

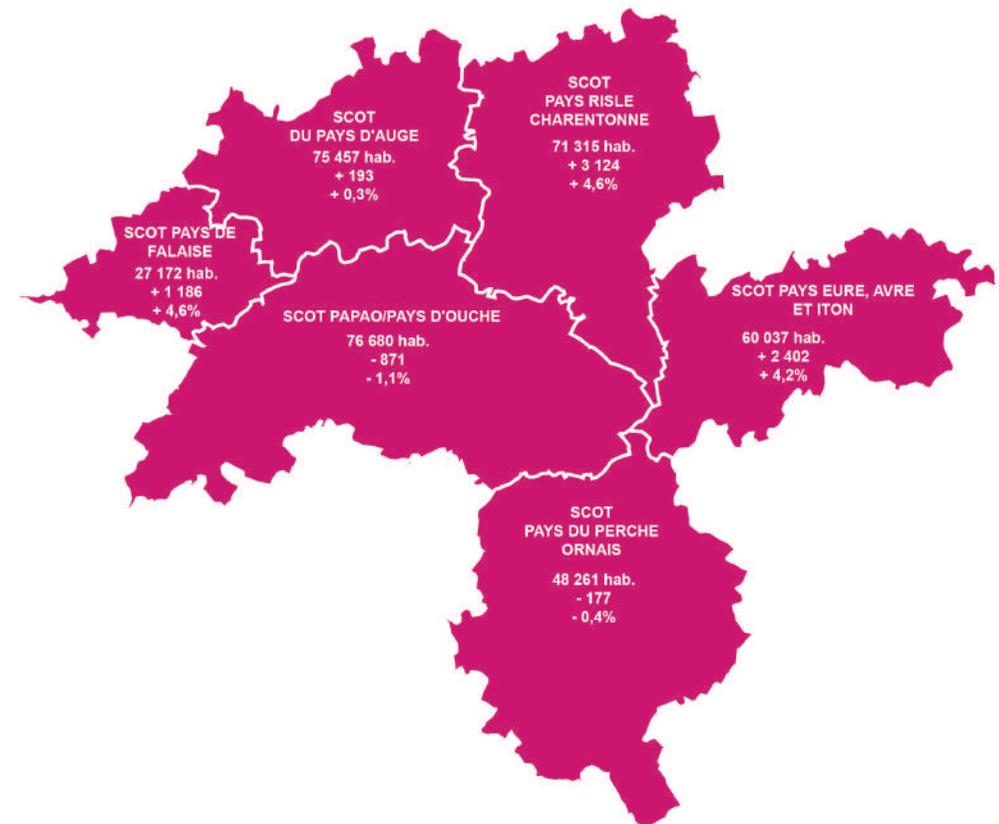


PIECE 1.3b
Fiches annexes au diagnostic
Livret 1 : Démographie habitat
Version approuvée le 18 décembre
2018



DÉMOGRAPHIE

Population en 2012 et évolution entre 2007 et 2012 au sein du SCoT et de ses territoires voisins
(Source : INSEE, RP 2007 et 2012, traitement EAU)

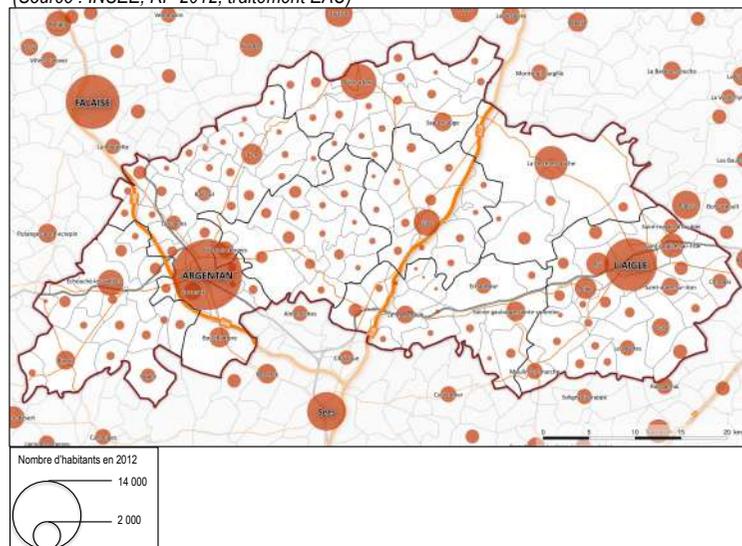


Répartition et évolution de la population

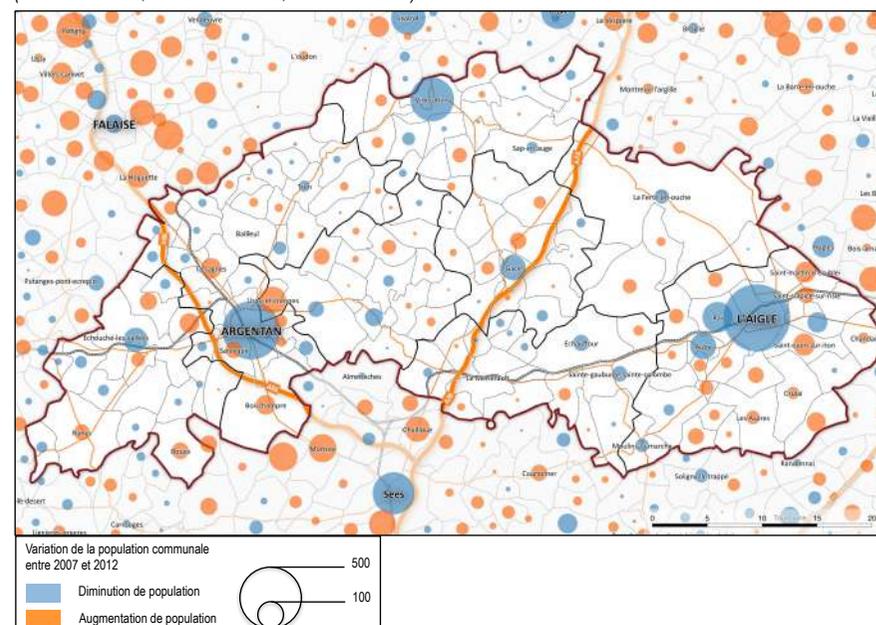
ÉTAT DES LIEUX ET TENDANCES

- Le territoire du SCoT compte 76 680 habitants en 2012, soit 871 de moins qu'en 2007. Depuis 1999, le SCoT est le témoin d'un renversement de tendance : après avoir enregistré une légère croissance démographique, la période plus récente fait état d'un recul démographique (- 2 260 habitants entre 1999 et 2012).
- Avec respectivement 31% et 28% de la population du SCoT, les CdC d'Argentan et du Pays de l'Aigle et de la Marche représentent 59% de l'ensemble de sa population. Ces territoires enregistrent entre 2007 et 2012 un repli démographique avec 323 habitants en moins pour la CdC d'Argentan et 399 en moins pour celle de L'Aigle.
- Le territoire se compose de deux pôles de population (Argentan et L'Aigle) et d'un réseau de pôles ruraux de population (Vimoutiers, Gacé, commune nouvelle de la Ferté-en-Ouche, Ecouché-les-Vallées, Sap-en-Auge, Trun,...). Les deux principaux pôles démographiques enregistrent un recul démographique au profit de leur couronne périurbaine.

Répartition de la population en 2012
(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)



Evolution du nombre d'habitants entre 2007 et 2012
(Source : INSEE, RP 2007 et 2012, traitement EAU)



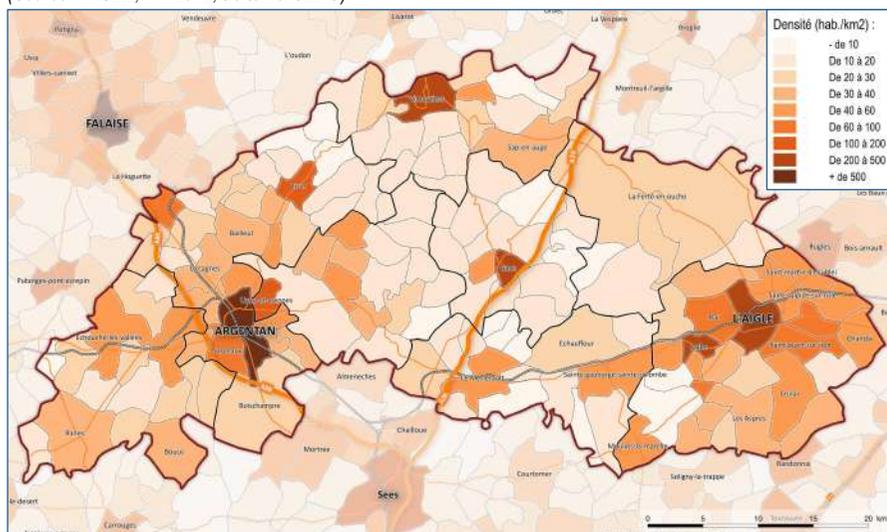
Population par territoire en 2012 et évolution entre 2007 et 2012
(Source : INSEE, RP 2007 et 2012, traitement EAU)

Territoire	2012	Part de la population du SCoT	Variation 2007-2012
CDC Argentan Intercom	23 745	31,0%	-323
CDC Canton de la Ferté-Fresnel	4 373	5,7%	9
CDC Courbes de l'Orne	6 617	8,6%	16
CDC Haras du Pin	4 279	5,6%	103
CDC Pays de L'Aigle et de La Marche	21 458	28,0%	-399
CDC Pays du Camembert	7 406	9,7%	-201
CDC Région de Gacé	4 177	5,4%	-20
CDC Vallées du Merlerault	4 625	6,0%	-56
SCoT PAPA0/Pays d'Ouche	76 680		-871
SCoT Eure, Avre et Iton	60 037		2 403
SCoT Pays Risle Charentonne	71 315		3 127
SCoT Sud Pays d'Auge	75 457		191
Orne	290 015		-2 594

- Une densité moyenne de 42,8 hab./km² inférieure à la moyenne régionale (111,1 hab./km²) et départementale (47,5 hab./km²).
- Au sein du SCoT, les densités sont les plus importantes à l'échelle des EPCI d'Argentan (75,6 hab./ km²) et de L'Aigle (68,5 hab./ km²) et les plus faibles dans la CdC du Canton de la Ferté-Fresnel (21,3 hab./ km²), du Haras-du-Pin et des Vallées du Merlerault (23,3 hab./ km²).

Densité de population par communes en 2012 (nombre d'hab./km²)

(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)

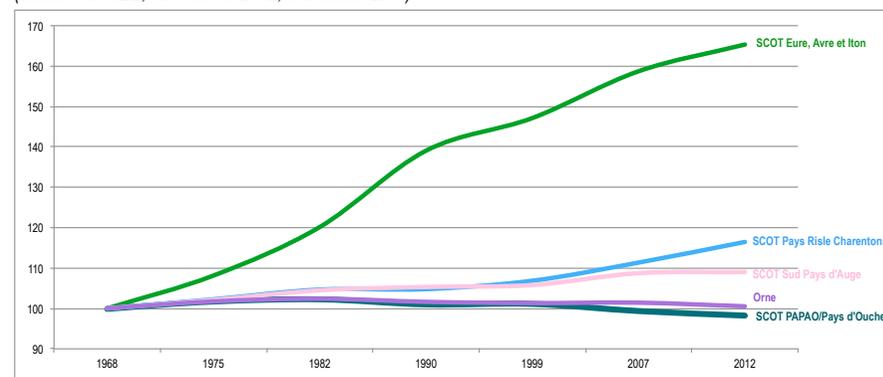


- Le SCoT enregistre une évolution démographique proche de celle du département et nettement en deçà des SCoT de l'Eure, Avre, Iton ou du Pays Risle Charentonne. Son évolution est relativement stable depuis 1982 mais en baisse depuis 1999.
- Sur le long terme, notamment sur la période allant de 1968 à 1999, on observe une logique de concentration de la population au sein des pôles d'Argentan et de L'Aigle, dont ont su profiter les communes alentours.
- Depuis la fin des années 90, la dynamique démographique se relocalise sur les EPCI ruraux en proximité des EPCI plus « urbains » (-7,7% dans la CdC d'Argentan Intercom, contre +8,9% sur la CdC du Canton de la Ferté-Fresnel).

Evolution de la population du SCoT et des territoires de comparaison entre 1968 et 2012

(indice base 100 en 1968)

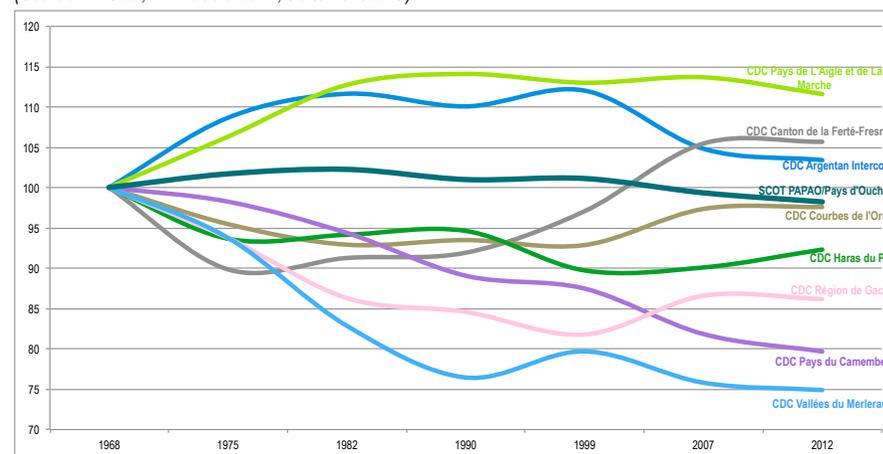
(Source : INSEE, RP 1968 à 2012, traitement EAU)



Evolution de la population des EPCI du SCoT entre 1968 et 2012

(indice base 100 en 1968)

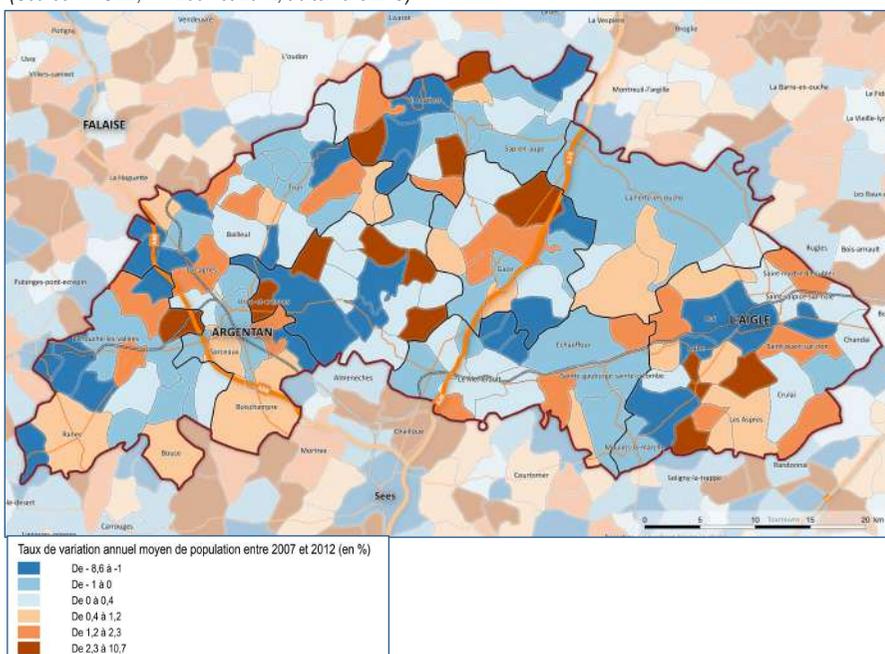
(Source : INSEE, RP 1968 à 2012, traitement EAU)



- Sur l'ensemble du SCoT, un taux de variation annuel moyen de - 0,23% entre 2007 et 2012 (contre -0,18%/an pour le département), soit une diminution moyenne de 174 habitants chaque année.
- Le déclin démographique du SCoT résulte principalement d'une évolution négative de son solde migratoire (-0,2%/an entre 2007 et 2012). Alors que l'évolution du solde naturel est nulle, il progresse dans les autres territoires de comparaison.
- Au sein du SCoT, les évolutions des indicateurs démographiques divergent entre EPCI :
 - Une croissance démographique au sein de la CdC du Haras du Pin résultante d'un solde naturel et migratoire particulièrement élevés (+0,3 et +0,2%/an) ;
 - Un solde migratoire positif (+0,3%/an) ne permettant pas de combler un solde naturel fortement négatif (-0,8%/an) au sein de la CdC du Pays du camembert.

