

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du
Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
du PAPA0 et du Pays d'Ouche

Version du 23 mai 2016



Sommaire

I. Caractérisation du territoire 2

1.1. Structure administrative et polarisations	3
1.2. L'importance des espaces ouverts	9
1.2.1 Un territoire majoritairement agricole	9
1.2.2 Des enjeux environnementaux	10
1.3. Les activités économiques et leurs répercussions sur le foncier	11
1.3.1. Place de l'agriculture et de l'agro-alimentaire	11
1.3.2. Evolutions récentes des secteurs économiques et de l'emploi	13
1.4. Dynamique démographique.....	19
1.4.1. Maintien de la population, mais elle montre des signes de faiblesse.....	19
1.4.2. Une population vieillissante	22
1.4.3. Des agriculteurs et des employés bien représentés au sein de la population active.....	25
1.4.4. Des revenus plus élevés à l'ouest.....	26
1.5. Evolutions des ménages et conséquences en matière d'habitat....	27
1.5.1. Des ménages semblables à la moyenne.....	27
1.5.2. Diffusion récente des résidences principales sur l'ensemble du territoire	29
1.5.3. Augmentation récente du nombre de logements vacants	30
1.5.4. Des résidences secondaires peu nombreuses	32
1.6. Synthèse du territoire et enjeux fonciers.....	34
1.6.1. La perception des acteurs rencontrés sur la dynamique du territoire	34
1.6.2. Enjeux sur le foncier	36

II. Le foncier et ses dynamiques territoriales37

2.1. Les marchés fonciers et immobiliers	38
2.1.1 La dynamique du nombre de transactions.....	38
2.1.2. Les transactions sur les maisons	40
2.1.3 Les marchés fonciers	44
2.1.4 Les enjeux de la dynamique des marchés fonciers et immobiliers	53
2.2. La consommation foncière	55
2.2.1 La construction neuve	55
2.2.2. La consommation foncière par extension du tissu bâti (données DGFiP).....	62
2.3. Synthèse des dynamiques foncières	70
2.3.1. La perception des acteurs rencontrés sur la dynamique du marché foncier et immobilier.....	70
2.3.2. Enjeux en lien avec le foncier	73
2.3.3 Territorialisation des enjeux.....	74

III. Politiques publiques 75

3.1. Un territoire engagé dans un SCOT pour optimiser le foncier consacré à son développement	76
3.2. Un seul Programme Local de l'Habitat (PLH) : celui de la CC. Argentan Intercom	77
3.3. La perception des acteurs rencontrés sur les politiques publiques et les outils fonciers.....	85

Annexes86

Annexe 1 : liste des acteurs rencontrés	86
Annexe 2 : Présentation de la méthode de production de la base de données de la consommation foncière annuelle	88

I. Caractérisation du territoire

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPA O Pays d'Ouche

1.1. Structure administrative et polarisations

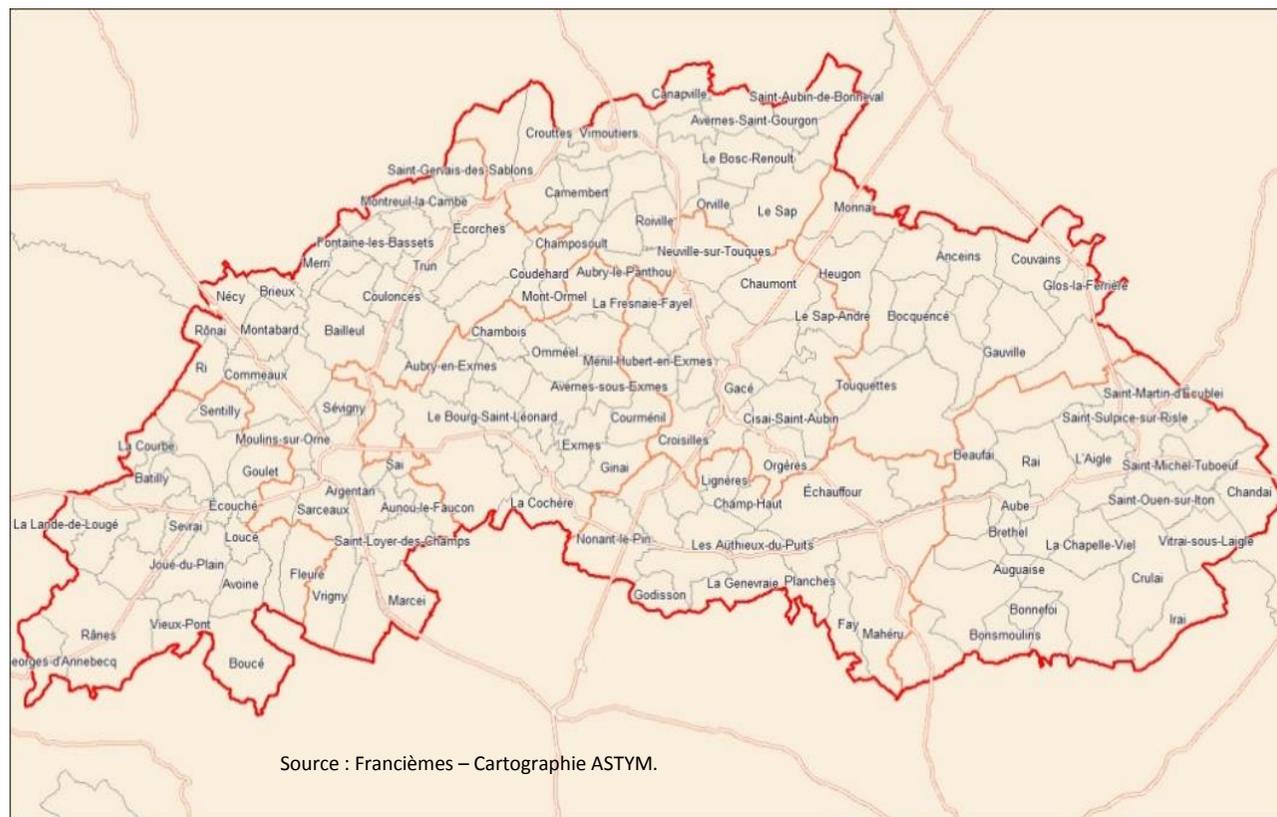
Le territoire étudié comprend :

- Un Pôle d'équilibre territorial et rural : **PETR PAPA O Pays d'Ouche**

- **Huit intercommunalités :**

- CC. d'Argentan Intercom.
- CC. des Courbes de l'Orne.
- CC. du canton de la Ferté Fresnel.
- CC. du Pays du Haras du Pin.
- CC. du Pays du Camembert.
- CC. des Pays de L'Aigle et de la Marche.
- CC. de la Région de Gacé.
- CC. de la Vallée du Merlerault.

Les communes du PETR PAPA O Pays d'Ouche



Source : Francièmes – Cartographie ASTYM.

- 161 communes qui rassemblent **76 680 habitants en 2012 (Stat. INSEE publiées en 2015)**

Le périmètre du PETR PAPA0 Pays d'Ouche se situe au nord du département de l'Orne en Basse-Normandie. Traversé par l'A28 et l'A88, reliant Le Mans à Caen et Rouen, le territoire reste cependant à distance de ces grandes agglomérations régionales. Il comporte cependant deux pôles urbains départementaux : Argentan et L'Aigle.

Hormis ces deux pôles, son armature urbaine est surtout organisée autour d'un réseau de petites villes et des communes rurales jouant le rôle de pôles de proximité :

- 2 communes structurent le territoire du SCoT, chefs-lieux des deux Pays : Argentan (14 219 habitants) et L'Aigle (7 940 habitants).
- 2 communes constituent des pôles urbains secondaires : Vimoutiers (7 940 habitants) et Gacé (2 031 habitants).

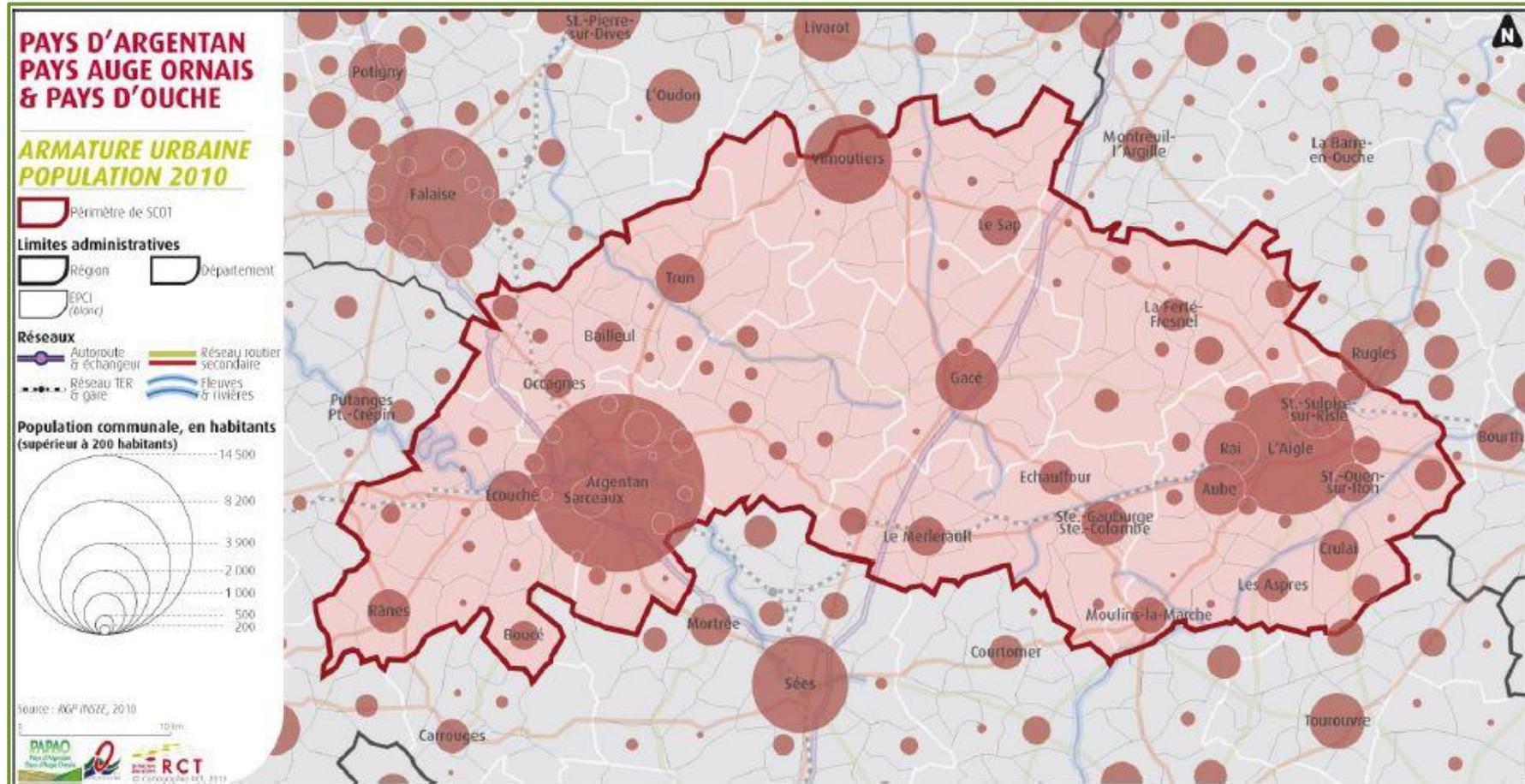
- Une dizaine de communes, majoritairement sièges de différentes Communautés de communes, affichent une population comprise entre 700 et 1 700 habitants.
- Les autres communes affichent une population inférieure à 700 habitants.

Il est à noter que le département de l'Orne semble résolument engagé dans une démarche de rassemblement de communes, à travers le processus des communes nouvelles. Sur le territoire du PETR PAPA0 Pays d'Ouche, une commune nouvelle a ainsi vu le jour en 2015, la commune de Bois Champré (4 communes), et trois autres au 1^{er} janvier 2016 : La Ferté-en-Ouche (10 communes), le Sap-en-Auge (2 communes), Ecouché-lès-Vallées (6 communes), ce qui porte le PETR à 143 communes. Pour les besoins de l'analyse (comparaisons sur des séries longues), les communes originelles seront cependant conservées.

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

Armature urbaine du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

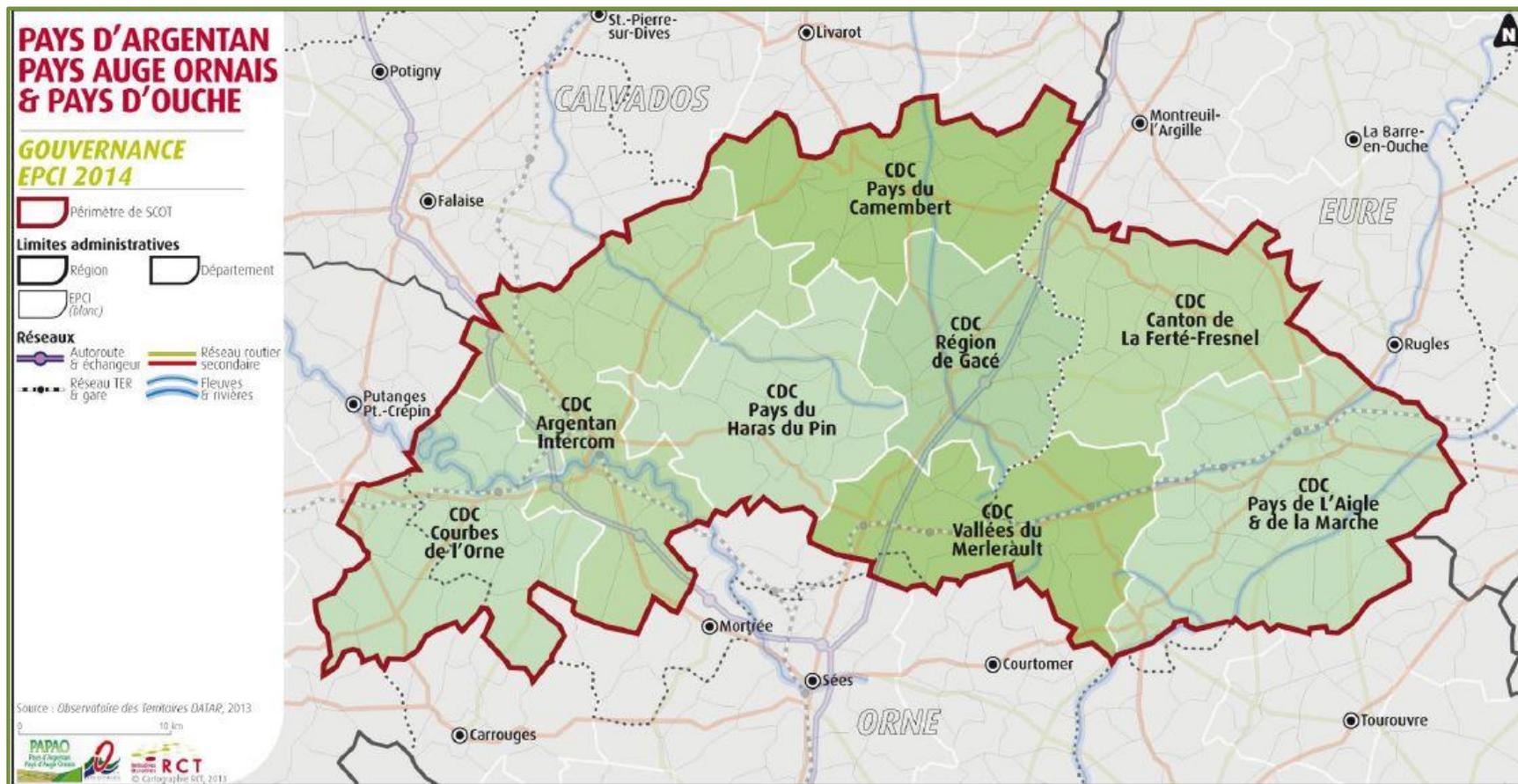


Source : RCT – Diagnostic territorial du SCOT – mai 2014

Diagnostic foncier

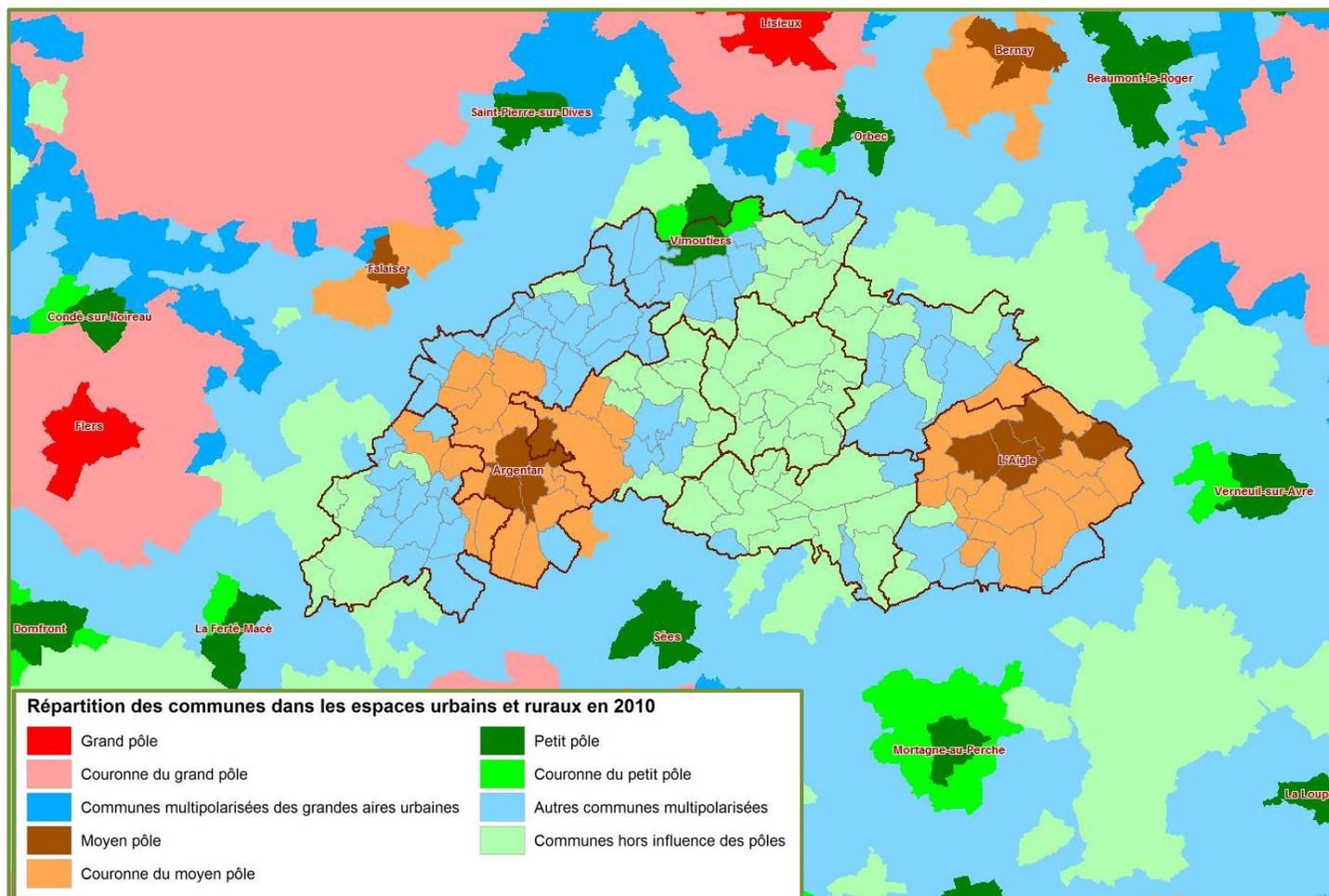
Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

Périmètres administratifs du PETR PAPA0 Pays d'Ouche



Source : RCT – Diagnostic territorial du SCoT – mai 2014

Le PETR PAPAOU Pays d'Ouche et ses espaces environnants



Source : INSEE – Découpage en ZAU 2010

Au regard du découpage 2010 de l'INSEE en aires urbaines et espaces ruraux (ZAU 2010), la majeure partie du territoire se situe dans l'espace à dominante rurale, structuré par deux pôles moyens et leurs couronnes (Argentan et L'Aigle).

