandes@pyrcarto.fr

*Crédit photos de couverture : galerie du SCoT*

# SOMMAIRE

## **PARTIE 1 : LES FONDEMENTS DE L'ÉCONOMIE DU TERRITOIRE..... 5**

### **1 | LE PERIGORD VERT, TERRE DE PRODUCTION ..... 6**

- A - UNE HISTOIRE ECONOMIQUE FORTE ..... 6
- B - UNE ECONOMIE PRODUCTIVE SPECIFIQUE ..... 6

### **2 | LE PORTRAIT DES ENTREPRISES ..... 9**

- A - LE TISSU DES ENTREPRISES ..... 9
- B - UNE INDUSTRIE IMPLANTEE « AU VERT » ..... 11
- C - LA CREATION D'ENTREPRISES NOUVELLES ..... 13

### **3 | LES CONDITIONS D'IMPLANTATION OU D'ÉVOLUTION DES ACTIVITES 14**

- A - ENTRE POSTES A POURVOIR ET DIFFICULTES DE RECRUTEMENT ..... 14
- B - L'IMPACT DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION SUR LES ENTREPRISES ..... 15
- C - LES AMENITES TERRITORIALES EN QUESTION ..... 16
- D - CONNECTER ET FEDERER LES ACTEURS ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES ..... 17

### **4 | SYNTHÈSE DES ENJEUX DE LA PARTIE 1 : LES FONDEMENTS DE L'ÉCONOMIE ..... 18**

## **PARTIE 2 : LES GRANDS SECTEURS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE ..... 20**

### **1 | LES PRINCIPALES ACTIVITES PRODUCTIVES ..... 21**

- A - LE LUXE, LE TEXTILE ET L'ARTISANAT D'ART, UNE IDENTITE ECONOMIQUE ET  
TERRITORIALE ..... 21
- B - L'INDUSTRIE AGROALIMENTAIRE ..... 22
- C - LA FILIERE BOIS ..... 23
- D - LES AUTRES RESSOURCES TERRITORIALES ..... 24

### **2 | L'ÉCONOMIE PRESENTIELLE ..... 27**

- A - LES COMMERCE : ENTRE DYNAMIQUES DE POPULATIONS ET JEUX DE CONCURRENCE  
27
- B - LES SERVICES A LA POPULATION : ADAPTATION AUX USAGERS ET FACTEUR  
D'ATTRACTIVITE ..... 28
- C - LA CONSTRUCTION : UNE ACTIVITE QUI DEPEND DES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES . 29

### **3 | L'ACTIVITE TOURISTIQUE, UNE DESTINATION ENCORE EN CONSTRUCTION ..... 30**

- A - UN PATRIMOINE HISTORIQUE, RURAL ET ARTISANAL A DECOUVRIR ..... 30
- B - LE TOURISME VERT, CARTE MAITRESSE DU PERIGORD VERT ..... 32
- C - DES PRODUITS DU TERROIR A LA VALORISATION GASTRONOMIQUE ..... 34
- D - LE PROFIL DES TOURISTES DU PERIGORD ..... 35
- E - LA DESTINATION « PERIGORD VERT » EN QUESTION ..... 37
- F - LES CAPACITES D'HEBERGEMENT ..... 39
- G - LA TRANSVERSALITE DES ENJEUX LIES AU TOURISME ..... 44

### **4 | LES NOUVEAUX MODELES ECONOMIQUES EN QUESTION ..... 45**

A - L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE EN PLEIN ESSOR .....	45
B - TELETRAVAIL ET ESPACES DE TRAVAIL PARTAGES, UN DEVELOPPEMENT PROMETTEUR	
47	

**5 | SYNTHÈSE DES ENJEUX DE LA PARTIE 2 : LES GRANDS SECTEURS  
ECONOMIQUES..... 48**

**PARTIE 3 : LE FONCIER ET L'IMMOBILIER ECONOMIQUES..... 50**

**1 | LE FONCIER ET L'IMMOBILIER ECONOMIQUE ..... 51**

A - LES PRIX DU FONCIER ABORDABLES, DES PRIX LOCATIFS PARFOIS DISSUASIFS DANS LES BOURGS.....	51
B - AUTOUR DU PERIGORD VERT, UN PARC ECONOMIQUE ABONDANT .....	52

**2 | UNE OFFRE FONCIERE A STRUCTURER..... 53**

A - UNE OFFRE PLETHORIQUE DE ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES .....	53
B - VERS UNE STRUCTURATION STRATEGIQUE DE L'OFFRE FONCIERE SELON LA CAPACITE DES SITES A REpondre AUX BESOINS .....	55

**3 | SYNTHÈSE DES ENJEUX DE LA PARTIE 3 : LE FONCIER ET L'IMMOBILIER  
ECONOMIQUES..... 59**





# Partie 1 : Les fondements de l'économie du territoire

Source : Nicolas Ravinaud – NR Photo | Pays Périgord Vert

# 1 | Le Périgord Vert, terre de production

## A - Une histoire économique forte

Le Périgord Vert bénéficie d'une histoire économique riche et diversifiée, du fait de la **présence historique de grandes activités économiques sur son territoire** : « Dans le XIX<sup>ème</sup> siècle, on comptait en nombre les moulins, les forges, les papeteries, les tanneries, les tuileries ; tous les produits issus de l'agriculture, des forêts ou du sol étaient traités localement par d'innombrables spécialistes dans leur métier avant - pour une grande partie - d'être exportés hors des zones de production. » (Source : « Le Périgord-Vert durant les deux derniers siècles - Perception, agriculture et industries », texte de Michel Puyrigaud).

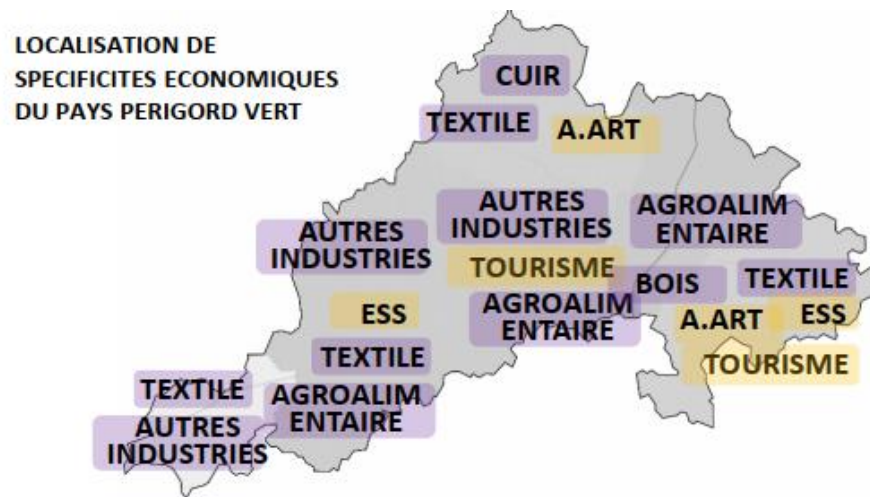
Aujourd'hui, si la plupart de ces activités ont disparu, certaines existent toujours comme la papeterie de Guyenne dans la commune de Nanthiat, d'autres se sont transformées comme la papeterie de Vaux à Payzac transformée en écomusée. Le territoire conserve également de nombreux témoins de son passé industriel (cf. livret 1 partie 5).



## B - Une économie productive spécifique

### Des activités productives spécifiques au Périgord Vert

Le Périgord Vert se caractérise par une économie encore fortement tournée vers l'agriculture, la forêt et l'industrie, avec la **présence d'activités très spécifiques telles que le cuir, le textile, l'agroalimentaire et l'artisanat d'art**.



Source : Extrait de l'étude économique du Pays Périgord Vert, 2018

### Une sphère productive plus importante qu'à l'échelle départementale

Au sein du Périgord Vert, la sphère présentielle est plus représentée que la sphère productive. Elle représente 57,5% des établissements du territoire, et 63,2% des postes salariés. C'est le cas pour l'ensemble des communautés de communes du territoire. La CC du Pays Ribéracois se distingue toutefois avec une part encore plus forte de 75,3% des postes salariés en sphère présentielle, qui s'explique par la présence importante d'administrations.

En revanche, en comparaison, le Périgord Vert présente une sphère productive bien supérieure à celle du département :

- 42,5% des établissements appartiennent à la sphère productive contre 38,8% sur le département,
- 36,8% des postes salariés relèvent de la sphère productive, contre 28,2% sur le département.

### DEFINITIONS

L'INSEE distingue les activités de la sphère présentielle de celle de la sphère productive selon les définitions suivantes :

Les **activités présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les **activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

	Etablissements		Postes salariés	
	Sphère productive	Sphère présentielle	Sphère productive	Sphère présentielle
CC Dronne et Belle	534 (40,6%)	782 (59,4%)	1 310 (44,3%)	1 644 (55,7%)
CC Isle-Loue-Auvézère en Périgord	652 (46,3%)	756 (53,7%)	970 (46,3%)	2 070 (68,1%)
CC Pays Ribérais	967 (42,2%)	1 326 (57,8%)	945 (24,7%)	2 874 (75,3%)
CC Périgord-Limousin	670 (43,2%)	880 (56,8%)	998 (33,6%)	1 971 (66,4%)
CC Périgord-Nontronnais	751 (41,7%)	1 052 (58,3%)	1 658 (45,2%)	2 013 (54,8%)
CC Pays Saint-Aulaye	279 (40,4%)	412 (59,6%)	834 (46,1%)	976 (53,9%)
<b>Périgord Vert</b>	<b>3 853 (42,5%)</b>	<b>5 208 (57,5%)</b>	<b>6 715 (36,8%)</b>	<b>11 548 (63,2%)</b>
<b>Dordogne</b>	<b>17 387 (38,8%)</b>	<b>27 405 (61,2%)</b>	<b>31 598 (28,2%)</b>	<b>80 490 (71,8%)</b>

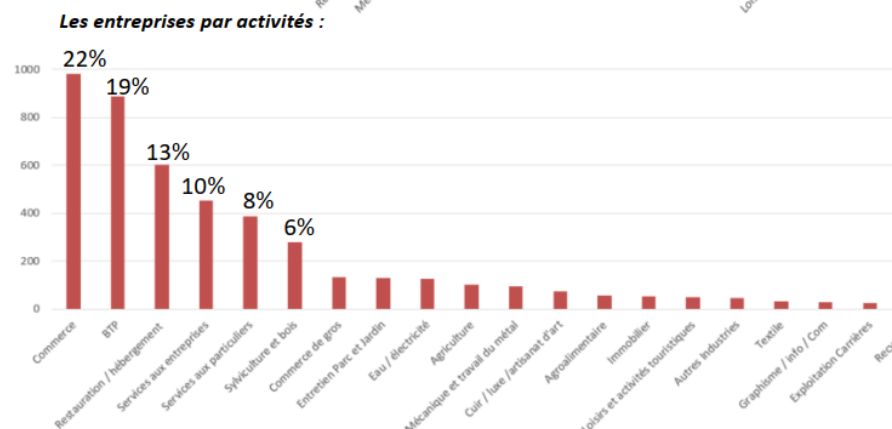
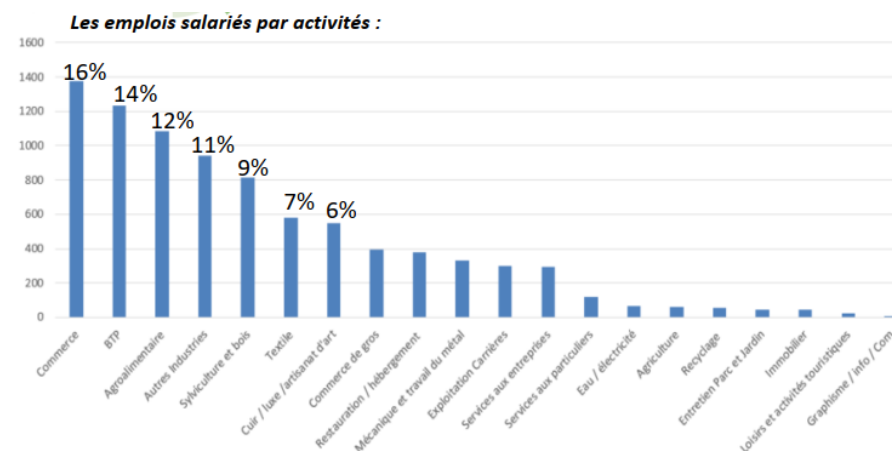
Source : INSEE, au 31 décembre 2015

## Les activités industrielles sont celles qui génèrent le plus d'emplois par entreprise

NB : l'emploi est abordé dans le livret 1, partie 4 « La vie quotidienne ».

Les activités industrielles sont celles qui génèrent le plus d'emplois par entreprises, en particulier dans l'agroalimentaire ou le textile.

A l'inverse, beaucoup de secteurs sont fortement représentés en nombre d'entreprises, mais génèrent peu d'emplois en comparaison : c'est le cas des entreprises de services, de l'agriculture ou de la restauration.





### L'EMPLOI EN PERIGORD VERT

**Industrie** : Plus de 40 % des établissements de plus de 50 salariés sont des activités industrielles manufacturières (agroalimentaire, bois, cuir, métal). Un secteur industriel optimiste, avec de nombreux projets de recrutement. Projets de construction industrielle recensés sur tout le territoire ces 10 dernières années et particulièrement concentrée (60%) dans un triangle vers le nord et l'est.

**Santé et social** : Représente 40 % des établissements de plus de 50 salariés du Périgord Vert.

**Commerces et services** : Taux d'emplois inférieurs à la moyenne départementale : concentrés dans la CCPR. Globalement, peu de construction de bureaux et d'activités commerciales ces dernières années (on parle de locaux de plus de 2000 m<sup>2</sup>).

**Economie Sociale et Solidaire** : 8,5 % de l'emploi salarié du territoire, principalement dans des associations et des coopératives. Principalement des activités de services, sports et loisirs, activités financières et assurances, action sociale.



Photos : Nicolas RAVINAUD – NR PHOTO | © Pays Périgord Vert

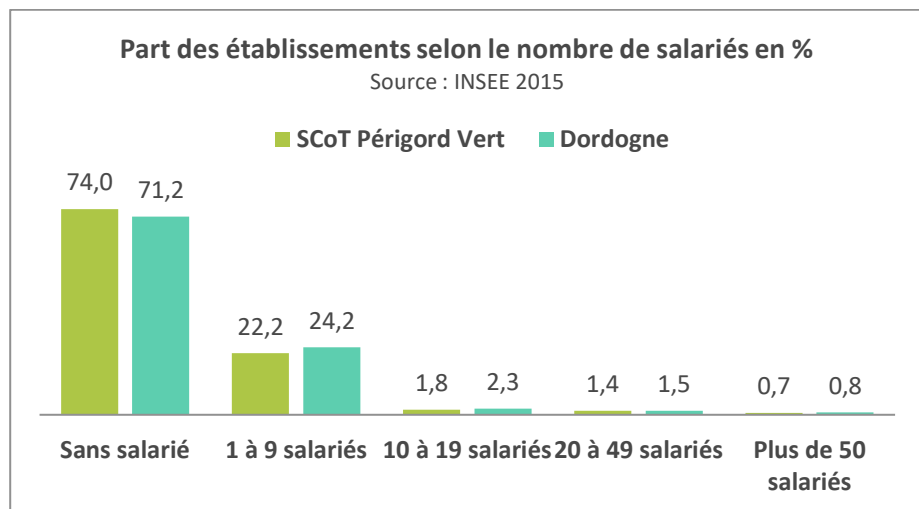


## 2 | Le portrait des entreprises

### A - Le tissu des entreprises

**Un tissu économique majoritairement composé de très petits établissements**

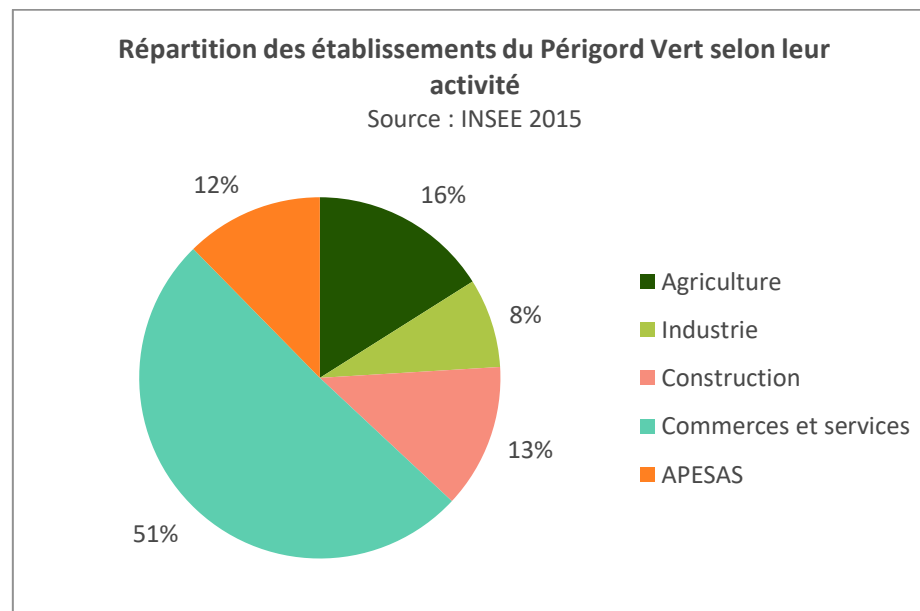
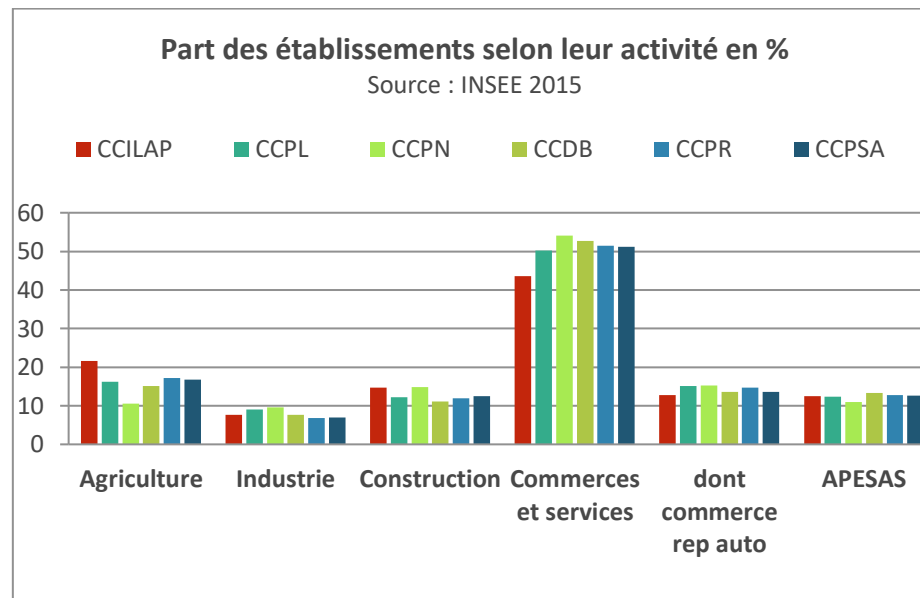
**74 % des établissements du Périgord Vert ne comptent aucun salarié**, ce qui est supérieur à la moyenne départementale. Les établissements de 1 à 9 salariés représentent 22 % des établissements. Seuls 3,8 % des entreprises du territoire comptent plus de 10 salariés. L'économie du Périgord Vert est donc marquée par **un tissu de très petites et de petites entreprises**.



**Des entreprises principalement spécialisées dans les services et commerces puis l'agriculture**

**Plus de la moitié des établissements du Périgord Vert appartiennent au secteur des services et du commerce**, soit 4 594 établissements. Avec 1 454 établissements spécialisés dans l'agriculture, ce secteur concerne 16 % des

établissements. Le secteur industriel est celui qui compte le moins d'établissements.