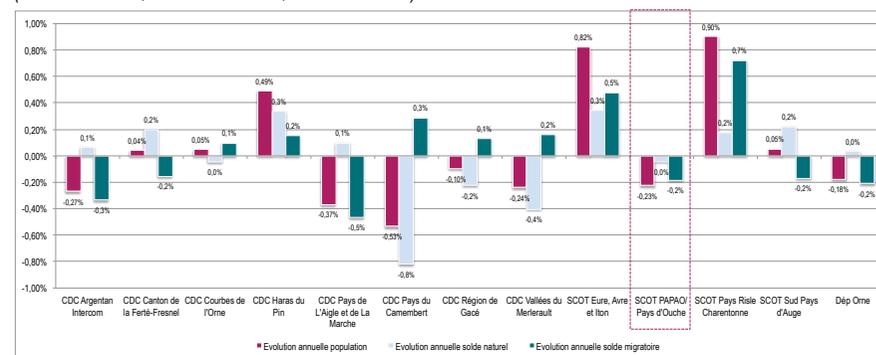
Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2007 et 2012

(Source : INSEE, RP 2007 et 2012, traitement EAU)



Taux d'évolution annuel moyen des variables démographiques entre 2007 et 2012 par territoire

(Source : INSEE, RP 2007 et 2012, traitement EAU)



- L'excédent naturel a longtemps permis de compenser le déficit migratoire enregistré depuis 1968. Le début des années 2000 coïncide avec une nouvelle tendance démographique à travers de laquelle le solde naturel se stabilise. Cette tendance témoigne d'un vieillissement qui va en s'accroissant.
- Les EPCI les plus urbains connaissent un déclin progressif du solde naturel et migratoire et les EPCI ruraux affichent des tendances différenciées.

Taux d'évolution annuel du solde naturel depuis 1968

(Source : INSEE, RP 1968 à 2012, traitement EAU)

Territoire	Solde naturel					
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
CDC Argentan Intercom	1,14%	0,88%	0,58%	0,41%	0,17%	0,07%
CDC Canton de la Ferté-Fresnel	0,08%	-0,10%	-0,28%	0,11%	0,22%	0,20%
CDC Courbes de l'Orne	0,18%	-0,02%	0,05%	-0,12%	0,13%	-0,05%
CDC Haras du Pin	0,39%	0,30%	0,35%	0,18%	0,21%	0,34%
CDC Pays de L'Aigle et de La Marche	0,68%	0,60%	0,38%	0,32%	0,15%	0,10%
CDC Pays du Camembert	0,63%	0,36%	0,10%	0,07%	-0,27%	-0,82%
CDC Région de Gacé	0,38%	0,09%	-0,02%	-0,15%	-0,16%	-0,22%
CDC Vallées du Merlerault	0,19%	-0,20%	-0,37%	-0,20%	-0,27%	-0,40%
SCoT PAPA0/Pays d'Ouche	0,67%	0,48%	0,29%	0,21%	0,08%	-0,04%
SCoT Eure, Avre et Iton	0,27%	0,06%	0,25%	0,20%	0,19%	0,34%
SCoT Pays Risle Charentonne	0,63%	0,32%	0,24%	0,15%	0,08%	0,18%
SCoT Sud Pays d'Auge	0,79%	0,56%	0,46%	0,29%	0,21%	0,22%
Orne	0,60%	0,41%	0,29%	0,16%	0,11%	0,03%

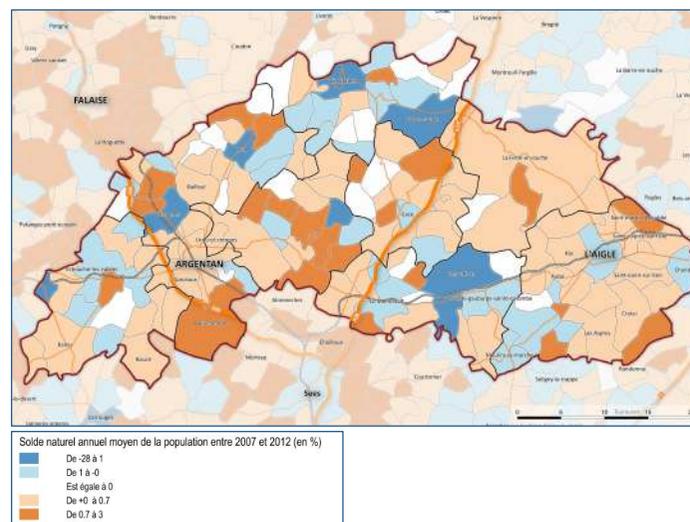
Taux d'évolution annuel du solde migratoire depuis 1968

(Source : INSEE, RP 1968 à 2012, traitement EAU)

Territoire	Solde migratoire					
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
CDC Argentan Intercom	0,06%	-0,50%	-0,76%	-0,22%	-0,91%	-0,34%
CDC Canton de la Ferté-Fresnel	-1,60%	0,32%	0,37%	0,50%	0,70%	-0,16%
CDC Courbes de l'Orne	-0,84%	-0,36%	0,03%	0,05%	0,40%	0,10%
CDC Haras du Pin	-1,32%	-0,22%	-0,28%	-0,77%	-0,17%	0,15%
CDC Pays de L'Aigle et de La Marche	0,20%	0,24%	-0,23%	-0,43%	-0,09%	-0,47%
CDC Pays du Camembert	-0,88%	-0,94%	-0,82%	-0,27%	-0,47%	0,29%
CDC Région de Gacé	-1,30%	-1,26%	-0,24%	-0,22%	0,80%	0,13%
CDC Vallées du Merlerault	-1,11%	-1,55%	-0,62%	0,66%	-0,28%	0,16%
SCoT PAPA0/Pays d'Ouche	-0,42%	-0,40%	-0,44%	-0,20%	-0,28%	-0,18%
SCoT Eure, Avre et Iton	0,85%	1,46%	1,59%	0,43%	0,66%	0,48%
SCoT Pays Risle Charentonne	-0,31%	0,01%	-0,23%	0,06%	0,38%	0,72%
SCoT Sud Pays d'Auge	-0,49%	-0,23%	-0,36%	-0,24%	0,10%	-0,17%
Orne	-0,36%	-0,32%	-0,39%	-0,19%	-0,10%	-0,21%

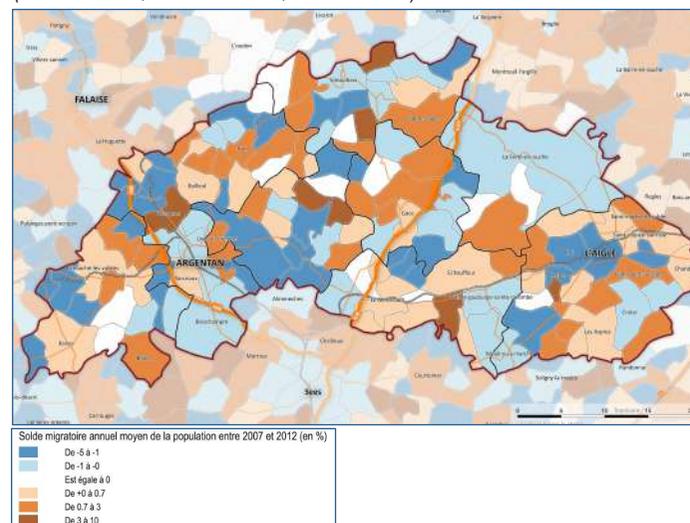
Taux d'évolution annuel moyen du solde naturel entre 2007 et 2012

(Source : INSEE, RP 2007 et 2012, traitement EAU)



Taux d'évolution annuel moyen du solde migratoire entre 2007 et 2012

(Source : INSEE, RP 2007 et 2012, traitement EAU)



Détail de la population des communes du SCoT

(classement décroissant selon la population municipale de 2012)

(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)

Commune	Population 2012
Argentan	14 219
L'Aigle	7 940
Vimoutiers	3 675
Ferté-en-Ouche	3 265
Gacé	2 031
Ecouché-les-Vallées	1 972
Saint-Sulpice-sur-Risle	1 685
Rai	1 511
Aube	1 358
Trun	1 308
Boischampré	1 198
Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe	1 126
Rânes	1 067
Sap-en-Auge	1 016
Sarceaux	949
Crulai	944
Saint-Ouen-sur-Iton	923
Le Merlerault	912
Urou-et-Crennes	783
Moulins-la-Marche	760
Échauffour	737
Les Aspres	700
Chandai	658
Boucé	622
Saint-Martin-d'Écublei	621
Occagnes	620
Bailleul	618
Irai	582
Saint-Michel-Tuboef	541

Commune	Population 2012
Nonant-le-Pin	539
Nécy	517
Saint-Symphorien-des-Bruyères	509
Saint-Evroult-Notre-Dame-du-Bois	465
Le Bourg-Saint-Léonard	430
Chambois	421
Silly-en-Gouffern	406
Goulet	398
Montgaroult	385
Beaufai	365
Lougé-sur-Maire	364
Écorcei	351
Saint-Evroult-de-Montfort	345
Saint-Hilaire-sur-Risle	324
Sévigny	320
Tourmai-sur-Dive	319
Le Pin-au-Haras	316
Aubry-en-Exmes	309
Exmes	309
Crouttes	306
Moulins-sur-Orne	301
Montabard	297
La Gonfrière	294
La Chapelle-Viel	292
Fel	269
Saint-Nicolas-de-Sommaire	267
Bonsmoulins	253
Joué-du-Plain	251
Mahéru	251

Commune	Population 2012
Fontenai-sur-Orne	246
Neuville-sur-Touques	246
Pontchardon	243
Sevrai	243
Fleuré	241
Aunou-le-Faucon	238
Avoine	238
Le Bosc-Renoult	234
Sai	221
Ticheville	221
Villedieu-lès-Bailleul	219
Vitrai-sous-Laigle	219
Coulonces	215
Canapville	214
Résenlieu	210
Vieux-Pont	206
Croisilles	203
Planches	202
Camembert	196
Cisai-Saint-Aubin	192
Le Renouard	187
La Ferrière-au-Doyen	185
Chaumont	181
Bonnefoi	179
Les Genettes	177
Saint-Germain-d'Aunay	173
Saint-Pierre-la-Rivière	173
Saint-Pierre-des-Loges	170
Augaise	168

Commune	Population 2012
Saint-Germain-de-Clairefeuille	165
Merri	163
Ri	162
Tanques	161
Orgères	158
Guèprei	153
La Cochère	152
Rônai	152
Saint-Brice-sous-Rânes	150
Saint-Lambert-sur-Dive	147
Survie	147
Saint-Aubin-de-Bonneval	146
Neauphe-sur-Dive	144
Roiville	144
Brethel	142
Saint-Georges-d'Annebecq	142
Les Champeaux	140
Omméel	138
Villebadin	131
Guerquesalles	130
Sentilly	130
Mardilly	129
Commeaux	127
Courménéil	124
Le Sap-André	122
Ménil-Hubert-en-Exmes	121
Ommoy	117
Godisson	116
Juvigny-sur-Orne	113

Commune	Population 2012
Fontaine-les-Bassets	110
Fresnay-le-Samson	110
Aubry-le-Panthou	107
La Genevraie	105
Champosoult	99
Coulmer	95
Ginai	91
Écorches	90
La Trinité-des-Laitiers	90
Coudehard	89
Brioux	85
Montreuil-la-Cambe	82
Touquettes	82
Avernes-sous-Exmes	80
Louvières-en-Auge	80
Le Ménil-Bérard	71
Saint-Gervais-des-Sablons	68
Les Authieux-du-Puits	67
Avernes-Saint-Gourgon	65
Ménil-Froger	64
Fay	63
Mont-Ormel	58
La Fresnaie-Fayel	54
La Lande-de-Lougé	47
Champ-Haut	44
Le Ménil-Vicomte	38
Lignéres	26

DÉCHIFFRAGE

- Le déclin démographique du territoire résulte en grande partie des dynamiques négatives au sein des deux principaux pôles (Argentan et l'Aigle). Celles-ci s'effectuent au bénéfice de leur couronne périurbaine.
- Le desserrement francilien engendre une évolution positive du rythme migratoire au sein des communes localisées sur la frange est du SCoT. Même si ce phénomène reflète une certaine attractivité du territoire pour les ménages franciliens, notamment ceux ayant des difficultés à se loger en grande couronne parisienne, il interroge également sur le devenir du territoire en tant qu'espace de relégation pour des ménages fragiles (en lien avec les faibles coûts de l'immobilier).

La structure de la population

ÉTAT DES LIEUX ET TENDANCES

Composition par âge de la population

- La composition par âge du PAPA0 Pays d’Ouche est relativement proche de celle du département de l’Orne.
- Par rapport aux SCoT « voisins », on observe des divergences au niveau des classes d’âge « extrêmes », symbolisant des proportions de personnes âgées plus élevées au sein du SCoT :
 - 17,7% de la population du SCoT est âgée de moins de 14 ans contre 20,4% pour le SCoT du Pays Eure, Avre et Iton ou 19% pour les autres ;
 - 11,9% de la population du SCoT est âgée de 75 ans ou plus, contre 8,5% à 10,4% pour les trois autres SCoT de comparaison.

Répartition de la population par grandes classes d’âge en 2012

(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)



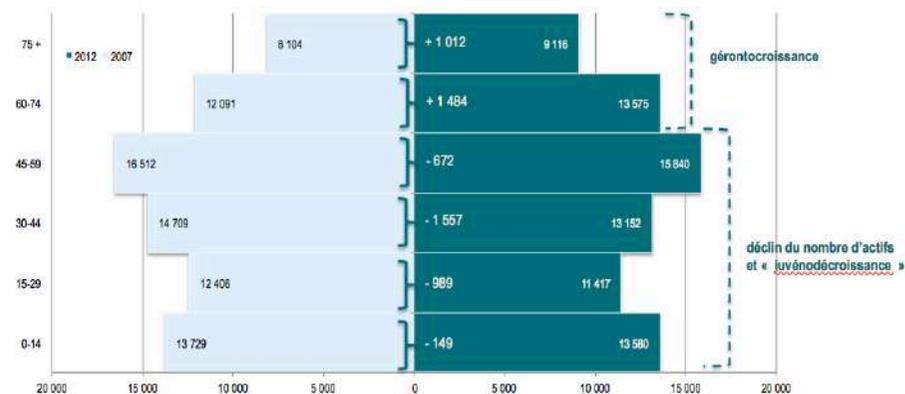
- La pyramide des âges met en exergue deux principaux enseignements démographiques au cours de la période 2007-2012 :
 - Un déclin démographique de la population âgée de moins de 60 ans :
 - 0-4 ans : - 149 personnes.
 - 15-29 ans : - 989 personnes ;
 - 30-44 ans : - 1 557 personnes ;
 - 45-59 ans : - 672 personnes.
 - Un phénomène de gérontocroissance avec 2 495 personnes supplémentaires âgées de 60 ans et plus.

Gérontocroissance : augmentation du nombre de personnes âgées au sein d'une population définie.

Juvénodécroissance : diminution du nombre de jeunes au sein d'une population définie.

Pyramide des âges du SCoT en 2007 et 2012

(Source : INSEE, RP 2007-2012, traitement EAU)

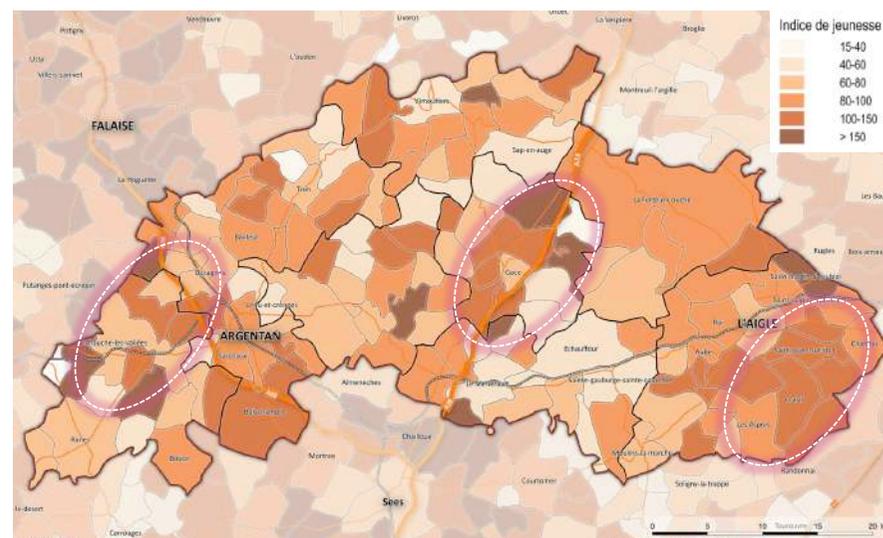


- L'indice de jeunesse du SCoT témoigne de la part importante des personnes âgées vu précédemment : 0,79 contre 1,12 par exemple pour le SCoT Eure, Avre et Iton.
- La situation est contrastée entre les communes :
 - Les territoires les plus jeunes sont localisés au sein de certaines couronnes périurbaines (sud et ouest d'Argentan par exemple) ;
 - Les territoires ruraux sont davantage concernés par le vieillissement (CDC Vallées du Merlerault et Pays du camembert, dont les indices de jeunesse sont proches de 0,6).
- La tendance au vieillissement est la plus marquée sur les deux principales villes et leur proche couronne urbaine (perte d'attractivité : départ des jeunes et peu d'installations de nouveaux jeunes ménages) et sur les EPCI ruraux peu attractifs (CdC Vallées de Merlerault, Pays du camembert).
- À l'inverse, la tendance est à un rajeunissement relatif sur les secteurs les plus attractifs (solde migratoire positif) qui attirent en majorité des actifs : communes rurales des CdC Région de Gacé ou du Canton de la Ferté-Fresnel.