A l'extrême nord du territoire, on distingue également le petit pôle de Vimoutiers, tandis que de nombreuses communes du centre sont considérées comme des communes isolées hors de l'influence des pôles.

Diagnostic foncier

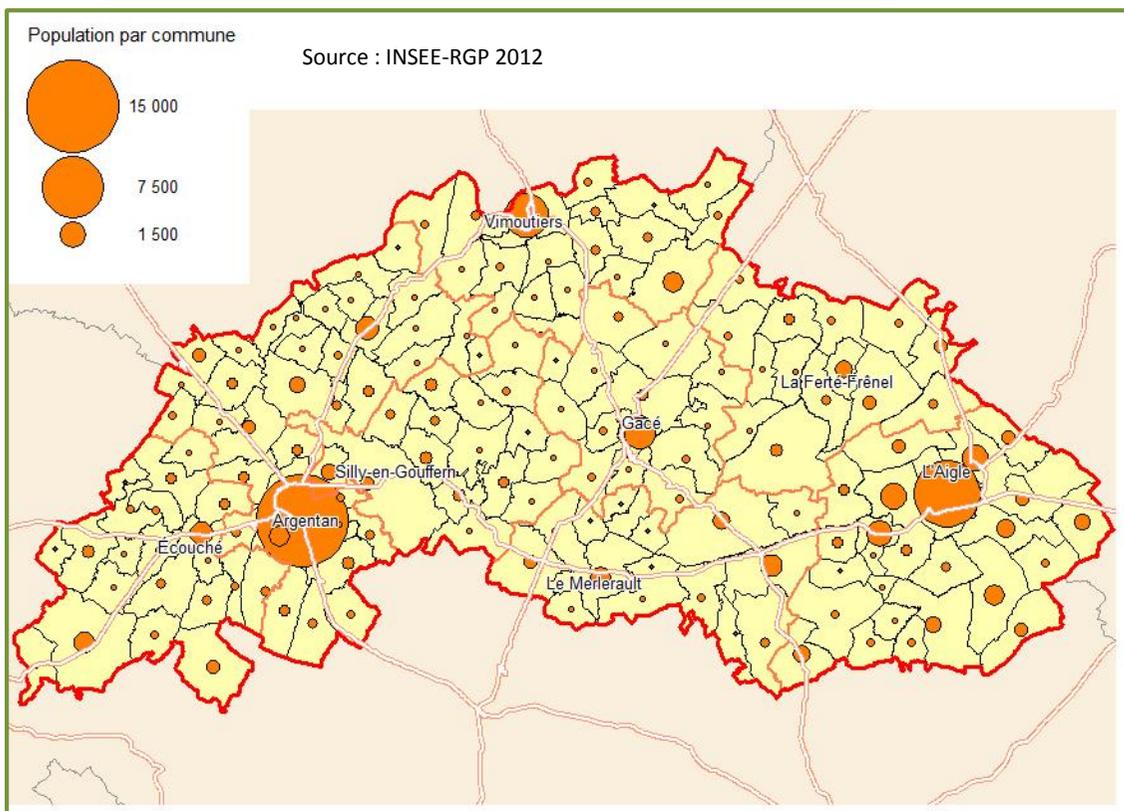
Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

Répartition de la population du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

EPCI	Nombre de communes	Population 2012
CC Argentan Intercom	36	23 745
CC de la Région de Gacé	14	4 177
CC des Courbes de l'Orne	21	6 617
CC des Pays de L'Aigle et de la Marche	25	21 458
CC des Vallées du Merlerault	16	4 625
CC du Canton de la Ferté Fresnel	14	4 373
CC du Pays du Camembert	19	7 406
CC du Pays du Haras du Pin	16	4 279
PETR PAPA0 Pays d'Ouche	161	76 680

Malgré sa situation géographique à l'écart des grandes agglomérations régionales, le PETR PAPA0 Pays d'Ouche « possède des éléments identitaires patrimoniaux forts qui contribuent aussi à sa dynamique : les paysages, les châteaux, les dolmens, la filière équine, les produits locaux (les fromages, le cidre) » (Note d'enjeux du PETR PAPA0 Pays d'Ouche)

Les deux Pays sont organisés en PETR (pôle d'équilibre territorial et rural) depuis novembre 2014.



Chiffres clés :

- Près de 77 000 habitants en 2012 répartis sur 8 EPCI et plus de 150 communes.
- Deux pôles urbains structurants (Argentan et L'Aigle), deux pôles urbains secondaires (Vimoutiers et Gacé), pour un territoire majoritairement rural.

Enjeux :

- Distance des grandes agglomérations régionales.
- Organisation en PETR pour atteindre une taille d'action critique

1.2. L'importance des espaces ouverts

1.2.1 Un territoire majoritairement agricole

D'après les résultats de la base de données de Corine Land Cover, on peut constater l'importance de l'espace agricole du PETR PAPA0 Pays d'Ouche. La comparaison avec d'autres territoires (SCoT du Pays Perche ornais, le département de l'Orne et la Région Basse-Normandie), permet de comprendre les spécificités de l'occupation des sols dans le périmètre à l'étude.

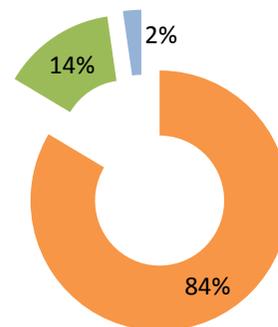
Les terres artificialisées du PETR PAPA0 Pays d'Ouche n'occupent que 2 % de sa superficie, ce qui est semblable à la tendance départementale mais inférieure à la tendance régionale. A l'intérieur de la part artificialisée, 74 % correspondent au tissu urbanisé des communes.

Répartition des surfaces selon les grands modes d'occupation

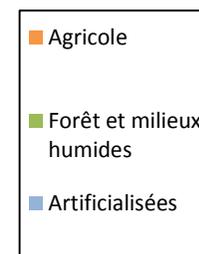
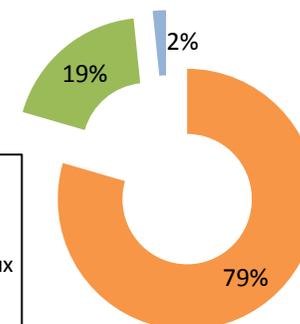
Territoire	Surfaces (ha)				
	Total	Agricole	Forêt et milieux humides	Artificialisées	dont surface zones urbanisées
PETR PAPA0 Pays d'Ouche	180 583	150 642	25 795	4 146	3 079
SCoT Pays Perche ornais	155 111	123 260	29 296	2 556	2 009
Orne	614 305	510 110	89 518	14 676	11 283
Basse-Normandie	1 775 771	1 539 376	159 250	70 970	54 025

Source : Corine Land Cover 2012 - SoeS

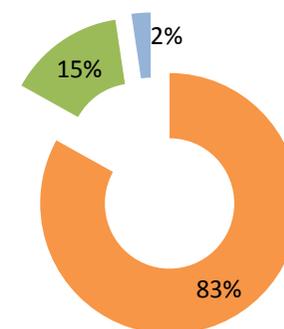
PETR PAPA0 Pays d'Ouche



SCoT Pays Perche ornais



Orne



Le PETR PAPA0 Pays d'Ouche s'avère, cependant, être un espace majoritairement agricole puisque 84 % de sa superficie sont consacrés à cette activité, soit plus de 150 000 hectares, ce qui reste cependant inférieur à la moyenne régionale (87 % en Basse-Normandie).

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

Occupation générale du sol dans le périmètre du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

Enfin, la part réservée aux forêts et aux milieux naturels atteint 14 % dans le PETR PAPA0 Pays d'Ouche, ce qui est semblable à la moyenne départementale mais est inférieur à celle présente dans le SCoT du Pays Perche ornais.

1.2.2 Des enjeux environnementaux

Le SCoT du territoire étant encore en phase d'élaboration ; l'Etat Initial de l'Environnement n'est pas encore réalisé, permettant ainsi de reprendre les enjeux environnementaux prégnants de cet espace.

Le diagnostic territorial (RCT – *Diagnostic territorial du SCoT* – mai 2014, pp. 119-122) montre cependant parfaitement les nombreux patrimoines naturels à préserver : des ZNIEFF (forêts domaniales de Saint-Evroult et de Gouffern), 6 sites Natura 2000, 4 APB (Arrêté de Protection du Biotope), 3 ENS (Espaces Naturels Sensibles) et 2 Parcs Naturels Régionaux à proximité (PNR du Perche et PNR Normandie-Maine).

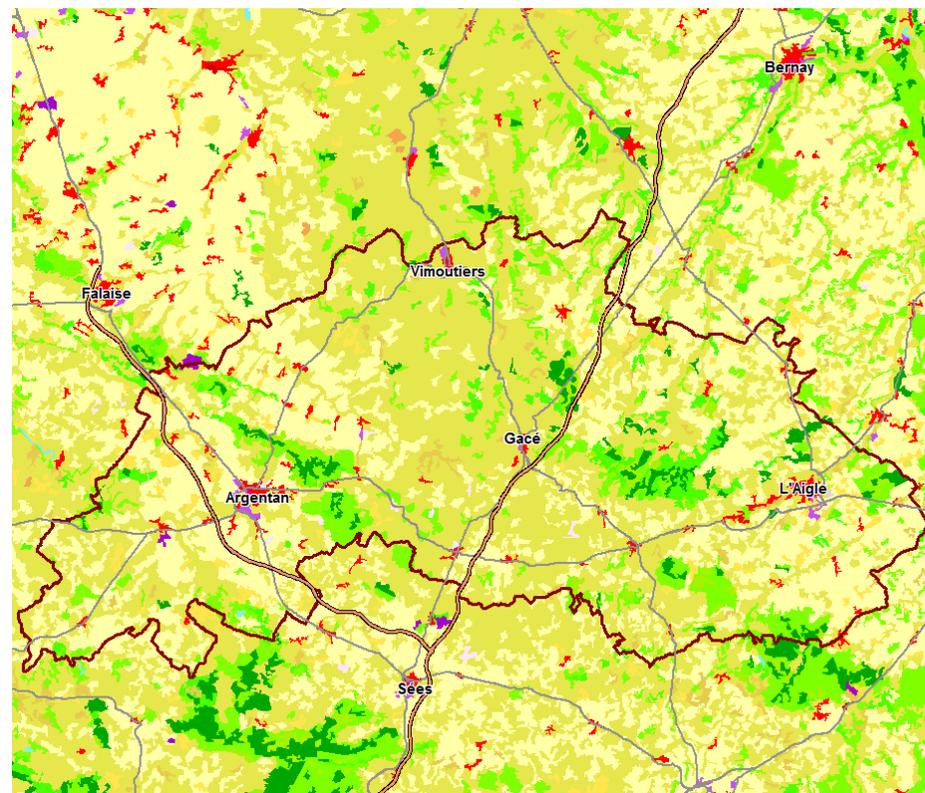
Chiffres clés :

D'après Corine Land Cover en 2012 :

- 84 % de la surface du territoire sont occupées par les activités agricoles, une part semblable à la moyenne départementale.
- 2 % de la surface sont artificialisées, identique à celle de l'Orne.

Enjeux :

- Préservation des nombreux patrimoines naturels.



111- Tissu urbain continu	322- Landes et broussailles
121- Zones industrielles et commerciales	324- Forêt et végétation arbustive en mutation
131- Extraction de matériaux	331- Plages, dunes et sables
142- Equipements sportifs et de loisirs	411- Marais intérieurs
211- Terres arables hors périmètre d'irrigation	412- Tourbières
231- Prairies	421- Marais maritimes
242- Systèmes culturaux et parcellaires complexes	423- Zones intertidales
243- Surfaces essentiellement agricoles	511- Cours et voies d'eau
311- Forêts de feuillus	512- Plans d'eau
312- Forêts de conifères	521- Lagunes littorales
313- Forêts mélangées	523- Mers et océans
321- Pelouses et pâturages naturels	

Source : Corine Land Cover 2006 - SoeS

1.3. Les activités économiques et leurs répercussions sur le foncier

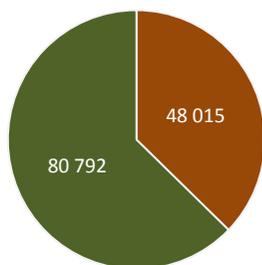
1.3.1. Place de l'agriculture et de l'agro-alimentaire

En 2012, l'agriculture dans le PETR PAPA O Pays d'Ouche représente 1 387 personnes, soit 4,3 % de la population active (Source : INSEE-RGP 2012). On rappelle ici que 84 % de la surface du territoire est consacrée aux activités agricoles soit plus de 150 000 ha avec une SAU de plus de 115 000 ha.

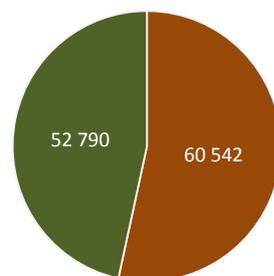
Comme sur l'ensemble du territoire national, l'agriculture dans le PETR PAPA O Pays d'Ouche a connu une profonde transformation au cours des 20 dernières années et une évolution structurelle qui se manifeste par :

- Une diminution du nombre d'exploitations agricoles qui passent de 3 535 en 1988 à 1 714 en 2010, soit une baisse de 52 %, qui touche, dans les mêmes proportions, l'ensemble des intercommunalités.
- Une diminution de la surface agricole utilisée (- 9,5 %, soit environ 12 000 ha) avec donc, pour corollaire, une augmentation très importante de la surface moyenne des exploitations qui ont quasiment doublé, passant de 37 à 68 ha.
- Une réduction de l'unité de temps de travail qui passe de 4 716 à 2 544, soit une baisse de 46 %.

Répartition des surfaces en 1988 (ha)



Répartition des surfaces en 2010 (ha)



■ Terres labourables ■ Surfaces en herbe

Source : RGA 1988 – 2010 – Agreste.

Le cheptel, constitué d'environ 125 000 unités de gros bétail, est en légère diminution depuis 1988. Cette évolution s'accompagne d'une diminution de 35 % des surfaces toujours en herbe au cours de la même période qui s'exerce au profit des terres labourables qui s'étendent de 26 %.

Les surfaces consacrées aux cultures permanentes restent très faibles avec 200 hectares environ en 2010, contre une cinquantaine d'hectares en 1988.

Si la CC des Pays de L'Aigle et de la Marche a vu sa surface agricole utile se stabiliser entre 1988 et 2010, la tendance globale du territoire est bien à une diminution de cette SAU.

Evolution des exploitations agricoles, de la surface agricole utile, de la surface agricole utile moyenne et de l'unité de temps de travail¹ entre 1988 et 2010

	Nombre d'exploitations			SAU total en ha			SAU moy en ha			Unité de temps de travail		
	1988	2010	Evolution	1988	2010	Evolution	1988	2010	Evolution	1988	2010	Evolution
CC Argentan Intercom	616	300	-51,3%	24 463	22 630	-7,5%	40	75	89,9%	788	422	-46,4%
CC de la Région de Gacé	298	172	-42,3%	11 016	9 630	-12,6%	37	56	51,5%	402	224	-44,3%
CC des Courbes de l'Orne	495	212	-57,2%	18 337	16 170	-11,8%	37	76	105,9%	641	328	-48,8%
CC des Pays de L'Aigle et de la Marche	549	224	-59,2%	19 964	19 985	0,1%	36	89	145,3%	662	321	-51,5%
CC des Vallées du Merlerault	406	197	-51,5%	14 819	13 004	-12,2%	37	66	80,8%	540	298	-44,8%
CC du Canton de la Ferté Fresnel	348	176	-49,4%	12 309	11 202	-9,0%	35	64	79,9%	498	257	-48,4%
CC du Pays du Camembert	464	254	-45,3%	15 428	13 457	-12,8%	33	53	59,3%	591	336	-43,1%
CC du Pays du Haras du Pin	359	179	-50,1%	12 738	10 721	-15,8%	35	60	68,8%	594	358	-39,7%
PETR PAPA0 Pays d'Ouche	3 535	1 714	-51,5%	129 074	116 799	-9,5%	37	68	86,6%	4 716	2 544	-46,1%

Source : RGA 1988 – 2010 – Agreste

¹ L'unité de travail annuel (UTA) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole. Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année.