## Présence de très grands établissements : industrie et santé

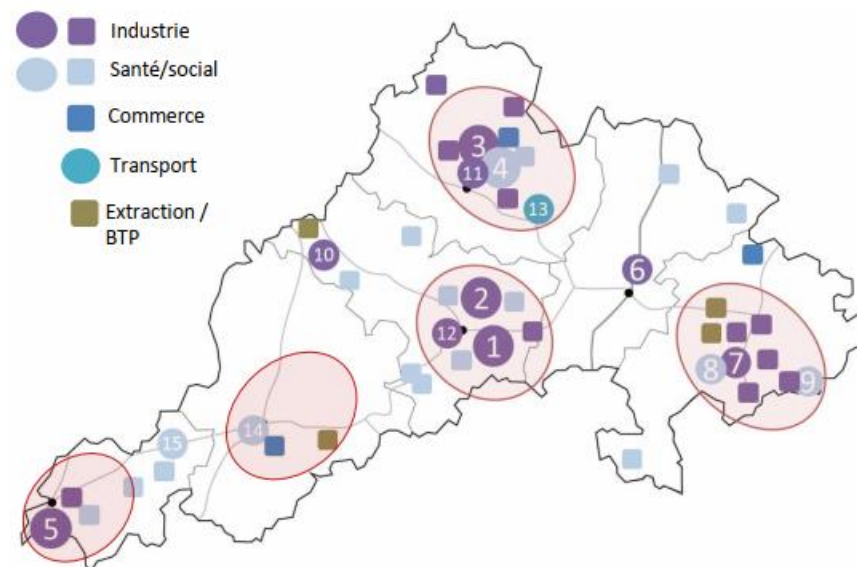
Les établissements de plus de 50 salariés sont très majoritairement représentés par l'industrie manufacturière (agroalimentaire, bois, cuir, mécanique...) et la santé (hôpitaux, Cité Clairvivre, centre de convalescence...).

Ces établissements sont essentiellement concentrés sur les bassins de Nontron, Brantôme et Excideuil.

Les établissements commerciaux et de BTP sont relativement peu représentés.

	ENTREPRISE	COMMUNE	EFF	ACTIVITES
1	MARTINE SPECIALITES	CONDAT SUR TRINCOU	>199 salariés	Fabrication industrielle de pain et de pâtisserie
2	SAINT MICHEL CHAMPAGNAC	CHAMPAGNAC DE BELAIR	>199 salariés	Fabrication de biscuits, biscottes et pâtisseries
3	LA MAROQUINERIE NONTRONNAISE - Hermès	NONTRON	>199 salariés	Fabrication d'articles de voyage, de cuir
4	HOPITAL LOCAL DE NONTRON	NONTRON	>199 salariés	Activités hospitalières
5	KSB SAS	LA ROCHE CHALAIS	>199 salariés	Fabrication de vannes industrielles
6	ARCADIE SUD OUEST	THIVIERS	100 à 199	Transformation viande de boucherie
7	SOC REPETTO	SAINT MEDARD D'EXCIDEUIL	100 à 199	Fabrication vêtements et accessoires
8	HOPITAL LOCAL D'EXCIDEUIL	EXCIDEUIL	100 à 199	Activités hospitalières
9	ETS PUBLIC DEPARTEMENTAL DE CLAIRVIVRE	SALAGNAC	100 à 199	Aide par le travail
10	SELP SAS	MAREUIL	100 à 199	Fabrication de produits matières plastiques
11	COMPAGNIE DES ARTS DE LA TABLE	NONTRON	100 à 199	Fabrication d'articles céramiques
12	PERIGORD VDL - FONT VENDOME	BRANTÔME	100 à 199	Construction de véhicules automobiles
13	TRANSPORTS GAUTHIER	SAINT PARDOUX LA RIVIERE	100 à 199	Transports routiers de frêt interurbains
14	HOPITAL LOCAL DE RIBERAC	RIBERAC	100 à 199	Activités hospitalières
15	CTRE CONVALESCENCE READAPTATION	SAINT PRIVAT DES PRES	100 à 199	Activités hospitalières

Localisation et typologie des établissements de plus de 50 salariés :



Source : Etude économique – Pays du Périgord Vert, 2018

## Présence d'entreprises de grande renommée et d'entreprises ultra spécialisées

Le Périgord Vert accueille des entreprises à grande renommée internationale telle que Hermès et Repetto.

Il accueille également des entreprises ultra spécialisées telles que :

- HELCOM (Lanouaille) spécialisée dans la réalisation et la maintenance de lignes haute tension aérienne,
- KSB SAS (La Roche Chalais) spécialisée dans la fabrication de vannes et la robinetterie,
- CWD (Nontron) spécialisée dans la fabrication de selles d'équitation haut de gamme.

Ces entreprises ont des besoins très spécifiques quant à la qualification et la spécialisation de leur personnel (ouvriers qualifiés, ingénieurs, cadres...).

## B - Une industrie implantée « au vert »

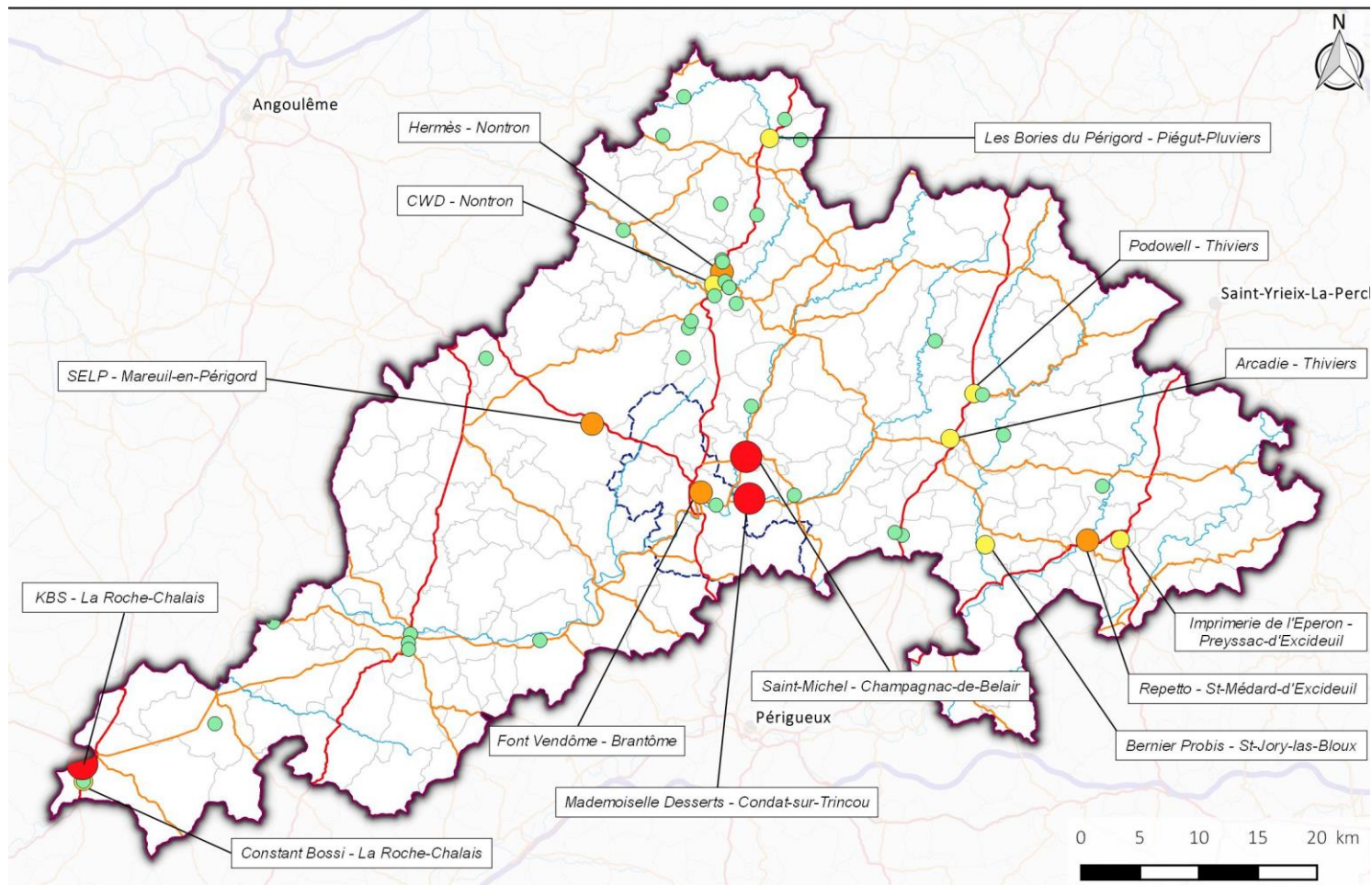
De nombreux établissements sont installés au vert, et ont fini par former des petites zones d'activités réparties dans les bourgs et les villages. **Proximité de la matière première, opportunités foncières, ancrage territorial et familial ou proximité des voies de communication routières et ferroviaires ont guidé les logiques d'implantation d'« usines à la campagne ».**

La carte ci-contre montre la localisation des établissements industriels pourvoyeurs d'emplois, avec une **diffusion dans le tissu rural, « au vert ».**

C'est le cas des villages de Condat-sur-Trincou et Champagnac-de-Belair avec les grandes entreprises agro-alimentaires Mademoiselle Desserts et Saint-Michel (+ de 400 emplois chacun).

Autre exemple, l'entreprise Bernier Probis, spécialisée dans la production de cercueils, qui s'est développée à Saint-Jory-Las-Bloux, lieu d'implantation familial historique.

### ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS DE PLUS DE 20 SALARIES



Etablissements industriels

● de 20 à 49 salariés

● de 50 à 99 salariés

● de 100 à 199 salariés

● de 200 à 249 salariés

● de 250 à 499 salariés

▭ Limites du SCOT

▭ Commune nouvelle 2019

relief  
urbanisme

Conception : janvier 2021

Sources : OSM, IGN, INSEE Sirene 2020

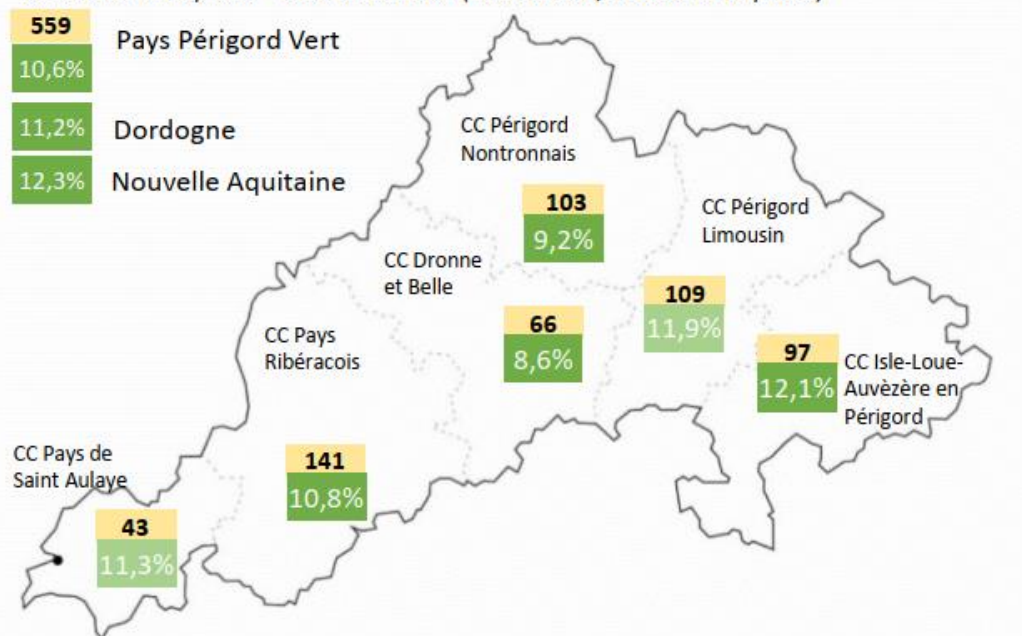




## C - La création d'entreprises nouvelles

Des taux de création d'entreprises supérieurs au niveau départemental dans les secteurs industriels et des services aux ménages

Création d'entreprises – taux de création (nb création / stock d'entreprises)



**559 entreprises ont été créées en 2016.**

**Le taux de création d'entreprises sur le Pays est de 10,6% (ce qui est en deçà du niveau départemental 11,2% et régional 12,3%).**

**3 intercommunalités ont néanmoins un taux de création supérieur au niveau départemental :**

- CC de Saint-Aulaye (11,3%),
- CC Périgord Limousin (11,9%)
- CC Isle-Loue-Auvézère en Périgord (12,1%)

	total	industrie	construction	commerce / transports	services ménages	services entreprises
CC du Pays de Saint Aulaye	43	14%	7%	35%	23%	21%
CC du Pays Ribéracois	141	6%	13%	32%	26%	23%
CC Drone et Belle	66	5%	11%	35%	32%	18%
CC du Périgord Nontronnais	103	14%	15%	26%	29%	17%
CC du Périgord Limousin	109	7%	15%	27%	26%	26%
CC Isle-Loue-Auvézère	97	15%	16%	24%	25%	20%
<b>TOTAL PAYS</b>	<b>559</b>	<b>10%</b>	<b>13%</b>	<b>29%</b>	<b>27%</b>	<b>21%</b>
<b>DORDOGNE</b>	<b>3062</b>	<b>7%</b>	<b>14%</b>	<b>31%</b>	<b>26%</b>	<b>23%</b>
<b>REGION</b>	<b>46061</b>	<b>5%</b>	<b>12%</b>	<b>29%</b>	<b>30%</b>	<b>24%</b>

**A l'échelle du Pays, la répartition des créations par secteurs d'activités suit la tendance départementale (néanmoins le taux de création d'entreprises à vocation industrielle est au dessus de la moyenne).**

Importance des créations dans le service aux entreprises pour la CC du Pays Ribéracois, du Périgord Limousin, et dans le secteur industrielle pour la CC du Pays de Saint-Aulaye, Périgord Nontronnais, et du Pays Isle-Loue-Auvézère.

### 3 | Les conditions d'implantation ou d'évolution des activités

Les ateliers réalisés avec les acteurs économiques du territoire (cf. livret concertation) ont permis de préciser les problématiques rencontrées par les entreprises et les enjeux que le territoire doit relever.

#### A - Entre postes à pourvoir et difficultés de recrutement

##### Santé et industrie, des secteurs dynamiques

En 2018, les secteurs qui recrutent le plus à l'échelle du Périgord Vert et du secteur de Périgueux sont majoritairement le **secteur des services (santé et aide à la personne) puis de l'industrie (agro-alimentaire)**. En nombre d'emplois salariés, l'industrie est majoritaire, suivent les services, la construction et le commerce (source : Pôle Emploi).

##### Entre postes à pourvoir et difficultés de recrutement

Le Périgord Vert présente une double problématique mêlant chômage et difficultés de recrutement.

En effet, 13 % des actifs du Périgord Vert sont au chômage (cf. livret 1 partie 4 « La vie quotidienne »). **Le chômage de longue durée est une spécificité du territoire**, qui touche surtout les adultes de 35 à 50 ans qui présentent peu ou pas de qualification.

Dans le même temps, **le territoire présente des métiers en tension** dans lesquels les recrutements sont difficiles : secteurs du transport, de l'industrie, de l'hôtellerie-restauration (emplois saisonniers) et de la construction (source : Pôle Emploi). Le secteur du social et de l'aide à la personne

présente également des difficultés de recrutement car ce sont des postes souvent peu valorisés et contraignants (horaires, mi-temps, salaires...).

##### LE CAS DE L'AIDE A LA PERSONNE

Le vieillissement de la population entraîne des besoins grandissants dans le secteur de l'aide à la personne. Il existe un **gisement d'emplois** sur le territoire, **mais le secteur peine à recruter** car les conditions de travail sont difficiles, mal-rémunérées et entraînent parfois une paupérisation des agents eux-mêmes.

**Ce constat est généralisé en France** : c'est un secteur peu valorisé qui sous-tend parfois une précarisation de l'emploi. Cela touche en particulier les femmes qui travaillent à temps partiel, et qui se sont souvent reconverties dans ce secteur à la suite d'une perte d'emploi.  
*Source : Maëva Durand, « Les classes populaires en milieu rural », Cause Commune La revue, Dossier n°5, mai-juin 2018* Dans le Périgord Vert, ce sont pour beaucoup des femmes qui ont perdu leur emploi dans les usines de chaussures dans les années 2000 qui se sont reconverties dans l'aide à la personne.

#### A Champagnac, les madeleines créent de l'emploi

Par **Dordogne Libre** le 01 février 2018 à 10:30



Source : [www.dordogne-libre.fr/2018/02/01/a-champagnac-madeleines-creent-de-lemploi/](http://www.dordogne-libre.fr/2018/02/01/a-champagnac-madeleines-creent-de-lemploi/)



## Absence de qualification et problématique d'attractivité

Les difficultés de recrutement sur le territoire sont liées à de multiples facteurs, dont :

- Le **manque de qualification des actifs sur place** pour les postes qualifiés ou les postes de cadres,
- Une **attractivité insuffisante des postes peu qualifiés** que les populations sur place tendent à délaisser : conditions de travail difficiles, horaires contraignants, bas salaires, image du métier dévalorisée, ...
- Une **attractivité insuffisante du territoire pour les cadres et professions supérieures** : les postes trouvent peu de candidats, car ces derniers habitent souvent des territoires urbains ou des grandes villes.

Ainsi, les entreprises se retrouvent souvent dans l'obligation de recruter ailleurs. Cela entraîne un **éloignement des lieux d'emploi** (des salariés qui font de longs déplacements domicile-travail ou des cadres qui travaillent depuis les grandes villes), et parfois cela entraîne une **délocalisation de l'activité** faute de recrutement.

### LES CHOIX DES INDIVIDUS

Un aspect est important à prendre en compte dans les choix des individus : **la préférence est souvent donnée à la mobilité professionnelle plutôt qu'à la mobilité géographique** rendant plus difficiles les recrutements et l'accès à l'emploi.

## Une formation à rendre plus accessible

La qualification est rendue difficile du fait de multiples causes : problématiques sociales et absence de mobilité pour une partie de la population (cf. livret 1), offre de formation essentiellement située à Périgueux.

**L'accès à la formation apparaît insuffisant sur le territoire** : si elle est difficile à mettre en place sur un grand territoire peu dense, elle mérite d'être rendue plus accessible, en profitant notamment de la nouvelle Région étendue aux départements de l'ancienne Région Limousin ou par la formation à distance.

## B - L'impact du vieillissement de la population sur les entreprises

### Le renouvellement des actifs qui partent à la retraite

Le **vieillissement de la population et des actifs** est un enjeu à prendre en compte pour le maintien des activités, le recrutement et le renouvellement des salariés.

En 2018, 38 % des entreprises enquêtées estiment être concernées par des départs à la retraite dans les 2 ans (source : étude PPV), ce qui traduit des enjeux particulièrement importants en termes d'emplois, de formation, et de qualification dans les années à venir.

1 actif sur 5 a entre 55 et 64 ans (INSEE 2015, cf. livret 1 partie 4). Ce sont ainsi **environ 6 000 actifs qui risquent de partir à la retraite dans les 10 prochaines années**, et qui doivent être remplacés.

### L'enjeu de cession-transmission des entreprises

La **cession-transmission des entreprises** est relevée comme une problématique importante sur le territoire, notamment en ce qui concerne la reprise des activités d'artisanat, de commerces et de services. Si le tissu du commerce de proximité persiste, la sociologie des commerçants est quant à elle vieillissante et la question de la reprise de ces commerces se pose (cf. livret 1 partie 4 « La vie quotidienne »).

## C - Les aménités territoriales en question

Les stratégies d'installation des entreprises et des actifs sont diverses. Il existe d'abord un **ancrage historique et familial** à l'installation de la plupart des entreprises sur le territoire (du petit commerce aux grandes entreprises), qui coexiste avec des **stratégies multifactorielles** liées à la qualité de vie, à la disponibilité et au prix du foncier, ou encore à la présence d'une filière ou d'une main d'œuvre sur place.

### 6ème édition des Portes du Cuir en Dordogne : la filière continue de recruter

Vendredi 28 septembre 2018 à 19:04 - Par Noémie Philippot, France Bleu Périgord



Il y avait déjà des centaines de curieux dans les allées des Portes du Cuir à Thiviers ce vendredi. Pour cette 6ème édition du salon, les professionnels mettent l'accent sur la formation et le recrutement.



Sur le salon, les grosses entreprises du cuir comme CWD ou Repetto promeuvent leurs produits mais aussi leurs métiers. © Radio France - Noémie Philippot

Source : <https://www.francebleu.fr/infos/economie-social/6eme-edition-des-portes-du-cuir-la-filiere-continue-de-recruter-1538154245>

### Attractivité territoriale

Qu'il soit de naissance ou d'adoption, **l'attachement au territoire est un paramètre important** dans le choix des chefs d'entreprises d'installer ou de

développer leur activité. Ce paramètre est fortement lié à la **qualité du cadre de vie** comme facteur d'attractivité pour le territoire, auprès des actifs et des entreprises, qui font le choix de s'installer à la campagne et parfois de changer de vie.

Les **initiatives locales** portées par différents acteurs (Pays, PNR, EPCI, communes, ...) sont nombreuses et variées pour améliorer l'attractivité du territoire : création de filières (ex. du cuir), aides à l'accompagnement, ... Mais **l'attractivité du territoire se révèle être parfois insuffisante** pour pallier les besoins des entreprises en termes de recrutement (cf. parties ci-avant) : image du territoire parfois négative, offre de services parfois insuffisante, etc.