Indice de jeunesse : nombre de personnes âgées de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans ou plus. Plus l'indice est proche de 1 et moins le vieillissement est important.

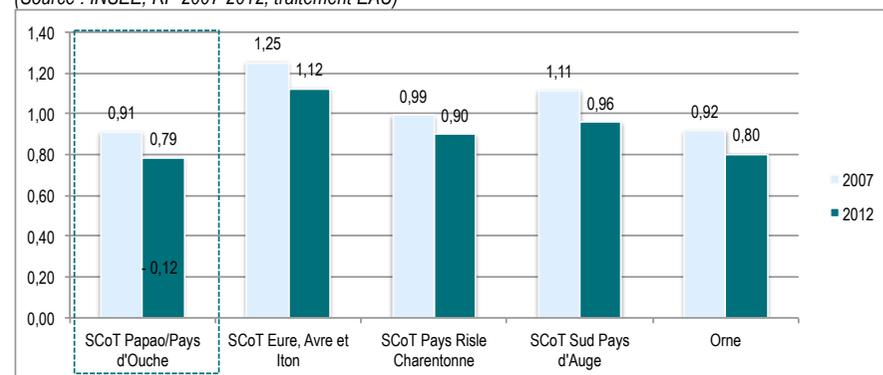
Indice de jeunesse par EPCI du SCoT en 2012

(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)



Indice de jeunesse par territoire de comparaison en 2007 et 2012

(Source : INSEE, RP 2007-2012, traitement EAU)



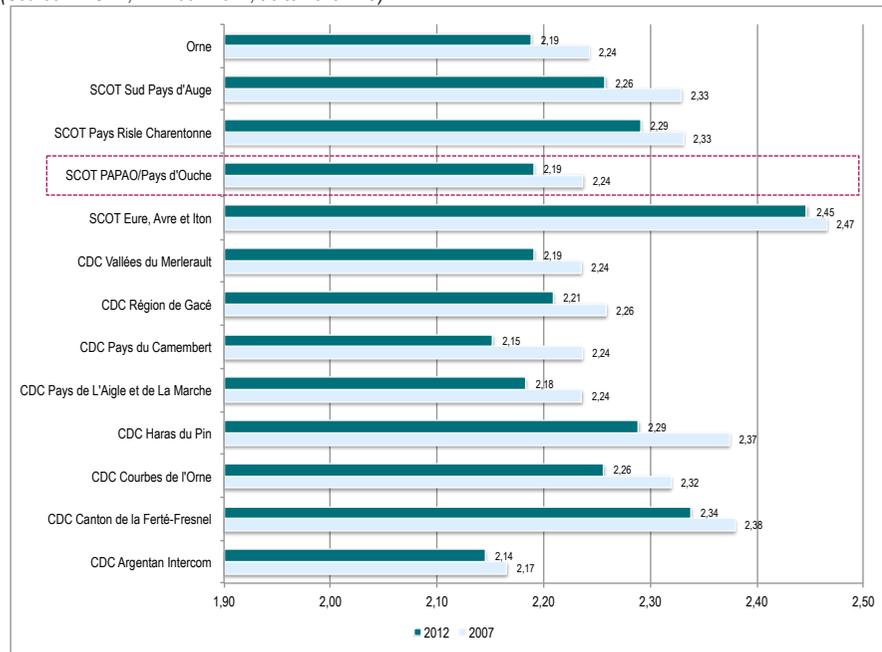
Les ménages

ÉTAT DES LIEUX ET TENDANCES

Taille des ménages

- Les ménages du SCoT sont composés en moyenne de 2,19 personnes.
- Comme dans les autres territoires de comparaison, cette taille des ménages s'amenuise, passant de 2,24 personnes en 2007 à 2,19 personnes en 2012. Elle reste nettement inférieure à certains territoires « voisins », tel que celui du SCoT Eure, Avre et Iton, qui bénéficie du desserrement de l'Île-de-France, où les ménages sont composés en moyenne de 2,45 personnes.

Taille des ménages en 2007 et 2012
(Source : INSEE, RP 2007-2012, traitement EAU)



Composition des ménages

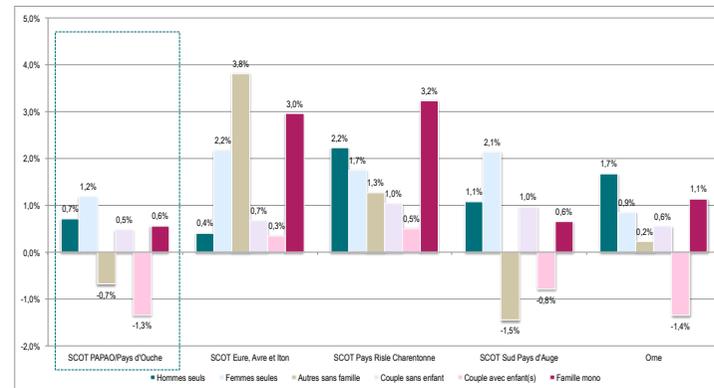
- Une composition des ménages sensiblement similaire entre l'ensemble des territoires, mise à part au sein de la CDC du canton de la Ferté-Fresnel où la proportion de couples avec enfant(s) est supérieure aux autres territoires du SCoT (30% des ménages).

Répartition des ménages par type en 2012
(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)



Autre ménages sans famille : ménages composés de plusieurs personnes isolées qui ne présentent pas de lien de parenté.

Evolution moyenne annuelle des ménages par type entre 2007 et 2012 par territoires de comparaison
(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)



ÉTAT DES LIEUX ET TENDANCES

Principales migrations résidentielles

- Entre 2003 et 2008, le territoire du SCoT enregistre près de 10 250 départs pour 9 250 arrivées. Parmi ces flux résidentiels, les flux régionaux sont les plus représentés avec près de 60% des départs du SCoT à destination de la Normandie et 50% des arrivées émanant de cette nouvelle grande région.
 - Le SCoT s'insère avant tout dans des flux ruraux ce qui tend à faire du territoire un secteur identifié comme rural.
- Une attractivité résidentielle plus lointaine est également à noter, en particulier avec l'Île-de-France : 2 126 franciliens sont venus s'installer au sein du SCoT entre 2003 et 2008.
- Concernant les départs du SCoT s'effectuant hors de Normandie, la région Pays-de-la-Loire est la principale destination, notamment pour une frange de la population âgées souhaitant y résider pour leur retraite.

Méthodologie : suite aux évolutions de questionnaire de recensement réalisé par l'INSEE, les données les plus récentes disponibles à propos des migrations résidentielles datent de 2008.

Principales migrations résidentielles liées au SCoT entre 2003 et 2008

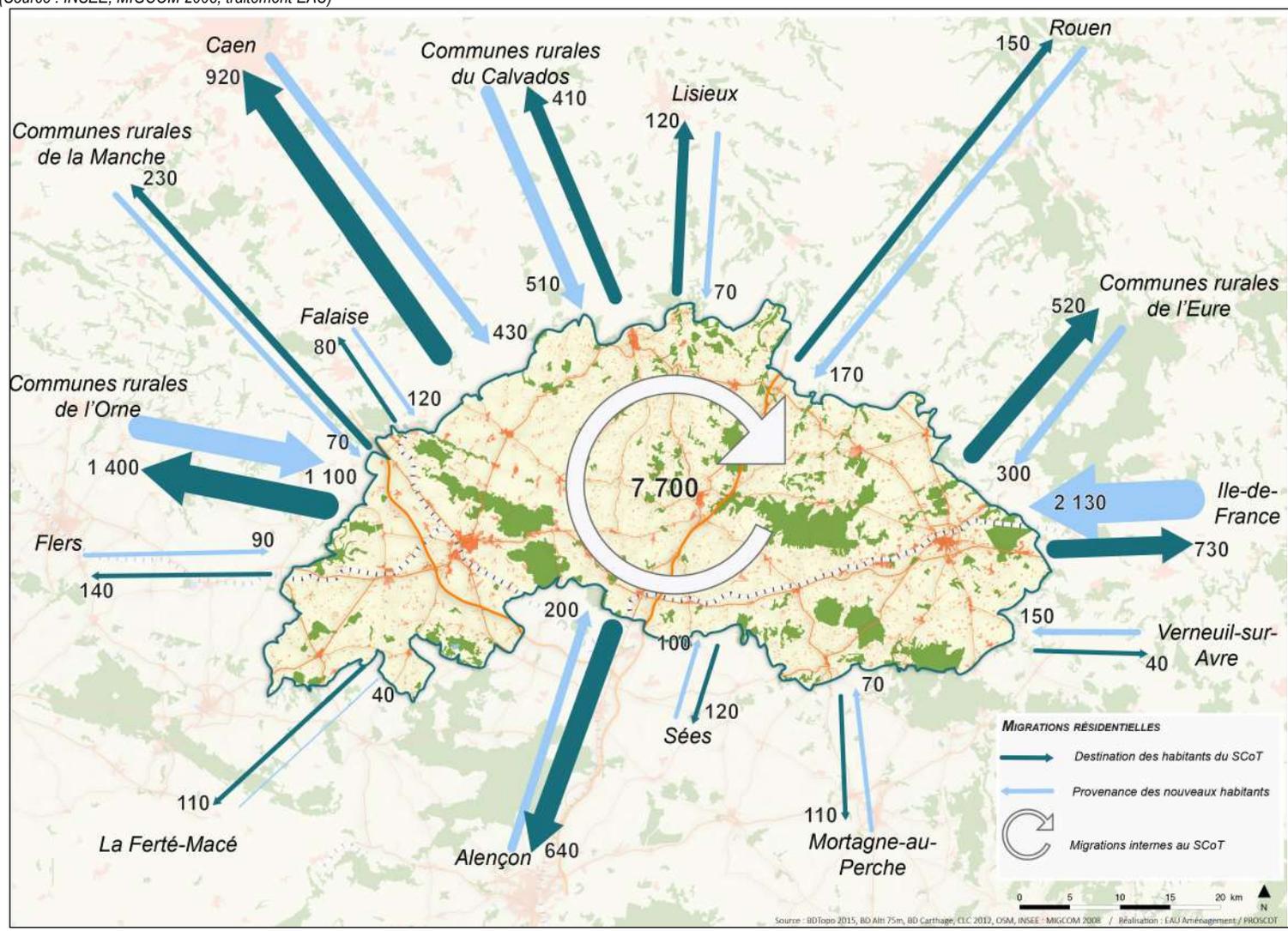
(Source : INSEE, MIGCOM 2008, traitement EAU)

Destination des personnes ayant quitté le SCoT entre 2003 et 2008	Nombre de personnes
Normandie, dont :	6 176
Orne, dont :	2 535
Communes rurales	1 404
Alençon	639
Fiers	135
Sées	115
Mortagne-au-Perche	114
La Ferté-Macé	112
Calvados, dont :	1 985
Caen	922
Communes rurales	411
Lisieux	122
Falaise	81
Dives-sur-Mer	74
Douvres-la-Délivrande - Luc-sur-Mer	67
Eure, dont :	949
Communes rurales	523
Rugles	165
Breteuil	60
Évreux	54
Seine-Maritime, dont :	278
Rouen	153
Communes rurales	71
Manche, dont :	429
Communes rurales	229
Cherbourg-Octeville	53
Autres régions, dont :	4 078
Pays-de-la-Loire	1 098
Île-de-France	732
Bretagne	564
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes	422
Centre-Val-de-Loire	349
Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées	232
Auvergne-Rhône-Alpes	193
Hauts-de-France	153
Bourgogne-Franche-Comté	107
Alsace-Champagne-Ardennes-Lorraine	58
Total SCoT PAPA/Pays d'Ouche	10 250

Provenance des personnes ayant intégré le SCoT entre 2003 et 2008	Nombre de personnes
Normandie, dont :	4 630
Orne, dont :	1 657
Communes rurales	1 117
Alençon	207
Sées	96
Fiers	92
Mortagne-au-Perche	67
Calvados, dont :	1 575
Communes rurales	514
Caen	428
Falaise	117
Saint-Pierre-sur-Dives	77
Lisieux	74
Bayeux	73
Dives-sur-Mer	56
Eure, dont :	843
Communes rurales	298
Verneuil-sur-Avre	145
Rugles	84
Seine-Maritime, dont :	289
Rouen	170
Manche, dont :	266
Cherbourg-Octeville	70
Communes rurales	68
Autres régions, dont :	4 615
Île-de-France	2 126
Etranger	454
Hauts-de-France	374
Pays-de-la-Loire	367
Centre-Val-de-Loire	323
Bretagne	230
Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées	183
Alsace-Champagne-Ardennes-Lorraine	153
Auvergne-Rhône-Alpes	148
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes	101
Bourgogne-Franche-Comté	90
Total SCoT PAPA/Pays d'Ouche	9 250

Principales migrations résidentielles liées au SCoT entre 2003 et 2008

(Source : INSEE, MIGCOM 2008, traitement EAU)

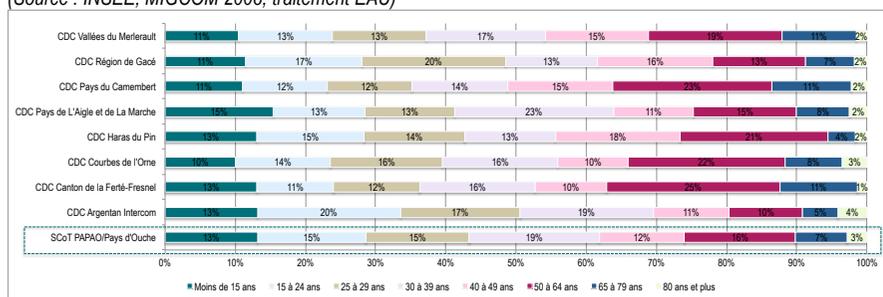


Impacts sur l'âge de la population

- Les nouveaux arrivants concernent majoritairement les personnes âgées de 25 à 39 ans (33% des nouvelles arrivées). Le territoire attire également une part de personnes plutôt âgées : 26% ont 50 ans et plus.
 - Les CdC du Canton de la Ferté-Fresnel et du Pays du camembert accueillent une part importante de personnes âgées de 50 ans et plus (37% et 36% des nouveaux arrivants entre 2003 et 2008).
- Nombreux sont les jeunes (15 à 24 ans) à quitter le territoire (28% des départs), probablement pour poursuivre leurs études au sein des pôles universitaires voisins, ainsi que les actifs de 30 à 39 ans, interrogeant la capacité du SCoT à offrir des emplois à cette population.

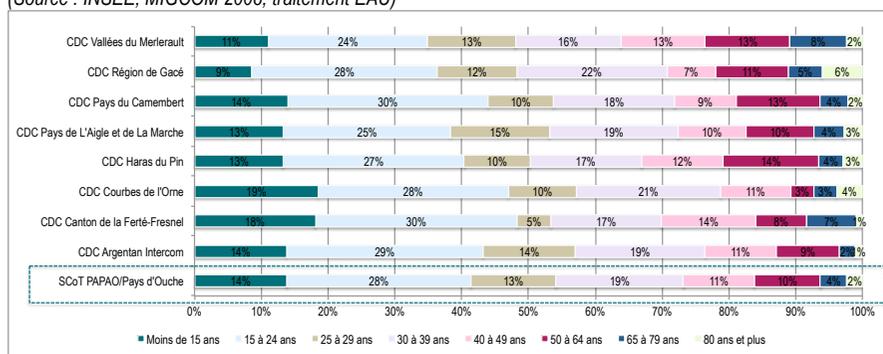
Classes d'âge des nouveaux résidents du SCoT entre 2003 et 2008

(Source : INSEE, MIGCOM 2008, traitement EAU)



Classes d'âge des personnes ayant quitté le SCoT entre 2003 et 2008

(Source : INSEE, MIGCOM 2008, traitement EAU)

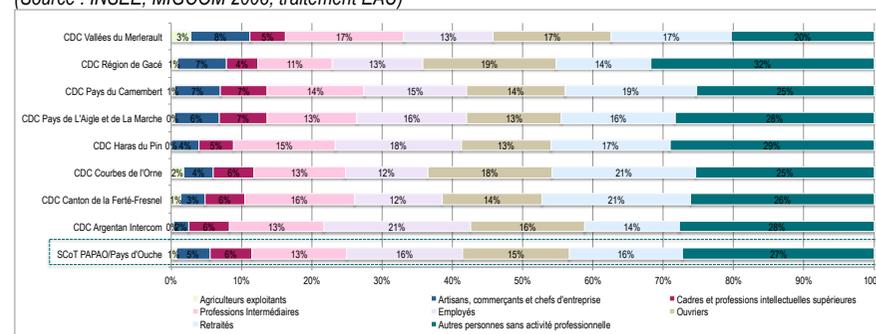


Impacts sur la composition sociologique

- Le SCoT accueille une part importante de personnes sans activités professionnelles : 43% des nouveaux arrivants, dont 27% étant au chômage ou inactifs et 16% retraités.
 - Au regard des activités économiques présentes sur son territoire, la CdC de Gacé accueille une proportion plus importante d'ouvriers (19% des arrivées) que Argentan Intercom, qui attire davantage d'employés (21% des arrivées).
- La composition économique, agricole et industrielle du territoire est un marqueur fort auprès des ouvriers et employés qui représentent les CSP principales, au détriment des cadres peu présents.