1.3.2. Evolutions récentes des secteurs économiques et de l'emploi

Le taux de chômage à l'échelle du PETR PAPA0 Pays d'Ouche est supérieur, en 2012, à celui du département (13,9 % contre 12,4 %), mais cette tendance globale cache de fortes disparités entre les Communautés de communes, puisque ces dernières affichent des taux de chômage compris entre 8,8 % (pour la CC du Pays du Haras du Pin) et 15,8 % (pour Argentan Intercom).

Le nombre de chômeurs, s'il a globalement augmenté sur l'ensemble du territoire depuis 2006 (+ 9,4 %), a également connu une évolution différenciée selon les Communautés de communes. En effet, certaines connaissent une stabilité, voire même un recul du nombre de chômeurs (- 2,7 % sur la CC du Pays du Haras du Pin), tandis que d'autres subissent de plus fortes augmentations (+ 33,8 % pour la CC du Canton de la Ferté-Fresnel).

Au cours de cette période, le tissu économique a évolué et on constate une augmentation du nombre d'établissements dans tous les secteurs d'activités, notamment dans le secteur du commerce, transport, divers et dans une moindre mesure dans celui de la construction.

Toutes les intercommunalités profitent de ces hausses du nombre d'établissements dans ces deux secteurs en particulier. Celui de l'industrie se porte également bien dans la CC des Vallées du Merlerault et à Argentan Intercom.

Evolution du chômage dans le PETR PAPA0 Pays d'Ouche

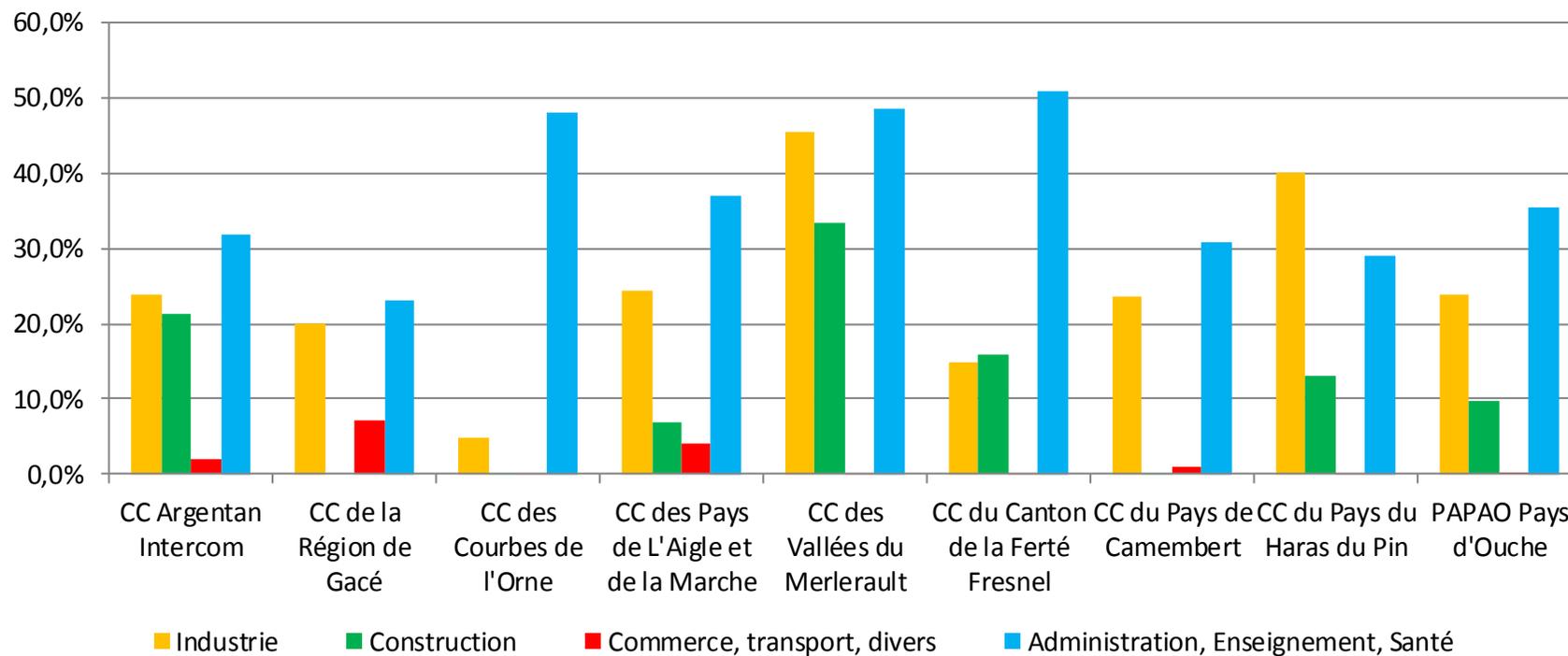
	Evolution nombre de chômeurs 2007-2012	Taux de chômage 2012	Taux de chômage 2007
CC Argentan Intercom	0,5%	15,8%	15,0%
CC de la Région de Gacé	1,5%	12,9%	12,7%
CC des Courbes de l'Orne	24,7%	9,5%	7,5%
CC des Pays de L'Aigle et de la Marche	15,7%	14,1%	11,6%
CC des Vallées du Merlerault	2,6%	10,5%	10,4%
CC du Canton de la Ferté Fresnel	33,8%	12,8%	9,2%
CC du Pays du Camembert	18,7%	18,7%	14,9%
CC du Pays du Haras du Pin	- 2,7%	8,8%	9,0%
PETR PAPA0 Pays d'Ouche	9,4%	13,9%	12,3%

Source : INSEE – RGP 2012

Pour autant, rares sont les secteurs bénéficiaires d'emplois sur le PETR PAPA0 Pays d'Ouche. Si le secteur de l'administration maintient ses effectifs salariés, ces derniers sont en baisse dans les autres secteurs. Cette tendance générale cache cependant une grande diversité de situations suivant les intercommunalités. Ainsi, les effectifs salariés dans le secteur de la construction sont en hausse dans la CC de la Région de Gacé (+ 16 %) mais sont en recul dans celle du Canton de la Ferté-Fresnel (- 22 %).

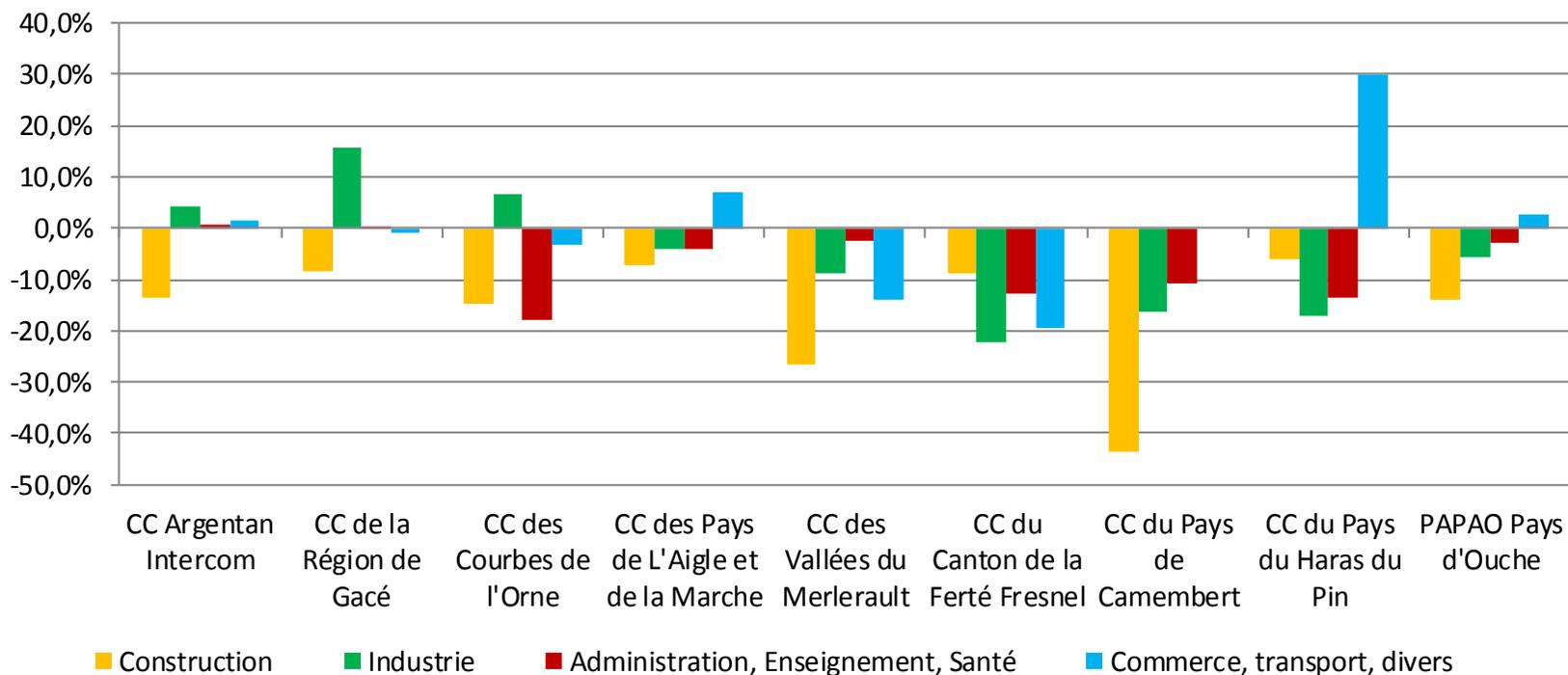


Evolution du nombre d'établissements entre 2008 et 2012



Source : INSEE – CLAP 2012

Evolution des effectifs salariés entre 2008 et 2012



Source : INSEE – CLAP 2012

Diagnostic foncier

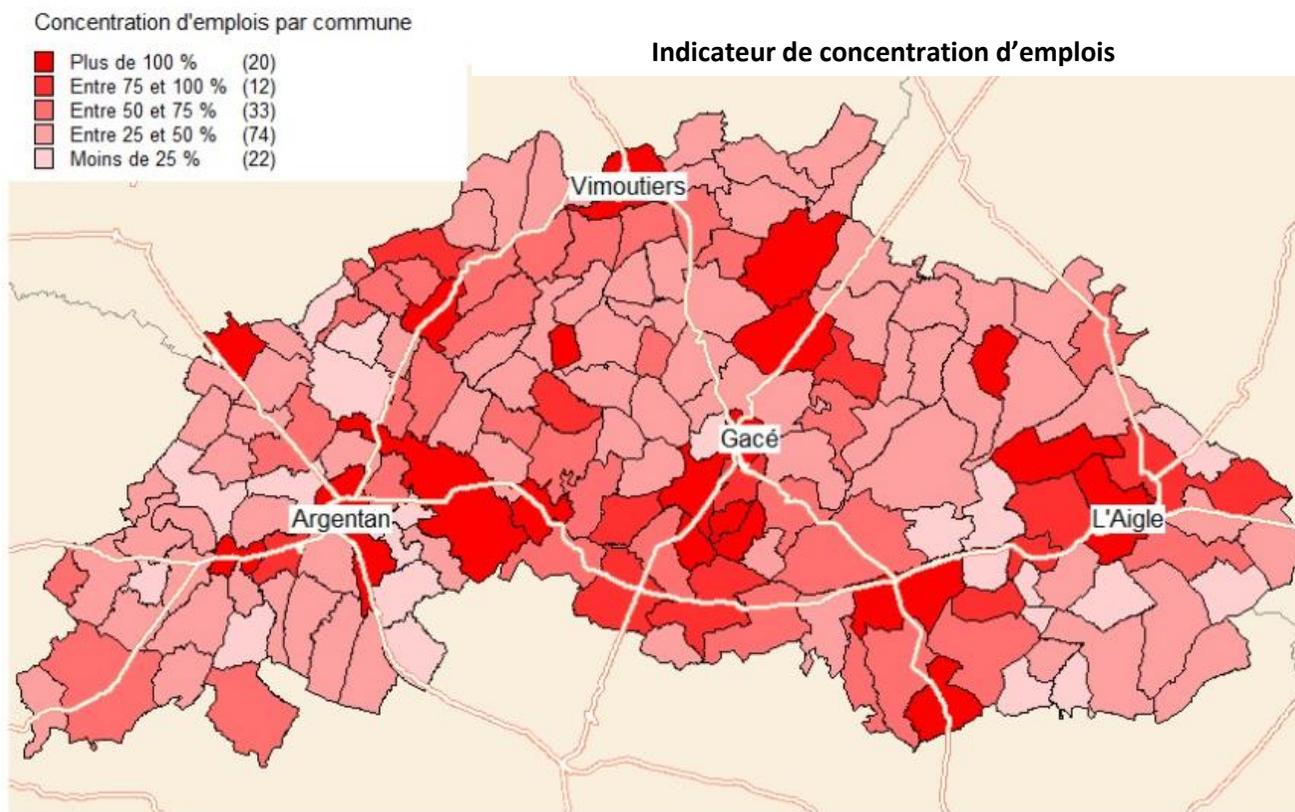
Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

L'indicateur de concentration d'emplois calcule le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs : si les communes centres des EPCI affichent naturellement un indicateur supérieur à 100, d'autres communes sont également très attractives : Croisilles (351 %), Le Sap (120 %) ou Coulmer (117 %).

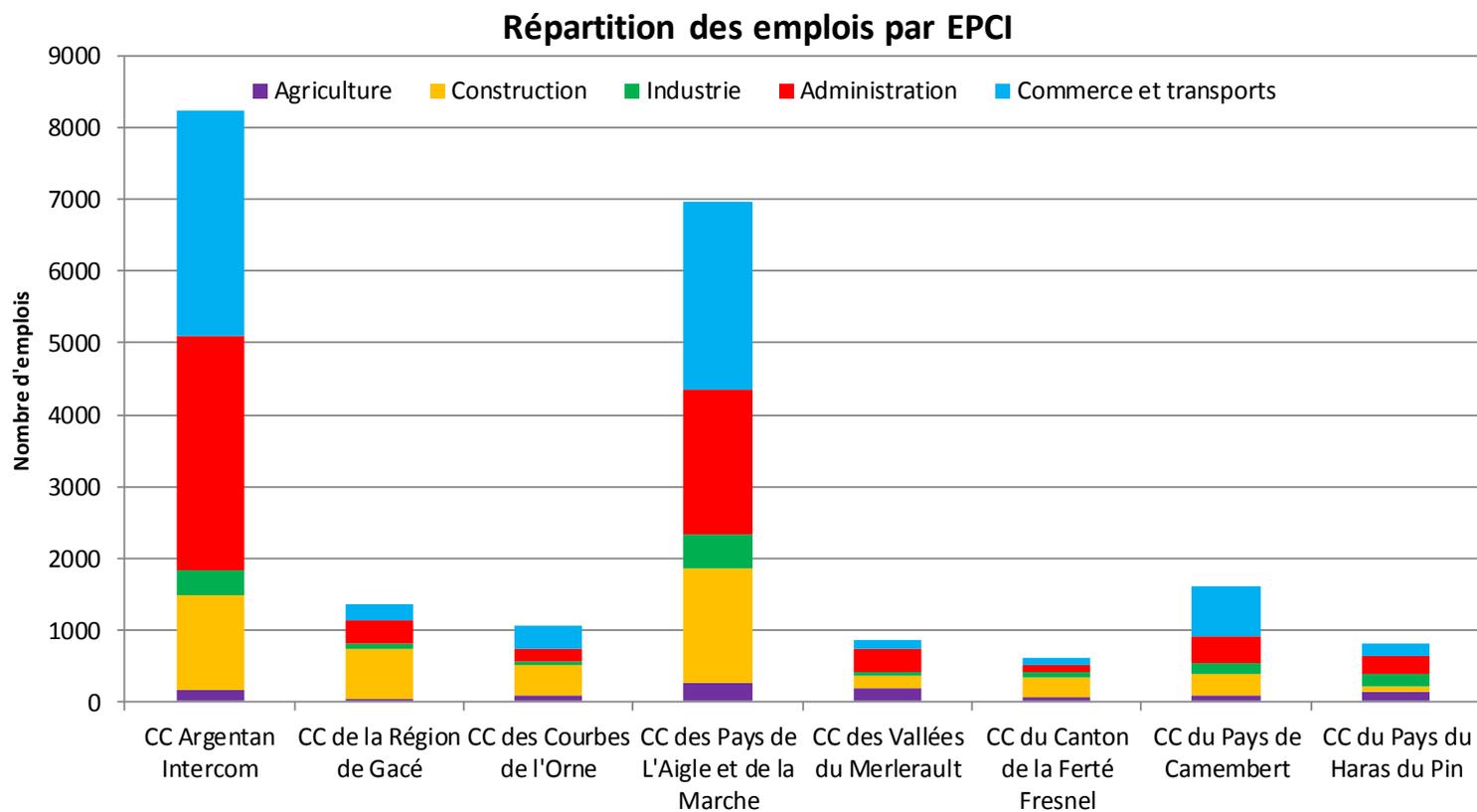
En 2012, les emplois sont majoritairement regroupés dans les CC d'Argentan Intercom et des Pays de L'Aigle et de la Marche (plus de 70 %

à elles deux, soit plus de 15 000 salariés). Autour d'Argentan, les principaux employeurs restent les secteurs de l'administration, enseignement, santé, mais également du commerce, transport et divers avec plus de 3 000 salariés chacun.

La Région de Gacé concentre, quant à elle, la plus grosse part d'emplois dans le secteur de la construction : 52 % des effectifs, soit près du double de la moyenne du territoire.



Source : INSEE – RGP 2012



Source : INSEE – CLAP 2012

Relativement au nombre d'entreprises déjà implantées sur le territoire, on constate que le PETR PAPA0 Pays d'Ouche présente une certaine dynamique manifestée par un taux de création d'entreprises qui peut s'élever fortement dans certaines communes comme cela a été le cas en 2013 (cf. carte ci-contre).