### Réseaux

**Toutes les activités ne nécessitent pas d'accès particulier aux réseaux (routiers, ferroviaires, numériques, ...), mais lorsque c'est le cas, ces réseaux peuvent s'avérer insuffisants.** Globalement, le territoire est assez mal desservi par les réseaux du numérique, notamment par le haut débit, et cela crée des inégalités d'accès. Toutefois, la couverture s'améliore, notamment par la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Dordogne (Cf. livret 1, partie 4). Les infrastructures de transports sont également limitées et les temps de déplacement sont allongés.

### Prix du foncier et fiscalité

Globalement, les **prix du foncier plutôt bas** sur le territoire représentent un potentiel d'attractivité pour les entreprises (cf. partie 3 du présent livret). Toutefois, les entretiens menés auprès des grandes entreprises du territoire (cf. livret concertation) ont mis en évidence **une fiscalité jugée parfois trop importante** (taxe foncière en particulier).

Les communes du Périgord Vert bénéficient du **classement en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR)**. Ce dispositif n'est pas toujours connu et est

particulièrement avantageux pour les entreprises nouvelles qui peuvent bénéficier sous conditions d'**exonérations fiscales et sociales** (impôt sur les sociétés, cotisation foncière des entreprises).

#### ZONES DE REVITALISATION RURALE

Communes situées en zones rurales et rencontrant des difficultés notamment en matière sociale, économique et démographique, dans l'objectif d'endiguer le phénomène de désertification. Elle permet aux entreprises qui s'y implantent de bénéficier d'avantages fiscaux. Pour en savoir plus : <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31139>

## D - Connecter et fédérer les acteurs et les activités économiques

### De nombreuses structures déjà en place sur le territoire

**Diverses structures existent déjà sur le territoire, et travaillent à fédérer les acteurs économiques et développer les activités.** Les actions et initiatives sont autant portées par des acteurs institutionnels que privés, et à différentes échelles, du local au régional (cf. tableau ci-contre).

### Améliorer la fédération, un enjeu économique et social

Si les acteurs et les actions sont nombreux, l'un des enjeux du Périgord Vert en matière économique est d'améliorer la fédération autour des acteurs et des activités économiques, pour **développer de nouvelles démarches** (comme la création de *fablab*<sup>1</sup>, d'un guichet d'information unique, d'un service de promotion du Périgord Vert, ...), pour **améliorer l'intégration économique et sociale des nouveaux habitants souhaitant entreprendre sur**

<sup>1</sup> Laboratoire de fabrication, un fablab est un atelier collectif mettant à la disposition du public des outils de fabrication d'objets assistée par ordinateur.

le territoire, ou encore pour **lever les logiques de concurrences économiques entre les territoires** internes ou externes au Périgord Vert.

<b>Région, Département, Communautés de communes</b>	Application de leur compétence économie
<b>Association Périgord Développement</b>	Agence départementale de développement économique. Promotion économique territoriale et accompagnement des investisseurs <a href="http://www.perigord-developpement.com/">www.perigord-developpement.com/</a>
<b>Chambres Consulaires</b>	Missions de représentation des acteurs privés, et d'accompagnement et d'appui au développement des activités
<b>Pays du Périgord Vert</b>	Missions d'études économiques, d'accompagnement des entrepreneurs, de centralisation des informations à l'échelle du territoire <a href="http://www.perigord-vert.com/entreprendre.html">www.perigord-vert.com/entreprendre.html</a>
<b>Club Dordogne Entrepreneurs</b>	Créé en 2005 pour rassembler les chefs d'entreprises du département. Mission de soutien de l'économie et des entrepreneurs <a href="http://www.club-dordogne-entrepreneurs.fr/">www.club-dordogne-entrepreneurs.fr/</a>
<b>Clubs Entreprises</b>	Missions de fédération des entreprises et de promotion de l'économie locale, tel que le Club Entreprise XV Haut Périgord implanté sur les secteurs Périgord-Limousin et Isle-Loue-Auvézère
<b>Associations locales de commerçants et artisans</b>	Missions de fédérer les commerçants et artisans locaux. Il en existe plusieurs sur le territoire comme « Merveilleusement Excideuil ! », « Art'Com un centre pour la ville » (Ribérac), etc.
<b>Clusters</b>	Missions de fédération des acteurs autour d'une filière comme le Pôle Expérimental des Métiers d'Art et le Pôle d'Excellence Rurale du cuir et du luxe (cf. partie 2 point 1 du présent livret) ou autour d'un concept comme Emergence Périgord qui accompagne la création d'activités et d'emplois liés à l'économie sociale et solidaire <a href="http://www.emergence-perigord.fr">www.emergence-perigord.fr</a> (cf. partie 2 point4)

*Liste non exhaustive des structures qui œuvrent au développement économique*



## 4 | Synthèse des enjeux de la partie 1 : les fondements de l'économie

### ENJEU 1 | VALORISER LE TERRITOIRE

---

>> **Valoriser les spécificités économiques du Périgord Vert** : le territoire bénéficie d'une histoire économique forte, de la présence d'entreprises à fort rayonnement (Saint-Michel, Hermès, Repetto, ...), et de spécificités productives comme l'agriculture, l'agroalimentaire, le textile et le cuir, l'artisanat d'art.

>> **Interroger de manière transversale la capacité d'attractivité économique du Périgord Vert**. Le territoire présente des atouts d'attractivité auprès des entreprises et des actifs : cadre de vie, coûts foncier et immobilier, ... Mais ces atouts ne sont pas toujours suffisants, et le territoire doit interroger sa capacité d'attractivité de manière transversale : aménités territoriales (cadre de vie, services, logements, ...), image du territoire, logistique, infrastructures et réseaux routiers et numériques, fiscalités, compétences, ...

>> **Dépasser les logiques de concurrences, et penser à la mise en synergie à l'intérieur même du territoire, mais aussi avec les territoires extérieurs, en particulier avec les agglomérations voisines et la métropole bordelaise**. En effet, les formations ou des profils recherchés (cadres par exemple) sont majoritairement situées à l'extérieur du Périgord Vert. A l'inverse, le territoire dispose d'emplois à pourvoir, de filières et de savoir-faire.

### ENJEU 2 | S'ADAPTER A LA POPULATION ET AUX ACTIFS

---

>> **Adapter l'économie du territoire aux transformations sociales et sociétales** : vieillissement de la population, transformation de la sociologie, accueil d'habitants aux aspirations nouvelles, ... Le territoire doit s'adapter et innover pour développer de nouveaux potentiels.

>> **Considérer le vieillissement de la population comme un enjeu important à prendre en compte** en ce qui concerne le renouvellement des actifs qui partent à la retraite, et la reprise des entreprises existantes.

>> **Considérer également le vieillissement comme un atout de développement** en visant une économie adaptée à la structure nouvelle de la population telle que le service à la personne, qui est un secteur à valoriser, ou « l'économie des séniors »<sup>1</sup> qui peut s'installer sur le territoire, notamment en lien avec l'industrie et l'artisanat.

>> **Tabler sur l'attractivité des nouveaux métiers comme l'innovation et le numérique**.

### ENJEU 3 | ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES

---

>> **Soutenir et accompagner le tissu d'entreprises très majoritairement constitué de très petits établissements** : les chefs d'entreprises sont nombreux et l'esprit d'initiative et d'entrepreneuriat est fort.

>> **Définir le rôle du Périgord Vert en matière d'accompagnement et de développement économique à son échelle**. De multiples acteurs travaillent à fédérer et développer l'économie territoriale (du régional au local). Le Périgord Vert peut travailler à la mise en cohérence de ces structures, à la création d'un guichet unique d'information pour les entreprises et les porteurs de projets, et accompagner les professionnels dans la mise en synergie de leurs activités.

>> **Mettre en valeur le territoire et les métiers pour pallier les difficultés de recrutement que rencontrent certains secteurs** : transports, industrie, hôtellerie-restauration, construction, services à la personne.

---

<sup>1</sup> L'économie des séniors ou *silver économie* consiste en la création de produits et services à destination des seniors pour répondre aux nouveaux besoins liés à l'avancée en âge.





## Partie 2 : Les grands secteurs économiques du territoire

*Source : Nicolas Ravinaud – NR Photo | Pays Périgord Vert*

# 1 | Les principales activités productives

## A - Le luxe, le textile et l'artisanat d'art, une identité économique et territoriale

### Les artisans d'art et grands noms de l'industrie du luxe

Les artisans d'art sont nombreux sur le territoire, et dans des domaines diversifiés : céramique, textile, cuir, bois, etc. 16 % des artisans du territoire le sont dans l'artisanat d'art, et le territoire compte **plus de 300 ateliers** (dont 11 établissements de plus de 20 salariés), représentant 13 % de l'emploi salarié du Pays.

L'une des caractéristiques du Périgord Vert est d'accueillir **des grands noms de l'industrie du luxe** tels que Hermès à Nontron et Repetto à Saint-Médard-d'Excideuil, qui emploient respectivement 420 et 150 salariés sur le territoire. Ce sont des entreprises dynamiques, fortement implantées, et qui poursuivent le développement de leurs activités sur le territoire.

Il existe **d'autres grands groupes, spécialisés notamment dans la chaussure, le chausson ou encore la sellerie**, tels que Constant Bossi, fabricant de chaussures et chaussons à La Roche-Chalais, Podowell, fabricant de chaussons à Thiviers, ou CWD, fabricant de sellerie à Nontron.

## 2 Pôles stimulent les filières

2 pôles ont été créés sur le territoire afin de créer des filières propres :

- Depuis 18 ans, le **Pôle Expérimental des Métiers d'Art (PEMA)** de Nontron et du Périgord-Limousin valorise et participe au développement économique et culturel des métiers d'art en Nord Dordogne.
- En 2012, le **Pôle d'Excellence Rurale du cuir et du luxe (PER)** ainsi qu'un centre de formation aux métiers du cuir ont été créés à

Thiviers. Ce pôle propose des formations continues pour le maintien d'une main d'œuvre qualifiée.



Photos : © Pays Périgord vert – Petite Souris Photographie

### PISTES D' ACTIONS ET LEVIERS DE DÉVELOPPEMENT

- Poursuivre le développement de formations pour les métiers du cuir et du luxe, par exemple en mettant en œuvre une offre de formation initiale*
- Poursuivre les activités de recherche et développement pour breveter de nouvelles technologies*
- Développant une offre touristique en lien avec le luxe, le textile et l'artisanat d'art (visite d'entreprises et d'atelier, magasins de vente), en collaboration avec le pôle expérimental des Métiers d'Art.*
- Communiquer autour de ces atouts et spécificités du territoire afin d'attirer de nouvelles entreprises de ce domaine.*

*Extrait de l'étude économique du Pays Périgord Vert*



## B - L'industrie agroalimentaire

Le secteur de l'agroalimentaire est lié à l'économie agricole présentée dans le livret 3 « Diagnostic agricole et forestier ».

### Secteur diversifié et comptant de très grandes entreprises

L'agroalimentaire est un secteur particulièrement important sur le territoire du Périgord Vert, avec **49 entreprises** recensées par la CCI notamment dans les secteurs :

- **De la biscuiterie et de la pâtisserie**, avec la présence d'entreprises historiques comme la biscuiterie Hafner implantée depuis 1929 (Saint-Barthélémy-de-Bussière), et la présence de Martine spécialités (Condat-sur-Trincou) et Saint-Michel (Champagnac-de-Belair) qui sont les 2 entreprises les plus pourvoyeuses d'emplois du territoire (cf. partie 1 point 2 du présent livret).
- **De la production de viande**, qui représentent 31% des entreprises agroalimentaires du territoire, avec en particulier l'entreprise Arcadie-Sud-Ouest (Thiviers) porteur d'une filière viande (élevage, abattage, découpage) et 6<sup>ème</sup> entreprise pourvoyeuse d'emplois du territoire (cf. partie 1 point 2 du présent livret).
- **De la production de boissons**, avec 29% des entreprises agroalimentaires du territoire.

### Entre développement des activités et difficultés de recrutement

Le secteur de l'agroalimentaire est un **secteur assez dynamique qui recrute et se développe** (nouvelle usine de Mademoiselle Dessert ouverte à Thenon à proximité du Périgord Vert), mais qui rencontre **des difficultés de recrutement** (cf. partie 1 point 3 du présent livret).

Il existe également une activité de recherche et de développement assez importante, avec la présence de **deux centres de recherche** comme la Ferme de l'oie et le Centre de Recherche Expérimentale Ovine (source : diagnostic économique du Pays Périgord Vert).



Nicolas RAVINAUD – NR PHOTO | ©Pays Périgord Vert

## C - La filière bois

La filière bois est liée à l'économie forestière présentée dans le livret 3 « Diagnostic agricole et forestier ».

### Présence d'importantes entreprises non délocalisables

Le Périgord Vert accueille de **grandes entreprises liées à la production et la transformation du bois** telles que : groupe Barbarie, Scierie de Cognac, Bernier Probis, Ets Rousseau, Scierie Delord, ... Ces entreprises sont pourvoyeuses d'emplois et leurs activités ne sont pas délocalisables.

Si le secteur a progressivement perdu des emplois entre 2002 et 2015 (notamment suite aux conséquences de la tempête de 1999), il connaît des **perspectives de développement intéressantes** dues :

- À une matière première en relative abondance,
- À des entreprises « locomotives » bien implantées sur le territoire,
- À l'innovation (process et produits),
- À des politiques locales tournées vers les énergies renouvelables (bois énergie).

### Présence d'une filière bois-énergie

La filière bois-énergie est une branche particulière de la filière bois. Sur le territoire du Périgord Vert, **tous les produits du bois sont disponibles**, et en particulier la transformation des chutes en plaquettes ou en charbon, et **17 chaufferies sont implantées sur le territoire**, principalement dans le nord-est (soit 40 % des chaufferies de Dordogne).

Dans son diagnostic, les services de l'Etat notent « *la particularité de la commune du Bourdeix dont l'objectif est d'assurer la gestion globale de la chaîne de production de chaleur avec la construction d'une chaudière et l'achat d'une forêt, constituant la ressource.* »

## Un enjeu économique et environnemental

La filière bois représente toutefois un enjeu en termes d'environnement et de paysages. L'étude Dordogne 2050 signale, à l'échelle du bassin versant de la Dordogne, l'intérêt d'**anticiper les impacts du changement climatique dans la gestion forestière**, face aux menaces suivantes :

- Changement du milieu : inadaptation d'essences jusque-là adaptées au bassin versant de la Dordogne (chêne pédonculé, chêne pubescent, chêne sessile, hêtre, et même les résineux comme les Douglas), entraînant des pertes de productivité ;
- Modification des paysages par les attaques de parasites (châtaigniers, buis, frênes) ;
- Fréquences plus élevées d'incendies et de tempêtes.

**Ces enjeux environnementaux et climatiques sont directement liés à la filière économique du bois et sont à travailler de manière conjointe.**



Photo : Nicolas Ravinaud – NR Photo | Pays Périgord Vert

## D - Les autres ressources territoriales

Les enjeux environnementaux liés à l'extraction de ressources et à la production d'énergies sont présentés dans le livret 4 du diagnostic « Etat Initial de l'Environnement ».

### L'exploitation des carrières : ressource pour la construction et l'industrie

Les carrières représentent une ressource importante pour l'extraction de matériaux de construction ou industriels tels que le granit, les calcaires et les matériaux siliceux. Le Périgord Vert compte un nombre important de carrières sur son territoire (cf. carte en page suivante), avec plus de 400 ha recensés.

Les services de l'Etat notent dans leur diagnostic **l'importance de cette activité sur le territoire liées à la construction et à l'industrie, et dont la tendance est à l'extension des sites existants :**

« On y compte un **nombre important de carrières** et en particulier celle de **Thiviers et celle de Vaunac/Saint-Pierre-de-Côle** pour lesquelles l'utilisation du fret ferroviaire est indispensable à leur activité. L'activité importante de carrières est également notable à **La Tour-Blanche et Bourg-des-Maisons** ou encore l'entreprise OMYA à **La Rochebeaucourt et Sainte-Croix-de-Mareuil** qui fournit des calcaires pour le blanchiment de la pâte à papier fabriquée à Condat-sur-Vézère.

**La tendance n'est globalement pas à la création de nouveaux sites mais fréquemment à l'extension des sites existants.** L'activité est très liée à la conjoncture dans le secteur de la construction urbaine mais également de la construction de grands aménagements, telle que la LGV Bordeaux/Paris (travaux achevés). »

### DU SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES...

Le schéma départemental des carrières, **approuvé le 30 septembre 1999**, constitue un cadre de référence permettant d'apprécier si les projets d'exploitation des matériaux répondent aux trois objectifs suivants, à savoir d'assurer :

- La couverture des besoins en matériaux,
- La protection de l'environnement,
- L'organisation optimale de l'espace local.

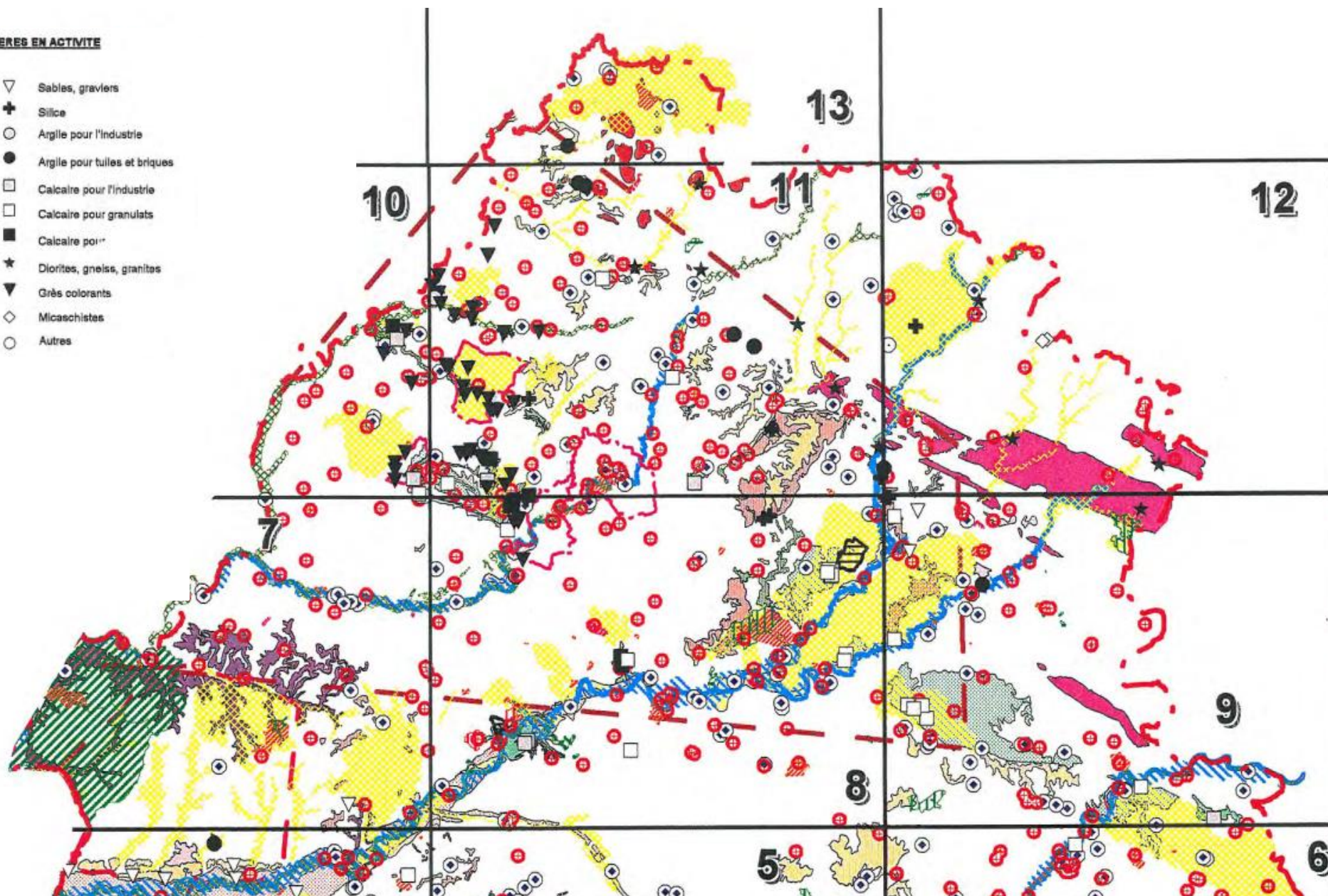
### ...AU SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES

**Les travaux d'élaboration du schéma régional des carrières en Nouvelle Aquitaine ont débuté en 2017**, pilotés par la DREAL. Dans l'attente de l'approbation du schéma régional, prévue courant 2020, le schéma départemental des carrières est toujours applicable et devra être pris en compte par le Schéma de Cohérence Territoriale.