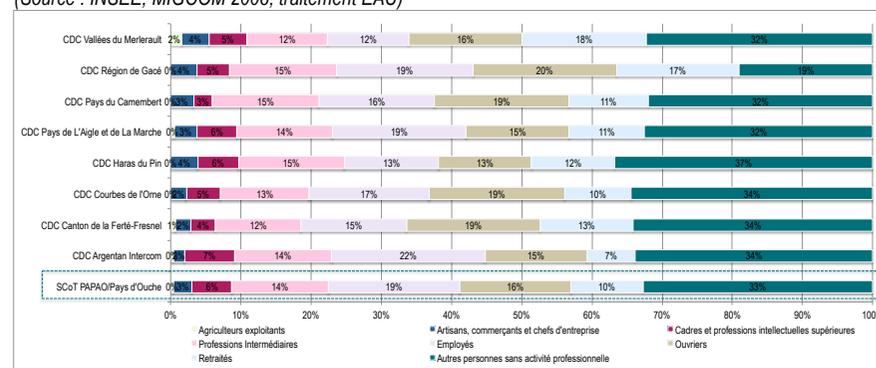
CSP des nouveaux résidents du SCoT entre 2003 et 2008

(Source : INSEE, MIGCOM 2008, traitement EAU)



CSP des personnes ayant quitté le SCoT entre 2003 et 2008

(Source : INSEE, MIGCOM 2008, traitement EAU)

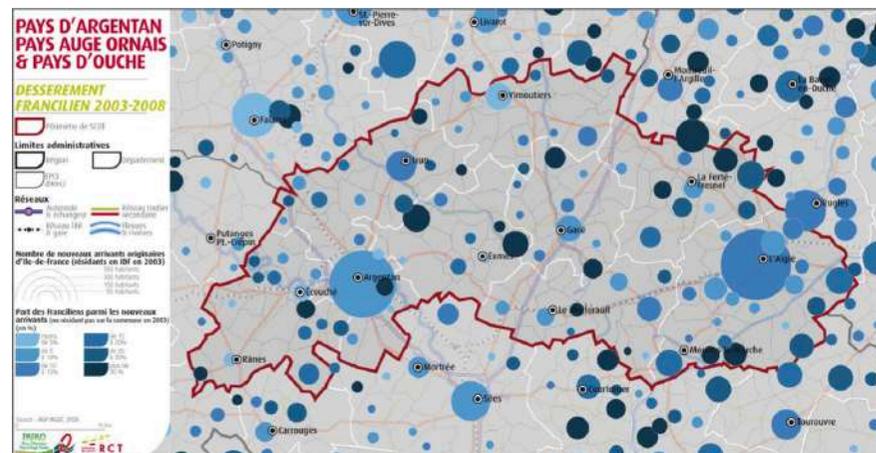


Desserrment francilien

- Si les franges franciliennes directes sont plus concernées, le desserrment francilien s'étend désormais sur un grand bassin parisien élargi.
- L'Aigle concentre, en volume et en part, le plus de néo-résidents ex-franciliens du fait de sa plus grande proximité avec Paris. Certains pôles ruraux présentent également une forte proportion de néo-résidents franciliens (plus de 30%) : Exmes, Aubry-en-Exmes,...
- Les proportions les plus fortes se concentrent à l'est du territoire, sur l'ensemble du Pays d'Ouche et notamment sur la CdC Canton de la Ferté-Fresnel.
- L'installation de franciliens s'appuie sur la présence de la ligne ferroviaire Paris-Granville qui offre des possibilités de mobilités régulières et journalières vers et depuis la capitale.

Méthodologie : la carte ci-après représente le nombre de personnes résidant en 2008 sur le territoire et qui résidaient en 2003 dans une commune d'Ile-de-France. Ces données n'ont pas été publiées depuis 2008 par l'INSEE.

Desserrment francilien 2003-2008
(Source : INSEE, MIGCOM 2008, RCT)



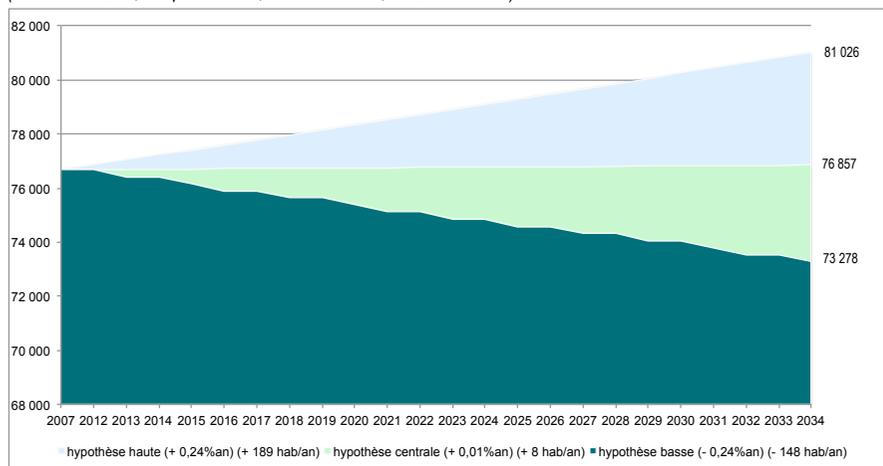
Migrations résidentielles du SCoT en provenance de l'Ile-de-France
(Source : INSEE, MIGCOM 2008, traitement EAU)

Provenance des personnes ayant intégrées le SCoT entre 2003 et 2008	Nombre de personnes
Ile-de-France, dont :	2 126
Paris	452
Yvelines	394
Hauts-de-Seine	319
Val-d'Oise	263
Val-de-Marne	243
Seine-St-Denis	232

ÉTAT DES LIEUX ET TENDANCES

- L'INSEE a réalisé des projections démographiques aux échelles départementales avec divers scénarios. Le scénario « central » de leur projection est généralement considéré comme référence. Deux autres scénarios « encadrent » ce scénario central : un scénario bas et un scénario haut.
- Les projections démographiques de la population du PETR PAPAIO/Pays d'Ouche s'appuient, d'une part, sur les hypothèses de projections émises par l'INSEE à l'échelle du département de l'Orne au cours des prochaines décennies, et d'autre part, sur les évolutions démographiques passées (depuis 1968) au sein de son territoire.
- Au regard de ces dernières tendances, le territoire du SCoT pourrait afficher près de 81 000 habitants à l'horizon 2035, soit près de 4 300 personnes supplémentaires.

Projections démographiques pour le territoire du SCoT à 2035
(Source : INSEE, Omphale 2010, RP 1968-2012, traitement EAU)

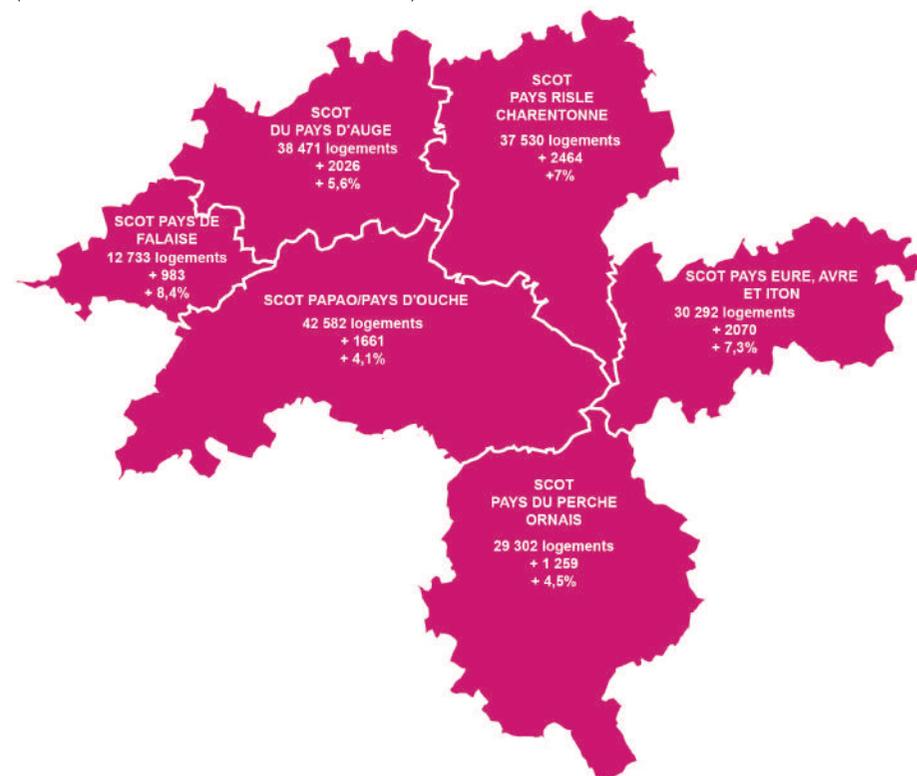


DÉCHIFFRAGE

- À l'instar de nombreux territoires, le vieillissement de la population constitue l'un des enjeux principaux auxquels va être confronté le SCoT au cours des prochaines décennies. Cette tendance démographique résulte d'une combinaison de facteurs plus ou moins accentués selon les territoires : espérance de vie en progression, des baby-boomers en âge d'être des papy-boomers, etc. Il faut donc anticiper ce phénomène inéluctable et que les acteurs locaux prennent en compte les besoins spécifiques de cette population. Le vieillissement apparaît comme un défi mais représente également un potentiel de développement pour les entreprises de B.T.P. (adaptabilité des logements) et industrielles locales (robotique).
- D'autre part, le SCoT est concerné par un phénomène de desserrement des ménages (vieillesse, décohésion, divorce,...) impactant les politiques locales de l'habitat. Pour accroître leur population, les communes devront donc construire davantage de logements, une partie répondant à ce desserrement et une autre à l'accueil de nouveaux habitants.
- L'attractivité du territoire est en berne : le solde migratoire est globalement négatif (exception faite sur certaines couronnes périurbaines et des territoires ruraux, et notamment à l'est, grâce au desserrement francilien). Le solde naturel est en stagnation.

HABITAT

Logements en 2012 et évolution entre 2007 et 2012 au sein du SCoT et de ses territoires voisins
(Source : INSEE, RP 2007 et 2012, traitement EAU)



Composition du parc résidentiel

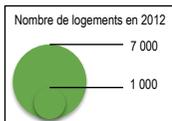
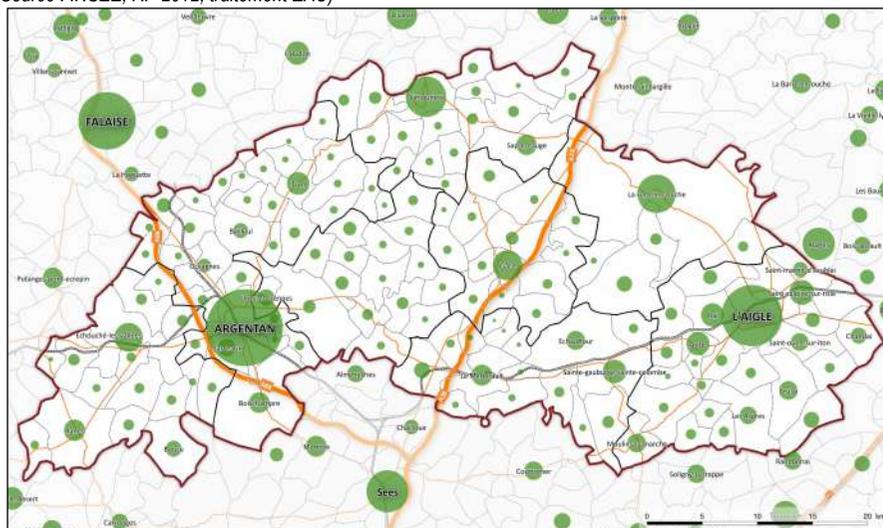
ÉTAT DES LIEUX ET TENDANCES

Répartition et évolution du nombre de logements

- Le SCoT comptabilise 42 582 logements en 2012, soit 26% du parc immobilier du département de l'Orne. 18% du parc du territoire se trouve au sein du pôle d'Argentan et 11% à L'Aigle. Avec respectivement 12 300 et 11 800 logements la CdC d'Argentan et du Pays de l'Aigle et de la Marche recensent à elles deux près de 60% de l'ensemble des logements du SCoT.
- Entre 1968 et 2012, le parc résidentiel du SCoT s'est étoffé d'environ 15 000 logements, dont 1 661 supplémentaires au cours de la dernière période 2007-2012. Cette croissance reste en deçà des évolutions des SCoT voisins.

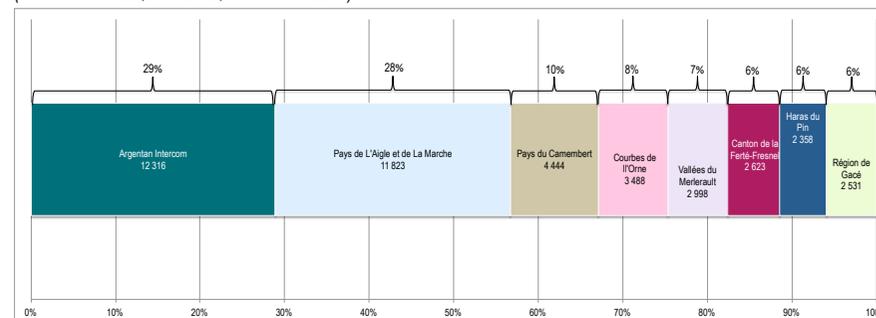
Nombre de logements par commune en 2012

(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)



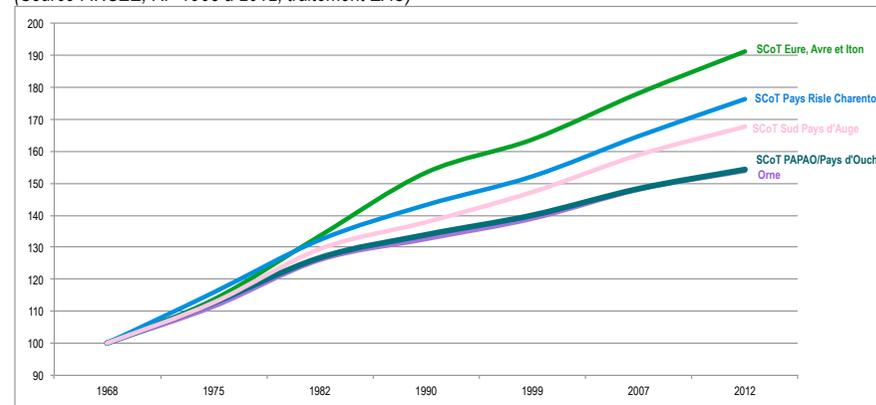
Répartition du nombre de logements au sein du SCoT par EPCI en 2012

(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)



Evolution du nombre de logements par territoire de comparaison entre 1968 et 2012 (indice base 100 en 1968)

(Source : INSEE, RP 1968 à 2012, traitement EAU)



- En moyenne, chaque année, le parc de logement du territoire enregistre une croissance de 0,80% (0,78% en moyenne dans l'Orne), soit 332 logements supplémentaires par an entre 2007 et 2012. Cette tendance poursuit la reprise de la croissance du nombre de logements entamée en 1999, faisant suite à une diminution régulière entre 1975 et 1999.
- Le rythme de croissance du parc immobilier est le plus significatif dans la CdC du Haras du Pin (+1,49%/an, soit 34 logements supplémentaires chaque année entre 2007 et 2012). Près d'un tiers des 332 nouveaux logements enregistrés chaque année au sein du territoire est localisé dans la CdC du Pays de l'Aigle et de la Marche (110 logements chaque année entre 2007 et 2012).