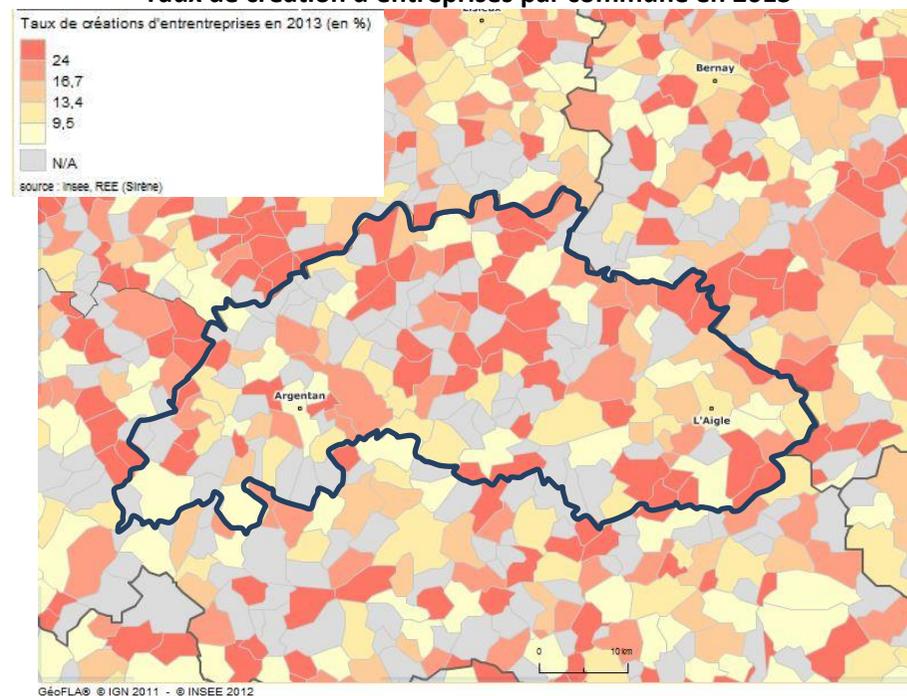
Chiffres clés :

- Diminution de la surface agricole utile d'environ 12 000 ha entre 1988 et 2010.
- Nombre d'emplois en diminution sur le territoire, alors que le nombre d'établissements a tendance à augmenter entre 2008 et 2012.

Enjeux :

- Suivi de la consommation des espaces agricoles et des objectifs du SCOT en termes d'aménagement de zones d'activité.

Taux de création d'entreprises par commune en 2013



Source carte : <http://www.insee.fr>

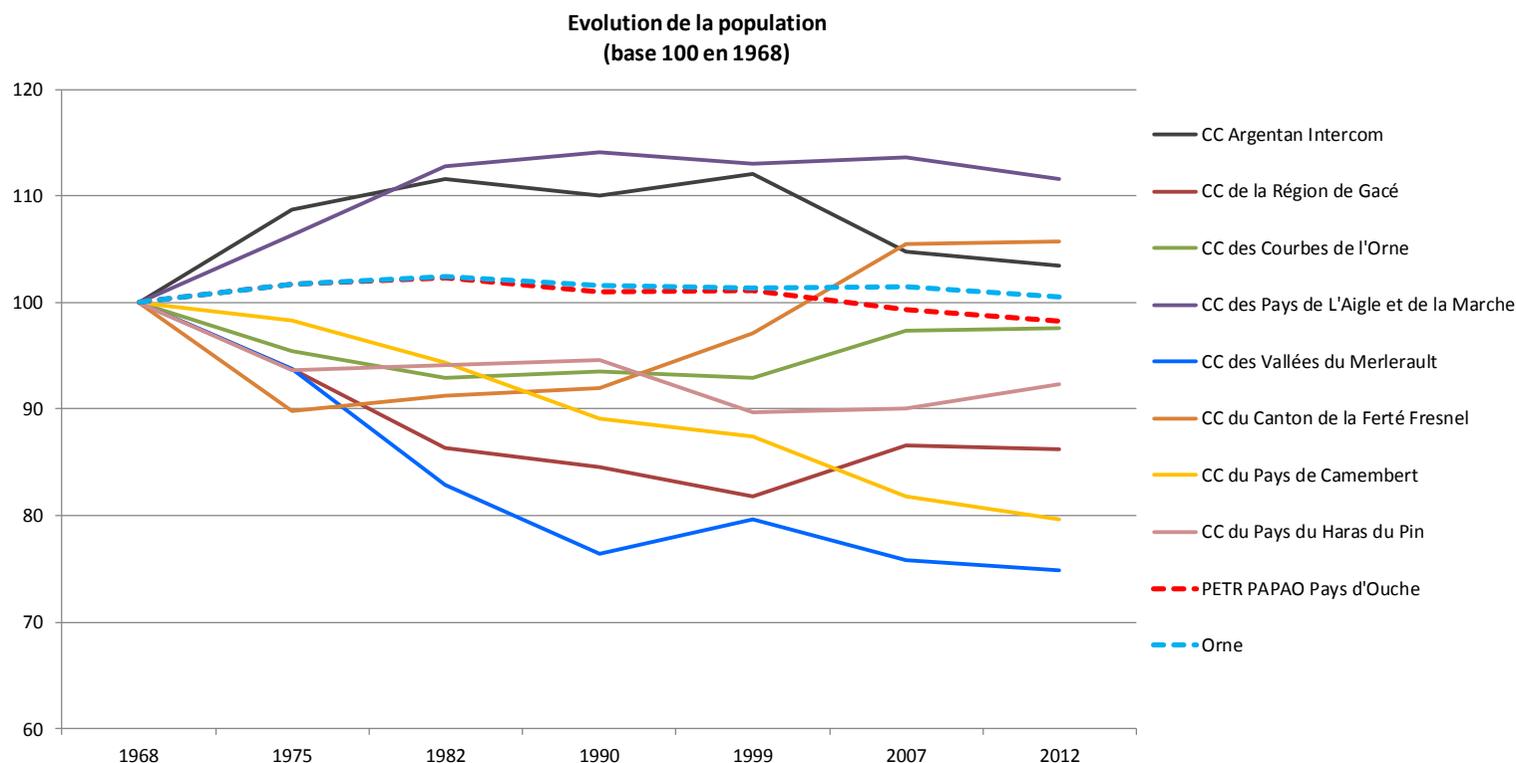
1.4. Dynamique démographique

1.4.1. Maintien de la population, mais elle montre des signes de faiblesse

Depuis 1968, la population du PETR PAPA0 Pays d'Ouche reste relativement stable. Elle compte, en 2012, 76 680 habitants. Son taux d'évolution annuel est en recul de 0,3 % entre 1999 et 2007, puis de 0,2 % entre 2007 et 2012. Ces variations sont semblables à celles affectant l'ensemble du département de l'Orne.

Cette tendance globale cache cependant de fortes disparités au sein du territoire. Ainsi, la CC des Pays de L'Aigle et de la Marche a connu une forte croissance démographique dans les années 1970, qui s'est ensuite stabilisée pour atteindre un indice de 112 en 2012. Pour autant, la tendance la plus récente semble s'orienter à la baisse car le territoire connaît un taux d'évolution annuel de -0,4 % entre 2007 et 2012.

La CC d'Argentan Intercom, si elle a, elle aussi, connu une période de forte croissance démographique dans les années 1970, voit depuis 1999 sa



Source : INSEE – RGP 1968-1975-1982-1990-1999-2007-2012

population s'orienter à la baisse avec notamment un recul annuel de 0,9 % entre 1999 et 2007.

Certaines Communautés de communes ne cessent, quant à elles, de perdre des habitants depuis 1968 : c'est le cas de la CC des Vallées du Merlerault, mais également de la CC du Pays du Camembert, qui ont perdu 20 à 25 % de leur population en l'espace de 45 ans.

Enfin, d'autres Communautés de communes, après avoir subi une baisse de population dans les années 1970-1980, voient aujourd'hui augmenter leur nombre d'habitants. C'est le cas de la CC du Canton de la Ferté Fresnel, qui a connu un taux de variation annuel de 1,2 % entre 1999 et 2007, mais également de la CC des Courbes de l'Orne (+ 0,7 % par an entre 1999 et 2007), pour atteindre aujourd'hui un niveau de population quasiment équivalent à celui de 1968.

Population et rythme de croissance annuel

Territoire	Année de recensement				Taux de variation annuelle		
	1990	1999	2007	2012	1990-1999	1999-2007	2007-2012
CC Argentan Intercom	25 274	25 724	24 068	23 745	0,2%	-0,9%	-0,3%
CC de la Région de Gacé	4 100	3 964	4 197	4 177	-0,4%	0,8%	-0,1%
CC des Courbes de l'Orne	6 339	6 297	6 601	6 617	-0,1%	0,7%	0,0%
CC des Pays de L'Aigle et de la Marche	21 937	21 727	21 857	21 458	-0,1%	0,1%	-0,4%
CC des Vallées du Merlerault	4 721	4 921	4 681	4 625	0,5%	-0,7%	-0,2%
CC du Canton de la Ferté Fresnel	3 804	4 017	4 364	4 373	0,6%	1,2%	0,0%
CC du Pays du Camembert	8 279	8 131	7 607	7 406	-0,2%	-0,9%	-0,5%
CC du Pays du Haras du Pin	4 386	4 159	4 176	4 279	-0,6%	0,1%	0,5%
PETR PAPA0 Pays d'Ouche	78 840	78 940	77 551	76 680	0,0%	-0,3%	-0,2%
Orne	293 204	292 337	292 609	290 015	0,0%	0,0%	-0,2%

Source : INSEE – RGP 1990-1999-2007-2012



Diagnostic foncier

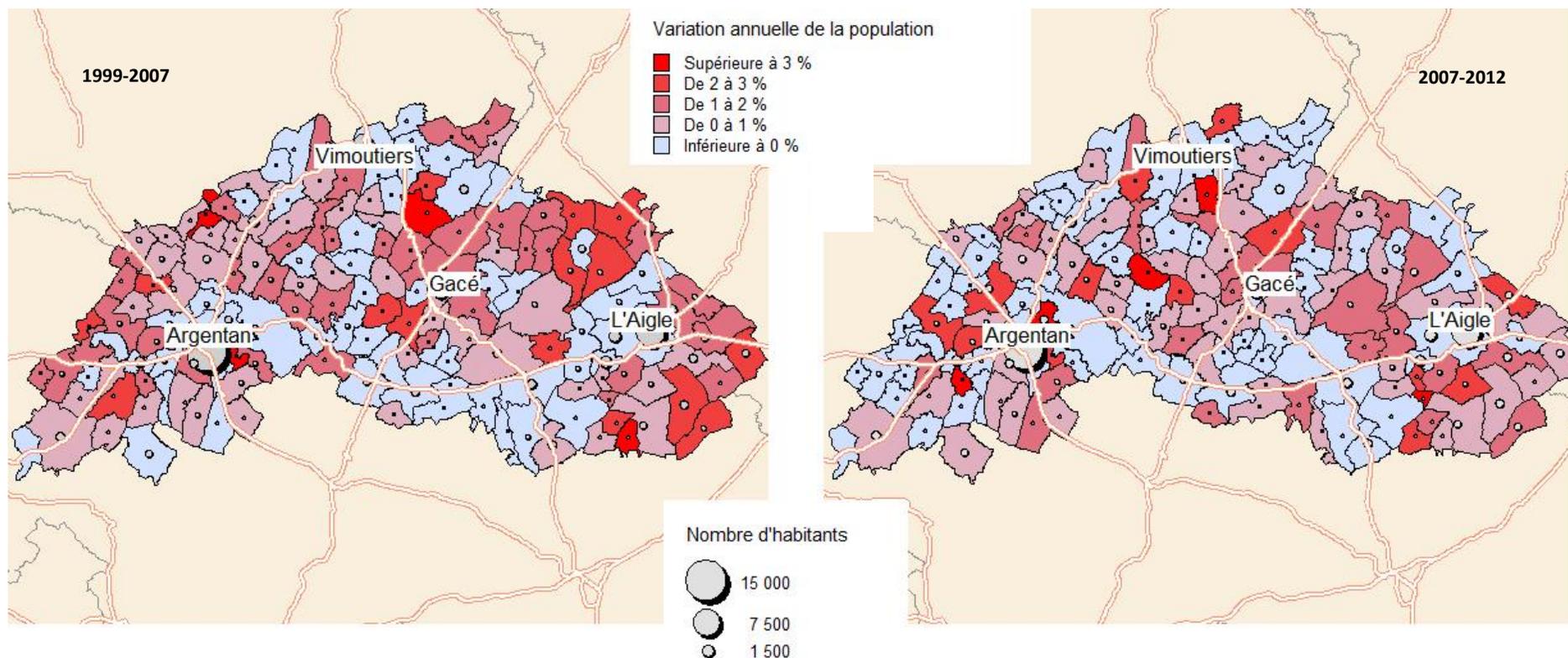
Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

Par ailleurs, la représentation cartographique de l'évolution récente de la population du PETR PAPA0 Pays d'Ouche met en relief une évolution très différenciée de la croissance :

- 1999-2007 : un développement démographique fort qui concerne quelques communes éparpillées, principalement situées à l'Est du territoire ; une décroissance démographique pour des communes situées principalement sur un axe Argentan-L'Aigle, au sud du territoire.

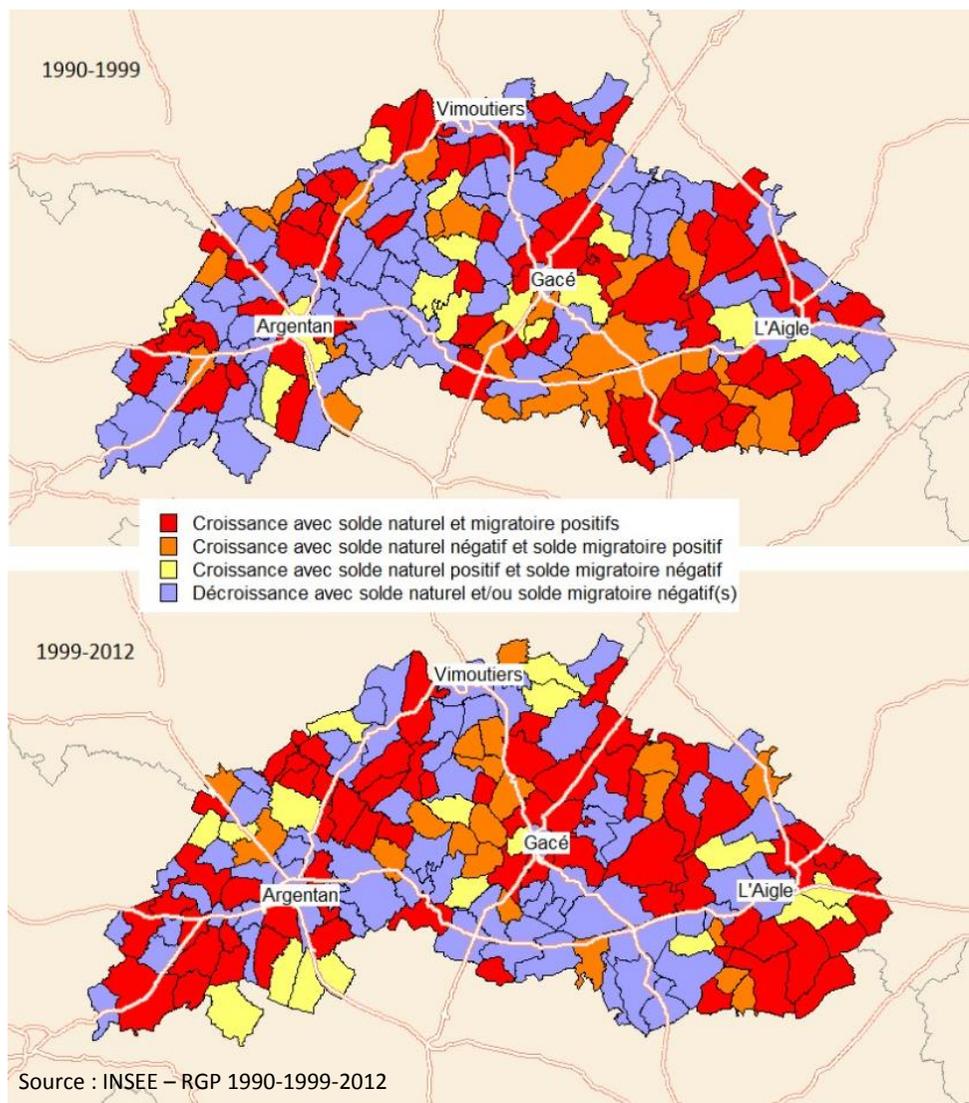
- 2007-2012 : une décroissance démographique qui s'accélère et qui touche de plus en plus de communes ; quelques communes qui voient, en revanche, s'inverser la tendance et qui connaissent une évolution démographique positive.

Evolution de la population depuis 1999



Source : INSEE – RGP 1999-2007-2012

Variation de la population sous l'action des soldes naturel et migratoire depuis 1990



En outre, on constate que dans une majorité de communes, la croissance se réalise de plus en plus sous l'action conjointe des soldes, naturel et migratoire, positifs. Si cette croissance démographique était un peu plus présente au sud-est du territoire entre 1990 et 1999, elle est désormais plus diffuse. Très peu se sont accrues uniquement grâce au solde naturel ou au solde migratoire. Le territoire doit donc faire face à deux problématiques différentes : l'attraction de nouveaux habitants et le renouvellement des générations.

1.4.2. Une population vieillissante

La composition de la population du PETR PAPA O Pays d'Ouche est semblable à celle du département de l'Orne : elle compte par exemple 29,6 % de plus de 60 ans (contre 29,2 % à l'échelle départementale). Globalement, on retrouve également la même distribution à l'échelle des différentes Communautés de communes. On peut cependant noter la plus forte proportion de seniors dans la CC du Pays du Camembert, tandis que celle du canton de la Ferté Fresnel se distingue par une plus grande part de jeunes enfants.