**CARRIERES EN ACTIVITE**

- ▽ Sables, graviers
- + Silice
- Argile pour l'industrie
- Argile pour tuiles et briques
- Calcaire pour l'industrie
- Calcaire pour granulats
- Calcaire port
- ★ Diorites, gneiss, granites
- ▼ Grès colorants
- ◇ Micaschistes
- Autres



Source : Schéma Départemental des Carrières de Dordogne



## Les énergies renouvelables : des potentiels à développer ?

En plus de la filière bois présentée précédemment, le Périgord Vert doit interroger sa capacité à accueillir des activités de productions d'énergies renouvelables :

- Le territoire accueille **8 ouvrages hydroélectriques**. Ils sont localisés sur la Dronne aval, l'Isle et la Lizonne. Toutefois, **les potentiels restent très localisés et les contraintes liées aux continuités écologiques et à l'environnement sont importantes** : seules la Dronne, la Côte, l'Isle amont, l'Auvézère et la Lizonne constituent une ressource hydroélectrique. *Source : diagnostic des services de l'Etat*

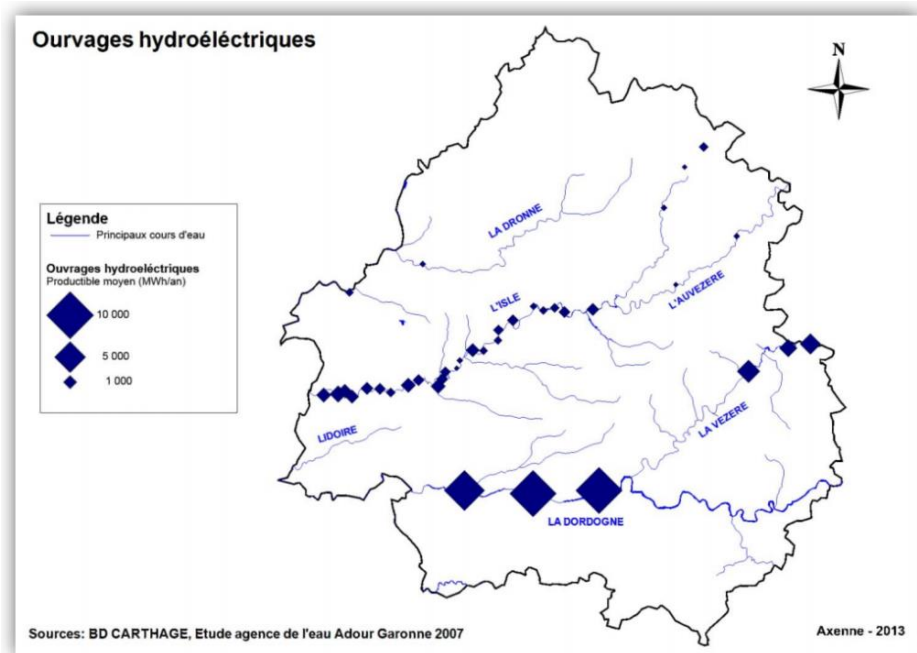


Figure 6 : Ouvrages hydroélectriques et productible moyen

*Source : Etude des consommations énergétiques et du potentiel des énergies renouvelables pour la Dordogne. Conseil Général de la Dordogne, 2013.*

- Sur le territoire du Périgord Vert, il existe un équipement de **méthanisation**, mais celui-ci n'est plus en activité : il s'agit d'un équipement de faible capacité installé à La Ferme expérimentale de l'Oie à Coulaures. **Le potentiel de méthanisation du territoire reste à définir avec des sources diverses de produits méthanogènes** (déchets de fabrications agro-alimentaires, graisses industrielles, huiles alimentaires de restauration) **et l'élevage** (ferme porcine, avicole, ovin, bovin). *Source : diagnostic des services de l'Etat*
- **L'éolien** n'est pas implanté sur le territoire, mais la quasi-totalité des investigations faites sur le département (études préalables, mesures de vent) a eu lieu sur le Périgord Vert. Des projets sont en cours d'étude en particulier sur la frange du territoire Périgord Vert où se situe le potentiel éolien du territoire et trois projets sont en instruction. L'éolien représente ainsi **une source d'énergie renouvelable mais les projets sont fortement contestés**. *Source : diagnostic des services de l'Etat*
- **En photovoltaïque**, sur la vingtaine de sites qui ont fait l'objet de prospectives sur le territoire du SCoT du Périgord Vert, **trois projets, lauréats de l'appel d'offres national en mars 2017, devraient voir le jour**. Ils concernent **d'anciennes décharges et anciennes carrières (Dussac, Saint-Jean-de-Côte et Vanxains)**. Ces anciens sites exploités, sans vocation agricole, constituent un potentiel pour une implantation au sol et des demandes de renseignements ont été sollicitées récemment. *Source : diagnostic des services de l'Etat*

## 2 | L'économie présentielle

### A - Les commerces : entre dynamiques de populations et jeux de concurrence

L'offre commerciale du territoire est présentée dans le livret 1.1, partie 4 « La vie quotidienne ».

#### Une activité liée à la démographie

L'implantation et le fonctionnement commercial relèvent de plusieurs paramètres, dont les principaux sont les suivants :

- Le commerce est une activité directement liée aux dynamiques de populations : **l'offre commerciale est plus dense et plus diversifiée sur les secteurs où se concentrent les populations**, en particulier dans et autour des bourgs-centres de Ribérac, Nontron et Thiviers.
- Le commerce se caractérise à la fois par une **offre du quotidien** (alimentation, presse, tabac, vêtements...) et par une **offre spécifique avant tout dédiée aux touristes** (art, artisanat, produits régionaux, ...).
- Le **pouvoir d'achat** des habitants impacte également directement l'offre commerciale. Les revenus médians des habitants du Périgord Vert sont inférieurs à la médiane départementale (cf. livret 1.1).
- Les **déplacements domicile-travail** jouent dans les habitudes d'achat des ménages. Les franges dynamiques du Périgord Vert (sud et sud-ouest) peuvent tendre à devenir des « territoires dortoirs ».

Ainsi, c'est à la fois **la bonne santé démographique et les habitudes de déplacements des ménages** qui influent sur l'offre commerciale.



Source : Nicolas RAVINAUD – NR PHOTO | ©Pays Périgord Vert

#### Les jeux de concurrence commerciale

L'activité commerciale du Périgord Vert est essentiellement composée de **petits commerces, dirigés par des particuliers chefs d'entreprise, et est localisée dans et aux abords des centres-bourgs.**

Toutefois, cette offre rencontre des difficultés pour se maintenir. Elle doit faire face à une **triple concurrence** :

- Celle de la **grande distribution** qui s'est installée en périphérie des principaux bourgs : Ribérac, Nontron, Thiviers, Brantôme, ...
- Celle des **pôles extérieurs** du territoire qui proposent une offre plus complète : Périgueux, Angoulême, Limoges...
- Celle du **e-commerce** qui donne accès à une offre large et complète.

Les commerçants se disent souvent **pessimistes** et réticents à investir dans leur commerce (source : étude économique du Pays du Périgord Vert, 2018). Cela est d'autant plus problématique que la sociologie des commerçants est **vieillissante**, et que les repreneurs ne sont pas nombreux. Il est noté dans l'étude économique du Pays du Périgord Vert un **besoin de professionnaliser les métiers** pour améliorer la qualité des services commerciaux.

## B - Les services à la population : adaptation aux usagers et facteur d'attractivité

L'offre de services du territoire est présentée dans le livret 1.1, partie 4 « La vie quotidienne ».

### L'activité de services dépend de la démographie

Les activités de services sont également directement liées à la démographie. Elles englobent des **services courants** (coiffure, administration publique, santé, sports, loisirs, transports, ...), mais aussi des **services spécifiques** qui varient d'un territoire à un autre.

Dans le Périgord Vert, 3 catégories de populations particulières génèrent de l'emploi et des services spécifiques :

- Les **personnes âgées** : services médicaux et d'aide à la personne,
- La **population en situation de précarité et/ou en recherche d'emploi** : services sociaux, ...
- Les **touristes** : hôtellerie, hébergement, restauration, activités estivales, ...

### Les services, un secteur d'activité à penser comme facteur d'attractivité du territoire

Le manque de services peut représenter un frein à l'installation de nouveaux habitants, en particulier les plus « urbains » qui ont l'habitude de bénéficier d'une offre culturelle et de loisirs importante. Une enquête récente<sup>1</sup> a montré que si la vie rurale rime avec qualité de vie, les ruraux ont le sentiment de se sentir loin de tout et de ne pas suffisamment bénéficier des services publics. En plus de l'emploi, les services sont vus comme « *les conditions prioritaires pour l'attractivité et le développement des territoires [ruraux]* » (source : cf. note de bas de page).

<sup>1</sup> <https://www.famillesrurales.org/etude-FamillesRurales-IFOP-Territoires-ruraux>



Prêt de canoés, un service majoritairement touristique  
Source : Nicolas RAVINAUD – NR PHOTO | ©Pays Périgord Vert



## C - La construction : une activité qui dépend des dynamiques résidentielles

### Un secteur implanté et stable

Le secteur de la construction est **bien implanté** sur le territoire. 10 % des emplois du Périgord Vert relève de ce secteur, contre 8 % sur l'ensemble de la Dordogne.

Globalement, les métiers de la construction ont bénéficié de dynamiques plutôt favorables, notamment dans le cadre de la **construction de maisons d'habitation** (cf. livret 1.1, partie 2).

Dans le cadre de l'étude économique du Pays du Périgord Vert (2018), le secteur a été identifié comme étant **un secteur aux perspectives stables**.

Toutefois, comme dans d'autres secteurs, **la sociologie des chefs d'entreprise est vieillissante**, et la question de la transmission des entreprises se pose.

### Des difficultés spécifiques pour s'implanter et circuler

Comme le relève l'étude économique du Pays du Périgord Vert (2018), le secteur de la construction génère des **déplacements quotidiens** sur le territoire ou en dehors et doit faire face à des **difficultés de circulation**.

De plus, il a été noté un **manque de locaux adaptés** (en termes de prix, de surface et d'usage) qui pourrait à terme faire fuir les entreprises en dehors du Périgord Vert. **Une offre immobilière de locaux mixtes pouvant accueillir des ateliers, des entrepôts et des bureaux serait à développer.**

### L'ENJEU DE L'ECOCONSTRUCTION

L'écoconstruction représente un potentiel de développement en lien avec la filière bois. Cela nécessite également une adaptation des métiers de la construction aux enjeux écologiques.



*Nouvelles maisons à La Roche-Chalais. Photo : Relief urbanisme 2019*



### 3 | L'activité touristique, une destination encore en construction

#### LA DORDOGNE, UN DEPARTEMENT RURAL TRES TOURISTIQUE

- **Près de 3 millions de touristes**
- 70 % de Français et 30 % d'étrangers
- 1<sup>er</sup> département en nombre de nuitées françaises dans un environnement de campagne soit 26 millions de nuitées françaises *(Source : SDT SOFRES 2012)*
- 190 sites et monuments ouverts à la visite
- **1<sup>er</sup> département pour la pratique du canoë de loisirs**
- Une dépense moyenne de 40,1€/jour et par personne pour les clientèles françaises et 69,5€/jour pour les clientèles étrangères  
*(source : étude de clientèle TNS SOFRES PROTOURISME 2012)*

#### LES PILIERS DU TOURISME EN PERIGORD VERT

Bien qu'il ne soit pas le Périgord le plus réputé, le Périgord Vert dispose d'un potentiel touristique importante qui repose sur **3 piliers principaux** :

- Le patrimoine historique, rural et artisanat,
- Le tourisme vert et de loisirs,
- La gastronomie et le territoire.

### A - Un patrimoine historique, rural et artisanal à découvrir

#### Sites touristiques et savoir-faire

Le Périgord Vert abrite plusieurs sites majeurs liés à la découverte d'un patrimoine historique emblématique et de savoir-faire spécifiques :

- **Sites historiques remarquables** à visiter : châteaux, tours, abbayes...  
L'abbaye de Brantôme et les châteaux de Bourdeilles et de Puyguilhem sont les sites historiques les plus visités du Périgord Vert ;
- **Anciens sites industriels**, en lien avec les cours d'eau : moulins, forge de Savignac-Lédrier, papeterie de Vaux, route des forges et des canons ;
- **Patrimoine karstique et géologique** : la grotte de Beaussac ou la grotte de Villars, qui est le site le plus visité du Périgord Vert ;
- **Patrimoine religieux et art roman** ;
- **Patrimoine du XX<sup>ème</sup> siècle** avec la Cité de Clairvivre à Salagnac, rattachée au Pays d'Art et d'Histoire Vézère Ardoise ;
- Les **métiers d'art**, notamment les métiers de la coutellerie et du cuir.

## Un patrimoine bâti riche mais diffus et difficile à valoriser

Selon les professionnels du tourisme et du patrimoine concertés lors de l'élaboration du diagnostic territorial du SCoT (cf. livret concertation), le patrimoine bâti du Périgord Vert n'est **pas suffisamment valorisé alors que l'offre est dense. Il existe une multitude de monuments historiques, mais aussi des « pépites » et des monuments insolites qui pourraient être les supports de parcours insolites.** Le Périgord Vert pourrait ainsi développer son atout « patrimoine bâti », mais **les problématiques sont encore fortes** : patrimoine majoritairement privé, manque de visibilité (boisement de fenêtres paysagères notamment), problématiques d'entretien, manque de professionnalisation des propriétaires,... Ce patrimoine reste difficile à valoriser auprès des touristes. Un travail mettant en synergie acteurs du tourisme et pratiques (agricole, etc.) est à imaginer.

### Le patrimoine rural crée le cadre

Au patrimoine historique s'ajoute le **patrimoine rural**, de pays, qui marque les paysages, les bourgs et les villages : lavoirs, puits, pigeonniers.... Ce patrimoine ainsi que les paysages cultivés et boisés forment le cadre de vie, et constituent une aménité pour les touristes comme pour les résidents. *Voir livret 1.1, partie 5.*

#### DES EVENEMENTS CULTURELS

Quelques **événements culturels** participent à valoriser le **patrimoine matériel et immatériel** du Périgord Vert, comme le festival de musique Itinéraire Baroque qui investit églises et châteaux du territoire, les concerts de l'abbaye cistercienne de Boschaud ou la Fête du Couteau à Nontron.



@Château Puyguilhem



Forge de Savignac-Lédrier @Périgord  
Découverte



Abbaye de Brantôme @OT Dronne Belle



Artisan nontronnais @Ravinaud PPV



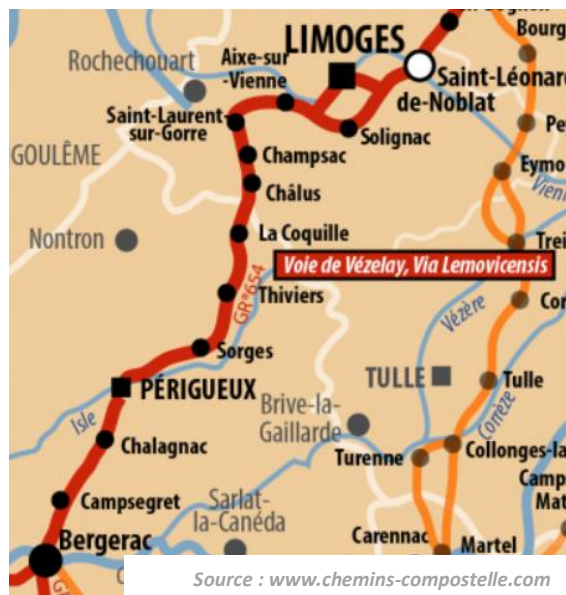
@Ravinaud PPV



Abbaye de Boschaud @OT Dronne Belle

## B - Le tourisme vert, carte maîtresse du Périgord Vert

### L'itinérance, une clé d'entrée sur le territoire



L'itinérance joue un rôle particulier pour capter des personnes sur le territoire, et notamment par la Voie de Vézelay, autrement appelée la Via Lemovicensis, itinéraire du chemin de Compostelle qui fait étape à Limoges et Périgueux en passant par La Coquille et Thiviers (GR 654).

En plus de cette voie emblématique, le Périgord Vert dispose de multiples chemins ruraux qui

favorisent la pratique de la randonnée pédestre, équestre et cycliste. Ces activités sont portées par des associations et des collectivités qui animent, maintiennent et entretiennent ces chemins ruraux notamment, afin de les rendre praticables pour les résidents et les touristes. **Le tourisme vert repose en grande partie sur ce réseau de chemins ruraux.**

Les vélo-routes se développent avec des projets d'aménagement de jonctions, mais **il n'existe pas de voie verte entièrement dédiée et sécurisée.** Le VTT est aussi une demande en augmentation. L'itinérance demande de développer des **services annexes** : locations de vélo, portage de bagages, etc. Ces services sont difficiles à mettre en place, et la collectivité peine à se substituer de manière pérenne au privé. Le secteur PNR se démarque en la

matière. Les mobilités douces de manière générale sont à traiter à **différentes échelles** : cette question est à intégrer aux politiques d'aménagement locales, mais aussi à l'échelle interterritoriale, notamment avec la Charente.

#### L'ATTRAIT DU TOURISME « ZERO CARBONE »

Une demande de plus en plus importante existe pour les déplacements zéro carbone. Cet attrait revêt des objectifs différents :

- Passer un séjour itinérant pédestre ou cyclable,
- Rejoindre le Périgord Vert sans voiture,
- Parcourir le Périgord Vert sans voiture.

Le Périgord Vert reste peu accessible sans voiture, en dehors des gares à l'est, et des lignes de bus. Une offre multimodale reste à penser, ainsi qu'une mise en réseau des acteurs et des sites pour faciliter les déplacements.



Photos : © Pays Périgord vert – Petite Souris Photographie



## Les loisirs, entre ciel, eau et roches

Le **réseau hydrographique** est le support d'activités de loisirs variées. L'eau en tant que surface, lorsqu'elle prend la forme d'étangs et de rivières, sert aux **pratiques de baignade, de canoë et autres activités aquatiques**.



Les **continuités douces le long de la Dronne** mériteraient d'être développées selon les professionnels du tourisme concertés, et une demande forte existe pour la pratique du canoë dans le Ribéracois, mais des obstacles perdurent (barrages, continuités écologiques). Le **devenir de la baignade au vu de l'état de dégradation des cours d'eau** pose question (voir livret 4 « Etat Initial de l'Environnement »).

L'eau a aussi formé des paysages attenants qui sont supports d'autres pratiques, comme l'escalade sur les **falaises** ou la pêche sur les berges. Les falaises constituent un repère paysager fort, qui impacte l'œil du touriste et ses représentations. L'**escalade** pourrait être davantage développée selon les

professionnels du tourisme, via une offre d'initiation notamment. Sa compatibilité avec le maintien de la faune est tout de même à vérifier.



Photos : © Pays Périgord vert – Petite Souris Photographie

Le Périgord Vert bénéficie d'un **patrimoine naturel remarquable** et beaucoup de sites naturels ont été aménagés afin de les mettre en valeur et les rendre accessibles aux promeneurs. C'est le cas par exemple du sentier de découverte du plateau d'Argentine ou du site naturel des Tourbières de Vendoire.

Le Parc Naturel Régional Périgord Limousin promeut la préservation du **ciel étoilé** afin de donner à voir un **paysage nocturne peu pollué** par la lumière urbaine, au bénéfice de la faune nocturne et des admirateurs du ciel. Il s'agit d'un attrait non négligeable pour le tourisme, en particulier pour les touristes urbains.



## C - Des produits du terroir à la valorisation gastronomique

### Bien manger, l'appel des produits du terroir

Le Périgord Vert peut compter sur une sélection de **produits phares et locaux comme le foie gras, la truffe, les pommes et les noix**, pour valoriser son agriculture et se positionner, au sein du Périgord, comme une destination gastronomique.

De manière globale, le « bien manger » est devenu un argument touristique important, qui permet de valoriser un territoire et son terroir.

### Etablissements spécifiques, marchés et restaurants

Les produits du terroir sont mis en valeur dans des **établissements spécifiques** :

- La Maison du foie gras à Thiviers,
- La Maison de la Pomme d'Or à Lanouaille,
- Le Moulin de la Pauze (huile de noix),
- L'écomusée de la truffe à Sorges (ex commune du Périgord Vert).

Il existe également des **marchés dédiés**, sous forme de marché au gras et aux truffes à Excideuil, Ribérac, Brantôme, Thiviers et Sorges. De même, les marchés du territoire participent à valoriser les productions locales.