Evolution annuelle moyenne du nombre de logements par territoire de comparaison entre 1968 et 2012
(Source : INSEE, RP 1968 à 2012, traitement EAU)

Territoire	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
CDC Argentan Intercom	2,42%	1,89%	0,83%	0,65%	0,39%	0,70%
CDC Canton de la Ferté-Fresnel	1,34%	1,99%	1,20%	0,63%	0,99%	0,88%
CDC Courbes de l'Orne	0,79%	0,97%	0,92%	0,47%	1,13%	0,76%
CDC Haras du Pin	0,22%	1,24%	0,73%	0,15%	0,56%	1,49%
CDC Pays de L'Aigle et de La Marche	2,11%	1,95%	0,82%	0,55%	0,88%	0,96%
CDC Pays du Camembert	1,82%	1,81%	0,04%	0,38%	0,48%	0,52%
CDC Région de Gacé	0,87%	1,40%	0,76%	0,50%	1,12%	0,83%
CDC Vallées du Merlerault	0,96%	1,04%	-0,02%	0,00%	0,93%	0,41%
SCoT PAPA0/Pays d'Ouche	1,72%	1,70%	0,69%	0,50%	0,72%	0,80%
SCoT Eure, Avre et Iton	1,85%	2,33%	1,74%	0,73%	1,06%	1,43%
SCoT Pays Risle Charentonne	2,13%	1,91%	1,00%	0,67%	1,00%	1,37%
SCoT Sud Pays d'Auge	1,73%	2,00%	0,79%	0,74%	0,95%	1,09%
Orne	1,57%	1,77%	0,63%	0,52%	0,79%	0,78%

Nombre de logements moyens construits chaque année par territoire de comparaison entre 1968 et 2012
(Source : INSEE, RP 1968 à 2012, traitement EAU)

Territoire	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
CDC Argentan Intercom	196	179	87	73	46	85
CDC Canton de la Ferté-Fresnel	22	37	25	14	24	22
CDC Courbes de l'Orne	20	26	26	14	36	26
CDC Haras du Pin	4	23	15	3	12	34
CDC Pays de L'Aigle et de La Marche	159	169	80	56	96	110
CDC Pays du Camembert	60	68	2	16	20	23
CDC Région de Gacé	15	27	16	11	26	20
CDC Vallées du Merlerault	24	27	-1	0	26	12
SCoT PAPA0/Pays d'Ouche	499	555	248	187	286	332
SCoT Eure, Avre et Iton	310	451	392	182	286	414
SCoT Pays Risle Charentonne	484	499	291	211	334	493
SCoT Sud Pays d'Auge	418	548	241	239	333	405
Orne	1 729	2 184	859	744	1 193	1 230

Structure du parc de logements

- Une structure du parc de logements assez semblable à la moyenne départementale : proportion limitée de résidences secondaires conjuguée à une surreprésentation de la vacance :
 - 79,6% de résidences principales (33 895 logements) ;
 - 10,8% de logements vacants (4 081 logements) ;
 - 9,6% de résidences secondaires (4 607 logements).
- Une présence importante de résidences secondaires dans la partie nord et centrale du territoire :
 - 19,7% du parc dans la CdC du canton de la Ferté-Fresnel ;
 - 16,6% dans la CdC des Vallées de Merlerault ;
 - 15,4% dans les CdC de la Région de Gacé et du Pays de camembert.
- Une vacance surreprésentée :
 - Au sein du centre-ville des pôles d'Argentan et de l'Aigle (57% des logements vacants du SCoT) où certains logements deviennent vétustes et ne correspondent plus à la demande des nouveaux habitants.
 - Au sein de territoires ruraux centraux du SCoT (13,2% des logements dans les Vallées de Merlerault).

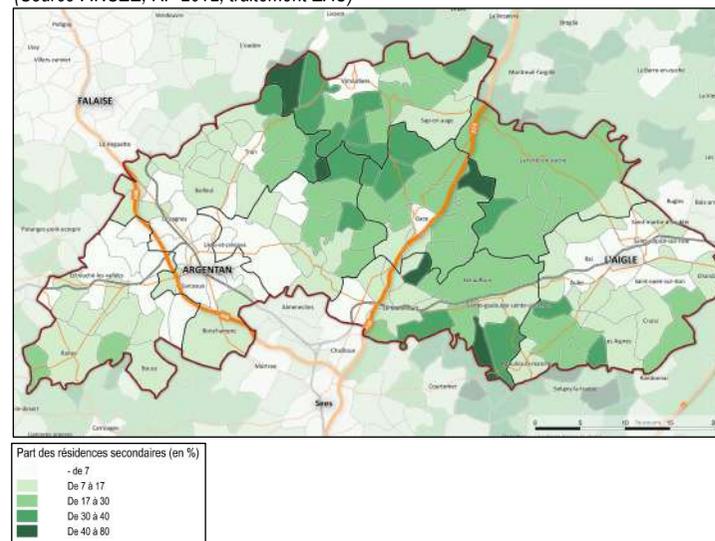
Structure du parc de logements par territoire en 2012

(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)

Territoire	Logements		dont résidences principales		dont rés. secondaires et occasionnelles		dont logements vacants	
	Nombre		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CDC Argentan Intercom	12 316		10 481	85,1%	511	4,2%	1 324	10,8%
CDC Canton de la Ferté-Fresnel	2 623		1 870	71,3%	518	19,7%	235	9,0%
CDC Courbes de l'Ome	3 488		2 858	81,9%	298	8,6%	331	9,5%
CDC Haras du Pin	2 358		1 859	78,8%	288	12,2%	212	9,0%
CDC Pays de L'Aigle et de La Marche	11 823		9 627	81,4%	895	7,6%	1 302	11,0%
CDC Pays du Camembert	4 444		3 252	73,2%	684	15,4%	509	11,4%
CDC Région de Gacé	2 531		1 843	72,8%	390	15,4%	298	11,8%
CDC Vallées de Merlerault	2 998		2 105	70,2%	497	16,6%	396	13,2%
SCoT PAPA0/Pays d'Ouche	42 582		33 895	79,6%	4 081	9,6%	4 607	10,8%
SCoT Eure, Avre et Iton	30 292		23 953	79,1%	3 963	13,1%	2 377	7,8%
SCoT Pays Risle Charentonne	37 530		30 469	81,2%	4 406	11,7%	2 656	7,1%
SCoT Sud Pays d'Auge	38 471		32 516	84,5%	2 700	7,0%	3 255	8,5%
Orne	161 737		128 463	79,4%	17 084	10,6%	16 191	10,0%

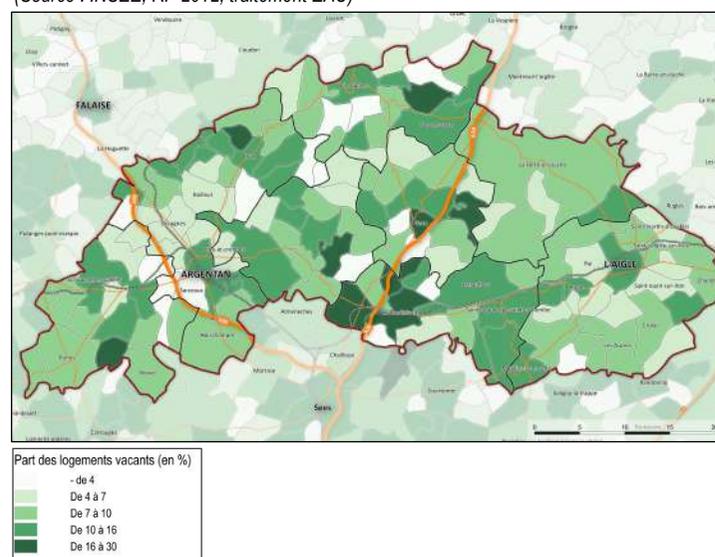
Part des résidences secondaires en 2012

(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)



Part des logements vacants en 2012

(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)



- Des résidences secondaires en régression :
 - Le SCoT enregistre 150 résidences secondaires de moins en 2012 par rapport à 2007. Diminution résultante principalement des tendances dans la CdC des Vallées de Merlerault (-105) et du Pays de l'Aigle et de la Marche (-51).
 - Particularité au sein de la CdC d'Argentan et du Haras du Pin où le nombre de résidences secondaires est en légère croissance (+18 et +10).
- Un taux de vacance qui s'accroît :
 - Augmentation constante depuis 1999 du nombre de logements vacants (+ 2 254 logements vacants entre 1999 et 2012, dont + 1 533 depuis 2007).
 - Un renforcement de la vacance significatif au sein des CdC d'Argentan et du Pays de l'Aigle et de la Marche (+ 455 et +575 logements vacants entre 2007 et 2012).

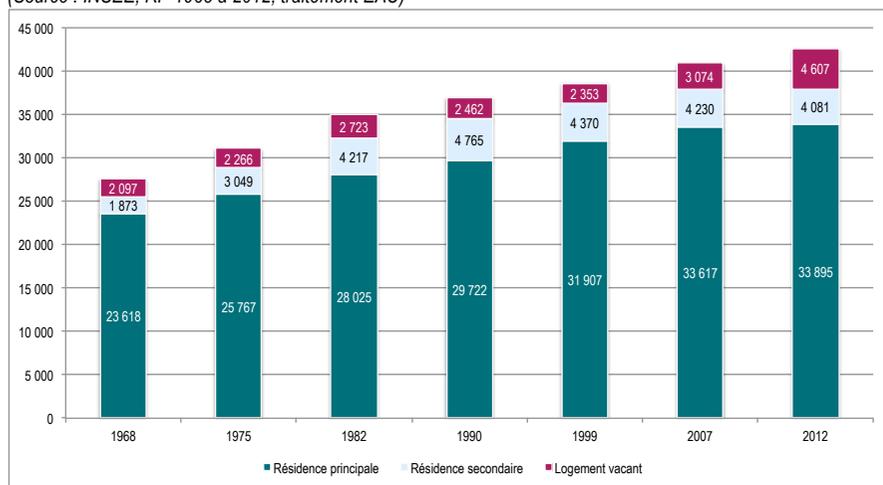
Evolution des résidences secondaires par territoire de comparaison entre 1990 et 2012

(Source : INSEE, RP 1990 à 2012, traitement EAU)

Territoire	1990	1999	2007	2012	Evolution du stock 2007-2012
CDC Argentan Intercom	6,6%	5,1%	4,1%	4,2%	18
CDC Canton de la Ferté-Fresnel	26,1%	24,4%	20,9%	19,7%	-6
CDC Courbes de l'Orne	12,3%	10,1%	9,1%	8,6%	-8
CDC Haras du Pin	13,6%	14,9%	12,7%	12,2%	10
CDC Pays de L'Aigle et de La Marche	10,8%	9,2%	8,4%	7,6%	-51
CDC Pays du Camembert	18,3%	16,0%	15,9%	15,4%	-5
CDC Région de Gacé	21,3%	20,0%	17,4%	15,4%	-33
CDC Vallées du Merlerault	20,3%	19,0%	19,4%	16,6%	-74
SCoT PAPA0/Pays d'Ouche	12,9%	11,3%	10,3%	9,6%	-150
SCoT Eure, Avre et Iton	20,8%	17,2%	13,6%	13,1%	115
SCoT Pays Risle Charentonne	16,9%	14,8%	12,6%	11,7%	-3
SCoT Sud Pays d'Auge	9,2%	8,5%	7,6%	7,0%	-69
Orne	13,4%	12,2%	11,0%	10,6%	-75

Evolution de la structure du parc de logements entre 1968 et 2012

(Source : INSEE, RP 1968 à 2012, traitement EAU)



Evolution de la vacance par territoire de comparaison entre 1990 et 2012

(Source : INSEE, RP 1990 à 2012, traitement EAU)

Territoire	1990	1999	2007	2012	Evolution du stock 2007-2012
CDC Argentan Intercom	5,3%	5,0%	7,3%	10,8%	455
CDC Canton de la Ferté-Fresnel	8,8%	6,7%	6,3%	9,0%	76
CDC Courbes de l'Orne	7,8%	6,6%	8,0%	9,5%	63
CDC Haras du Pin	9,6%	7,5%	7,6%	9,0%	45
CDC Pays de L'Aigle et de La Marche	5,3%	5,9%	6,4%	11,0%	575
CDC Pays du Camembert	7,7%	7,5%	9,2%	11,4%	110
CDC Région de Gacé	7,6%	7,7%	8,3%	11,8%	95
CDC Vallées du Merlerault	9,9%	6,2%	9,6%	13,2%	113
SCoT PAPA0/Pays d'Ouche	6,7%	6,1%	7,5%	10,8%	1 533
SCoT Eure, Avre et Iton	5,7%	4,9%	5,5%	7,8%	813
SCoT Pays Risle Charentonne	6,2%	4,9%	6,0%	7,1%	562
SCoT Sud Pays d'Auge	6,2%	6,0%	6,0%	8,5%	1 082
Orne	7,2%	6,5%	7,6%	10,0%	4 297

Qualité du parc résidentiel

Statut d'occupation

- Un territoire où les propriétaires sont légèrement sous-représentés par rapport à la moyenne départementale (61% contre 64%) pouvant symboliser les difficultés rencontrées par certains ménages pour accéder à la propriété. Ce constat semble néanmoins évoluer au regard de la diminution des locataires au profit des propriétaires. Entre 2007 et 2012 : - 424 locataires à l'échelle du SCoT contre 784 propriétaires supplémentaires.
- Au sein du territoire, la proportion de propriétaires est la plus importante dans la CdC du Haras du Pin (78%).

Logé gratuitement : ce statut s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer (exemple : personnes logées gratuitement chez des parents, des amis, leurs employeurs, ...).

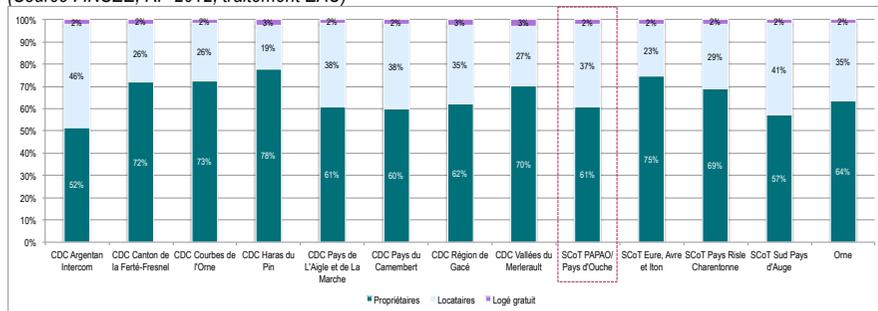
Evolution du statut d'occupation des résidences principales en 2007 et 2012

(Source : INSEE, RP 2007 et 2012, traitement EAU)

Territoire	Propriétaires		Locataires		HLM loués vides		Logé gratuit	
	Nombre	Variations 2007-2012	Nombre	Variations 2007-2012	Nombre	Variations 2007-2012	Nombre	Variations 2007-2012
CDC Argentan Intercom	5 406	99	4 834	-121	2 941	-303	240	-29
CDC Canton de la Ferté-Fresnel	1 343	75	489	-25	181	7	38	-7
CDC Courbes de l'Orne	2 073	79	737	4	215	9	48	-9
CDC Haras du Pin	1 448	108	360	10	36	5	50	-5
CDC Pays de L'Aigle et de La Marche	5 849	238	3 622	-194	1 562	-131	156	-15
CDC Pays du Camembert	1 951	92	1 228	-78	631	-39	73	-6
CDC Région de Gacé	1 148	52	648	-14	269	-13	48	2
CDC Vallées du Merlerault	1 482	40	564	-5	149	-15	59	-12
SCoT PAPA0/Pays d'Ouche	20 701	784	12 482	-424	5 985	-480	712	-82
SCoT Eure, Avre et Iton	17 916	1 154	5 514	3	1 918	-6	523	-16
SCoT Pays Risle Charentonne	20 967	1 765	8 871	212	2 957	51	631	-72
SCoT Sud Pays d'Auge	18 585	1 103	13 344	-32	6 431	-70	587	-58
Orne	81 578	3 061	44 689	-755	18 408	-1 078	2 196	-379

Statut d'occupation des résidences principales en 2012

(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)



Typologie des logements

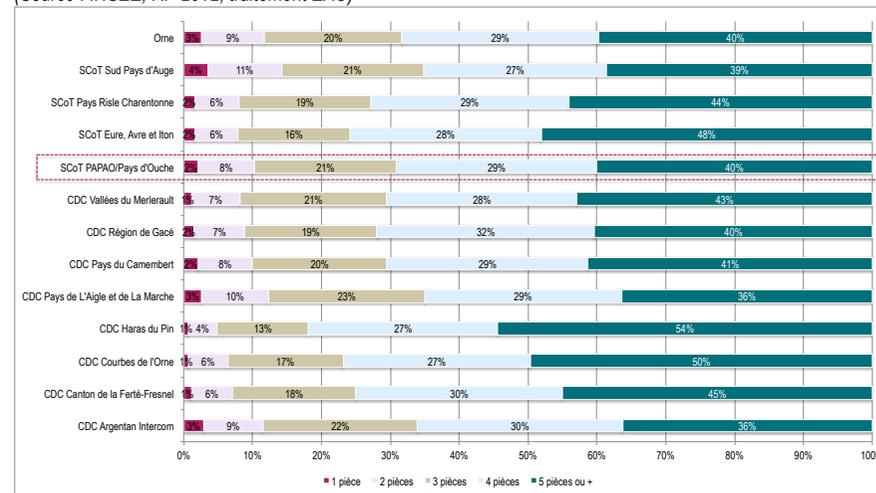
- Près de 8 résidences principales sur 10 sont des maisons (+ 838 maisons entre 2007 et 2012).
- Le SCoT dispose d'un parc immobilier au sein duquel le poids des appartements est supérieur à la moyenne départementale (22% contre 20%) et à la majorité des autres territoires de comparaison, exception faite du SCoT Sud Pays d'Auge (28%). Le nombre d'appartements a néanmoins régressé de 467 unités entre 2007 et 2012 avec notamment une diminution de 248 appartements sur la période au sein de la CdC d'Argentan et de 129 appartements dans la CdC du Pays de l'Aigle et de la Marche.
- Les résidences principales sont majoritairement des logements de grande taille : près de 70% sont des logements composés de 4 pièces ou plus. L'offre immobilière du territoire tend à se tourner de plus en plus vers les logements de grande taille, recherchés notamment par les ménages avec enfants : 205 T1 en moins entre 2007 et 2012 et 448 T4 supplémentaires. Cela traduit d'une part, un positionnement sur des biens les moins impactés par la baisse du marché immobilier et d'autre part, une mutation sociale qui fige les mobilités puisque le territoire vieillit et le nombre de jeunes diminue. Or, si le territoire veut attirer davantage de jeunes, il est nécessaire de proposer une offre suffisante de logements de petite taille.