Répartition de la population par âges en 2012

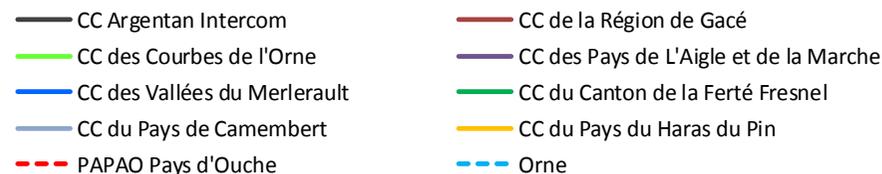
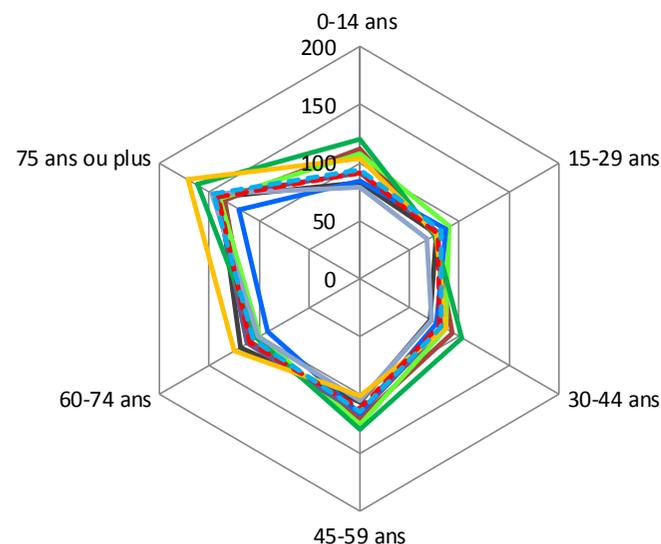
Territoire	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
CC Argentan Intercom	17,0%	17,0%	17,2%	20,8%	17,1%	10,9%
CC de la Région de Gacé	17,6%	12,6%	17,2%	20,9%	18,6%	13,0%
CC des Courbes de l'Orne	18,8%	13,6%	17,8%	21,4%	16,6%	11,8%
CC des Pays de L'Aigle et de la Marche	18,2%	15,1%	17,6%	20,5%	17,2%	11,5%
CC des Vallées du Merlerault	16,1%	13,9%	15,8%	20,9%	19,6%	13,7%
CC du Canton de la Ferté Fresnel	21,1%	12,2%	19,2%	19,3%	16,9%	11,3%
CC du Pays du Camembert	16,6%	13,1%	15,1%	20,0%	19,3%	16,0%
CC du Pays du Haras du Pin	17,8%	13,4%	16,4%	21,6%	20,6%	10,3%
PETR PAPA0 Pays d'Ouche	17,7%	14,9%	17,2%	20,7%	17,7%	11,9%
Orne	17,6%	15,3%	17,2%	20,7%	17,1%	12,1%

Source : INSEE – RGP 2012

L'évolution entre 1999 et 2012 est marquée par :

- une diminution de la part des moins de 45 ans, plus marquée dans les tranches d'âge 15-29 ans et 30-44 ans, qui passent respectivement de 18,5 à 14,9 %, et de 20,9 à 17,2 % ;
- une nette augmentation en faveur des 45-74 ans, et surtout de la part des 75 ans et plus, qui passe de 8,1 % à 11,9 %.

Evolution 1999-2012 de la répartition par âge de la population (base 100 en 1999)



Source : INSEE – RGP 1999-2012

Indicateur de jeunesse² en 2012



© CGEET 2014 - IGN GéoFla - France par commune

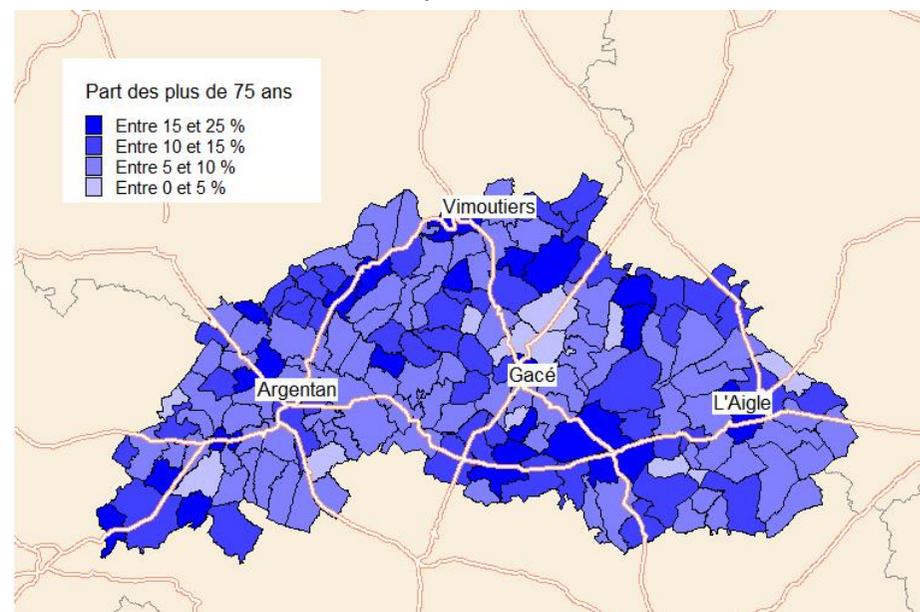
Source: Observatoire des territoires, d'après l'INSEE-RGP 2012

L'indicateur de jeunesse est très variable en fonction des communes considérées. On remarque, cependant, un vaste espace au nord-ouest du territoire, qui a une tendance certaine au vieillissement.

La carte ci-dessous sur la part des plus de 75 ans dans le PETR PAPA0 Pays d'Ouche renforce également ce constat. Les communes qui connaissent une part élevée de seniors (entre 15 et 25 % de la population) sont réparties sur l'ensemble du territoire.

On observe, par ailleurs, que plusieurs pôles urbains (L'Aigle, mais aussi Gacé ou Vimoutiers) sont confrontés à ce phénomène.

Part des plus de 75 ans en 2012



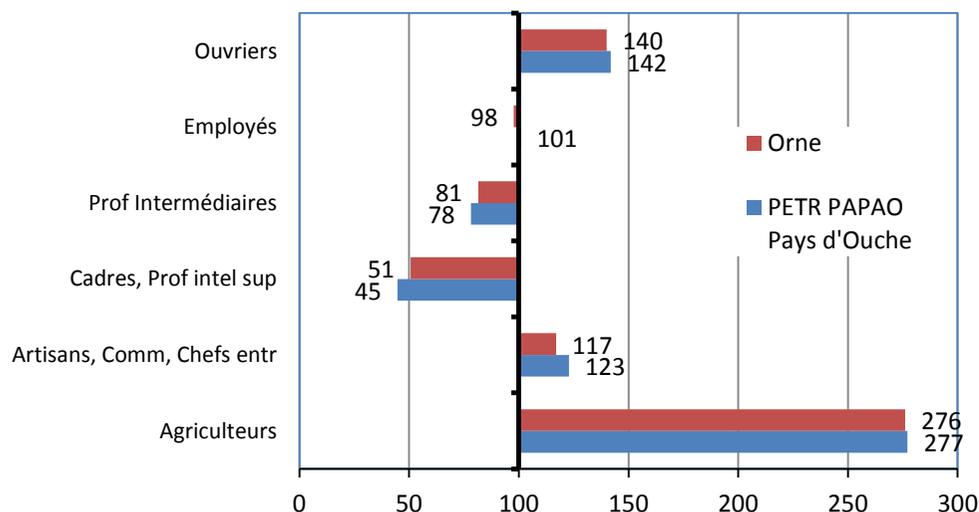
Source: INSEE-RGP 2012

² L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

1.4.3. Des agriculteurs et des employés bien représentés au sein de la population active

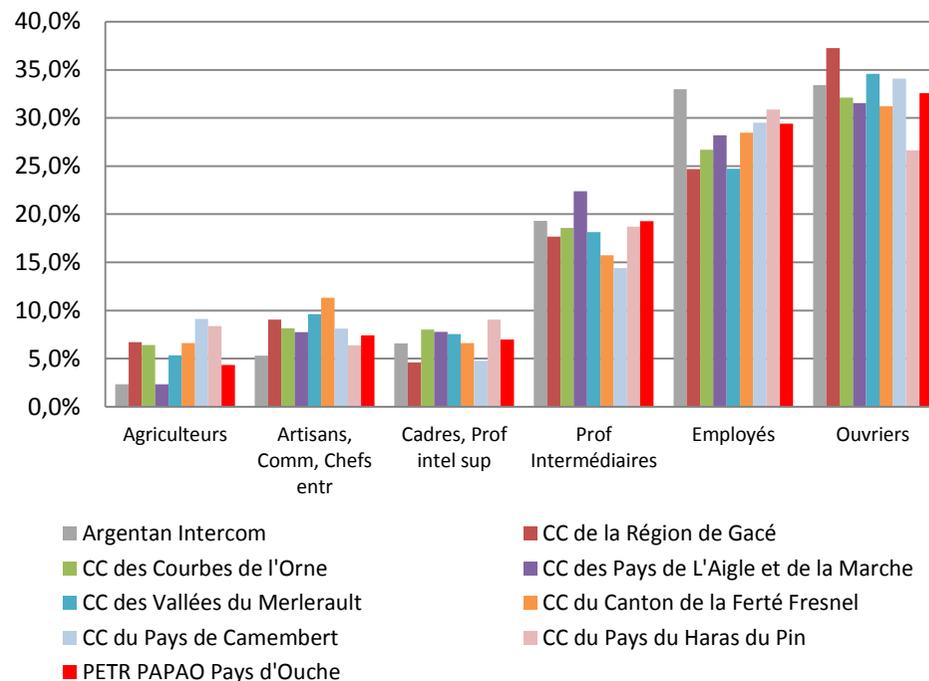
Les professions et catégories socio-professionnelles de la population active de plus de 15 ans dans le PETR PAPA0 Pays d'Ouche se distinguent de la moyenne nationale par une meilleure représentativité des agriculteurs et dans une moindre mesure des ouvriers ainsi que des artisans, commerçants et chefs d'entreprises. Les cadres et professions intellectuelles supérieures, ainsi que les professions intermédiaires, occupent une part nettement moins importante que la moyenne nationale.

**Professions et catégories socio-professionnelles
(base 100 moyenne nationale)**



Source : INSEE-RGP 2012

Répartition par catégorie socioprofessionnelle sur le PETR PAPA0 Pays d'Ouche



Source : INSEE – RGP 2012

Une analyse plus fine fait apparaître les particularités suivantes :

- les professions intermédiaires occupent une part d'actifs plus importante dans les deux pôles urbains majeurs (Argentan et L'Aigle).
- les autres territoires comportent une part plus importante d'agriculteurs, mais également dans une moindre mesure d'artisans et commerçants.

1.4.4. Des revenus plus élevés à l'ouest

Le revenu fiscal moyen dans le PETR PAPAO Pays d'Ouche en 2012 est légèrement moins élevé que celui de l'Orne : 21 102 € contre 21 523 €. Les cartes ci-contre analysent la répartition géographique des revenus 2003 et 2012 par tranche.

On constate, entre les deux dates, l'accélération d'un net clivage entre les revenus moyens des foyers fiscaux résidant autour des pôles urbains majeurs d'Argentan et de L'Aigle et ceux résidant dans le cœur plus rural du territoire. Ainsi, la concentration des plus hauts revenus à tendance à s'accroître dans ces pôles urbains majeurs, tandis que le centre PETR PAPAO Pays d'Ouche est touché par un phénomène de paupérisation croissante.

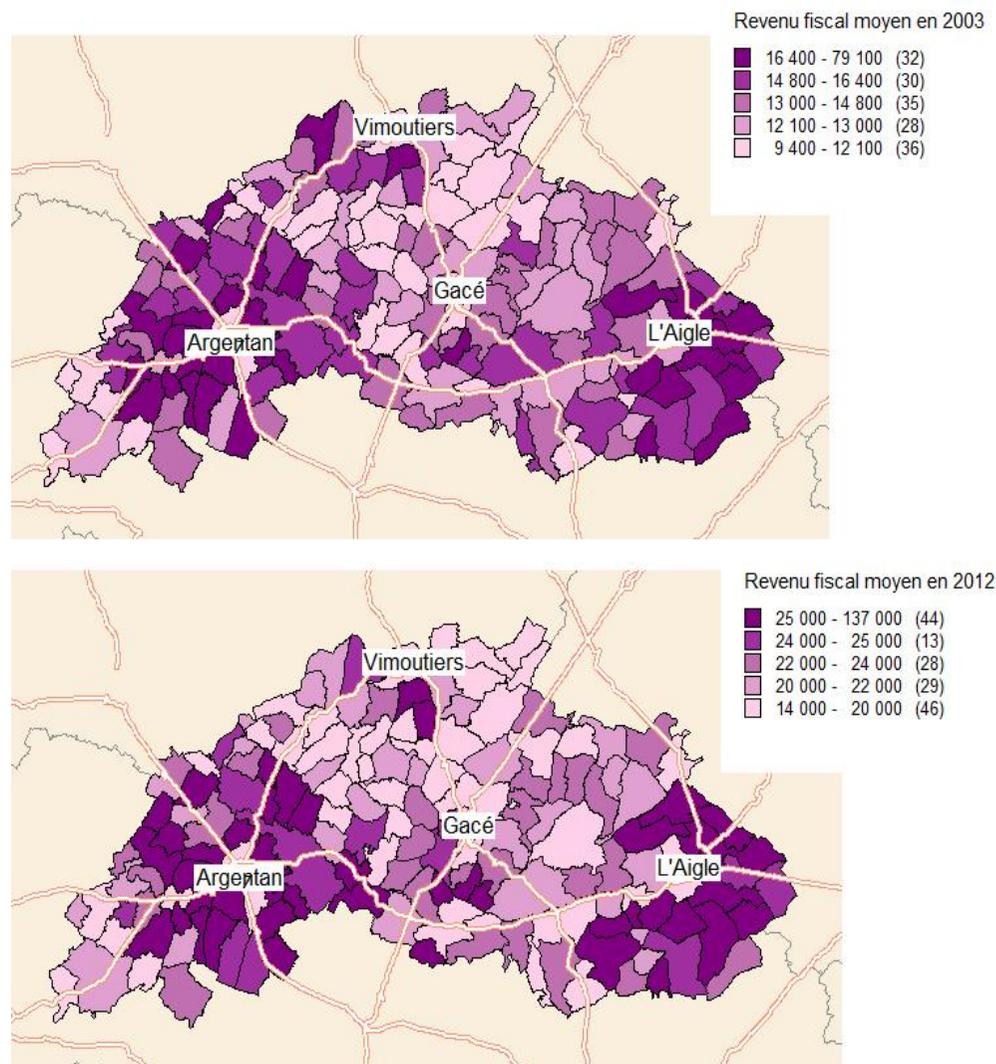
Chiffres clés :

- Territoire en relative stabilité démographique depuis 1968, malgré une légère décroissance depuis 1999.
- Population vieillissante : 30 % de plus de 60 ans en 2012.
- 3 catégories socioprofessionnelles se détachent par rapport aux moyennes nationales : ouvriers, artisans-commerçants et surtout agriculteurs
- Revenus moyens de ménages légèrement inférieurs par rapport à l'Orne : 21 102 € contre 21 523 €.

Enjeux :

- Vieillesse et paupérisation de la population dans les zones rurales

Répartition des revenus dans le PETR PAPAO Pays d'Ouche (par tranches d'écart-types)



Source : impôts.gov.fr – 2003 et 2012

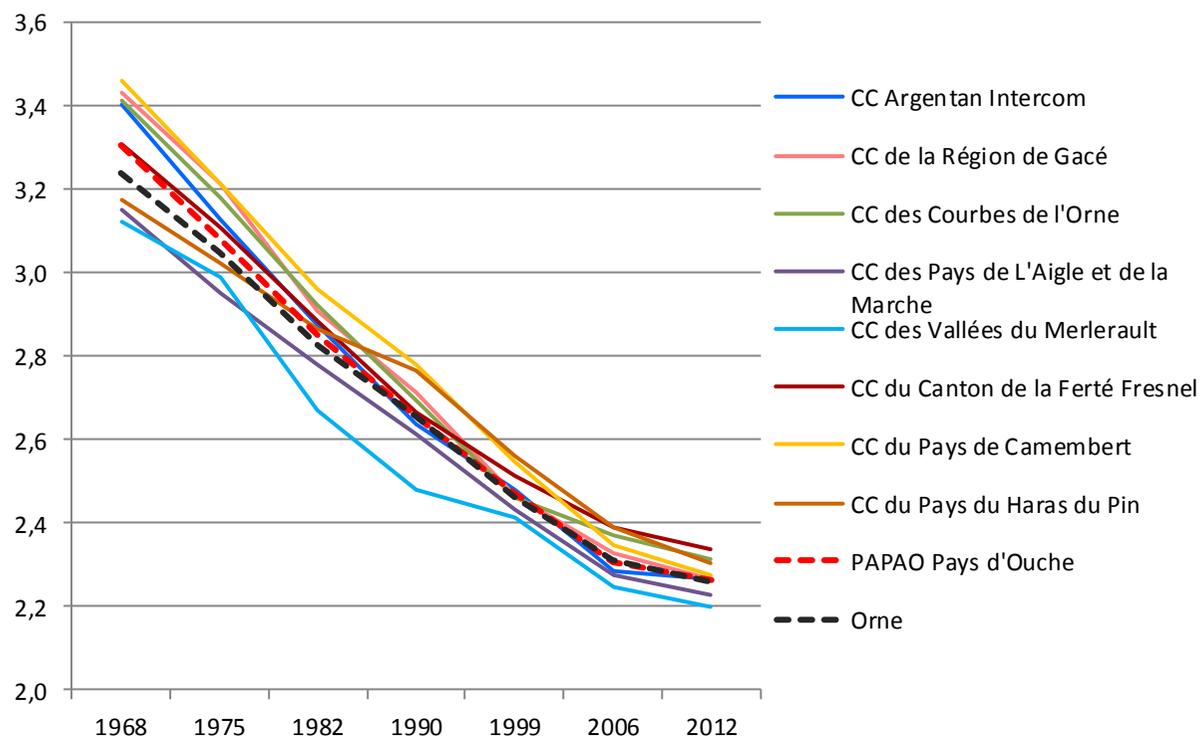
1.5. Evolutions des ménages et conséquences en matière d'habitat

1.5.1. Des ménages semblables à la moyenne

En 2012, les ménages dans le PETR PAPA0 Pays d'Ouche sont constitués en moyenne de 2,26 personnes. Cette taille, en diminution depuis plusieurs décennies, est identique à celle du département de l'Orne et de la France (2,26 également).