Le Périgord Vert compte une **table étoilée du Guide Michelin à Brantôme** ainsi que **quelques tables labellisées « Toque du Périgord »**. Le secteur de la restauration gastronomique est certainement un potentiel à développer, notamment dans un contexte d'attractivité du territoire auprès d'une clientèle urbaine de proximité et vu l'importance et le pouvoir d'achat de la clientèle étrangère (*voir point suivant*).

Par ailleurs, **l'offre de restauration est très dense** sur le territoire et le site internet du Pays Périgord Vert recense plus de 230 restaurants. Les

restaurants du territoire proposent une gamme de prix variés permettant ainsi une attractivité auprès de différents publics. Les acteurs du tourisme concertés notent toutefois une **carence dans la restauration en soirée** et également la nuit : peu d'établissements ouvrent tard. Des difficultés liées à la saisonnalité sont également à noter (difficultés de recrutement de travailleurs saisonniers notamment).



Photos : © Pays Périgord vert – Petite Souris Photographie

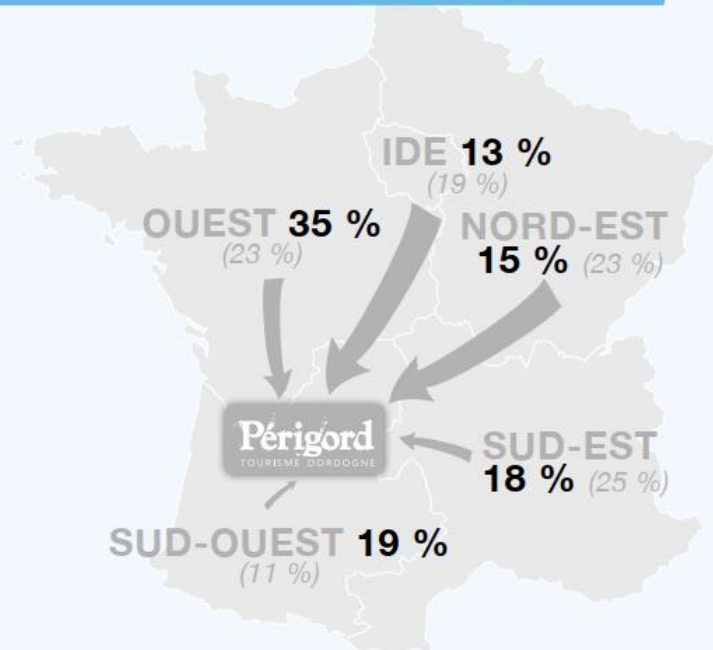
## D - Le profil des touristes du Périgord

Près d'1 touriste sur 3 est étranger

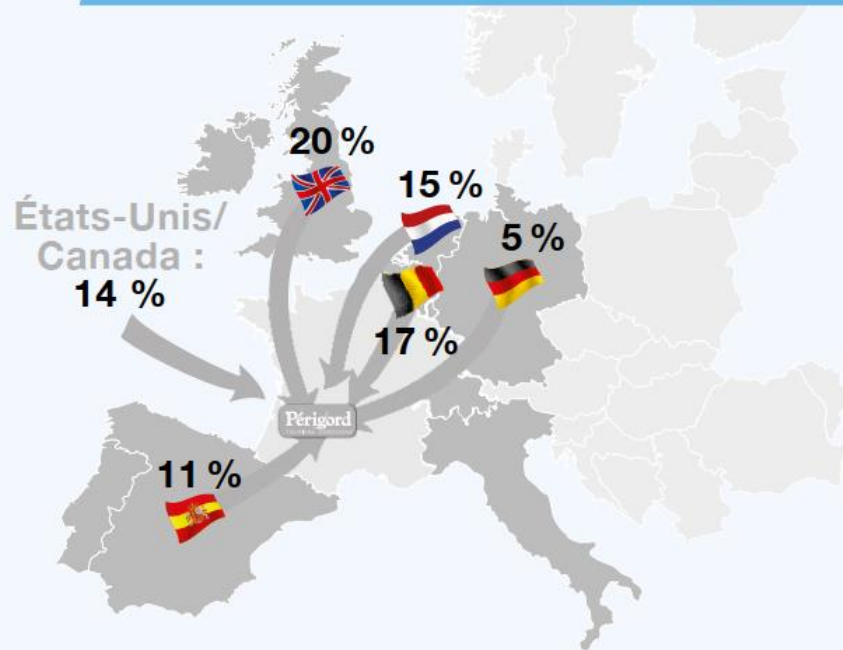
### ➤ D'OÙ VIENNENT LES TOURISTES ?

Des touristes français originaires de l'Ouest de la France. Les touristes étrangers en majorité européens mais certains font le déplacement depuis le continent Américain.

70 % de touristes français, avec :



30 % de touristes étrangers, avec :

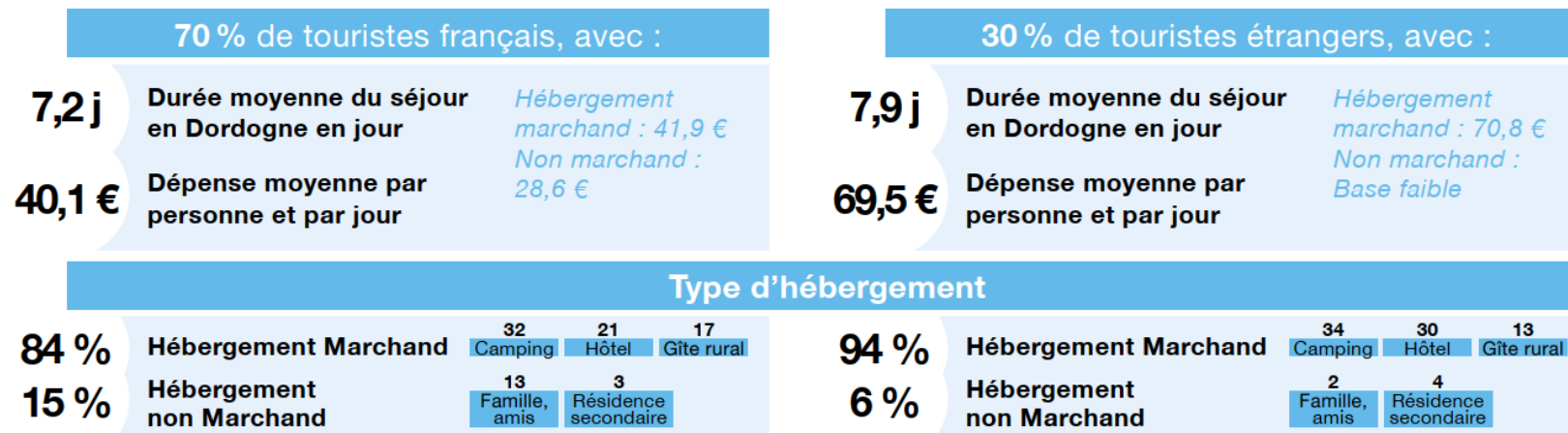


Dont Aquitaine : 9 % / Dont départements voisins de la Dordogne (16/17/19/33/46/47/87) : 12 %  
(x %) : en comparaison versus la structure de la population française 15 ans et +

@Périgord Dordogne

Un séjour d'environ une semaine

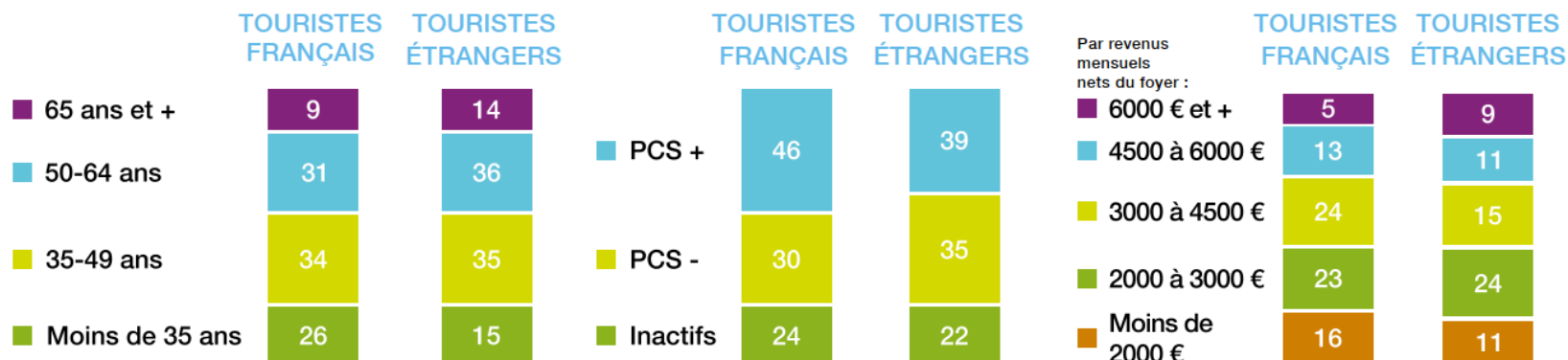
## ► PAR ORIGINE DES TOURISTES ?



Des touristes âgés de 35-64 ans et de CSP+

## ► QUI SONT-ILS ?

Globalement, des touristes plutôt d'âge intermédiaire 35-64 ans, CSP+. Des touristes français fidèles et des touristes étrangers en découverte.



(xx%) : en comparaison versus la structure de la population française 15 ans et +

NSP / Ne veux pas répondre : 19% / 31%



## E - La destination « Périgord Vert » en question

### Un territoire à proximité relative de sites touristiques d'envergure internationale

Le Périgord Vert se situe à proximité de sites touristiques majeurs qui servent de locomotives touristiques à la région :

- Les sites préhistoriques et grottes ornées de la vallée de la Vézère classés patrimoine mondial de l'UNESCO, dont la grotte de Lascaux ;
- La Vallée de la Dordogne, réserve mondiale de biosphère (UNESCO), avec ses villages pittoresques et châteaux de la Renaissance ;
- La ville médiévale de Sarlat-la-Canéda ;
- Périgueux, sa cathédrale et le chemin de Compostelle classé au patrimoine mondial de l'UNESCO qui y fait étape ;
- La village d'Aubeterre, labellisé « Plus beau village de France ».

Cette proximité participe à faire bénéficier au Périgord Vert de **l'image de marque du Périgord**. Les acteurs touristiques concertés ont fait remarquer que les touristes ont tendance à visiter le Périgord Vert sous forme **d'excursions à la journée** ou de 3-4 jours depuis des secteurs plus touristiques comme le Périgord Noir ou Périgueux. Le Périgord Vert est donc en **position satellitaire**, ce qui pourrait lui permettre de proposer une offre complémentaire à celle des territoires voisins : campagne, calme, sérénité, variété des paysages et des terroirs, patrimoine insolite...

### Une saison surtout estivale, mais une clientèle de proximité toute l'année

La saisonnalité est très marquée sur le territoire. La saison s'ouvre à Pâques pour se clore fin septembre. Le **pic de fréquentation est recensé aux mois de juillet et août** (plus de 2 000 personnes par jour à l'office de tourisme

Dronne Belle début août par exemple). Les mois d'hiver (de novembre à février) sont moins animés, avec un grand nombre d'activités fermées.

Toutefois, le Périgord Vert peut compter sur une clientèle de proximité toute l'année, notamment à Brantôme le dimanche où les commerces et restaurants restent ouverts ce jour-là. **Le territoire profite du bassin de clientèle de Périgueux, Angoulême, Bordeaux...** qui vient y déjeuner et s'y promener le dimanche.

### Une diversité de structures touristiques et des appellations en Périgord Vert

Le site internet du comité départemental du tourisme de la Dordogne « Dordogne Périgord » désigne les destinations du Périgord Vert selon **trois appellations touristiques** : Val de Dronne / Parc Naturel Régional Périgord Limousin / Périgord Sensation.

En plus du PNR, le Périgord Vert compte **6 Offices de Tourisme** dont : Périgord Dronne Belle, Pays Ribérais, Périgord Vert Nontronnais, Pays de Saint-Aulaye, Périgord Limousin, Naturellement Périgord (CCILAP). **Des fusions récentes ont permis de réduire le nombre d'Offices de Tourisme sur le territoire, toutefois celui-ci reste encore sectorisé ce qui peut rendre l'offre touristique du Périgord Vert difficilement lisible dans son ensemble.**

#### LES AMBITIONS DE LA CHARTE DU PNR PERIGORD-LIMOUSIN

La charte du PNR fixe pour objectif d'**« affirmer la destination touristique PNR PL »** afin de développer un tourisme de découverte, respectueux des espaces naturels et des patrimoines. Pour ce faire, la charte inscrit les mesures suivantes :

- Renforcer et mettre en réseau l'offre touristique par le développement d'activités de découverte douce et itinérante ;
- Accompagner les acteurs dans une démarche d'écotourisme ;
- Assurer la promotion du territoire du Parc en tant que destination touristique.

# LE PÉRIGORD VERT



## Légendes

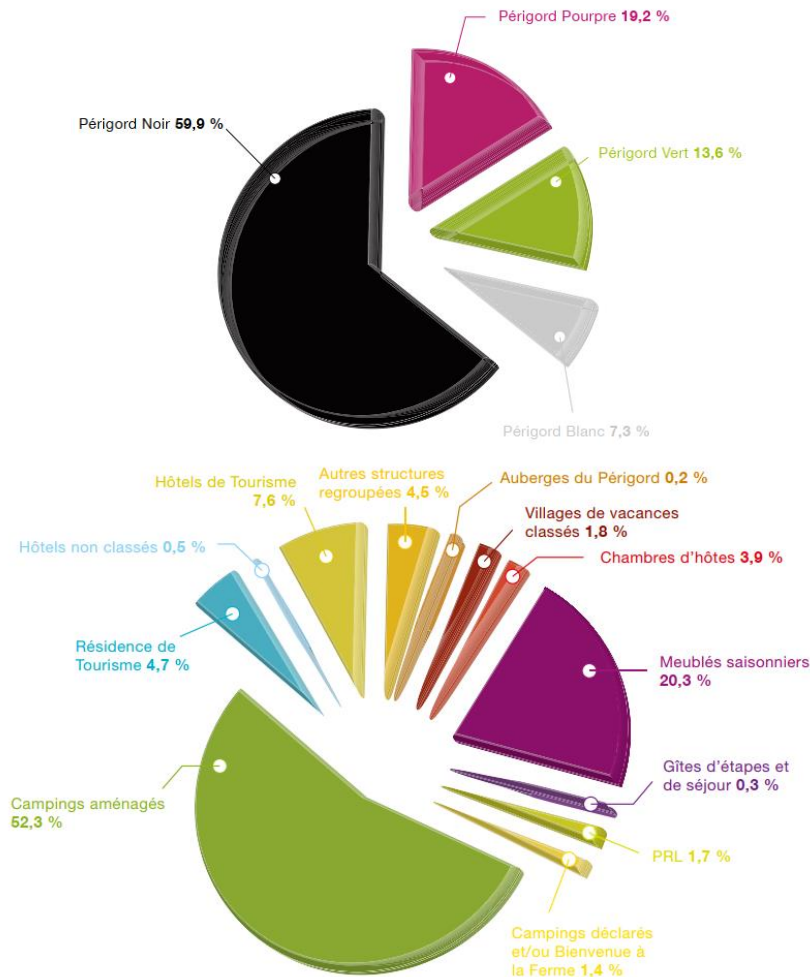
- Offices de Tourisme
- Bureaux d'Information Touristique et Syndicats d'Initiative
- Limites du Parc naturel régional Périgord-Limousin
- Autoroute
- Route nationale
- Route départementale
- Bases de loisirs départementales
- Plus beaux villages de France



## F - Les capacités d'hébergement

### UNE MAJORITE DE LITS NON MARCHANDS

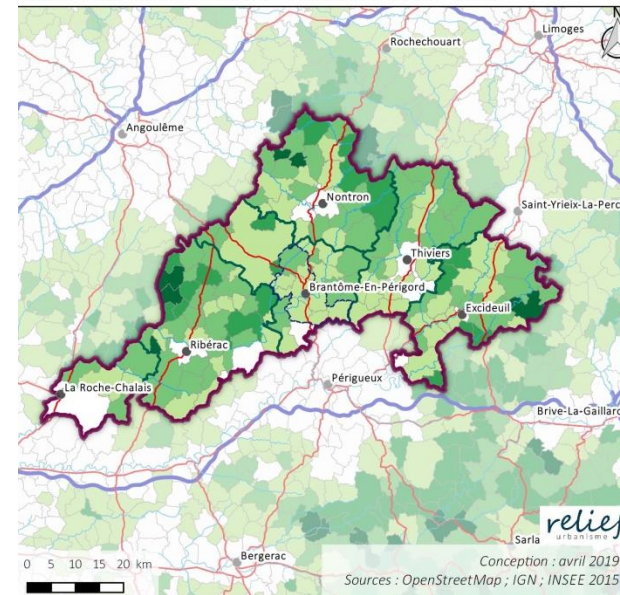
En Dordogne, 66 % des lits touristiques étaient des lits non marchands en 2014. Le Périgord Vert comptabilise 13,6 % des lits touristiques du département, le Périgord Noir en concentre 59,9 %.



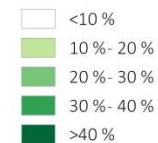
## Un parc de résidences secondaires important

Près d'1 logement sur 5 est une résidence secondaire dans le Périgord Vert, soit environ 10 500 résidences secondaires en 2015. Ces logements sont considérés comme des lits non marchands et accueillent des résidents saisonniers et occasionnels (voir livret 1.1 partie 2 « Habitat et dynamiques résidentielles »). Le parc de logement a bien **une fonction de villégiature**, ce

### PART DES RESIDENCES SECONDAIRES EN 2015



Part des résidences secondaires dans le parc de logements en 2015



Territoire et administration



qui renforce la capacité d'hébergement du territoire et augmente sa fréquentation.

Des résidences secondaires sont également **louées en meublés saisonniers** lorsque les résidents ne les occupent pas ou peu. Ainsi, plutôt que de louer à l'année à des locataires, les propriétaires préfèrent louer durant la saison estivale, notamment pour éviter le coût de travaux d'isolation. Dans ce contexte, la **question de l'entretien du parc de résidences secondaires** se pose.

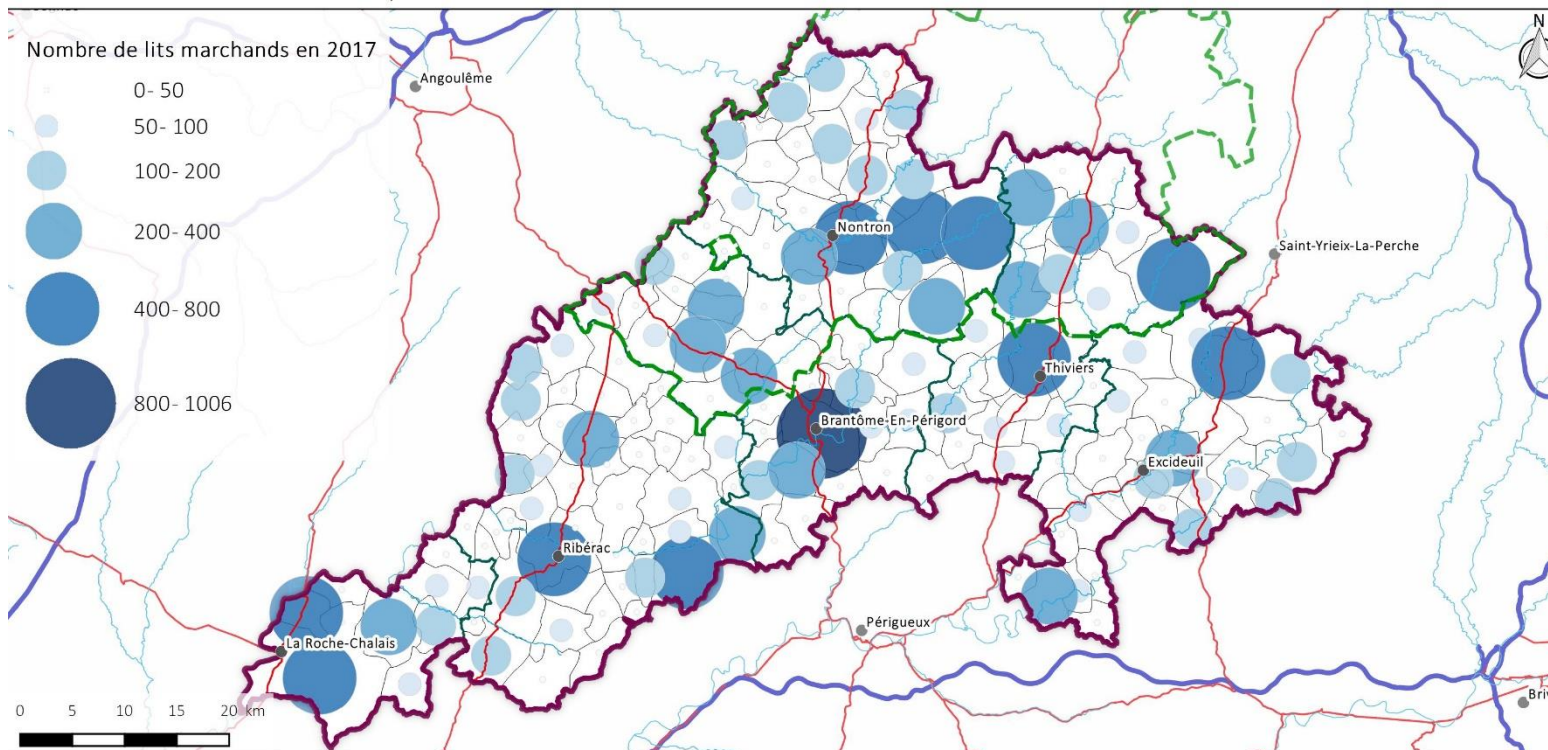


## Une offre de lits touristiques marchands particulièrement concentrée sur Brantôme et le PNR

Le Périgord Vert est bien doté en lits touristiques marchands, et l'offre se répartit sur le territoire. **Brantôme-en-Périgord est la commune qui compte le plus de lits touristiques marchands** (1000 lits, aucune autre commune ne

dépassant les 800 lits). Les communes du Parc Naturel Régional du Périgord-Limousin, et plus globalement de la frange limousine du territoire, proposent une offre plus étoffée de lits touristiques marchands que le reste du Périgord Vert.