Evolution de la typologie du parc des résidences principales entre 2007 et 2012 (Source : INSEE, RP 2007 et 2012, traitement EAU)

Territoire	2012				2007				Variation 2007-2012	
	Maison		Appartement		Maison		Appartement		Maison	Appartement
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
CdC Argentan Intercom	6 925	67%	3 437	33%	6 700	65%	3 685	35%	225	-248
CdC Canton de la Ferté-Fresnel	1 727	93%	132	7%	1 688	93%	120	7%	39	-12
CdC Courbes de l'Orne	2 603	91%	250	9%	2 496	90%	273	10%	107	-22
CdC Haras du Pin	1 790	97%	58	3%	1 668	97%	60	3%	122	-2
CdC Pays de l'Aigle et de La Marche	7 274	76%	2 299	24%	7 089	74%	2 427	26%	185	-129
CdC Pays du Camembert	2 430	75%	810	25%	2 380	74%	853	26%	51	-43
CdC Région de Gacé	1 518	86%	255	14%	1 501	84%	285	16%	77	-30
CdC Vallées du Merlerault	1 919	92%	173	8%	1 888	91%	178	9%	31	-5
SCoT PAPA/O Pays d'Ouche	26 247	78%	7 414	22%	25 409	76%	7 881	24%	838	-467
SCoT Eure, Avre et Iton	21 193	89%	2 595	11%	19 707	87%	2 881	13%	1 486	-284
SCoT Pays Risle Charentonne	26 081	86%	4 241	14%	24 098	85%	4 236	15%	1 983	4
SCoT Sud Pays d'Auge	23 156	72%	9 129	28%	22 124	71%	9 116	29%	1 032	13
Orne	102 376	80%	25 229	20%	98 887	79%	26 716	21%	3 489	-1 487

Répartition des résidences principales selon la taille des logements

(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)



Evolution des résidences principales selon leur taille entre 2007 et 2012

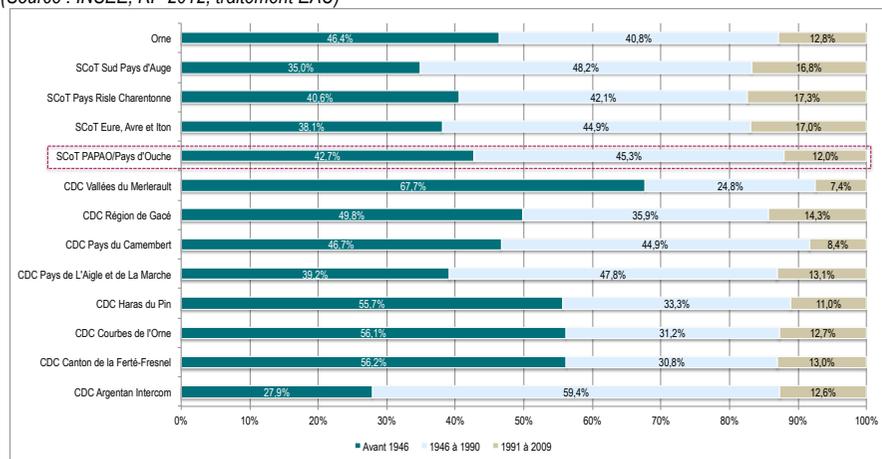
(Source : INSEE, RP 2007 et 2012, traitement EAU)

Territoire	T1	T2	T3	T4	T5 ou +
CdC Argentan Intercom	-107	-28	-35	162	-42
CdC Canton de la Ferté-Fresnel	7	-1	-22	47	12
CdC Courbes de l'Orne	-11	-10	1	15	78
CdC Haras du Pin	-2	-6	15	65	40
CdC Pays de l'Aigle et de La Marche	-71	-28	18	46	63
CdC Pays du Camembert	-4	-18	-14	51	-6
CdC Région de Gacé	-5	25	-1	53	-32
CdC Vallées du Merlerault	-11	6	-9	9	28
SCoT PAPA/O Pays d'Ouche	-205	-60	-48	448	142
SCoT Eure, Avre et Iton	-106	-41	17	484	788
SCoT Pays Risle Charentonne	-72	-164	500	586	1 055
SCoT Sud Pays d'Auge	-14	418	137	295	178
Orne	-415	-445	-212	869	2 131

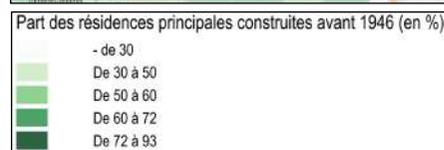
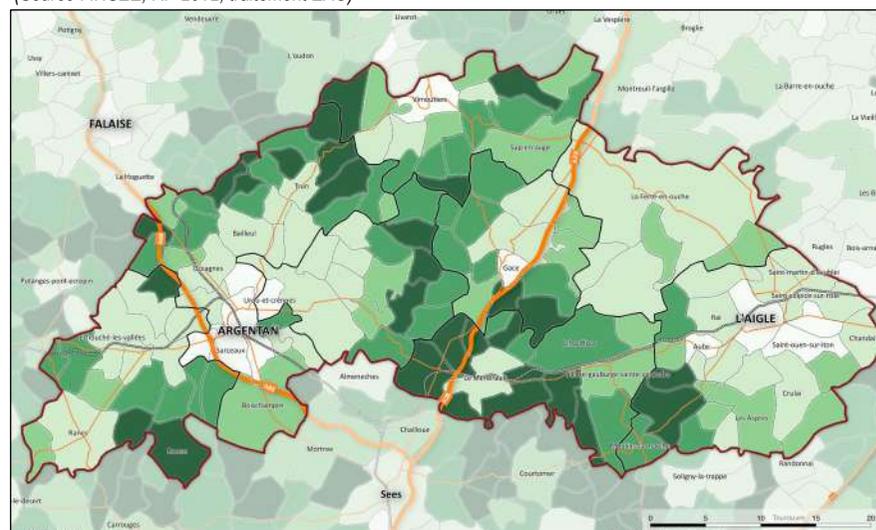
Ancienneté du parc de logements

- Un parc de logement local plus âgés que les autres SCoT « voisins » mais moins que celui du département. La proportion de logements construits depuis les années 1990 est en deçà des autres territoires (12%, contre autour de 17% pour les autres SCoT).
- Les logements construits avant 1946 se concentrent dans les zones rurales du SCoT :
 - 67,7% dans les Vallées du Merlerault ;
 - 56% dans les Courbes de l'Orne ou le Canton de la Ferté-Fresnel.
- La question de l'ancienneté des logements et de la problématique de consommation d'énergie qui en découle, concerne en premier lieu le parc des résidences secondaires, dont 75% a été achevé avant 1946.

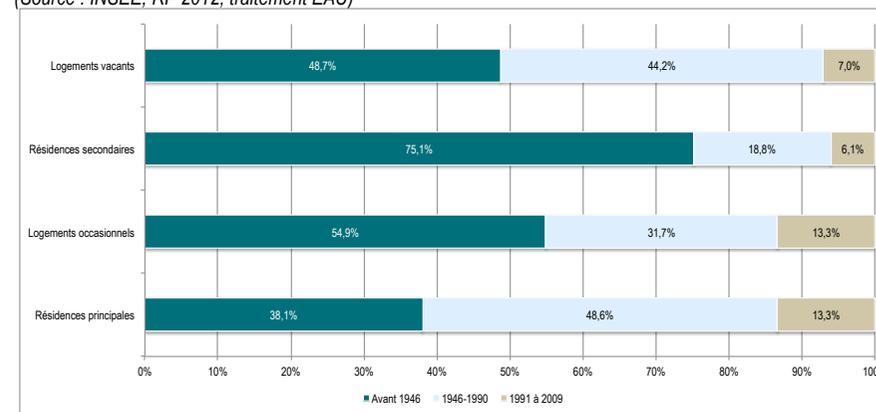
Répartition des logements selon leur période de construction
(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)



Part des logements construits avant 1946
(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)



Catégories de logements selon l'époque d'achèvement de la construction
(Source : INSEE, RP 2012, traitement EAU)



DÉCHIFFRAGE

- La tendance au vieillissement de la population impacte en premier lieu les actions du territoire en matière d'habitat. En effet, habiter dans un logement décent, aux espaces accessibles et vivre dans un environnement sécurisé apparaissent aux yeux des personnes concernées comme des facteurs essentiels pour « bien vieillir » dans son domicile. Les politiques publiques locales prennent ainsi de plus en plus en considération cette volonté des personnes âgées de rester le plus longtemps possible à leur domicile, ce qui a donné naissance au concept du « lifetime housing » ou logement universel (réalisation d'un environnement, d'un bâti et de services accessibles et utilisables par le plus grand nombre).
- Les besoins résidentiels évoluent en fonction de la population en présence. Or le territoire est marqué par un vieillissement progressif, un desserrement des ménages, et un niveau de revenus général plutôt faible. Par ailleurs, le parc de logements est majoritairement ancien (construit avant 1974), et ne répond plus aux exigences des ménages, notamment les plus jeunes ou les actifs en début de carrière, en termes de confort, d'agencement, de performances énergétiques. Le territoire bénéficie d'un parc social relativement important en revanche.
- On observe une croissance de la vacance au sein des centres et un phénomène de périurbanisation en périphérie des pôles, ceci notamment du fait des logements anciens.

GOVERNANCE

Plan Départemental d'Insertion par l'Hébergement et le Logement (2010-2014)

- Le document vise à procéder à la fusion du document des orientations de l'Etat AHI 2008-2012 (Accueil Hébergement Insertion) et du PDALPD 2006-2011 (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) et à intégrer la circulaire du 10 décembre 2009 relative à la planification territoriale de l'offre d'accueil d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile en liaison avec la politique d'accès au logement.

- 9 actions ont été identifiées :
 - optimiser le dispositif de prévention des expulsions en actualisant la charte de prévention des expulsions et en coordonnant l'action des différents partenaires concernés (Commission spécialisée de coordination de prévention des expulsions : CCAPEX) ;
 - actualiser l'accord collectif départemental pour le logement des personnes défavorisées ;
 - identifier les parcours antérieurs des personnes accueillies dans le dispositif de 1^{er} accueil et développer les articulations avec les partenaires et les autres dispositifs ;
 - fluidifier les sorties des structures du dispositif AHI vers le logement adapté et le logement autonome ;
 - développer l'auto réhabilitation des logements en direction des personnes bénéficiaires du RSA ;
 - accompagner les publics spécifiques dans l'accès et le maintien dans le logement ;
 - développer et adapter l'habitat des publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, auteurs de violence conjugales, familles monoparentales, jeunes personnes souffrant de troubles psychiques, personnes sans domicile stable,...) ;
 - assurer l'accueil des gens du voyage ;
 - lutter contre l'habitat indigne.

Schéma départemental des gens du voyage (2010-2016)

- Adopté en 2002, le schéma départemental de l'Orne transpose les obligations légales au niveau local et prend en compte les besoins particuliers recensés par le Département dans ce domaine. Fin 2010, le Département a adopté son nouveau schéma pour les années 2010-2016. Il permet d'identifier, en lien avec le Plan Départemental d'Insertion par l'Hébergement et le Logement (PDIHL) les autres besoins qui n'auraient pas été identifiés lors de l'élaboration du initial, en particulier les terrains familiaux, le logement adapté et les aires de petit passage comme offre complémentaire.
- Le schéma vise aux principaux objectifs suivants :
 - Encourager la création d'une aire de grand passage afin d'offrir une réponse adaptée aux grands rassemblements observés sur le département de l'Orne et

- ce en trouvant des solutions techniques et financières pour sa réalisation et son fonctionnement et en établissant une convention pour sa gestion.
- Encourager la création d'aires de petit passage comme une offre complémentaire et satellite aux aires permanentes d'accueil en trouvant des solutions techniques et financières pour leur réalisation et leur fonctionnement et en harmonisant les pratiques en matière de fonctionnement sur l'ensemble du département.
- Permettre à chaque voyageur le souhaitant d'élire domicile pour faire valoir un accès aux droits sociaux.
- À ce jour, des aires d'accueil des gens du voyage existent au sein du SCoT à Argentan (36 places) et l'Aigle (40 places). Dans le département d'autres existent à Flers (44 places) et une aire est en cours à la Ferté-Macé. La révision du schéma propose la réalisation d'aires de petit passage (maximums 10 places) dans les communes de Gacé, Vimoutiers, Trun et Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe.

Charte de prévention des expulsions locatives

- La finalité de la charte de prévention des expulsions locatives est de trouver une solution adaptée pour les locataires qui, à un stade ou à un autre de la procédure, ont attesté de leur bonne foi en apportant la preuve de leur bonne volonté à collaborer au règlement de leur situation (rencontres avec les services sociaux, les bailleurs, les services de l'Etat) ou en participant dans la mesure de leurs moyens à la résolution de leurs difficultés (règlement des impayés, comportement responsable).

Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Argentan Intercom

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CdC d'Argentan Intercom constitue le volet «Habitat» du Plan Local d'Urbanisme intercommunal validé fin 2015. Il donne toute la mesure de la politique de l'habitat menée par l'intercommunalité pour les 6 prochaines années. Il précise en particulier les actions menées qui ont une implication sur le foncier.

- Définir et développer une politique foncière permettant la dynamisation d'un territoire équilibré et cohérent.
 - Pour ce faire, la CdC d'Argentan Intercom se donne véritablement les moyens de dégager une stratégie globale pour constituer des réserves foncières en vue de la réalisation d'opérations immobilières sous maîtrise d'ouvrage publique. Elle

devrait à plus ou moins long terme accéder à un niveau directement opérationnel de manière à être en mesure de fournir un réel appui technique, juridique, financier aux communes qui la composent. En matière de foncier, différents outils opérationnels vont être mis en œuvre pour une meilleure maîtrise foncière :

- Identification dans le PLUi des potentialités foncières situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
- Priorisation des ressources foncières mobilisables ;
- Incitation à l'acquisition du foncier dans les dents creuses et le tissu existant et selon les opportunités foncières ;
- Maîtrise dans le temps des ouvertures à l'urbanisation sur la base de bilans réalisés régulièrement qui pourront conduire à modifier le PLUi pour répondre aux besoins et aux objectifs de logements ;
- Instauration du Droit de Préemption Urbain dans les communes pour la mise en œuvre d'opérations d'habitat et plus particulièrement d'habitat social ;
- Développement d'un partenariat avec l'EPF Normandie pour aider au portage foncier d'opérations de logements ;
- Accroissement des moyens humains et financiers du service foncier-urbanisme-habitat afin de permettre, entre autre, l'observation des réserves et de la consommation du foncier, la définition d'indicateurs pour la mise en œuvre d'un observatoire foncier.
- Rééquilibrer et diversifier les types d'habitat.
 - La nécessité d'offrir la possibilité aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel complet sur le territoire d'Argentan Intercom nécessite de produire une offre de logements diversifiée. Le rééquilibrage et la diversification de l'habitat doivent également permettre de renforcer l'organisation territoriale de la Communauté de Communes.
 - Dans cet objectif, la répartition de l'offre en logements neufs entre Argentan, Sarceaux et le reste du territoire est prévue dans une perspective de concentration de la majorité de l'habitat au sein de l'agglomération centre (Argentan / Sarceaux). La distribution retenue est la suivante :
 - Pôle centre : 75% des logements neufs ;
 - Pôle périphérique : 10% des logements neufs ;
 - 10 autres communes : 15% des logements neufs.

La CdC d'Argentan Intercom entend pour cela, limiter la consommation d'espace et le mitage, préserver les paysages ruraux et les entités patrimoniales de caractère.

- Par ailleurs, l'intercommunalité inscrit dans le PLH sa volonté d'agir sur le foncier pour promouvoir l'accession abordable. En effet, la primo-accession et l'accession «abordable» à la propriété constituent un enjeu important pour maintenir et attirer des jeunes actifs et de jeunes familles susceptibles d'optimiser le dynamisme socio-économique ainsi que le fonctionnement des équipements et des services publics d'Argentan Intercom. Une action sur le foncier et les modes constructifs conformes aux principes de développement durable s'avère nécessaire.
- Elle est mise en œuvre en matière de foncier grâce à :
 - une maîtrise des prix de vente, en particulier par une mobilisation de partenariats avec des opérateurs publics afin d'encadrer les prix, les plafonds de ressources, sécuriser le parcours résidentiel des ménages en difficulté. La CdC d'Argentan Intercom prévoit également d'intervenir financièrement en apportant son aide à l'accession à la propriété en direction des jeunes ménages. Concrètement, ce partenariat est formalisé dans une charte de la «primo-accession d'Argentan Intercom ».
 - une économie des ressources et une innovation des formes architecturales. La Communauté de Communes entend s'en donner les moyens par la définition du produit «primo-accession» en termes d'assiette foncière, de performances énergétiques et environnementales, de formes et typologies d'habitat, de bénéficiaires...