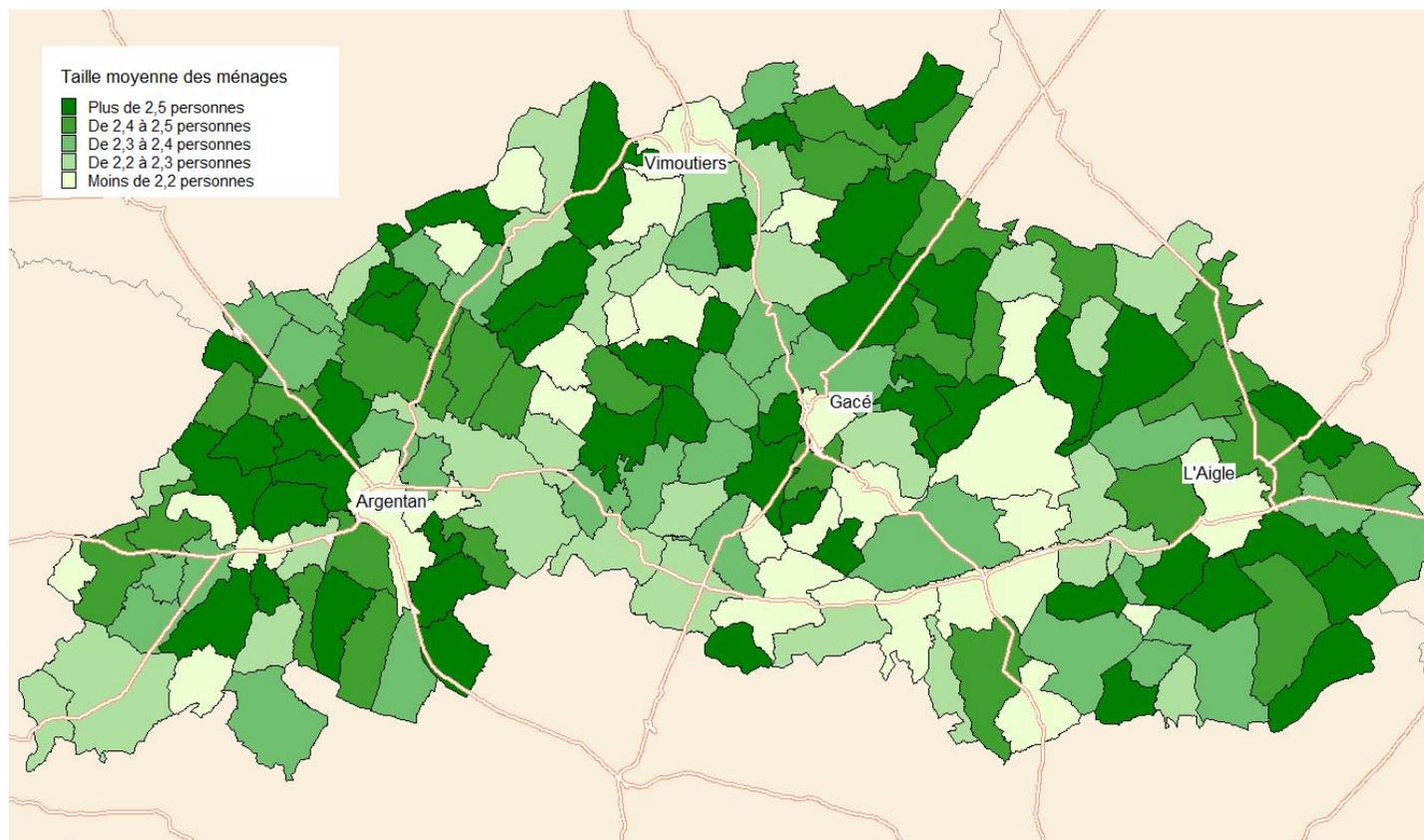
Cette tendance est notable pour l'ensemble des Communautés de communes du Pays. La CC du canton de la Ferté Fresnel abrite cependant tendanciellement un nombre de personnes par ménage supérieur à la moyenne départementale (2,34 personnes en 2012).

Evolution de la taille moyenne des ménages



Source : INSEE-RGP 1975-1982-1990-1999-2006-2012

Taille moyenne des ménages par commune en 2012



Source : INSEE-RGP 2012

La carte ci-dessus confirme bien cette tendance : les Communautés de communes regroupent en leurs seins des communes dont les tailles de ménages sont extrêmement variables, ce qui lisse de fait les moyennes intercommunales.

Deux zones, aux tailles moyennes de ménage plutôt faibles, peuvent cependant être distinguées : le nord du territoire, autour de Vimoutiers, et l'axe Argentan-L'Aigle, balayant le sud du territoire.

Cela correspond aux zones dont le vieillissement est le plus marqué (voir carte p.22) et qui regroupent de ce fait une forte part de personnes seules.

1.5.2. Diffusion récente des résidences principales sur l'ensemble du territoire

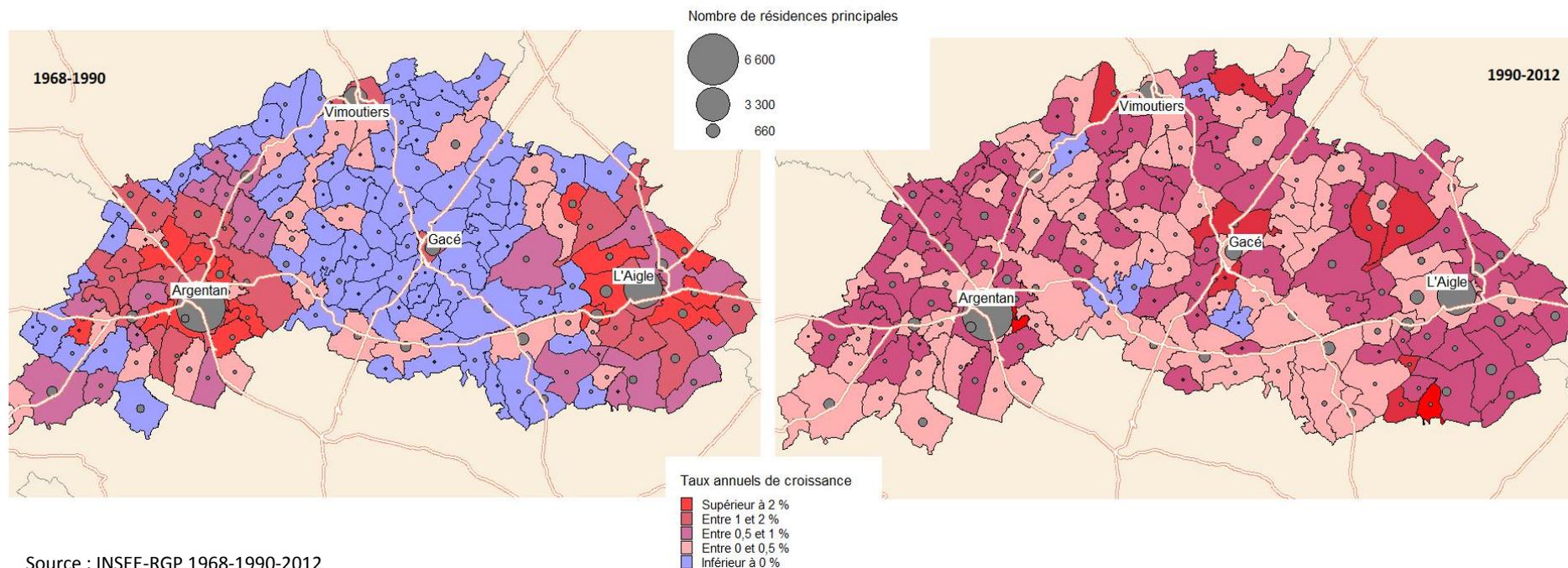
En 2012, le PETR PAPAO Pays d'Ouche compte 33 895 résidences principales, soit 80 % du parc de logements. Corolaire de la baisse de la taille moyenne des ménages, ce nombre est en constante augmentation (+ 14 %) depuis 1990 (29 722 résidences principales). Dans le même temps, le PETR a connu un recul de sa population de - 2,7 %.

L'évolution du parc de résidences principales dans le territoire présentée dans les cartes ci-après est révélatrice de l'accélération récente du nombre du taux de croissance des résidences principales.

Ainsi, entre 1968 et 1990, seules les communes situées autour des pôles urbains (Argentan, L'Aigle et dans une moindre mesure Vimoutiers) ont vu augmenter leur nombre de résidences principales, tandis que le centre du territoire voyait diminuer le nombre de ses résidences principales.

A partir de 1990, les taux de croissance annuels des résidences principales sont positifs dans quasiment toutes les communes du territoire.

Evolution du nombre de résidences principales



Source : INSEE-RGP 1968-1990-2012

1.5.3. Augmentation récente du nombre de logements vacants³

En 2012, le PETR PAPA0 Pays d'Ouche compte 4 607 logements vacants, soit 10,8 % du parc, mais ce chiffre est en augmentation de 87 % par rapport à 1990.

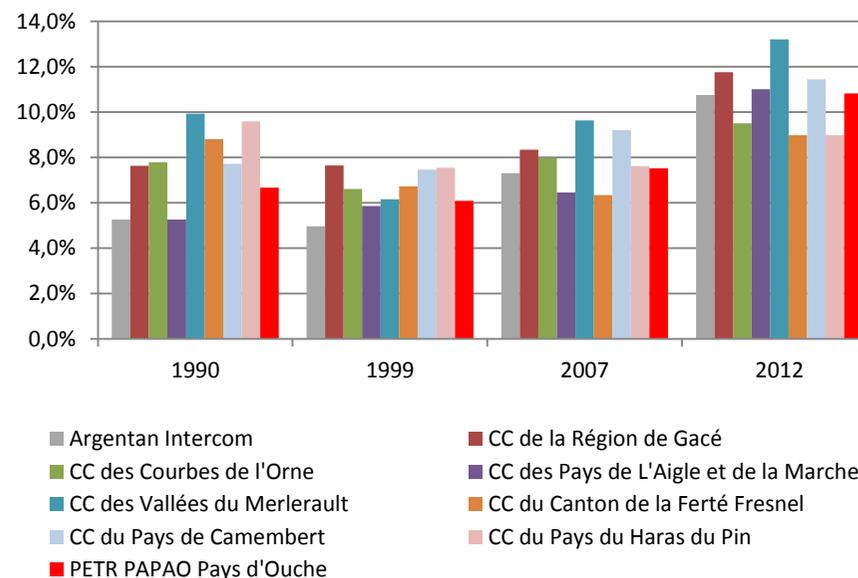
Cette augmentation cache cependant des disparités très importantes entre les Communautés de communes. Ainsi, dans les deux pôles urbains majeurs, le nombre de logements vacants a plus que doublé depuis 1990. A l'inverse, la CC des Vallées du Merlerault, dont la vacance reste supérieure à la moyenne du territoire (13,2 % en 2012), n'a vu son nombre de logements vacants augmenter que de 46 % depuis 1990.

La CC du Pays du Haras du Pin a, quant à elle, réussi à freiner l'augmentation de sa vacance, par rapport aux autres territoires, pour la stabiliser autour de 9 %.

Corrélativement, en 2012, les CC d'Argentan Intercom et des Pays de L'Aigle et de la Marche abritent respectivement 29 et 28 % de la vacance du territoire (contre 23 et 21 % en 1990).

³ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :
- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;

Evolution de la part des logements vacants

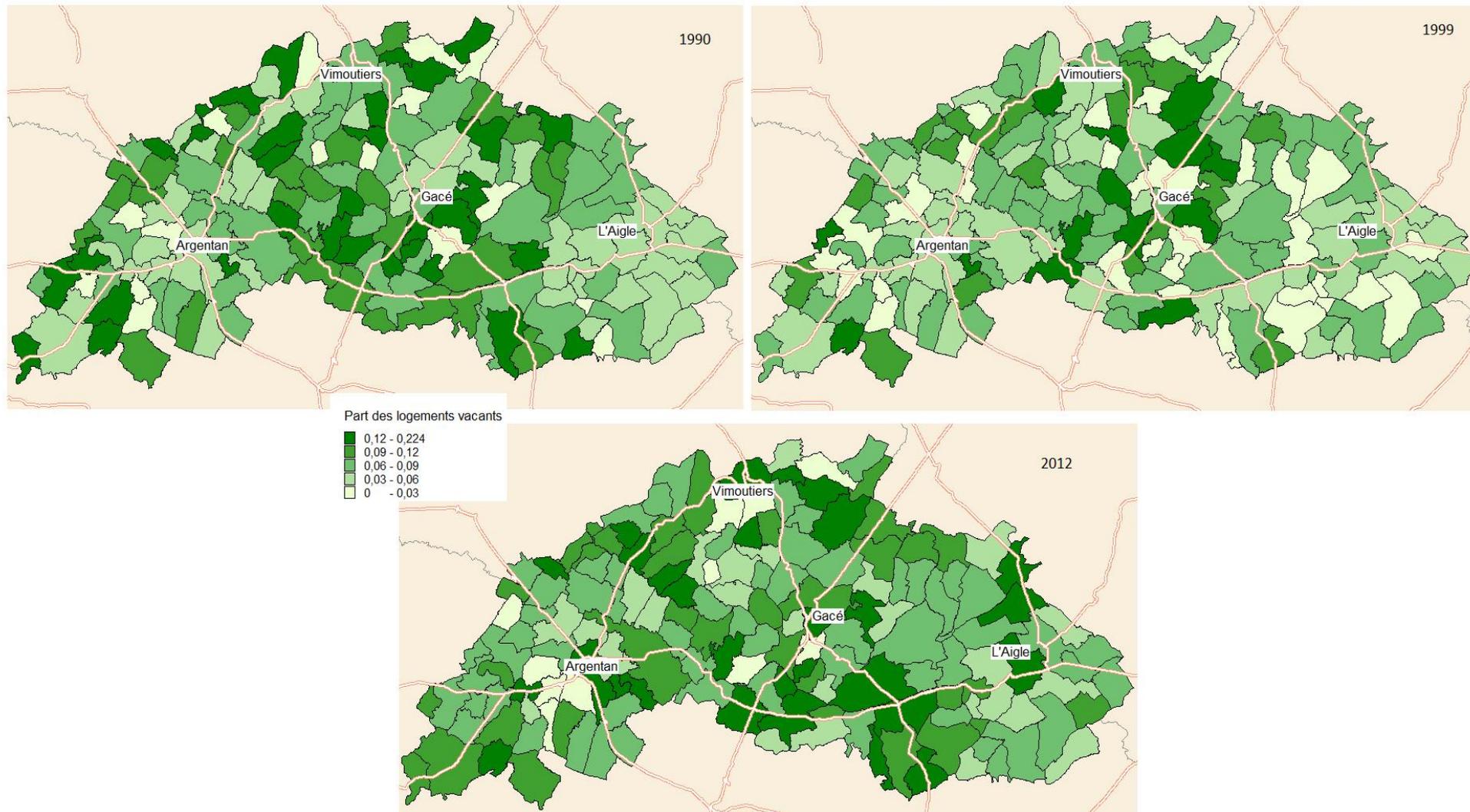


Source : INSEE RGP 1990-1999-2007-2012

Les cartes ci-dessous révèlent que la vacance dans le parc de logements, après un tassement en 1999, a augmenté récemment et a fini par dépasser des valeurs de 1990.

- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Evolution de la part des logements vacants par commune



Source : INSEE RGP 1990-1999-2012

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPAO Pays d'Ouche

Si en 1990, les communes situées autour des pôles urbains majeurs (Argentan, L'Aigle) semblaient relativement épargnées par la vacance, en 2012, l'augmentation de la part des logements vacants concerne l'ensemble du territoire. Cette progression des logements vacants s'explique en partie par la décroissance générale du territoire, qui peine à attirer et à retenir de jeunes générations.

Evolution de la vacance dans le PETR PAPAO Pays d'Ouche

Territoire	1990		1999		2007		2012	
	Nbr	Part	Nbr	Part	Nbr	Part	Nbr	Part
Argentan Intercom	572	23%	572	24%	869	28%	1 324	29%
CC de la Région de Gacé	162	7%	170	7%	202	7%	298	6%
CC des Courbes de l'Orne	229	9%	203	9%	268	9%	331	7%
CC des Pays de L'Aigle et de ...	526	21%	615	26%	727	24%	1 302	28%
CC des Vallées du Merlerault	271	11%	168	7%	283	9%	396	9%
CC du Canton de la Ferté Fresnel	193	8%	156	7%	159	5%	235	5%
CC du Pays du Camembert	311	13%	311	13%	398	13%	509	11%
CC du Pays du Haras du Pin	198	8%	158	7%	167	5%	212	5%
PETR PAPAO Pays d'Ouche	2 462	100%	2 353	100%	3 074	100%	4 607	100%

Source : INSEE RGP 1990-1999-2007-2012

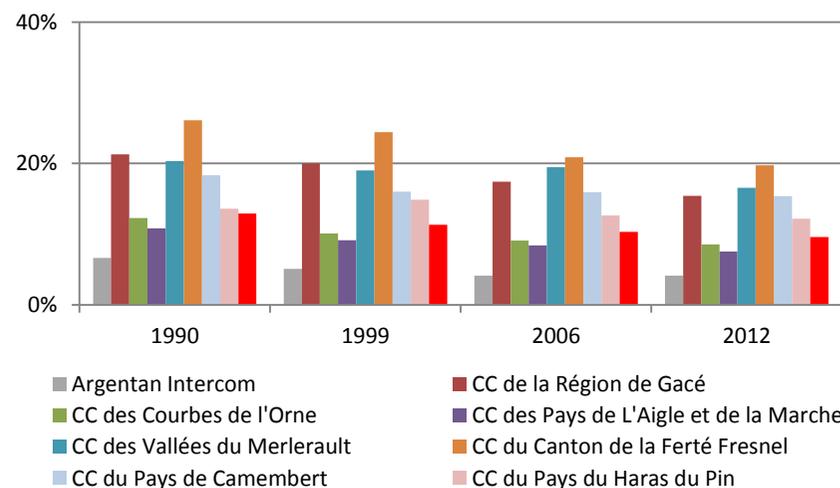
1.5.4. Des résidences secondaires peu nombreuses

En 2012, on dénombre 4 081 résidences secondaires soit 9,6 % du parc de logements, un taux en léger recul depuis 1990 (- 14,4 %).

Cette tendance se retrouve dans l'ensemble des Communautés de communes présentes sur le territoire, y compris celles, comme la CC d'Argentan Intercom dont la part de résidences secondaires était déjà très faible en 1990 (7 %).