### NOMBRE DE LITS TOURISTIQUES MARCHANDS EN 2017



#### Territoire et administration

- Autoroute
- Voie principale
- Limites communales de 2015
- Limites des EPCI
- Parc Naturel Régional du Périgord-Limousin
- Périmètre du SCOT

relief  
urbanisme

Conception : janvier 2021  
Sources : IGN ; Observatoire du Comité  
Départemental du Tourisme de la Dordogne

## Une offre d'hébergement assez large et diversifiée

La répartition des hébergements touristiques s'appuie sur les secteurs concentrant les sites touristiques les plus importants (secteur de Brantôme) et les activités de pleine nature, notamment de baignade. **Selon les professionnels du tourisme concertés, le territoire dispose de toute la gamme d'hébergement (hôtels, campings, gîtes...) sur toute la gamme de tarifs.**

Le Périgord Vert compte 37 hôtels répartis sur 27 communes. Avec 7 hôtels, **Brantôme est la commune qui compte le plus d'établissements hôteliers.** A proximité du territoire, l'offre hôtelière est particulièrement dense aux abords de Périgueux et dans le Périgord Noir.

**L'offre d'hébergement la plus abondante est celle des campings.** Le Périgord Vert compte 39 campings répartis sur 32 communes. Cette offre a pour avantage d'être adaptée à un **tourisme familial et de nature** et de bénéficier d'une capacité d'hébergement importante. Le secteur de Brantôme et la frange limousine sont les secteurs les mieux pourvus. Comme pour l'offre hôtelière, le secteur compris entre Sarlat et Périgueux dispose de la densité de campings la plus importante.

De plus, le Périgord Vert dispose d'un **village vacances** à Saint-Vincent-Jalmoutiers et d'une **résidence de tourisme** à Nontron. Aucune auberge de jeunesse n'est recensée sur le territoire.

**Le territoire ne propose pas d'offre d'hébergements de grande capacité,** capable d'accueillir un bus, mais il est aussi probable qu'une telle structure ne soit pas rentable à l'année, au moins tant que l'offre ne sera pas structurée autour d'une destination clairement lisible et identifiée.

**L'offre haut-de-gamme est jugée satisfaisante,** même si une montée en gamme pourrait être imaginée sur le territoire du PNR.

## Un parc d'hébergement hôtelier sous-occupé

La concertation auprès des acteurs du tourisme a relevé **une sous-occupation des établissements hôteliers du territoire, même en haute saison** : 60 % d'occupation recensés par la CCI au mois d'août.

## Un manque de professionnalisation des hébergeurs

La qualité des équipements touristiques peut se révéler problématique sur le territoire. En effet, **du fait d'une faible professionnalisation des acteurs du tourisme, le parc d'hébergement et les équipements existants ne sont pas toujours rénovés et correctement entretenus.** Une offre vieillissante est constatée sur certains établissements. Il s'agit de gîtes loués par des particuliers mais aussi d'établissements d'accueil gérés par des personnes cherchant à se reconverter professionnellement, peu formés à la gestion d'établissements touristiques. Une certaine forme d'amateurisme qui peut affaiblir le potentiel touristique du Périgord Vert.

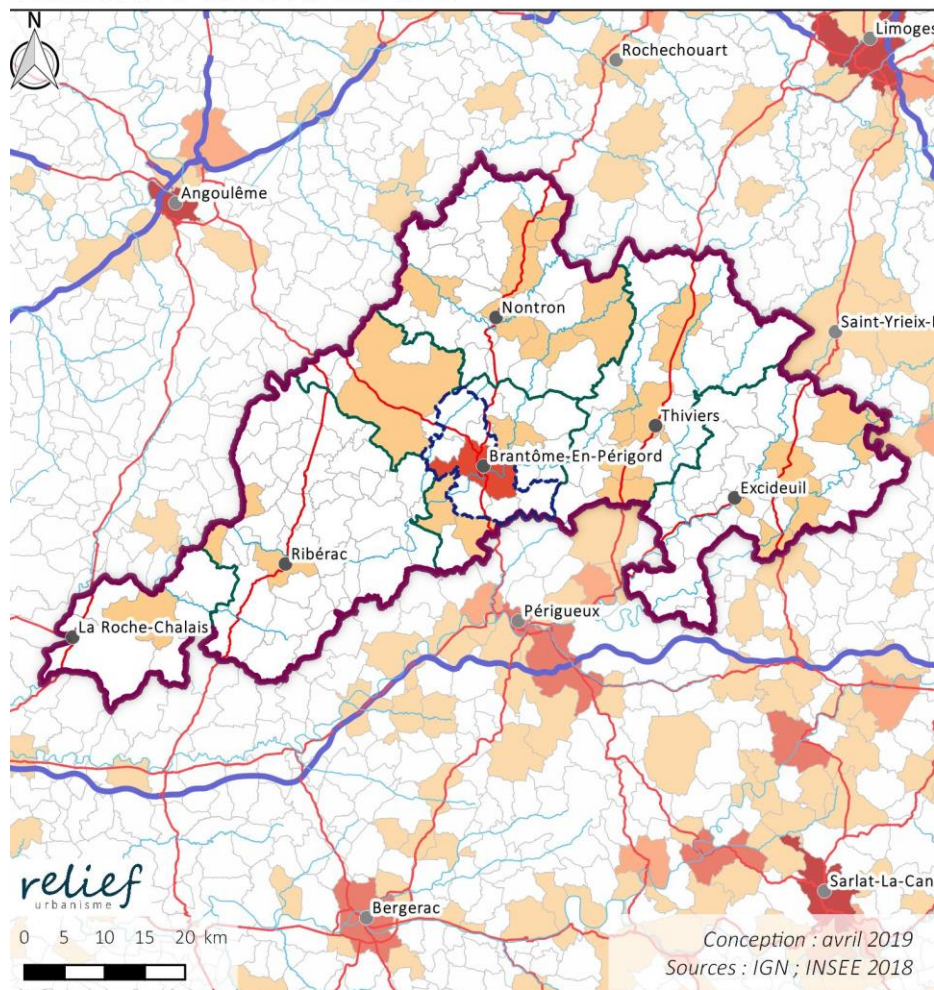
## Des difficultés liées aux ressources humaines

Le secteur de l'hôtellerie comme celui de la restauration présente des signaux importants à prendre en considération :

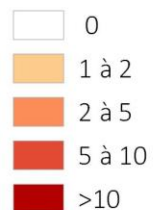
- Une large part des restaurateurs-hôteliers a aujourd'hui **plus de 60 ans,**
- Des **difficultés de recrutement des saisonniers** affectent l'ensemble du département, en lien notamment avec la difficulté de les loger sur place,
- **Des établissements qui travaillent à perte** pour maintenir leurs effectifs toute l'année, faute de pouvoir embaucher des saisonniers.



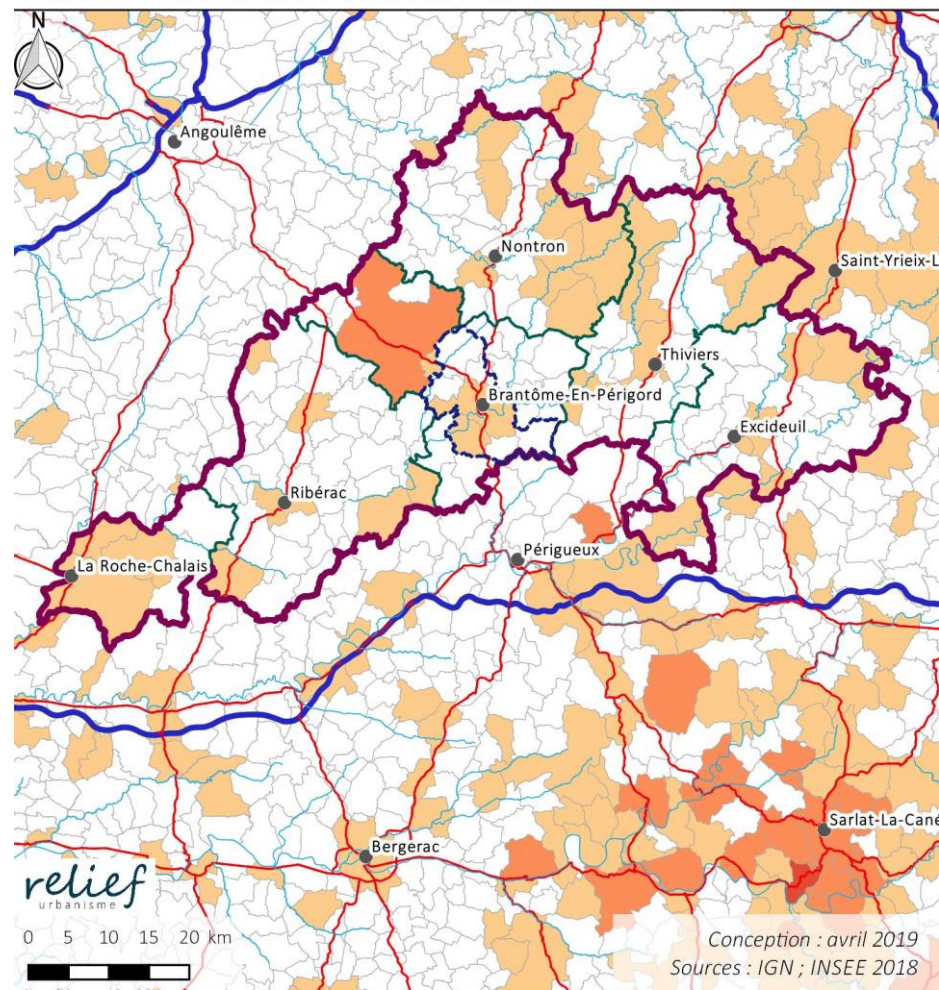
## NOMBRE D'HÔTELS EN 2018



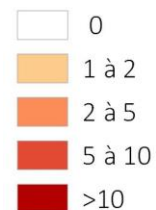
### Nombre d'hôtels en 2018



## NOMBRE DE CAMPINGS EN 2018



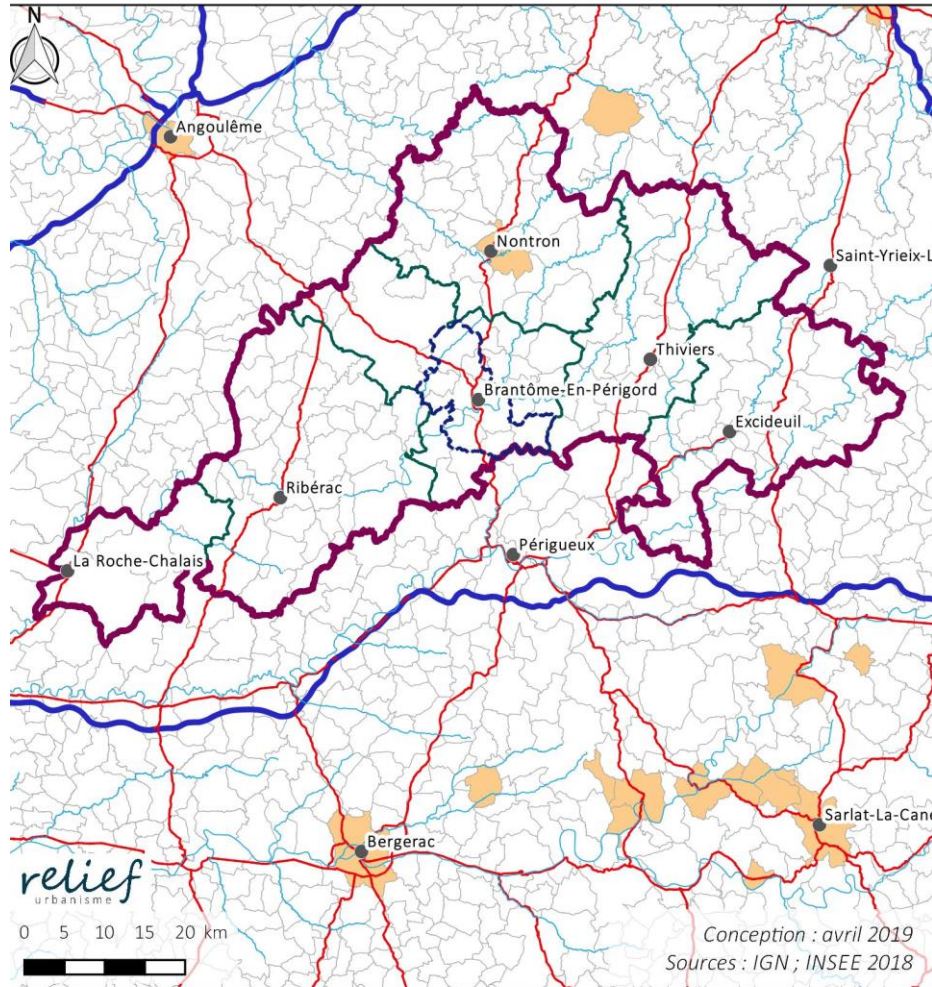
### Nombre de campings en 2018



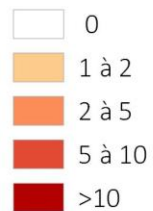
SCoT du Périgord Vert



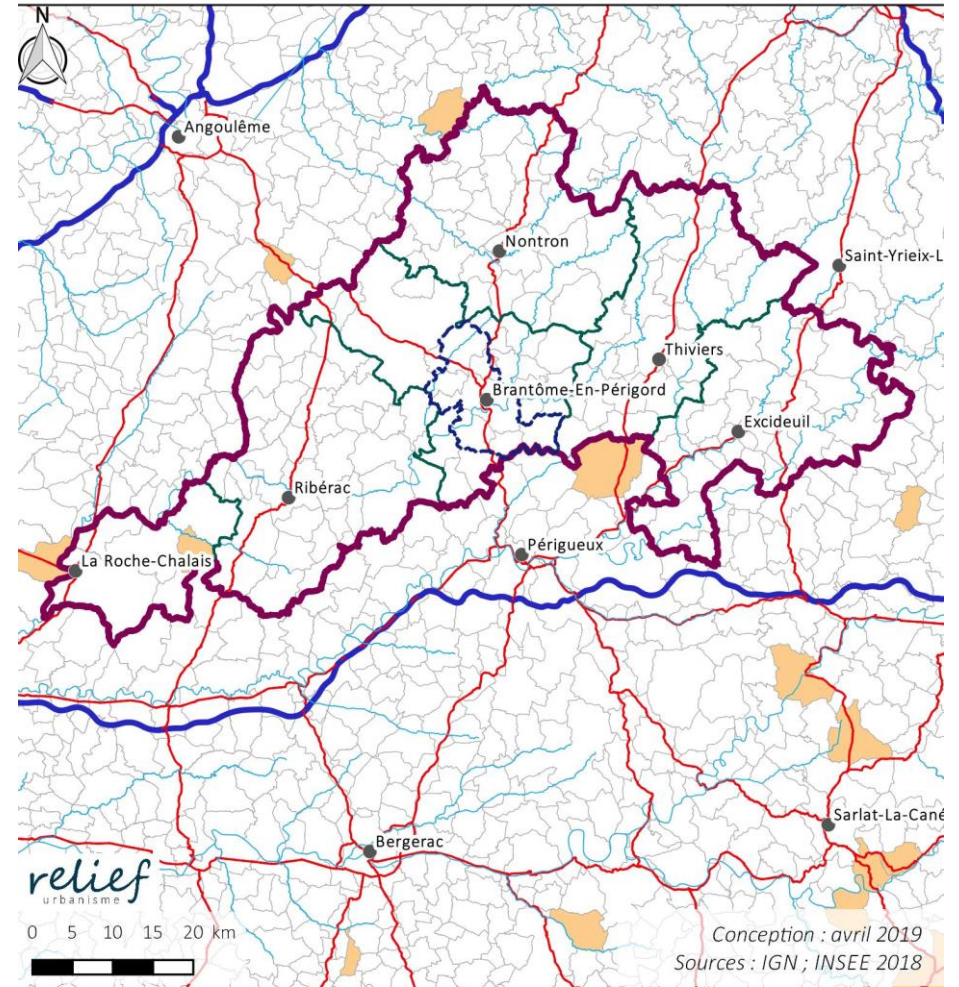
## NOMBRE DE RESIDENCES DE TOURISME EN 2018



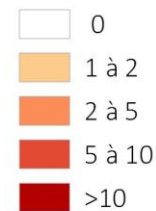
### Nombre de résidences de tourisme en 2018



## NOMBRE DE VILLAGES VACANCES EN 2018



### Nombre de villages vacances en 2018



SCoT du Périgord Vert

## G - La transversalité des enjeux liés au tourisme

### La valorisation des métiers de l'art et de l'artisanat

L'art et l'artisanat représentent un attrait touristique important pour le territoire. Visite des ateliers, vente de produits, événements (comme la Fête du Couteau de Nontron) attirent de nombreux visiteurs et font vivre le territoire. **Cependant, les artisans ne sont pas tous des spécialistes du tourisme, et la valorisation touristique des métiers de l'art et de l'artisanat est encore à travailler.** Plusieurs pistes ont été évoquées lors de la concertation avec les acteurs du tourisme :

- Pour que le public puisse devenir acteur,
- Pour que les artisans puissent exposer et travailler devant le public,
- Pour l'image de qualité du territoire, à travers une mise en synergie des acteurs, tout en veillant à se différencier des autres territoires, et ne pas négliger le fait qu'un touriste peut devenir un futur habitant du territoire,
- À travers des chantiers participatifs autour des matériaux et techniques écologiques de plus en plus plébiscités.

### La gestion de l'environnement, des paysages et du patrimoine, et la valorisation agricole

L'activité touristique du Périgord Vert reposant essentiellement sur son patrimoine, son cadre rural et son terroir, une attention particulière doit être portée sur :

- **Les paysages** : ces derniers tendent à se fermer, et parfois obstruent des éléments forts du territoire comme le patrimoine bâti ou les falaises.

- **L'agriculture** : elle façonne les paysages, et alimente l'imaginaire du visiteur. Elle produit les aliments du terroir, entretient l'espace et permet de maintenir les paysages ouverts.
- **Le patrimoine bâti** : il fait partie intégrante du cadre de vie que recherchent les visiteurs, en les plongeant dans l'Histoire, le pittoresque, le rural. Le territoire est également ponctué par un patrimoine remarquable (cf. livret 1 partie 5). Un travail sur les paysages et leur ouverture, et sur la gestion de l'urbanisation, peuvent être de premiers pas pour une meilleure valorisation du patrimoine bâti.
- **L'eau et la nature** : la qualité de l'eau et la qualité de l'environnement naturel sont des éléments forts du tourisme vert. Ils croisent la question des paysages, de la baignade, de la randonnée, du cadre de vacance, ...

### L'amélioration de la professionnalisation des acteurs et des recrutements

Le secteur touristique souffre d'un **manque de professionnalisation des acteurs**, et ce dans différents domaines :

- L'hébergement, notamment en lien avec l'offre de gîtes, chambres d'hôtes, *Airbnb*,
- Les sites patrimoniaux privés,
- Les artisans d'art qui ne sont pas toujours prêts à entrer dans une autre démarche que celle de la création, ou qui ont besoin de moyens ou de formation pour accueillir des publics (lieux, outils de réservation, etc.).