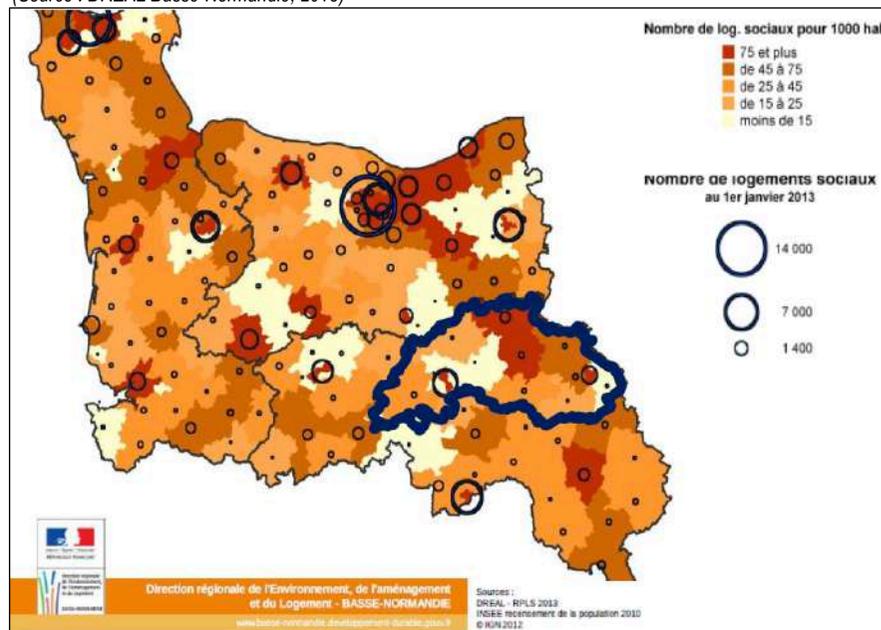
ÉTAT DES LIEUX ET TENDANCES

Offre locative sociale

- Une offre locative sociale concentrée en 2010 dans les deux grands pôles urbains. L'offre en location sociale y est supérieure à l'offre privée :
 - Argentan : 44,2% des logements en location sociale contre 18% en locatif privé ;
 - L'Aigle : 30,7% en locatif social contre 29,6% en locatif privé.
- Ces deux villes concentrent respectivement 48% et 20% de l'offre locative sociale de l'ensemble du territoire.
- Le bassin d'Argentan se distingue particulièrement par une surreprésentation du parc locatif social en logements individuels (plus de 75%).
- Offre locative sociale très limitée (en stock) dans les autres pôles du territoire, mais dans des proportions élevées : Vimoutiers 33,6%, Gacé 29,8%.
- Parc locatif social quasi-inexistant en zone rurale ou présent de manière ponctuelle.
- La majorité des logements est composée de 3 pièces (37% du parc) ou 4 pièces (31% du parc).

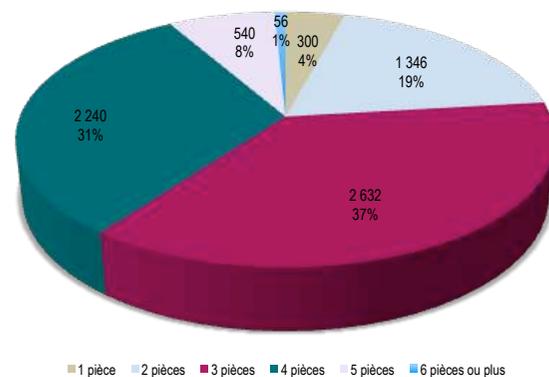
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants au 1^{er} janvier 2013

(Source : DREAL Basse-Normandie, 2013)



Composition des logements sociaux du SCoT selon leur typologie en 2013

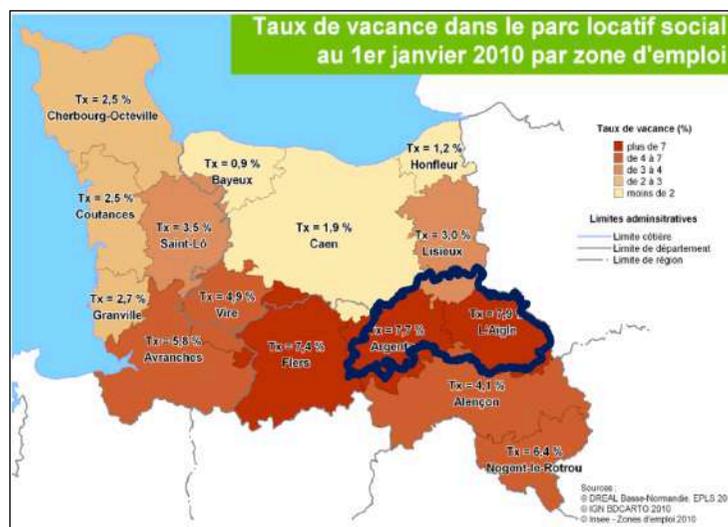
(Source : DREAL Basse-Normandie, 2013)



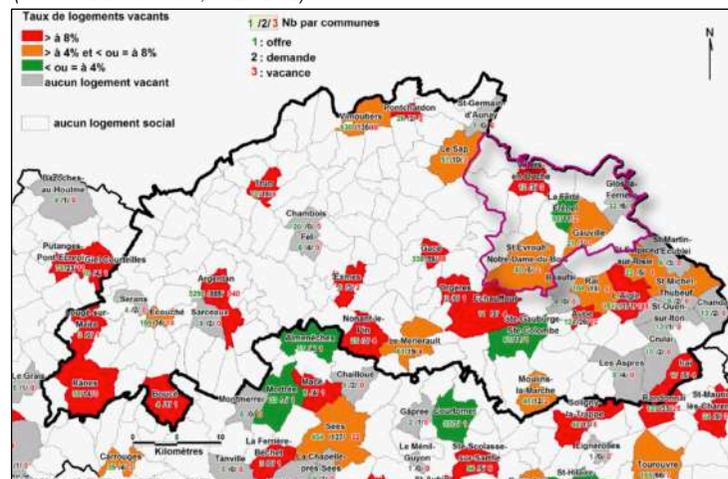
Vacance dans le parc locatif social

- Des taux de vacance du parc social les plus élevés de Basse-Normandie sur les bassins d'Argentan (7,8%) et de L'Aigle (7,9%), qui indiquent une certaine inadaptation du parc locatif social à la demande (statut, localisation, taille, etc.), mais aussi du fait d'une mobilité résidentielle des ménages qui tend à diminuer.
- Autres facteurs déterminants de la vacance : l'époque d'achèvement (surreprésentation des logements achevés entre 1949 et 1974).
- Hausse de la vacance depuis 2007 sur le bassin d'Argentan (+2,4%) et sur L'Aigle (+4%).

Taux de vacance dans le parc locatif social au 1^{er} janvier 2010 par zone d'emploi
(Source : DREAL Basse-Normandie, EPLS)



L'offre, la demande et la vacance dans le parc HLM
(Source : DDT de l'Orne, RPLS 2012)



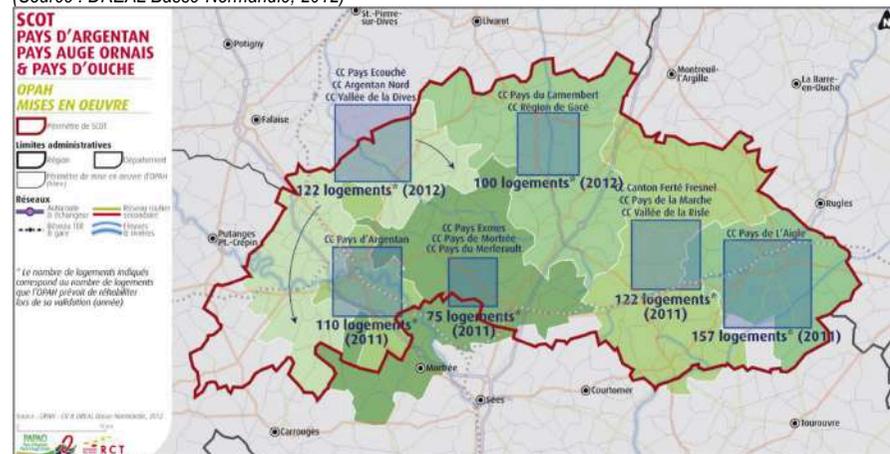
GOVERNANCE

Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du PAPAO

- 2005-2009 :
 - En 2002, le PAPAO a souhaité mettre en place une importante action pour le logement sur l'ensemble de son territoire. Ces opérations ont permis de traiter et d'améliorer le confort de 800 logements dont 180 dans la CDC d'Argentan, 210 dans la CDC Région de Gacé et Pays du camembert.

OPAH au sein du SCoT

(Source : DREAL Basse-Normandie, 2012)



- 2011-2014 :
 - Une seconde vague d'OPAH a été lancée sur les différents secteurs du PETR. Sur le Pays d'Ouche, ce sont 176 logements qui ont été rénovés à travers ce programme.

Bailleurs sociaux

- Le parc social public compte dans l'Orne près de 22 000 logements qui se répartissent sur 155 communes du département. Les principaux bailleurs du département sont :
 - Orne Habitat ;
 - La Société d'Aménagement et de Gestion Immobilière (SAGIM) ;
 - Le Logis Familial qui possède 3 999 logements (à 45% individuels) ;
 - La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) habitat de Caen ;
 - La Société Anonyme des Habitations à Loyer Modéré (SAHLM) de la Plaine Normandie à Alençon (407 logements) ;
 - Seminor ;
 - Pact 61 ;
 - SAHLM Atlantique ;
 - SAHLM Carpi ;
 - Sécomile.

ANRU et politique de la ville

- Une convention ANRU concerne l'opération de rénovation urbaine du Quartier Saint-Michel à Argentan. Ce projet s'inscrit dans un principe de recomposition globale du quartier d'habitat, de diversifier l'offre de logements proposée sur le site et de développer une mixité à travers les opérations de constructions envisagées. De plus, ce projet s'inscrit dans une politique de développement durable avec la volonté d'inscrire les programmes de constructions HQE.
- La subvention de l'ANRU s'élève à 4 millions d'euros pour un coût global du projet de plus de 30 millions d'euros.
- Requalification en cours (non ANRU) du quartier Blazot à l'Aigle (8 immeubles, 142 logements) en partenariat entre le Conseil départemental, l'Office public HLM de l'Orne, la ville de L'Aigle et la CC de L'Aigle et de la Marche.

- 3 CUCS :
 - L'Aigle : quartier de la Madeleine, aujourd'hui quartier politique de la ville (QPV) et ANRU d'intérêt régional ;
 - Argentan :
 - Quartier Saint-Michel en ZUS, bénéficiant des dispositifs de politique de la ville suivant : Mission Locale ML026, Atelier Santé Ville Argentan, Contrat Local Sécurité d'Argentan (communal) ;
 - Quartier CUCS non ZUS : les Provinces et Vallée d'Auge et bénéficiant des mêmes dispositifs ;
 - Vimoutiers : toute la ville (non ZUS) sur laquelle se déploie un Projet de Réussite éducative.

DÉCHIFFRAGE

- L'habitat social est encore peu développé notamment au sein des petites communes.
- L'absence d'une politique d'habitat entre les communes (exception au sein d'Argentan Intercom) et l'appréhension du logement social bloque le développement d'une offre plus diversifiée, qui permettrait un parcours résidentiel plus aisé à la population locale et permettrait de répondre à l'évolution de la demande (logements des jeunes, des personnes âgées, des familles monoparentales, etc.).
- L'offre en logement social est supérieure à la demande et interroge un besoin de rationalisation de la localisation de l'offre au regard des problématiques d'emplois et d'équipements, ce qui nécessite de ne pas trop éloigner les populations fragiles des possibilités d'insertion, tout en veillant à ne pas concentrer l'offre dans un même endroit.

Logements sociaux à Argentan



Logements sociaux à Gacé



ÉTAT DES LIEUX ET TENDANCES

Construction de logements

- 2 752 logements ont été commencés au sein du SCoT entre 2004 et 2013.
 - Ces nouveaux logements se concentrent majoritairement dans le Pays PAPA0 (66,3%) contre 33,7% dans le Pays d'Ouche. Les deux CDC d'Argentan et de L'Aigle totalisent plus de la moitié de ces constructions.
- L'effet de la crise est plus significatif au sein du SCoT que dans les autres territoires : 6,1 fois moins de logements commencés au sein du SCoT entre 2006 et 2013, leur nombre passant de 549 à 90.
 - Une importante diminution au sein de la CdC d'Argentan où le nombre de logements commencés est passé de 197 en 2006 à 20 en 2013, soit près de 10 fois moins.

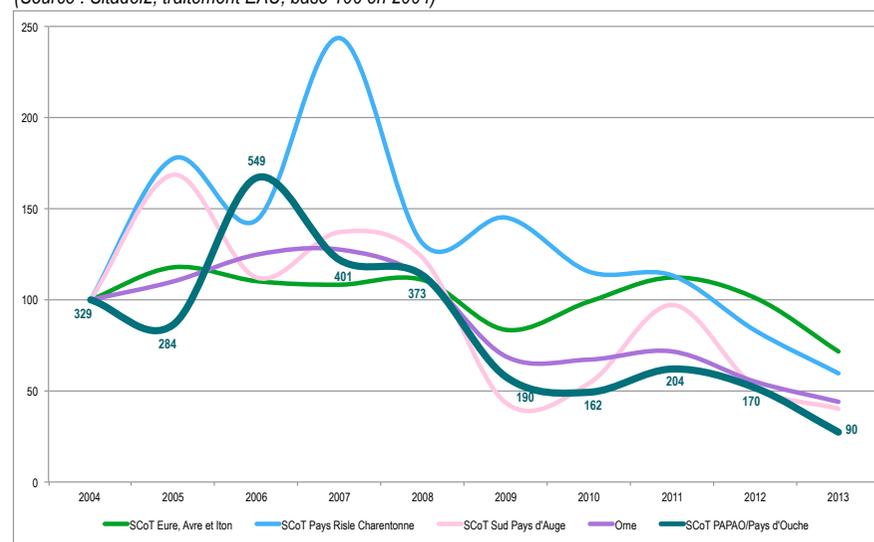
Logements commencés entre 2004 et 2013

(Source : Sitadel2, traitement EAU)

Territoire	2004-2013			Dont 2008-2013		
	Logements commencés	Moyenne annuelle	% SCoT	Logements commencés	Moyenne annuelle	% SCoT
CDC Argentan Intercom	828	-17,2%	30,1%	313	-26,6%	26,3%
CDC Canton de la Ferté-Fresnel	214	-14,0%	7,8%	89	-23,3%	7,5%
CDC Courbes de l'Orne	316	-16,2%	11,5%	130	-20,2%	10,9%
CDC Haras du Pin	178	-13,4%	6,5%	78	-38,5%	6,6%
CDC Pays de L'Aigle et de La Marche	660	-5,9%	24,0%	327	-23,2%	27,5%
CDC Pays du Camembert	261	-17,0%	9,5%	112	-27,0%	9,4%
CDC Région de Gacé	180	-12,2%	6,5%	75	-22,4%	6,3%
CDC Vallées du Merlerault	115	-9,0%	4,2%	65	-20,6%	5,5%
SCoT PAPA0/Pays d'Ouche	2 752	-13,4%	100,0%	1 189	-24,7%	100,0%
SCoT Eure, Avre et Iton	3 074	-3,6%		1 752	-8,4%	
SCoT Pays Risle Charentonne	4 422	-5,6%		2 182	-14,5%	
SCoT Sud Pays d'Auge	4 251	-9,6%		1 879	-20,0%	
Orne	12 197	-8,7%		5 803	-17,1%	

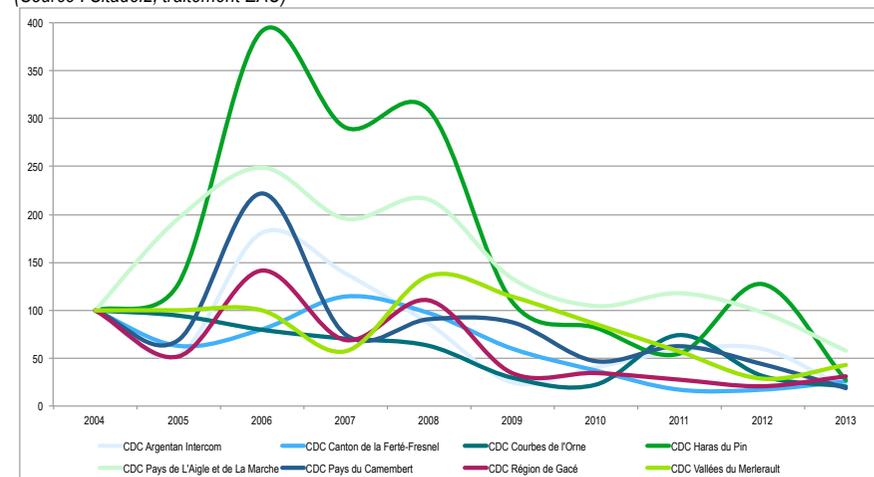
Evolution du nombre de logements commencés entre 2004 et 2013

(Source : Sitadel2, traitement EAU, base 100 en 2004)



Nombre de logements commencés entre 2004 et 2013 par EPCI du SCoT

(Source : Sitadel2, traitement EAU)



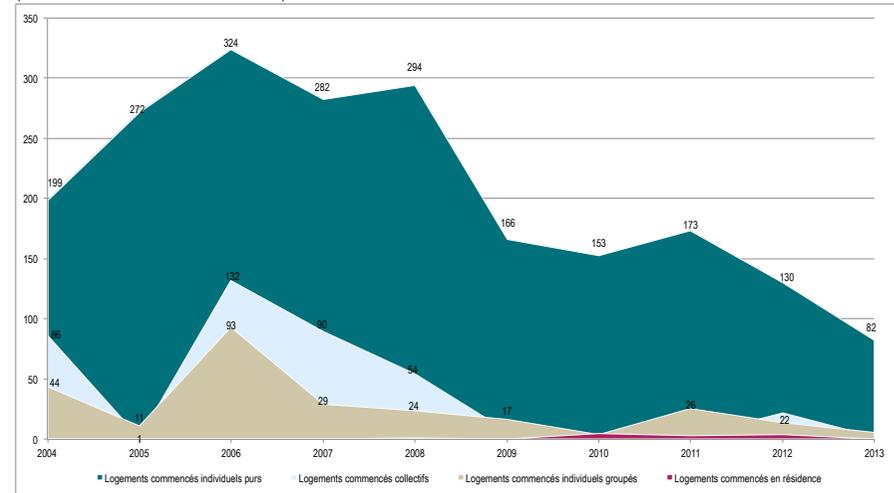
- La production de logements individuels purs, majoritaire au sein du SCoT, a été fortement impactée par les effets de la crise :
 - 199 logements commencés en 2004 contre 82 en 2013, soit 117 de moins.
 - La production de logements collectifs s'est elle aussi largement contractée passant de 132 logements commencés en 2006 contre seulement 2 en 2013.