La part des résidences secondaires est plus élevée dans le centre du territoire (axe Vimoutiers-Gacé) et atteint les plus de 25 % de logements dans de nombreuses communes.

Evolution de la part des résidences secondaires



Source : INSEE RGP 1990-1999-2012

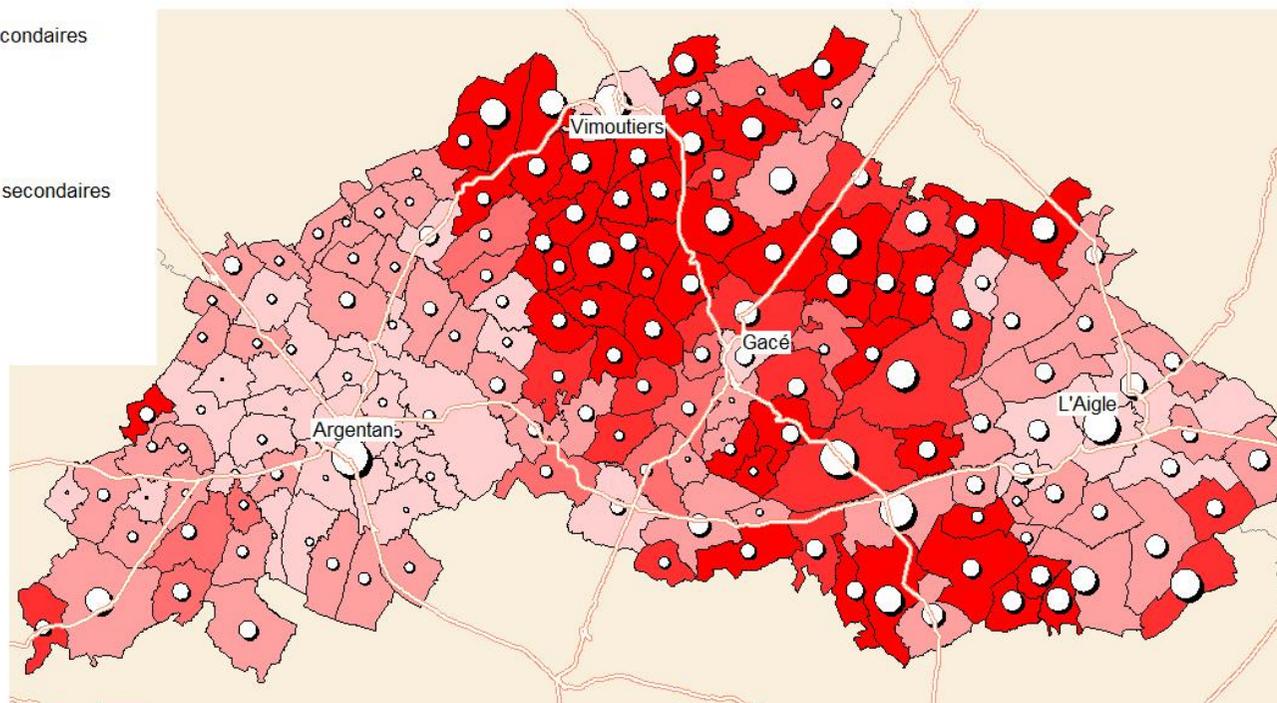
Part des résidences secondaires en 2012

Part des résidences secondaires

- Plus de 25 %
- Entre 20 et 25 %
- Entre 15 et 20 %
- Entre 7 et 15 %
- Moins de 7 %

Nombre de résidences secondaires

- 120
- 60
- 12



Source : INSEE RGP 2012

Chiffres clés :

- 33 895 résidences principales, en augmentation de 14 % depuis 1990.
- 2 145 logements vacants de plus en 2012 par rapport à 1990, totalisant 11 % du parc de logements (en augmentation de 87 % par rapport à 1990).
- 4 081 résidences secondaires soit 9,6 % du parc de logements, une part en recul depuis 1990.

Enjeux :

- Départ des salariés suite aux fermetures industrielles, qui a libéré un parc important de logement dans le public et le privé.
- Vacance du parc de logements en très forte augmentation depuis 1999.

1.6. Synthèse du territoire et enjeux fonciers

1.6.1. La perception des acteurs rencontrés sur la dynamique du territoire

Le tableau suivant présente la perception des acteurs à propos du territoire et de son évolution démographique.

Catégorie d'acteur	Perception du PETR PAPAO Pays d'Ouche	Evolution de la population et profil des ménages
Commune, EPCI, PETR	<ul style="list-style-type: none"> • Nouvelle carte intercommunale « bloque » les dynamiques : beaucoup de CC en attente + tensions autour de la CC du Haras du Pin. • Nombreuses communes nouvelles en cours de constitution. • Quelques pôles ruraux dynamiques : Gacé. • Est du territoire proche du bassin parisien : atout à conforter. • Infrastructures routières internes au territoire insuffisantes. • Territoire à l'image du département : un peu en berne côté dynamique économique. Départ de quelques grosses entreprises. • Cadre de vie naturel préservé, patrimoine bâti exceptionnel dans certains bourgs. • Attention à faire porter sur le monde agricole, en évolution et moins respectueux de l'environnement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vieillesse et stagnation (voire baisse) de la population, sauf en périphérie des pôles urbains. • Des actifs qui travaillent sur le territoire sans y habiter, suite à leur départ ou à leur installation ailleurs. • Arrivée de quelques jeunes ménages avec enfants dans les bourgs ruraux (foncier plus accessible). • Retour du 4^{ème} âge vers les centres villes, ce qui pose des questions d'accessibilité. • Augmentation des familles mono-parentales. • Commerçants qui n'habitent plus au-dessus de leurs commerces.
Acteurs institutionnels (DDT)	<ul style="list-style-type: none"> • Territoire rural qui doit être appréhendé comme tel. C'est quelque chose de positif. • Deux pôles importants qui structurent le territoire (Argentan et L'Aigle), avec deux pôles secondaires importants (Gacé et Vimoutiers). • L'Aigle est assez loin des grandes agglomérations, ce qui lui donne une influence assez large. Son influence est résidentielle, mais aussi agricole. En effet, des terres agricoles sont de plus en plus achetées par des exploitants venant de l'Eure. • Argentan agit davantage sur un bassin autour de lui. Il profite de sa localisation sur l'axe Caen-Alençon-Le Mans. • Fragilisation des pôles. Il existe un enjeu fort de maintien de l'armature et de solidarité entre les territoires. • La desserte autoroutière n'a pas tellement contribué à développer le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Territoire qui perd de la population, avec un processus de vieillissement. • Forte concentration d'emplois sur le territoire de Gacé, mais les actifs le quittent pour s'installer ailleurs.

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

Catégorie d'acteur	Perception du PETR PAPA0 Pays d'Ouche	Evolution de la population et profil des ménages
Professionnels de l'immobilier, promoteurs, notaires	<ul style="list-style-type: none">• Argentan = marché particulier à cause de l'histoire de la ville.• Proximité de Paris : atout à valoriser.• Autre atout : le terroir, avec une nature préservée.• Concurrence des grandes surfaces pour les commerces de proximité, notamment sur les pôles urbains.• Peu d'installation d'entreprises nouvelles : plutôt des déménagements.	<ul style="list-style-type: none">• La clientèle de cadre est partie avec les usines.• Faible niveau de qualification des salariés.• Pas de profil type d'acheteur.
Acteurs agricoles (Chambre d'agriculture, Safer)	<ul style="list-style-type: none">• Territoire diversifié, aussi bien en termes de paysages et de configuration géologique, mais aussi de pratiques agricoles.• Agriculture céréalière sur le Pays d'Ouche, comme sur le département de l'Eure.• Agriculture laitière et fromagère sur le secteur Pays d'Auge, Argentan : élevage laitier, bovin et cultures• Territoire de plaines, venant du secteur Caennais, à vocation céréalière.• Après Ecouché, le territoire est plus bocager.• A28 est un axe de désenclavement, rendant le territoire plus proche d'Alençon, de Caen et de Rouen.• L'emploi a souffert, avec la fermeture de Moulinex	
Acteurs économiques (CCI, CMA)	<ul style="list-style-type: none">• Difficile de percevoir l'identité de ce pays : pas de secteur vraiment porteur.• Attractivité du territoire à renforcer.• Peu de reprises d'entreprises.• Impact limité de l'autoroute.	

1.6.2. Enjeux sur le foncier

Les points essentiels	Enjeux en lien avec le foncier
Territoire rural, avec deux pôles urbains qui le structurent et deux pôles secondaires qui permettent d'irriguer l'ensemble. Mais les pôles connaissent une fragilisation.	La fragilisation des pôles implique des enjeux par rapport au foncier bâti, en termes de renouvellement urbain et de préservation et de valorisation du patrimoine bâti des centres villes et centres bourgs.
Desserte routière qui permet de désenclaver le territoire, mais dont les effets semblent être limités en termes de développement.	A terme, des possibilités de développement économique, avec l'implantation d'entreprises.
Espace majoritairement agricole (plus de 84 % de la superficie totale).	Maintien de la qualité et de la diversité agricole du territoire.
Diminution de 9 % de la surface agricole utile entre 1988 et 2010 (soit environ 12 000 ha) et de 52 % le nombre d'exploitations.	
Grande diversité de paysages, avec une grande biodiversité.	Préservation et valorisation du patrimoine environnemental et paysager.
Augmentation du nombre d'établissements à vocation économique, notamment dans le secteur de l'administration, enseignement, santé et dans une moindre mesure dans celui de l'industrie. En même temps, on constate des pertes des effectifs dans la plupart des secteurs, en particulier l'industrie.	Implantation de nouveaux établissements économiques tout en augmentant le nombre d'emplois du territoire.
Population qui se maintient depuis 1968, mais qui connaît une légère décroissance depuis 1999. Malgré ce maintien global, l'évolution des intercommunalités est contrastée, avec des territoires qui perdent de la population plus que d'autres.	Adaptation de l'offre foncière en accompagnement de la mobilité et le parcours résidentiel de la population.
Population vieillissante, avec une population de plus de 60 atteignant 30 %. Globalement, on retrouve également la même distribution à l'échelle des différentes Communautés de communes	Anticipation des besoins liés au vieillissement de la population, aussi bien en termes de logement que de services.
Une population active marquée par la présence majoritaire des ouvriers et des employés. Les revenus sont modestes ; on constate que les revenus sont plus modestes sur la partie centrale du territoire.	Adéquation de l'offre de logements avec les revenus de ménages, notamment pour les ménages modestes qui habitent le territoire depuis longtemps et qui souhaiteraient changer de résidence principale au cours de leur parcours résidentiel tout en restant à l'intérieur du périmètre.
Une diminution de la taille des ménages depuis des décennies. Deux zones, aux tailles moyennes de ménage plutôt faibles, peuvent cependant être distinguées : le nord du territoire, autour de Vimoutiers, et l'axe Argentan- L'Aigle, balayant le sud du territoire.	Demande soutenue de logements par rapport à la décohabitation qui impliquerait des ménages avec des revenus plus modestes.
Des résidences principales augmentent sur le territoire. A partir de 1990, les taux de croissance annuels des résidences principales sont positifs dans quasiment toutes les communes du territoire.	Demande de logements sur l'ensemble du territoire, même si la croissance démographique n'est pas importante.
En 2012, on comptabilise 4 607 logements vacants, soit 10,8 % du parc, mais ce chiffre est en augmentation de 87 % par rapport à 1990.	Connaissance précise des causes de la vacance, notamment de la vacance de longue durée.
En 2012, on dénombre 4 081 résidences secondaires soit 9,6 % du parc de logements, un taux en léger recul depuis 1990 (14 %).	Faible pression induite par le marché de résidences secondaires.

II. Le foncier et ses dynamiques territoriales



2.1. Les marchés fonciers et immobiliers

2.1.1 La dynamique du nombre de transactions

Le fichier des Demandes de Valeurs foncières recense et renseigne, de façon quasi-exhaustive, sur les mutations à titre onéreux qui ont eu lieu sur un territoire donné ainsi que leur contenu.

Au cours de la période 2006-2013, le périmètre du PETR enregistre 12 394 mutations, dont 55 % ont été réalisées entre 2006 et 2009. Les Communautés de communes Pays de L'Aigle et de la Marche et Argentan Intercom concentrent 52 % des transactions. Par ailleurs, on remarquera qu'une autre intercommunalité dépasse les 10 % des transactions : la CC du Pays du Camembert.

Répartition des transactions réalisées entre 2006 et 2013

EPCI	Nb de dispositions	Part
CC Argentan Intercom	3 113	25,1%
Canton de la Ferté Fresnel	864	7,0%
Courbes de l'Orne	1 111	9,0%
Pays du Camembert	1320	10,7%
Pays de L'Aigle et de la Marche	3 307	26,7%
Pays du Haras du Pin	898	7,2%
Région de Gacé	823	6,6%
Vallées du Merlerault	958	7,7%
PETR PAPAOU Pays d'Ouche	12 394	100,0%

Source : Demandes de Valeurs foncières - DGFIP2006 à 2013

L'analyse du nombre de transactions réalisées au cours de la période 2006-2013 permet une approche géographique des secteurs connaissant un marché relativement actif. En termes du nombre de transactions, le marché a été plus actif sur les pôles les plus importants et leurs couronnes (dans le cas d'Argentan et de L'Aigle). De manière générale, la CC du Pays de L'Aigle et de la Marche se montre plus active.

Par ailleurs, dans une grande majorité de communes du périmètre PETR, on note une nette tendance à la baisse de l'activité du marché foncier depuis 2010 (cf. cartes page suivante). Les deux pôles 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.

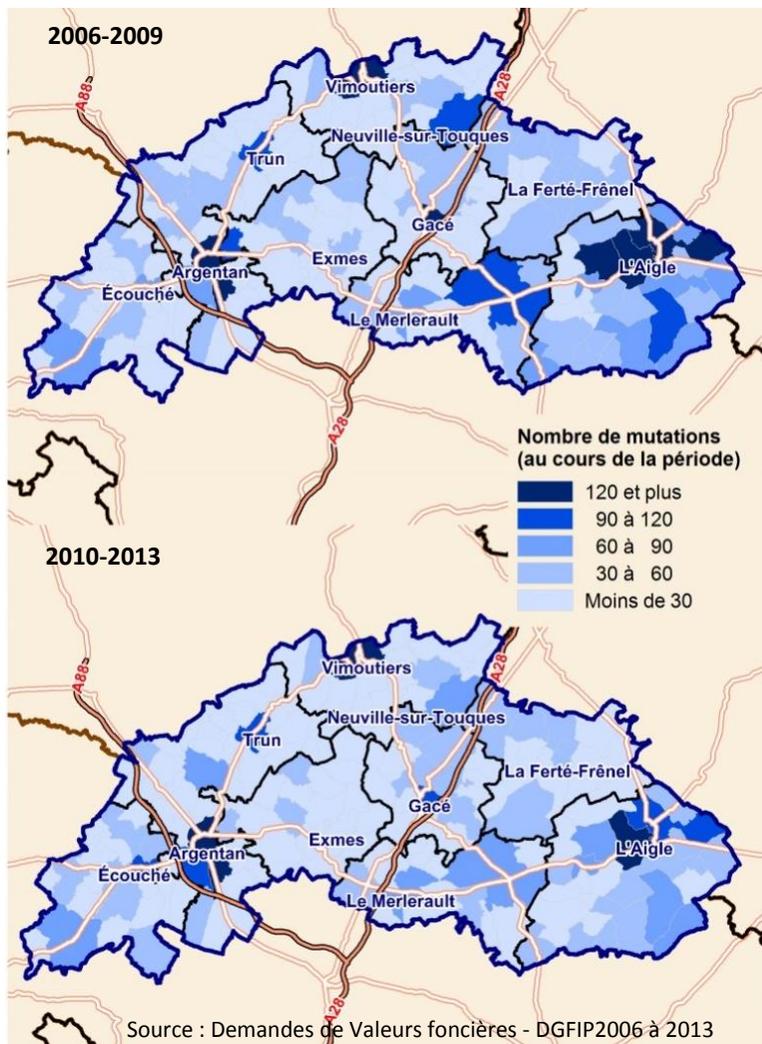
En termes de surfaces, il est intéressant de constater qu'il n'y a pas systématiquement corrélation entre le nombre de transactions et le volume des surfaces concernées. On note :

- les surfaces ayant fait l'objet de mutations sont beaucoup plus importantes dans les communes rurales, notamment sur la partie centrale du périmètre PETR, dans un secteur situé entre Le Merlerault, Chaumont, Vimoutiers et Chambois.
- le secteur Sud-Est (CC Courbes de l'Orne) est également important en termes de surfaces acquises, en particulier à Joué-du-Plain et à Batilly.
- les surfaces acquises dans les pôles sont relativement moins importantes au regard du nombre de transactions.
- certaines communes connaissent un nombre de transactions et de surfaces achetées relativement importantes : Échauffour, Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe, Le Sap, ...