Les **recrutements saisonniers** sont également difficiles dans le domaine de l'hôtellerie-restauration (cf. partie 1 du présent livret).

**Ces enjeux de professionnalisation et de recrutement sont à travailler en lien avec la question de l'emploi et de la formation.**



## 4 | Les nouveaux modèles économiques en question

### A - L'Économie Sociale et Solidaire en plein essor

#### DEFINITION

L'Économie Sociale et Solidaire (ESS) désigne un ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un **principe de solidarité et d'utilité sociale**.

Ces entreprises adoptent des modes de gestion démocratiques et participatifs. Elles encadrent strictement l'utilisation des bénéfices qu'elles réalisent : le profit individuel est proscrit et les résultats sont réinvestis. Leurs ressources financières sont généralement en partie publiques.

Elles bénéficient d'un cadre juridique renforcé par la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

Elle regroupe des **activités dans des domaines très divers** tels que :

- Activités santé humaine et action sociale
- Activités financières et d'assurance
- Activité de services agricoles
- Coopératives agricoles
- Commerce et artisanat
- Enseignement, Formation, Insertion, Emploi
- Autres activités de services

Sources : [www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr) / [www.perigord-vert.com](http://www.perigord-vert.com)

### 8,5% de l'emploi salarié du territoire

L'Économie Sociale et Solidaire (ESS) compte environ **200 structures recensées** sur le territoire du Périgord Vert (source : PPV). Elle représente **1 600 emplois salariés**, soit 8,5% de l'emploi salarié du Périgord Vert, contre 11,5% au niveau départemental, et plus de 50% de ces emplois sont situés dans les domaines de l'action sociale et de la santé.

**Les établissements employeurs sont en majorité des associations (70%) et des coopératives (26%), et sont à 80% installés dans le secteur des services (91% pour l'ensemble de la Dordogne).**

### Une mise en réseau des acteurs

À l'échelle du département, un regroupement a été lancé en 2018 : « **Emergence Périgord** » porté par trois acteurs de l'ESS : Coop'Alpha, ATIS et Aquitaine Active. L'objectif est d'encourager et d'accompagner la création d'activités et d'emplois répondant aux enjeux sociaux, sociétaux, et environnementaux du territoire.

À l'échelle du Périgord Vert, le **Pays du Périgord Vert** appuie le potentiel de développement de l'ESS, et vise à poursuivre la dynamique de mise en réseau des acteurs.

#### PISTES D'ACTIONS ET LEVIERS DE DÉVELOPPEMENT

- ❑ *Poursuivre la dynamique de mise en réseau des acteurs (meilleure structuration des outils et meilleure circulation de l'information sur ces outils).*
- ❑ *Développer une offre de formations auprès des dirigeants (ou bénévoles) et des salariés de ces structures*
- ❑ *Accompagner les acteurs à la transition numérique*
- ❑ *Développement d'une chaîne de partenaires de la création pour accompagner les partenaires de projets de l'ESS (comme pour les projets classiques).*
- ❑ *Mise à disposition de locaux pour le développement de ces projets, travailler articulation avec le futur incubateur « Émergence Périgord ».*

#### POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT



Source : Etude économique du Pays Périgord Vert 2018



## Des difficultés à prendre en compte

Le diagnostic économique du Pays Périgord Vert a mis en exergue les difficultés que rencontrent le secteur de l'ESS en termes de **ressources humaines** :

- D'une part, **les structures de l'ESS sont souvent animées par des dirigeants ou des bénévoles peu formés**, ce qui nuit au développement de ces structures.
- D'autre part, **le secteur de l'ESS est également confronté au vieillissement de ses effectifs**, et doit penser au renouvellement des effectifs à court terme, ce qui menace la transmission des savoirs et des compétences.

Enfin, le secteur de l'ESS, confronté à la réalité économique des retours sur investissements, rencontre fréquemment des **difficultés liées au financement des projets**.

## Un terrain favorable pour le développement de l'ESS

Le Périgord Vert est un territoire favorable au développement de l'ESS, notamment en ce qui concerne la **création de structures favorisant l'accès à l'emploi, au commerce solidaire, à la récupération et au recyclage, ...**

### L'ECONOMIE DU RECYCLAGE

Les entreprises Paprec à Saint-Paul-la-Roche ou encore Recymap, à Saint-Pierre-de-Côle sont spécialisées dans le recyclage de matériaux. Il existe également deux associations acteurs de réemploi avec le Tricycle Enchanté (implanté à Bourdeilles, Piégut-Pluviers et Brantôme) et Ribérécup à Ribérac mais l'activité semble restreinte par l'absence de bâtiments de taille adaptée (1 500 à 3 000 m<sup>2</sup> couverts).

*Extrait du diagnostic des services de l'Etat*



*Le Tricycle Enchanté – Bourdeilles. Photo : googlestreetview 2010*



*Magasin associatif et solidaire de Ribérécup' – Ribérac. Photo : Ribérécup'*

## B - Télétravail et espaces de travail partagés, un développement prometteur

### 3 espaces de coworking sur le territoire

Le Périgord Vert compte **3 espaces de coworking**<sup>1</sup> sur son territoire :

- « La boîte à bosse » à La Tour Blanche (CCPR),
- « Le Champ des Possibles » à Saint-Sulpice-de-Roumagnac (CCPR),
- « E-business rural » à Abjat-sur-Bandiât (CCPN).

Ces trois espaces sont d'initiative privée ou associative.

### 1 atelier partagé et collaboratif

Les « Ateliers Synaptiques » installés à Saint-Pardoux-la-Rivière (CCPN) regroupent un atelier bois, un *Fablab*<sup>2</sup>, un atelier métal, un atelier d'artiste, une salle de répétition et un café associatif.

### Le télétravail, une niche prometteuse

Le télétravail<sup>3</sup> est souvent présenté comme une opportunité de développement pour lutter contre la désertification des territoires ruraux, mais il reste encore une niche en France.

L'acculturation est lente, et la plupart des entreprises qui mettent en place du télétravail se limitent à un ou deux jours télétravaillés par semaine.

<sup>1</sup> Espace de coworking = espace de cotravail. Organisation du travail qui regroupe les notions d'espace de travail partagé, et de réseau de travailleurs encourageant l'échange et l'ouverture.

<sup>2</sup> Voir définition page p.15 du présent livret

<sup>3</sup> Le télétravail s'inscrit dans une démarche d'amélioration de l'organisation du travail et s'appuie sur les technologies numériques. Il s'agit d'un travail effectué hors des locaux de l'employeur de façon régulière et volontaire [www.teletravailler.fr](http://www.teletravailler.fr)

En revanche, les personnes travaillant à leur compte (free-lance, autoentrepreneurs, etc.) sont de plus en plus nombreuses, et ce sont surtout elles qui représentent un potentiel pour les territoires ruraux. Le Périgord Vert dispose déjà de 4 espaces de travail partagés : la dynamique est ainsi déjà lancée sur ce territoire, et représente ainsi certainement une niche prometteuse pour son développement économique.

« Annoncée depuis vingt bonnes années par les experts du numérique et les pouvoirs publics, la dynamique reste encore marginale et est portée plus par l'installation de free-lance exerçant dans le conseil la formation, l'e-commerce, le design, la comptabilité, que par des salariés en télétravail. »

Source : article « Le télétravail peine à se généraliser », dans « Les campagnes sont de retour », Les dossiers d'Alternatives économiques, n°16, décembre 2018, p.71

#### LES CONDITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DU TELETRAVAIL

Plusieurs facteurs sont nécessaires au développement du télétravail en milieu rural, notamment pour l'attractivité auprès des travailleurs indépendants et des *free-lances* dont l'activité n'a pas besoin d'être « localisable ».

**L'infrastructure technologique** (internet et téléphonie) est une condition *sine qua non* (cf. livret 1 partie 4).

**L'accès à des locaux collaboratifs** (espaces de coworking ou *fablab*) peut être un facteur déterminant, pour pallier le risque d'isolement, créer une communauté de travail, ou partager des outils de travail (internet, machines, logiciels, ...).

Enfin, les retours d'expérience de territoires ruraux qui ont œuvré en faveur de l'attractivité territoriale auprès des télétravailleurs montrent que **l'animation apparait comme un facteur essentiel pour créer des événements et permettre la mise en réseau des acteurs : échanger, développer son activité, créer une communauté professionnelle, ...**

## 5 | Synthèse des enjeux de la partie 2 : les grands secteurs économiques

### ENJEU 1 | VALORISER ET DEVELOPPER LES FILIERES PRODUCTIVES

>> **Valoriser les métiers d'art, du cuir et du luxe comme des filières porteuses d'un potentiel important** : Il s'agit d'une spécificité du territoire, qui crée une dynamique économique, de l'emploi sur place ou encore un intérêt touristique.

>> **Valoriser le secteur de l'agroalimentaire**, avec d'une part, une production agroalimentaire de circuits courts (production-transformation-vente sur le territoire), et d'autre part, une grande industrie pourvoyeuse d'emplois qui doit jongler entre la revalorisation des postes ouvriers et l'attractivité du territoire pour les postes de cadres.

>> **Interroger le développement de la filière bois** qui doit concilier des enjeux liés à la production de bois-énergie, la construction bois, la gestion forestière, et les impacts environnementaux.

>> **Interroger le développement des activités de carrières et de production d'énergies, en particulier de la méthanisation, de l'éolien et du photovoltaïque**, en lien avec les impacts environnementaux de ces activités

>> **Valoriser les filières productives existantes (cuir, artisanat d'art, alimentaire, bois en particulier), et interroger le développement de nouvelles filières** liées aux énergies, à la construction ou à l'agroalimentaire par exemple, en pensant la chaîne de production complète sur le territoire ou en lien avec des territoires voisins.

### ENJEU 2 | EQUILIBRER L'ECONOMIE PRESENTIELLE

>> **Accueillir de nouveaux habitants pour soutenir l'économie présentielle**. Majoritaire sur le territoire, l'économie présentielle est directement liée aux dynamiques démographiques et résidentielles. Pour préserver ses activités et emplois présentiels, le territoire doit *a minima* conserver son poids démographique.

>> **Penser la question commerciale en lien avec la revitalisation des bourgs-centres**. En effet, le déclin des bourgs et l'érosion commerciale des centres sont des corollaires.

>> **Préserver le petit commerce en tenant compte des jeux de concurrence commerciale et de la sociologie vieillissante des commerçants**. Le petit commerce est majoritaire, et implique l'emploi et l'activité de Très Petites Entreprises. Toutefois, il doit aujourd'hui faire face à une triple concurrence (grande distribution, pôles extérieurs, e-commerce), ainsi qu'au vieillissement des commerçants.

>> **Penser l'offre de services et de commerces comme une nécessité pour les habitants du territoire, mais aussi comme un facteur d'attractivité du territoire auprès des touristes et de potentiels futurs habitants**. Si la ruralité est un atout dans de nombreux domaines, elle peut aussi présenter des contraintes quant à l'accès aux services. Le territoire doit penser à maintenir et développer les activités de services, en particulier des services à la personne, et à penser d'autres formes de services (services mobiles par exemple).

>> **Pérenniser le secteur de la construction sur le territoire**. Ce secteur est directement lié aux dynamiques résidentielles du territoire, mais il peut aussi intervenir sur les territoires voisins. Il peut être intéressant de penser au développement de savoir-faire et de circuits courts de la construction, en conjuguant enjeu de l'écoconstruction et utilisation de ressources locales. De plus, le territoire peut s'interroger sur les aménagements nécessaires aux professions de la construction, en pensant notamment une offre immobilière de locaux mixtes pouvant accueillir des ateliers, des entrepôts et des bureaux.



### ENJEU 3 | DEPLOYER LE POTENTIEL TOURISTIQUE

---

>> **Affirmer les multiples potentiels touristiques, en particulier le triptyque patrimoine-nature-terroir.** L'activité touristique est principalement basée sur la haute valeur patrimoniale du territoire (patrimoine historique, rural et artisanal), les loisirs de plein air et la gastronomie et les produits du terroir.

>> **Valoriser les patrimoines du territoire, en particulier les rivières, le ciel étoilé, les falaises, le patrimoine bâti, l'artisanat.** La valorisation des paysages peut être un premier pas en faveur de la valorisation du patrimoine bâti, en tant qu'action indirecte.

>> **Valoriser et développer le potentiel d'itinérance et de mobilités douces.** Le GR654 et les multiples chemins ruraux sont importants à préserver et entretenir (paysages alentours, ouverture et entretien des chemins, continuités entre les chemins...). Cet entretien peut passer par les collectivités ou par des associations locales. Les projets du territoire peuvent intégrer la question des mobilités douces à plusieurs échelles : de la création d'une voie verte à la création de continuités douces dans les bourgs.

>> **Améliorer l'offre d'activités de loisirs et de pleine nature,** tant en qualité qu'en quantité, en visant notamment des publics familiaux, amoureux de nature, et en recherche de quiétude, tout en interrogeant les capacités environnementales pour l'accueil de ces activités : activités de plein air, sportives, familiales, ...

>> **Développer des potentiels du territoire encore peu ou pas exploités** comme le tourisme écologique (zéro carbone, écoconstructions, ...), insolite (habitat, « pépites » patrimoniales, ou expériences), industriel, gastronomique, d'affaire autour des entreprises locales de luxe.

>> **Promouvoir le territoire à travers une campagne de valorisation territoriale,** qui peut passer par une stratégie de différenciation des autres territoires ruraux, de complémentarité avec les territoires voisins (et le Périgord Noir en particulier), par la labellisation des prestations touristiques pour assurer une offre de qualité, ...

>> **Mettre en synergie et en réseau les acteurs et les sites touristiques.** La multiplication des appellations touristiques peut être un frein à la lisibilité de l'offre territoriale du Périgord Vert. Les mises en synergies et en réseau sont encore faibles entre les sites, les activités, les acteurs, avec les locomotives touristiques voisines.

>> **Améliorer l'offre de services touristiques :** professionnalisation des acteurs, labellisation des prestataires, mise en accessibilité de sites patrimoniaux privés, création de services annexes à l'itinérance, accès au numérique, diversification de l'offre d'hébergements, etc.

>> **Considérer les enjeux touristiques de manière transversale :** en lien avec les métiers de l'artisanat, l'emploi et le recrutement, la professionnalisation, les paysages, le patrimoine et l'environnement, l'agriculture, etc.

### ENJEU 4 | ENCOURAGER LES NOUVEAUX MODELES ECONOMIQUES

---

>> **Soutenir les initiatives relevant de l'Economie Sociale et Solidaire et les initiatives citoyennes** pour améliorer les conditions de vie et dynamiser l'économie locale et l'emploi. Les chantiers participatifs, bien que bénévoles, sont par exemple un moyen de développer des compétences artisanales ou agricoles, de faire connaître le territoire, et d'implanter temporairement ou durablement des jeunes sur le territoire.

>> **Développer le télétravail** pour rendre le territoire attractif auprès de travailleurs mobiles et pouvant exercer dans n'importe quel territoire et œuvrer à la réduction des déplacements domicile-travail du quotidien, générateurs de pollutions en incitant les entreprises à autoriser le télétravail de leurs salariés.



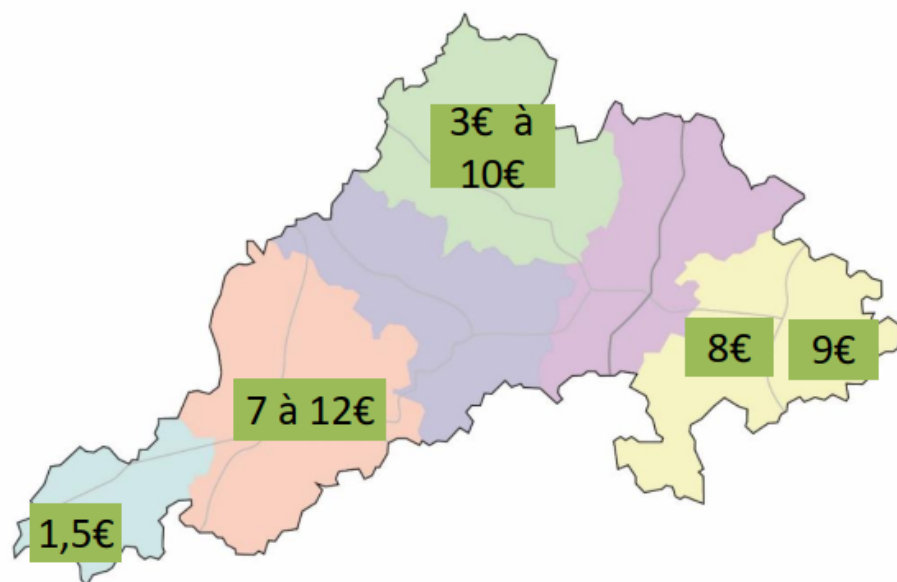
## Partie 3 : Le foncier et l'immobilier économiques

*Source : Nicolas Ravinaud – NR Photo | Pays Périgord Vert*

## 1 | Le foncier et l'immobilier économique

### A - Les prix du foncier abordables, des prix locatifs parfois dissuasifs dans les bourgs

Le prix du foncier disponibles en parcs d'activités sur le Pays Périgord Vert:



Lieu	Disponibilités et caractéristiques	Prix
Villetoureix	9900m <sup>2</sup> (divisible)	12€ / m <sup>2</sup>
Tocane (Jarissoux)	2000 à 12 000m <sup>2</sup>	7 à 9€ / m <sup>2</sup>
Parcoul	4 terrains	1,5€
Excideuil (La Tuilière)	3000m <sup>2</sup> (divisible)	9€ le m <sup>2</sup>
Négrondes (Le Peyrat)	20 000m <sup>2</sup> (divisible)	8€ le m <sup>2</sup>
Saint Martial de Valette		10€ le m <sup>2</sup>
Augignac		2/3m <sup>2</sup>

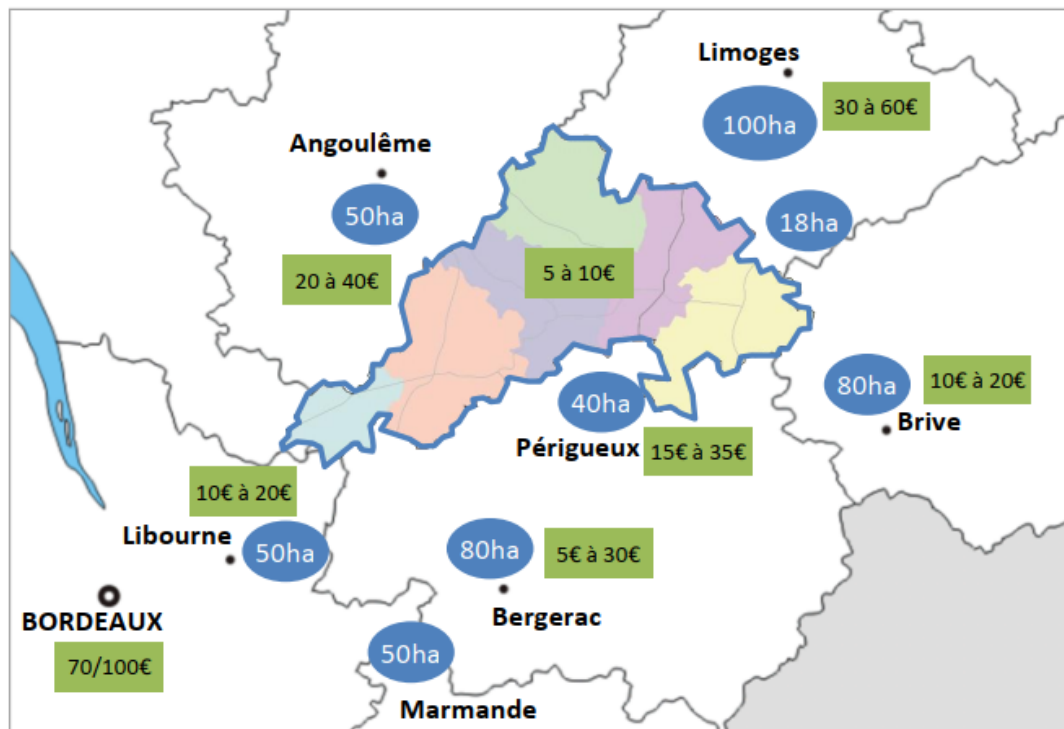
**LES PRIX DU FONCIER :** Les prix au m<sup>2</sup> sur les espaces disponibles varient le plus souvent entre 5€ et 10€ le m<sup>2</sup> sur le Pays Périgord Vert. Ces prix se situent en dessous des espaces autour qui bénéficient d'infrastructures et de services liés à la proximité d'agglomération (Périgueux, Angoulême, Limoges, Libourne).