Logements individuels groupés : maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux.

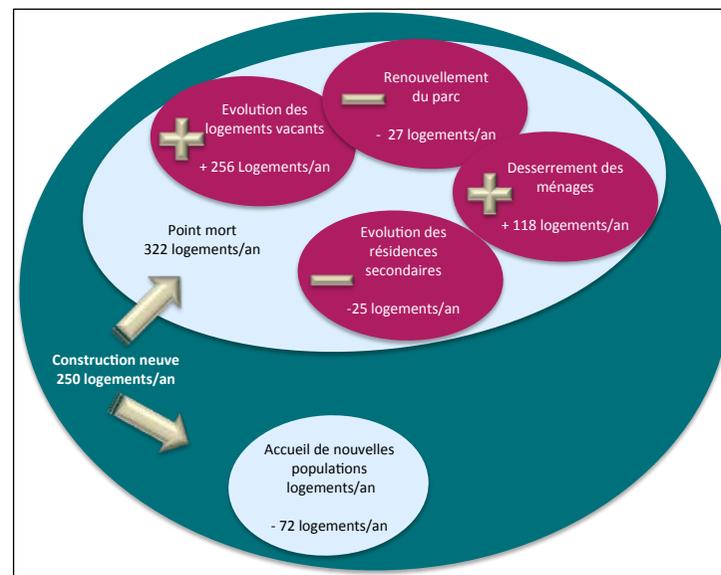
- Le nombre de logements produits chaque année ne permet pas de maintenir le nombre d'habitants au sein du territoire. Alors que 250 logements par an ont été réalisés entre 2007 et 2012, 322 auraient été nécessaire afin de maintenir le nombre d'habitants, dont :
 - + 256 logements résultants de la progression de la vacance ;
 - + 118 issus du desserrement des ménages ;
 - - 27 logements démolis ayant changé de destination ;
 - - 25 résidences secondaires

Point mort : il désigne le nombre de logements nouveaux à construire chaque année pour maintenir la population. Il prend en compte le desserrement des ménages, la transformation ou la mobilisation des résidences secondaires et des logements vacants en résidences principales et la destruction de logements.

Evolution des différentes typologies de logements commencés au sein du SCoT entre 2004 et 2013
(Source : Sitadel2, traitement EAU)



Répartition moyenne des logements construits entre 2007 et 2012
(Source : Sitadel2, INSEE RP 2007 et 2012, traitement EAU)



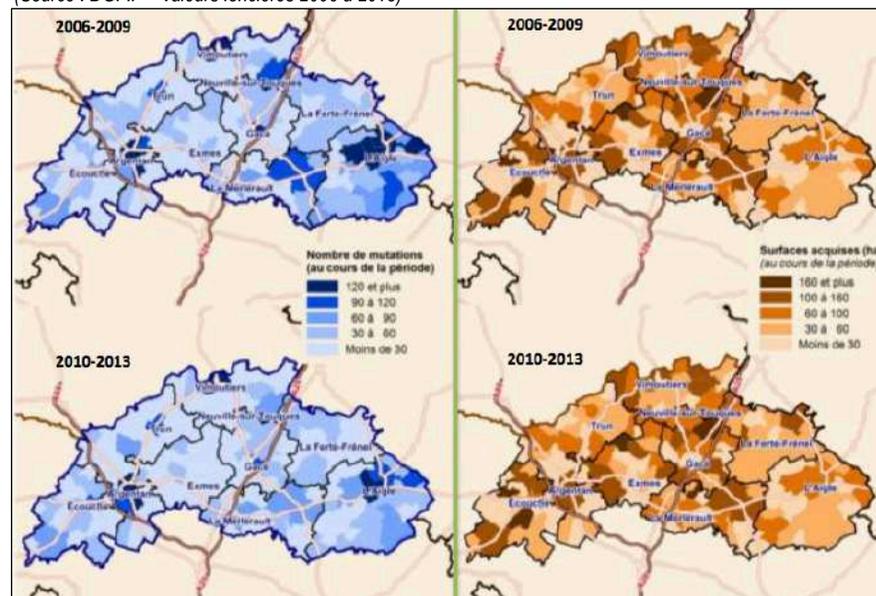
Le marché foncier et immobilier

- Au cours de la période 2006-2013, le périmètre du SCoT enregistre 12 394 mutations, dont 55% ont été réalisées entre 2006 et 2009. Les CdC de Pays de L'Aigle et de la Marche et Argentan Intercomm concentrent 52% des transactions. Par ailleurs, la CdC du Pays du camembert dépasse également les 10% de transactions.
- Entre 2006 et 2013, le nombre de transactions a été le plus élevé sur les pôles les plus importants (Argentan et L'Aigle) et leurs couronnes. De manière plus générale, la CdC du Pays de L'Aigle et de la Marche se montre la plus active.
- Dans la majorité des communes du SCoT, on note une tendance à la baisse de l'activité du marché foncier depuis 2010. Les deux pôles les plus importants et leurs couronnes restent relativement actifs, ainsi que Vimoutiers, alors que Gacé diminue le nombre de transactions. Ce ralentissement n'est pas propre au périmètre car il est consécutif à la crise économique nationale.
- L'indice du nombre de transactions pour 1 000 habitants permet de comparer les effets des transactions de manière homogène entre les territoires. Les principaux traits caractéristiques des évolutions sont les suivantes :
 - Dans le SCoT le rythme de transaction varie entre 6 et 11 pour 1 000 habitants entre 2005 et 2013 (contre 8 à 10 dans l'Orne), avec une baisse dans la période 2008-2009 dans presque tous les EPCI. Après une légère reprise en 2010, le rythme reste stable jusqu'en 2013.
 - Le taux de transaction est inférieur à la moyenne au sein d'Argentan Intercomm et également modeste dans les Courbes de l'Orne.

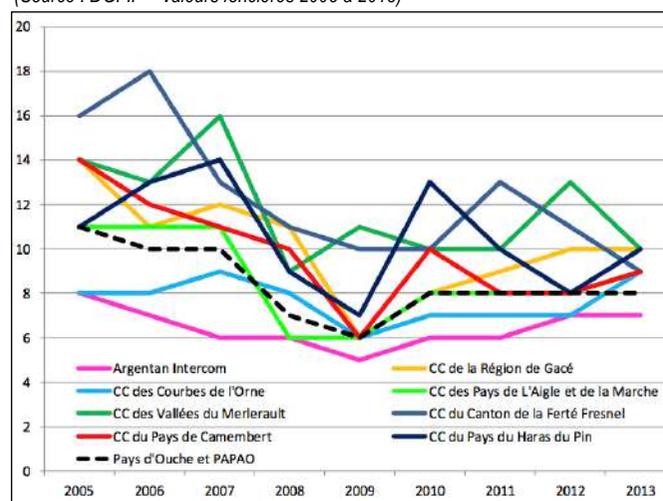
Répartition des transactions réalisées entre 2006 et 2013
(Source : DGFIP – valeurs foncières 2006 à 2013, traitement EAU)

EPCI	Nombre de dispositions	Part
Argentan Intercom	3 113	25,1%
Canton de la Ferté-Fresnel	864	7,0%
Courbes de l'Orne	1 111	9,0%
Haras du Pin	898	7,2%
Pays de L'Aigle et de La Marche	3 307	26,7%
Pays du Camembert	1 320	10,7%
Région de Gacé	823	6,6%
Vallées du Merlerault	958	7,7%
SCoT PAPA0/Pays d'Ouche	12 394	100%

Répartition des transactions réalisées entre 2006 et 2013
(Source : DGFIP – valeurs foncières 2006 à 2013)



Nombre de transactions de maisons pour 1 000 habitants
(Source : DGFIP – valeurs foncières 2005 à 2013)



- Les prix de l'immobilier au sein du SCoT sont dans l'ensemble supérieurs à ceux de la moyenne départementale, et notamment à ceux de l'ouest de l'Orne où les prix sont dans l'ensemble inférieurs à 1 000 €/m². Le secteur de l'Aigle recense les prix les plus élevés du territoire du fait de l'influence de la région parisienne (autour de 1 300 €/m²).
- Les prix les plus élevés sont enregistrés au sein de la commune de Saint-Sulpice-sur-Risle (1 398 €/m²).
- Des fortes disparités concernant l'origine des acheteurs : 80,7% d'acheteurs bas-normands sur Argentan contre seulement 51,5% sur l'Aigle. Dynamique supra-territoriale d'extension du grand bassin parisien aux franges est du territoire : sur le bassin de l'Aigle 30,8% d'acheteurs originaires d'Ile-de-France, contre 8,9% sur le bassin d'Argentan.

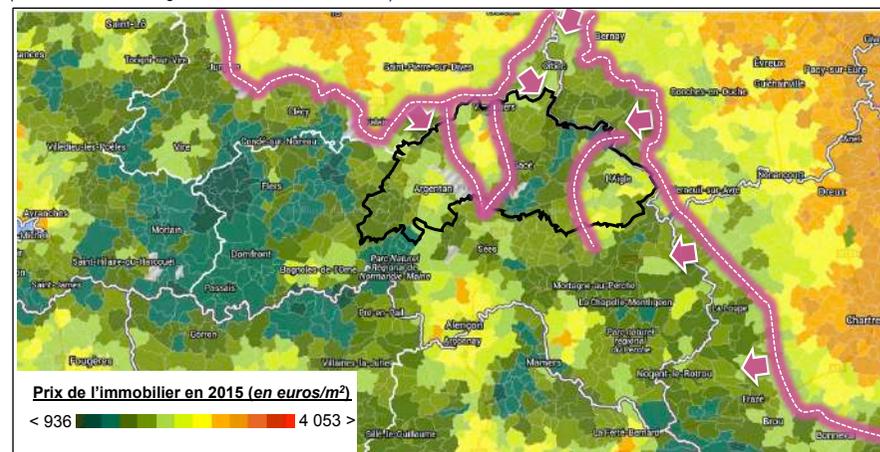
Prix moyen de l'immobilier par m² par communes en juin 2016

(Source : MeilleursAgents, 2016 ; traitement EAU)

Territoire	Prix m ² appartement	Prix m ² maison	Loyer mensuel / m ²	Evolution prix immo depuis 1 an	Evolution prix immo depuis 5 ans
Argentan	1 407 €	1 344 €	6,7 €	-0,4%	-13,1%
L'Aigle	1 288 €	1 275 €	7,3 €	-0,4%	-13,1%
Vimoutiers	855 €	1 231 €	7,4 €	-0,4%	-13,1%
Gacé	1 509 €	1 098 €	7,0 €	-0,4%	-13,1%
Saint-Sulpice-sur-Risle		1 398 €	6,1 €	-0,4%	-13,1%
Rai		1 154 €	6,2 €	-0,4%	-13,1%
Alençon	1 095 €	1 322 €	7,8 €	-0,4%	-13,1%
Flers	856 €	1 069 €	7,1 €	-0,4%	-13,1%
Orne	1 150 €	1 189 €	7,2 €	-0,4%	-13,1%
Lisieux	1 331 €	1 498 €	8,3 €	1,3%	-11,9%
Le Mans	1 299 €	1 548 €	8,1 €	-0,7%	-10,9%
Evreux	1 499 €	1 577 €	9,4 €	-3,9%	-16,6%
Dreux	1 609 €	1 663 €	9,0 €	-0,3%	-12,4%

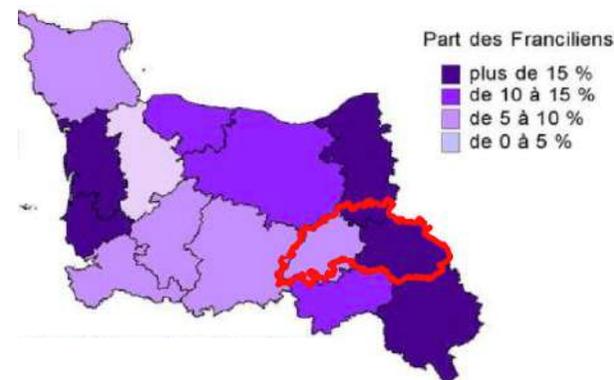
Prix moyen de l'immobilier par mètre carré en juin 2016

(Source : MeilleursAgents, 2016 ; traitement EAU)



Part des opérations immobilières réalisées par des acheteurs d'origine francilienne

(Source : DREAL Basse Normandie, 2010)

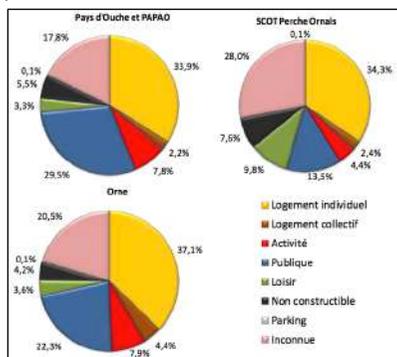


- La taille médiane des terrains fait ressortir la commune de Rânes, avec une surface médiane de 1 400 m². Le seuil de 1 000 m² est également dépassé par Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe et par Saint-Sulpice-sur-Risle. Trun, Ecouché et Argentan affichent, par contre, moins de 500 m² de surface.
- Globalement, sur la période 2000-2012, les surfaces vendues sont principalement destinées à de l'habitat (41% dans l'Orne et 36% au sein du SCoT) et plus précisément au logement individuel (37% dans l'Orne et 34% dans le SCoT). La surface consacrée au logement collectif atteint 4% dans l'Orne contre 2% dans le SCoT, ce qui reflète le caractère rural du territoire où les opérations d'habitat collectif sont peu développées.
- La vocation activité atteint un pourcentage similaire dans le département et dans le SCoT (près de 8%).

Surface médiane des terrains au sein des principales communes du SCoT
(Source : DGFIP – valeurs foncières 2005 à 2013, traitement EAU)

Commune	Population 2012	Surface médiane des terrains (en m ²)
Argentan	14 219	489
L'Aigle	7 940	540
Vimoutiers	3 675	727
Gacé	2 031	600
Saint-Sulpice-sur-Risle	1 685	1 012
Rai	1 511	815
Aube	1 358	605
Ecouché	1 323	471
Trun	1 308	449
Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe	1 126	1 035
Rânes	1 067	1 400

Répartition des surfaces des terrains vendus par vocation
(Source : Notaires de France, PERVAL 2000 à 2012)



DÉCHIFFRAGE

- La plupart des communes souhaite garder un rythme de croissance mesuré, afin de maintenir un certain dynamisme démographique. Mais les communes sont parfois impuissantes pour maîtriser le développement de lotissements et leur qualité. L'habitat construit est majoritairement constitué de maisons individuelles pavillonnaires, au sein de dents creuses ou de lotissements, dont la configuration peut constituer une rupture avec le tissu urbain des bourgs et peut interroger leur intégration paysagère.
- On observe que la faiblesse du coût du foncier sur certaines parties du territoire favorise la consommation d'espace, notamment dans les zones les plus rurales au centre du SCoT.
- Le renforcement des polarités s'avère primordial afin de limiter le phénomène de périurbanisation. Cela peut passer par des actions visant à limiter la vacance au travers d'acquisitions par les bailleurs sociaux ou par des opérations de nouvelles constructions localisées en priorité à proximité d'équipements, services et nœuds de transport.