**LES PRIX DE L'IMMOBILIER :** Si le prix du foncier apparaît comme raisonnable, c'est également le cas de certains biens immobiliers qui sont disponibles à des prix raisonnables dans les centres bourgs du territoire. Cependant, il existe une problématique sur les biens mis en vente à la location. En effet, il existe beaucoup de locaux vacants dont les loyers sont à des niveaux dissuasifs. Les propriétaires qui disposent souvent de plusieurs locaux préfèrent ne pas louer que de baisser leur prix, ce qui a une incidence sur la dynamisation des centres bourgs.



## B - Autour du Périgord Vert, un parc économique abondant

Disponibilités et prix du foncier en parc d'activités autour du Pays Périgord Vert :



Il existe de nombreux parcs ayant des disponibilités et des projets autour des agglomérations proche du Pays Périgord Vert.

En effet, ces territoires qui disposent généralement d'une autoroute à proximité dispose chacune d'au moins **50 hectares d'espaces économiques disponibles**. Les agglomérations disposent le plus souvent de lots de différentes tailles (de 1500m<sup>2</sup> à plusieurs hectares).







Les prix varient en fonction des zones, des surfaces demandées, et de l'accessibilité. Les disponibilités et la concurrence entre ces espaces font converger les prix dans une fourchette allant le plus souvent autour de 20€ le m<sup>2</sup>.

→ Une situation de disponibilité et de prix qui montre que le territoire aura des difficultés à se positionner sur une attractivité auprès d'entreprises exogènes en mettant en avant ses critères (prix, disponibilités). Le Pays Périgord Vert devra donc tabler avant tout sur un cadre et un environnement attractif pour développer et attirer des entreprises.

*Extrait de l'étude économique du Pays Périgord Vert*

## 2 | Une offre foncière à structurer

### A - Une offre pléthorique de zones d'activités économiques

	<p>Biras Bourdeilles Brantôme en Périgord Cantillac Champagnac de Belair</p>	<p>La Chapelle-Faucher La Chapelle-Montmoreau Condat sur Trincou Mareuil en Périgord Quinsac</p>	<p>Sainte-Croix de Mareuil Saint-Félix de Bourdeilles Valeuil Villars</p>	<p>14 Communes 28 Espaces éco. 135,7 Ha</p>	
	<p>Angoisse Lanouaille Payzac Preyssac d'Excideuil Excideuil</p>	<p>Saint-Martial d'Albarède Saint-Médard d'Excideuil Saint-Sulpice d'Excideuil Sarlande Savignac-Lédrier</p>		<p>10 Communes 14 Espaces éco. 48,2 Ha</p>	
	<p>Bertric-BURÉE Celles Champagne et Fontaine Coutures Goût Rossignol</p>	<p>La Tour Blanche-Cercles Lisle Montagrier Nanteuil Auriac de Bourzac Petit Bersac</p>	<p>Ribérac Saint-Martial Viveyrol Saint-Martin de Ribérac Saint-Méard de Dronne Saint-Sulpice de Roumagnac</p>	<p>Ségonzac Siorac de Ribérac Tocane Saint-Apre Vanxains Villetoureix</p>	<p>20 Communes 33 Espaces éco. 173,1 Ha</p>
	<p>La Roche-Chalais Parcoule-Chenau Saint-Aulaye-Puymangou</p>			<p>3 Communes 7 Espaces éco. 83,8 Ha</p>	
	<p>Chalais La Coquille Eyzerac Nantheuil Nanthiat</p>	<p>Négrondes Saint-Jean de Côte Saint-Jory de Chalais Saint-Martin de Fressengas Saint-Paul la Roche</p>	<p>Saint-Pierre de Côte Saint-Pierre de Frugie Saint-Romain et Saint-Clément Thiviers</p>	<p>14 Communes 30 Espaces éco. 373,1 Ha</p>	
	<p>Abjat sur Bandiat Augignac Le Bourdeix Busserolles Bussière-Badil</p>	<p>Champs-Romain Javerlhac et la Chapelle Saint-Robert Milhac de Nontron Piégut-Pluviers Saint-Barthélémy de Bussière</p>	<p>Saint-Estèphe Saint-Front la Rivière Saint-Front sur Nizonne Nontron Saint-Martial de Valette</p>	<p>Saint-Martin le Pin Saint-Pardoux la Rivière Saint-Saud Lacoussière Sceau Saint-Angel Teyjat</p>	<p>21 Communes 53 Espaces éco. 172,8 Ha</p>
			<p>Varaignes</p>		

# LES COMMUNES DU PERIGORD VERT AVEC ESPACES ECONOMIQUES EXISTANTS OU PLANIFIES



14 Communes  
28 Espaces éco.  
135,7 Ha



10 Communes  
14 Espaces éco.  
48,2 Ha



20 Communes  
33 Espaces éco.  
173,1 Ha



3 Communes  
7 Espaces éco.  
83,8 Ha



14 Communes  
30 Espaces éco.  
373,1 Ha



21 Communes  
53 Espaces éco.  
172,8 Ha

**163 espaces économiques existants ou planifiés au sein des documents d'urbanisme locaux identifiés sur le territoire, soit près de 1 000 hectares.**

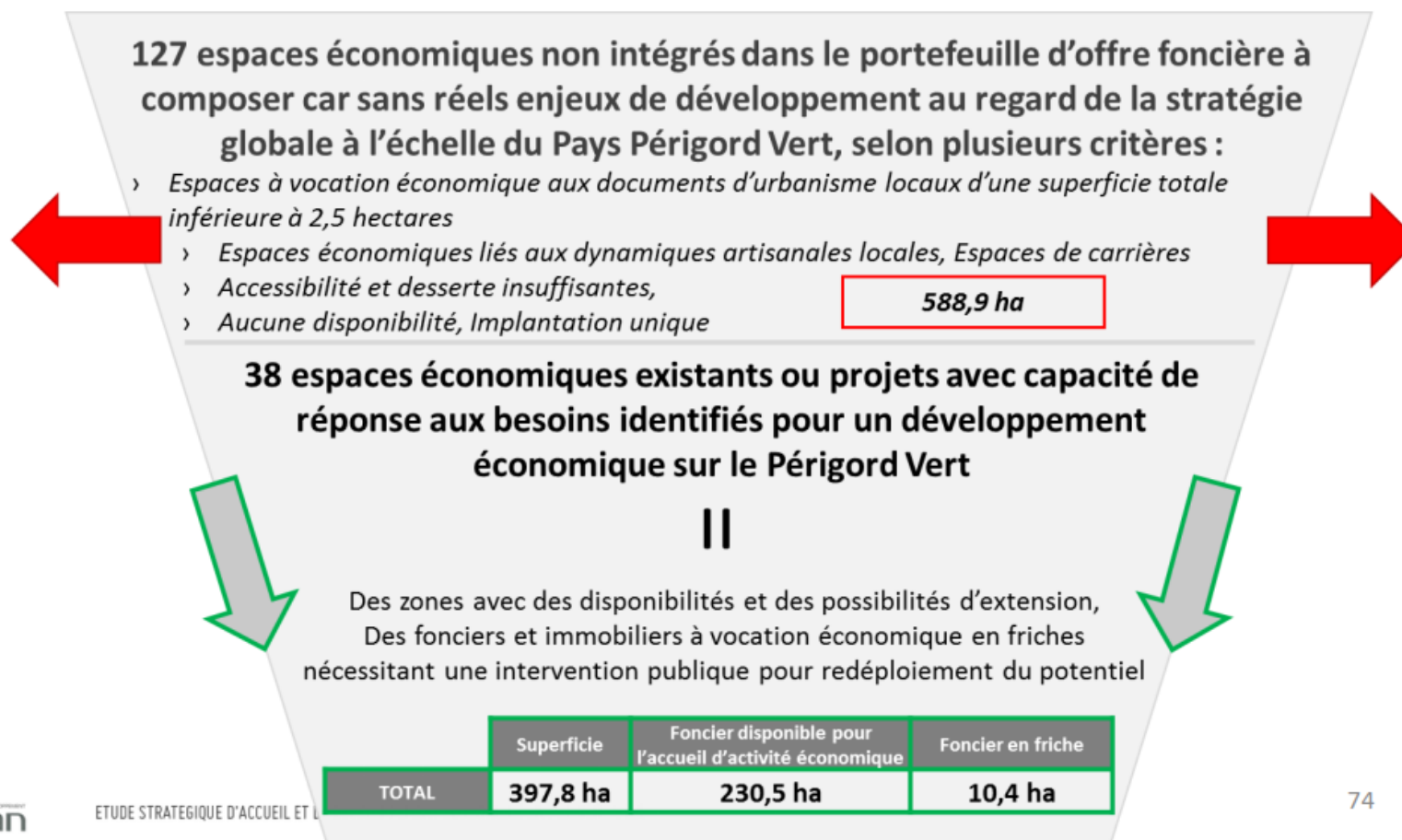
Une offre potentielle de foncier économique pléthorique qui nécessite de porter un choix sur les espaces économiques les plus pertinents à retenir pour engager une stratégie d'intervention publique d'aménagement et de développement économique future cohérente à l'échelle du Pays Périgord.

*Extrait de l'étude économique du Pays Périgord Vert*



**B - Vers une structuration stratégique de l'offre foncière selon la capacité des sites à répondre aux besoins**

**165 espaces économiques existants ou projets identifiés → Nécessité d'une approche objective discriminante pour obtenir un portefeuille d'offre foncière à gérer composé d'espaces économiques existants ou projets avec capacité de réponse en cohérence avec la dynamique globale du territoire du Pays Périgord Vert :**





## LES 38 ESPACES ECONOMIQUES EXISTANTS OU PROJETS avec capacité de réponse aux besoins identifiés pour un développement économique sur le Périgord Vert

	Nom de la ZA	Commune	Superficie	Profils zone	Foncier disponible pour l'accueil d'activité éco	Foncier disponible en extension d'urbanisation pour de l'activité éco.	Friche (parcellaire)
A	ZI de la Roche-Chalais	LA ROCHE-CHALAIS	<b>36,5</b>	ZI avec acteur majeur (KSB)	7,5	12,3	
B	ZAE Ballan	LA ROCHE-CHALAIS	<b>13,0</b>	Mixte (artisanat/commerce)	4,2		0,7
C	ZA Les Grands Champs	SAINT-AULAYE-PUYMANGOU	<b>4,7</b>	Pôle Commercial	3,7		
D	ZAE des Jonctarias	LISLE	<b>4,0</b>	Artisanat	2,2		
E	ZAE La Fortune	RIBERAC	<b>8,0</b>	Commerce/ Artisanat	4,2		
F	ZAE La Pichie	RIBERAC	<b>6,7</b>	A définir	6,7		
G	ZAE Le Jarissou	TOCANE SAINT APRE	<b>13,7</b>	Mixte (artisanat/productif)	5,4		0,4
H	ZAE Bréjou	TOCANE SAINT APRE	<b>15,5</b>	Mixte (artisanat/productif)	1,5	4,5	0,2
I	ZI La Borie	VILLETUREIX	<b>20,9</b>	Mixte (artisanat/productif)	2,7	7,1	
J	ZA Bonafon	VILLETUREIX	<b>8,0</b>	Artisanat	2,8		
K	ZAE La Tuilerie	PAYZAC	<b>5,3</b>	A définir	3,4		
L	ZAE de la Gare	PREYSSAC D'EXCIDEUIL	<b>4,4</b>	Mixte (artisanat/productif)	2,9		
M	ZAE Des Quatre Routes du Breuilh	SAVIGNAC LEDRIER	<b>4,1</b>	A définir	3,1		0,1
N	ZA de Fardoux	LA COQUILLE	<b>17,6</b>	Mixte (artisanat/productif)	7,1		0,7
O	ZA Labaurie	EYZERAC	<b>22,9</b>	Mixte (artisanat/productif)	16,1		
P	ZA Peyrat-Riviers	NÉGRONDES	<b>18,4</b>	Mixte (artisanat/productif)	7,4		1,4
Q	ZA Le Grand Gué	SAINT-JORY-DE-CHALAIS	<b>6,8</b>	Artisanat	3,8		
R	ZA de Froidefond	SAINT-PIERRE-DE-FRUGIE	<b>4,2</b>	ZA avec acteur majeur (Ecocentre Périgord Limousin)	1,7		
S	ZA des Terres de Loiseau	THIVIERS	<b>3,6</b>	Artisanat	3,1		1



## LES 38 ESPACES ECONOMIQUES EXISTANTS OU PROJETS avec capacité de réponse aux besoins identifiés pour un développement économique sur le Périgord Vert

	Nom de la ZA	Commune	Superficie	Profils zone	Foncier disponible pour l'accueil d'activité éco	Foncier disponible en extension d'urbanisation pour de l'activité éco.	Friche (parcellaire)
T	ZA Chassouty	THIVIERS	<b>13,0</b>	A définir		11,4	
U	ZA Enclairville	THIVIERS	<b>13,2</b>	ZA avec acteur majeur (Arcadie)	5,3		1,2
V	ZA Point du Jour	AUGIGNAC	<b>9,9</b>	Mixte (artisanat/productif)	6,6		
W	ZA la Baguette de Bois	SAINT-FRONT-LA-RIVIÈRE	<b>1,7</b>	A définir			1,6
X	ZA Terme Nord & Sud	BUSSIÈRE-BADIL	<b>8,1</b>	ZA avec acteur majeur (GELPAT)		7,5	
Y	ZA de la Route de Cabaniers	PIÉGUT-PLUVIERS	<b>5,2</b>	A définir	4,2		1
Z	ZA de Villefaix	PIÉGUT-PLUVIERS	<b>16,8</b>	ZA avec acteur majeur (CCA Périgord)	3	6,8	
AA	ZA de la Magnat	NONTRON	<b>4,4</b>	Mixte (artisanat/productif)		2,3	
AB	ZA de la Maladrerie	NONTRON	<b>17,1</b>	ZA avec acteur majeur (Laboratoire du Bain)	4,5	7,5	
AC	ZA de Goulat	NONTRON	<b>9,6</b>	Mixte (artisanat/productif)	3,3		0,6
AD	ZA Massonneau	SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE	<b>12,5</b>	A définir/ Commerce	8,3		0,7
AE	ZAE de la Gare	BIRAS	<b>5,8</b>	Artisanat	0,1	2,2	
AF	ZI Paul Abadie	BRANTÔME-EN-PÉRIGORD	<b>5,5</b>	Mixte (artisanat/productif)		3,4	
AG	ZA de la Coopérative Agricole	BRANTÔME-EN-PÉRIGORD	<b>3,9</b>	Mixte (artisanat/productif)	2,2		
AH	ZA du Brandissou	CHAMPAGNAC-DE-BELAIR	<b>8,4</b>	Artisanat	2	2,6	
AI	ZA sur RD78	LA CHAPELLE-FAUCHER	<b>4,7</b>	A définir		4,7	
AJ	ZAE de Lespinasse	MAREUIL-EN-PÉRIGORD	<b>21,3</b>	A définir		18,9	0,8
AK	ZA des Rades	VALEUIL	<b>14,7</b>	Mixte (artisanat/productif)	8,2		
AL	ZA la Sablière	VILLARS	<b>3,8</b>	Artisanat	2,1		
	<b>TOTAL</b>		<b>397,8</b>		<b>139,3</b>	<b>91,2</b>	<b>10,4</b>





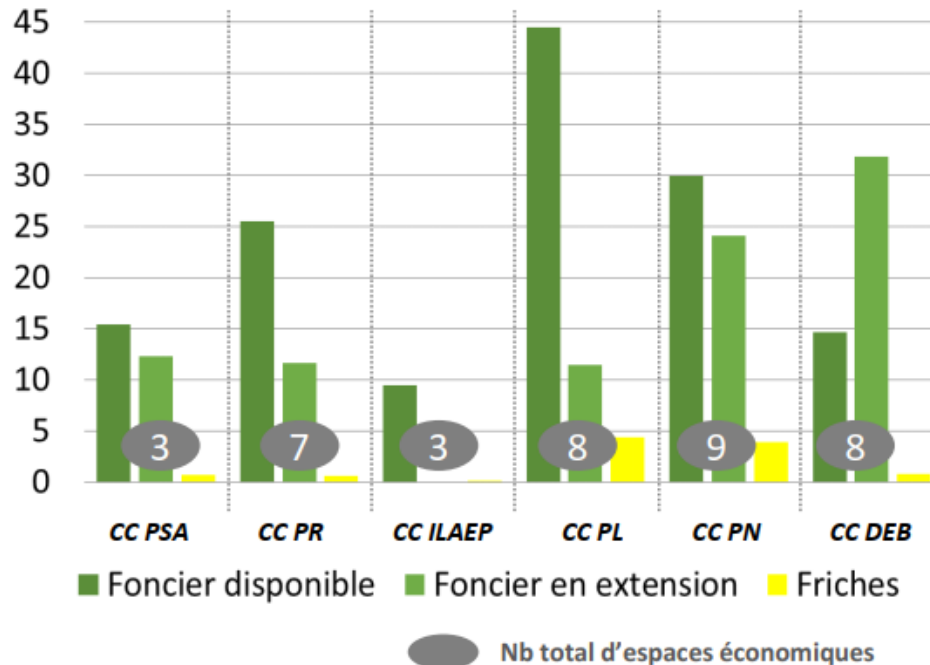
# REPARTITION SPATIALE DU FONCIER POTENTIEL IDENTIFIE

**Répartition par typologie de foncier potentiel identifié et par EPCI des espaces économiques existants ou en projet**

Superficie totale des espaces économiques identifiés par EPCI (en hectare)

CC PSA	CC PR	CC ILAEP	CC PL	CC PN	CC DEB
<b>54,2</b>	<b>76,8</b>	<b>13,9</b>	<b>99,7</b>	<b>85,1</b>	<b>68,1</b>

Superficie totale du foncier « vacant/mobilisable » identifié (en hectare)



**Les 38 espaces économiques existants ou en projets** avec capacité de réponse aux besoins identifiés pour un développement économique cohérent sur le Pays du Périgord Vert **sont répartis de manière relativement homogène en nombre et en superficie** au sein des 6 EPCI qui composent le territoire.

En outre, la CC Périgord Limousin concentre à elle seule le tiers du foncier disponible (44,5 ha).

Par ailleurs, c'est la CC Dronne et Belle qui concentre le tiers du foncier potentiel en extension d'urbanisation (31,8 ha). La CC Pays Nontronnais offre elle aussi de réelles capacités d'extension (24,1 ha).

Les friches les plus représentatives en terme de consommation foncière sont situées sur les territoires de la CC Périgord Limousin (4,3 ha) et la CC Périgord Nontronnais (3,9 ha).

## 3 | Synthèse des enjeux de la partie 3 : le foncier et l'immobilier économiques

### ENJEU 1 | DONNER ACCES AU FONCIER ET A L'IMMOBILIER

---

>> **Accompagner les propriétaires pour la mise en location de locaux**, pour éviter les prix dissuasifs à la location (notamment dans les bourgs), et permettre le réinvestissement de locaux vacants.

>> **Calibrer l'offre de foncier économique en fonction des besoins.** L'offre foncière est aujourd'hui pléthorique, et doit être interrogée pour répondre à une réflexion et une stratégie globale.

>> **Penser à la création de locaux dédiés aux professionnels.**

>> **Identifier les friches commerciales, artisanales et industrielles, et favoriser leur recyclage** dans une logique de renouvellement urbain et d'amélioration des paysages d'entrées de villes (cf. livret 1 partie 5).

>> **Interroger la logique d'implantation des activités sur le territoire** : les Zones d'Activités Economiques dédiées permettent d'éloigner les nuisances des activités productives par rapport aux zones habitées, de mutualiser les équipements et les infrastructures, de mieux gérer les flux de poids-lourds, etc. Il peut toutefois être intéressant de construire un autre modèle d'implantation, dépassant la seule « logique de zoning ».

### ENJEU 2 | ATTIRER DE NOUVELLES ENTREPRISES

---

>> **Prendre en compte la concurrence des territoires voisins en termes de mise à disposition de foncier économique.** Le Périgord Vert doit se différencier pour attirer des entreprises venant de l'extérieur, alors que les agglomérations voisines ont des offres en termes de prix et de disponibilités foncières concurrentielles. Le cadre de vie, les relations de proximité souvent facilitées avec les

élus du rural, les exonérations fiscales et sociales pour certaines entreprises nouvellement créées dans le cadre de la Zone de Revitalisation Rurale (cf. page 15), ...

### ENJEU 3 | AMELIORER L'OFFRE

---

>> **Améliorer l'organisation des zones d'activités en termes de spécialisation ou de thématisation.**

>> **Donner un meilleur accès aux réseaux numériques aux entreprises qui en ont besoin, et à l'intérieur des zones d'activités.**

>> **Améliorer les services annexes liés à la restauration ou aux déplacements.**

>> **Requalifier les zones d'activités de manière à améliorer la qualité des paysages bâtis** (cf. livret 1 partie 5).