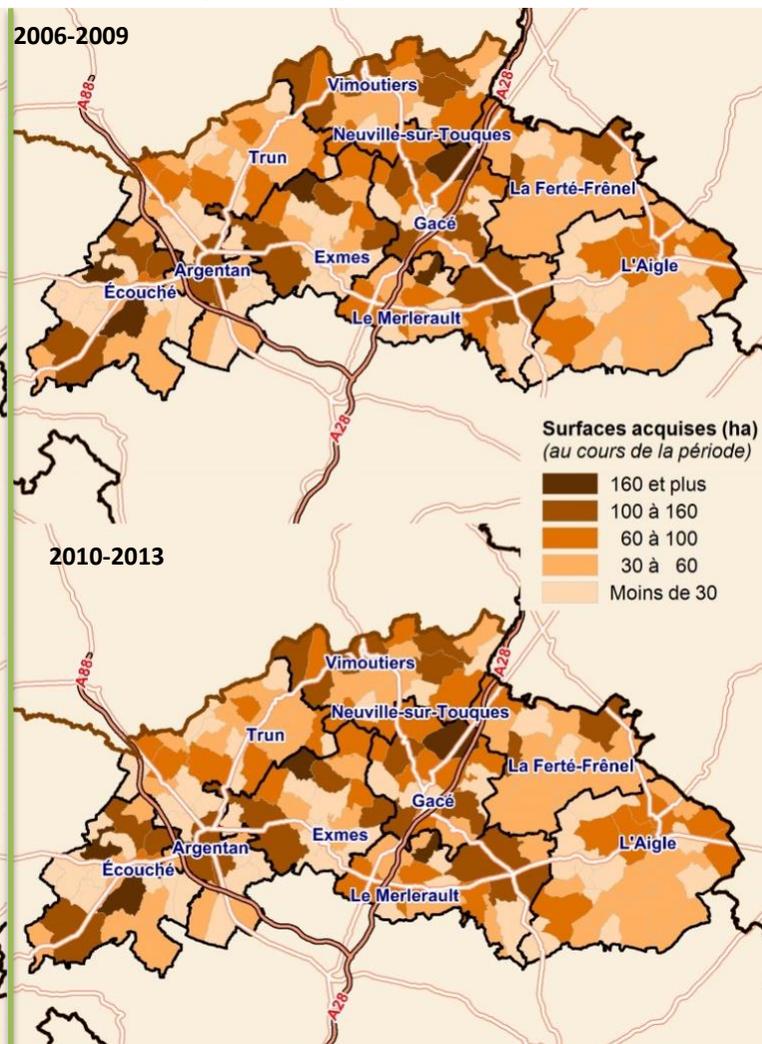
Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPAOU Pays d'Ouche

Nombre total de mutations foncières entre :



Surfaces ayant fait l'objet d'une mutation entre :



2.1.2. Les transactions sur les maisons

Le tableau ci-dessous présente les valeurs médianes et moyennes de trois variables : la surface de la maison, la surface du terrain de la maison et le montant de la transaction.

On remarquera que, dans tous les territoires présentés dans le tableau ci-dessus, la taille des maisons ayant fait l'objet d'une transaction se situe généralement entre 80 et 90 m², ce qui correspond à des maisons de 3 pièces principales.

Sur le territoire PAPA0 Pays d'Ouche, la surface médianes des terrains des maisons vendues est supérieure à celle du département (948 m² contre 890 m² dans l'Orne).

EPCI / SCoT / Département	Demandes de Valeurs foncières 2005-2013. Source : DVF					
	Médianes			Moyennes		
	Surface terrain (en m ²)	Surface bâti (en m ²)	Valeur foncière (en €)	Surface terrain (en m ²)	Surface bâti (en m ²)	Valeur foncière (en €)
Argentan Intercom	646	87	107 000	1 192	93	112 314
Canton de la Ferté Fresnel	1 885	80	94 000	2 448	89	101 106
Courbes de l'Orne	1 079	86	100 000	1 727	94	102 976
Pays du Camembert	1 008	76	82 000	1 881	82	90 783
Pays de L'Aigle et de la Marche	1 094	73	80 000	2 093	81	87 146
Pays du Haras du Pin	881	80	107 000	1 557	87	112 030
Région de Gacé	1 396	83	101 939	2 207	88	108 756
Vallées du Merlerault	1 032	87	100 000	1 633	93	105 117
PAPA0 Pays d'Ouche	948	82	100 000	1 678	89	106 572
Orne	890	82	100 000	1 694	92	110 539 €

Il est important de souligner que nombre de terrains pour les maisons concernent des terrains agricoles dont la taille de la parcelle est relativement élevée, avec des unités foncières parfois de plusieurs hectares. De telles mutations impactent bien évidemment les valeurs moyennes de surfaces de terrains qui s'avèrent très élevées (supérieures à 7 000 m²). Mais, compte tenu de leur nombre, elles correspondent bien à une réalité locale.

En taille des terrains, la CC du Canton de la Ferté Fresnel se détache des autres intercommunalités (1 885 m²). En revanche, les terrains sont nettement plus petits sur la CC Argentan Intercom, ainsi que sur la CC du Haras du Pin (646 m² et 884 m² respectivement).

En ce qui concerne les prix des maisons, le prix médian du périmètre PETR PAPA0 Pays d'Ouche et du département sont équivalents : 100 000 €. Trois EPCI affichent des prix inférieurs à l'ensemble PETR : Canton de la Ferté Fresnel, Pays du Camembert et Pays de L'Aigle et de la Marche. Par contre, les prix plus élevés se localisent sur les CC : Argentan Intercom et Pays du Haras du Pin, c'est-à-dire, dans les territoires où les surfaces de terrains sont les plus basses.

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

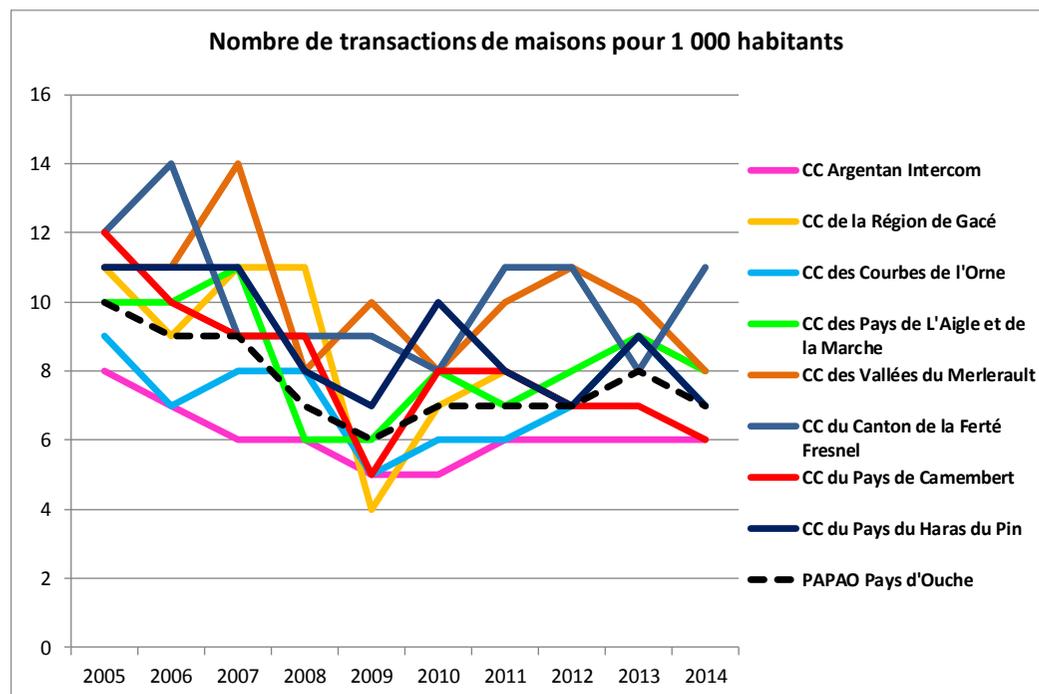
L'indice du nombre de transactions pour 1 000 habitants permet de comparer les effets des transactions de manière homogène entre les territoires. Les traits caractéristiques des évolutions sont les suivantes :

- Dans l'ensemble du PETR PAPA0 Pays d'Ouche, le rythme de transaction varie entre 6 et 10 pour 1 000 habitants entre 2005 et 2014, avec une baisse dans la période 2008-2009 dans presque toutes les intercommunalités. Après une légère reprise en 2010, le rythme reste assez stable jusqu'en 2014.
- Compte tenu du caractère rural prédominant, le marché des transactions connaît des fluctuations significatives entre les

années. La CC du Haras du Pin, du Canton de la Ferté Fresnel et des Vallées du Merlerault illustrent ce type de mouvement.

- Le taux de transaction est toujours inférieur à Argentan Intercom. Il est également modeste sur la CC Courbes de l'Orne.
- Après un mouvement relativement important entre 2005 et 2007, la CC du Pays de L'Aigle et de la Marche subit un tassement entre 2008 et 2014.

Pour l'ensemble du département, le taux de transactions pour 1 000 habitants varie entre 4 et 5.



Source : Demandes de Valeurs foncières - DGFIP2005 à 2014

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPA O Pays d'Ouche

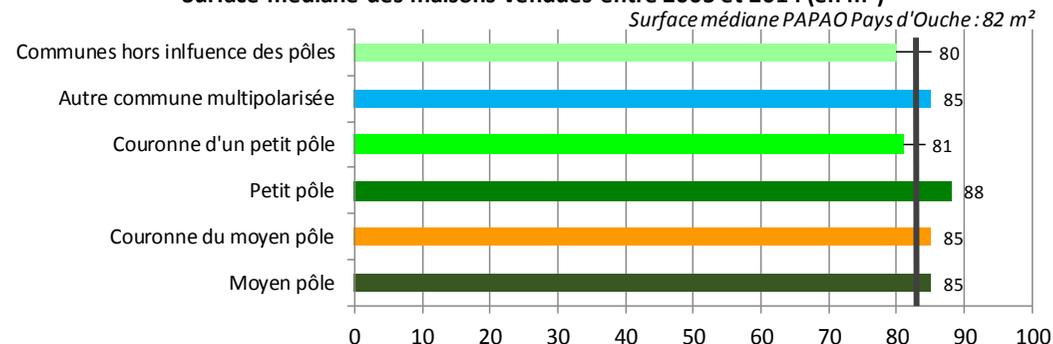
Les graphes ci-contre permettent de faire l'analyse des transactions des maisons selon le découpage en unités urbaines et espaces ruraux (cf. carte présentée en page 7).

Les écarts entre les territoires ne sont pas très sensibles. Toutefois, on remarquera que les communes appartenant à la couronne d'un petit pôle (Vimoutiers), enregistrent des surfaces médianes de maisons plus grandes que les autres catégories de communes : 88 m² de plancher. Ensuite quatre types de communes affichent des surfaces supérieures à celle du PETR PAPA O Pays d'Ouche : les communes du moyen pôle (Argentan et l'Aigle, les couronnes du pôle moyen et les autres communes multipolarisées).

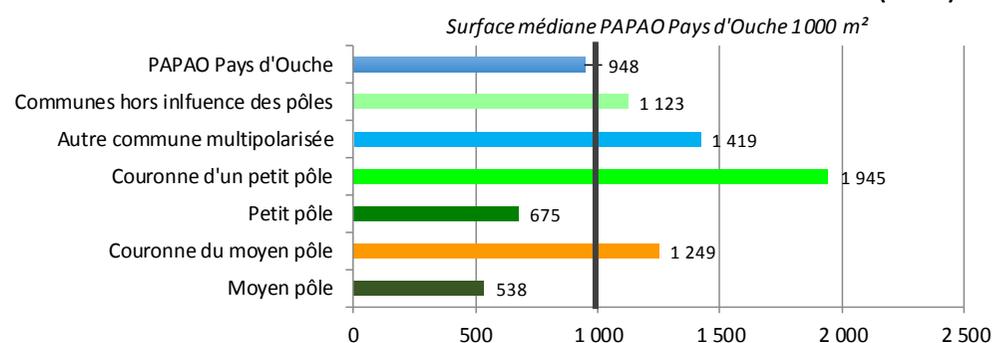
En revanche, les disparités sont significatives par rapport à la taille des terrains. La couronne d'un petit pôle se détache nettement des autres types de communes, avec une taille proche de 1 950 m². Les terrains sont au-dessus de la valeur du PETR dans trois autres types de territoires : les couronnes des pôles moyens, les communes rurales multipolarisées et les communes rurales hors influence des pôles. A l'opposé, les pôles affichent des surfaces médianes nettement inférieures : 675 m² à Vimoutiers et 538 sur les pôles d'Argentan et de l'Aigle.

En ce qui concerne les prix, ce sont les biens vendus sur les pôles moyens et leurs couronnes qui affichent les prix les plus élevés du territoire, tandis que les communes hors influence des pôles affichent les prix les plus bas. Le petit pôle connaît également un prix relativement élevé par rapport aux autres territoires.

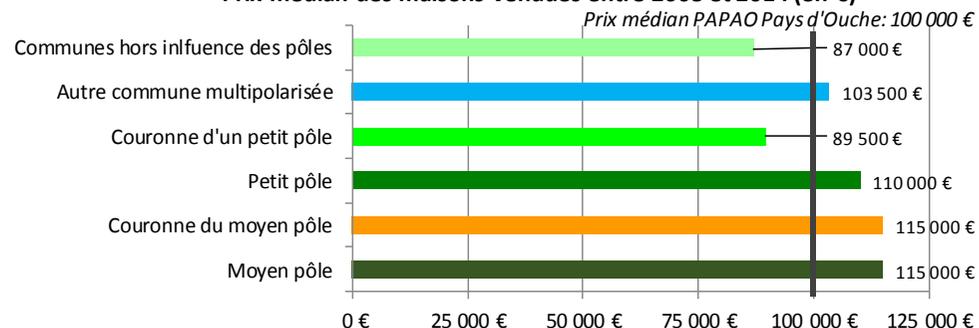
Surface médiane des maisons vendues entre 2005 et 2014 (en m²)



Surface médiane des terrains des maisons vendues entre 2005 et 2014 (en m²)



Prix médian des maisons vendues entre 2005 et 2014 (en €)



Source : DGFIP. Demandes des Demandes de Valeurs foncières 2005-2014

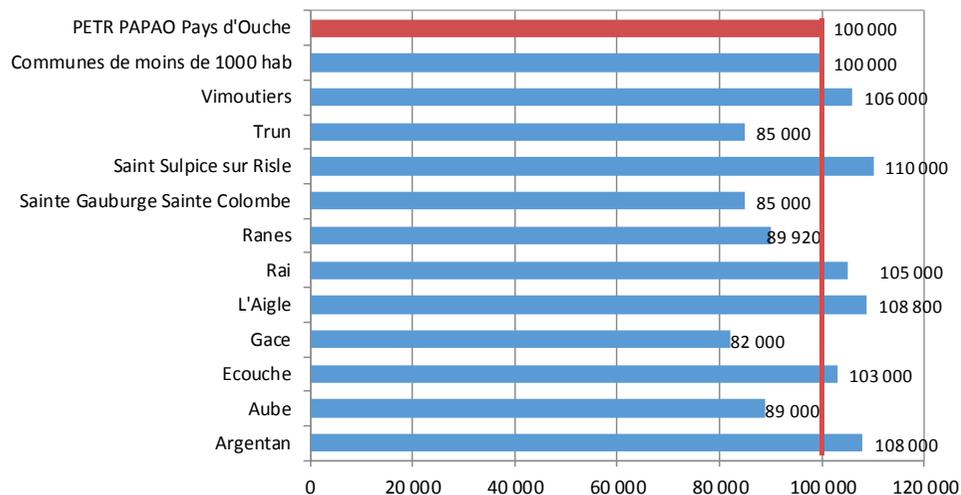
Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPAO Pays d'Ouche

En reprenant les communes ayant une population de plus de 1 000 habitants, nous observons que, par rapport au prix moyen des maisons sur la période 2005-2014, six communes connaissent un prix supérieur à

celui de PAPA O Pays d'Ouche : Argentan, Ecouche, L'Aigle, Rai, Vimoutiers et Saint-Sulpice-sur-Risle, cette dernière atteignant le prix le plus élevé. Par ailleurs, les communes de moins de 1 000 habitants se trouvent dans la même fourchette que le périmètre SCoT, tandis que les autres communes sont nettement en-dessous de 100 000 €.

Prix médian (€) des maisons vendues entre 2005 et 2014

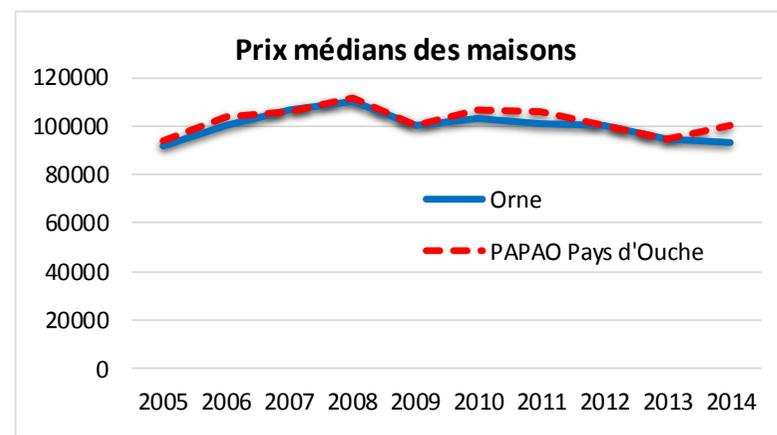


Commune	Population 2012	Surface mediane des terrains (m ²)
Argentan	14 219	420m ²
Aube	1 358	577m ²
Ecouche	1 323	376m ²
Gace	2 031	413m ²
L'Aigle	7 940	512m ²
Rai	1 511	781m ²
Ranes	1 067	820m ²
Sainte Gauburge Sainte Colombe	1 126	694m ²
Saint Sulpice sur Risle	1 685	1 007m ²
Trun	1 308	363m ²
Vimoutiers	3 675	645m ²

Source : Demandes de Valeurs foncières - DGFIP2005 à 2014. INSEE

En ce qui concerne la taille médiane des terrains, la commune de Saint-Sulpice-sur-Risle se détache des autres communes, avec une surface médiane supérieure à 1 000 m². Les terrains dépassent les 600 m² dans trois autres communes : Rai, Rânes et Saint-Gauburge-Sainte-Colombe.

En termes d'évolution annuelle, les prix des maisons oscillent généralement entre 91 000 € et 110 000 € dans l'Orne, tandis que dans le périmètre SCOT nous sommes dans une fourchette qui varie entre 94 000 € et 112 000 €. Les deux territoires évoluent de manière comparable sur la période observée. Remarquons, toutefois, que le marché est resté assez stable entre 2009 et 2014.



Source : Demandes de Valeurs foncières - DGFIP2005 à 2014.

2.1.3 Les marchés fonciers

Cette partie s'appuie sur la base de données des notaires.

L'analyse des transactions, d'après la base de données des notaires, constitue une des formes d'étude du marché foncier, des maisons et des biens agricoles. Cette base est achetée tous les deux ans par le MEDDE. Elle apporte, par son contenu, des informations complémentaires à celles des Demandes de Valeurs foncières étudiées précédemment.

L'étude s'appuie sur des fichiers biannuels disponibles entre 2000 et 2012. Les années impaires ne sont pas analysées. La base de données n'est exhaustive ni dans le temps ni dans l'espace, mais elle permet d'avoir une approche statistique globale. Par ailleurs, la couverture de la base Perval peut varier d'une année sur l'autre, dépendant à la fois du volume de transactions et du niveau de remplissage des champs. L'analyse sur les transactions des terrains est découpée en deux parties :

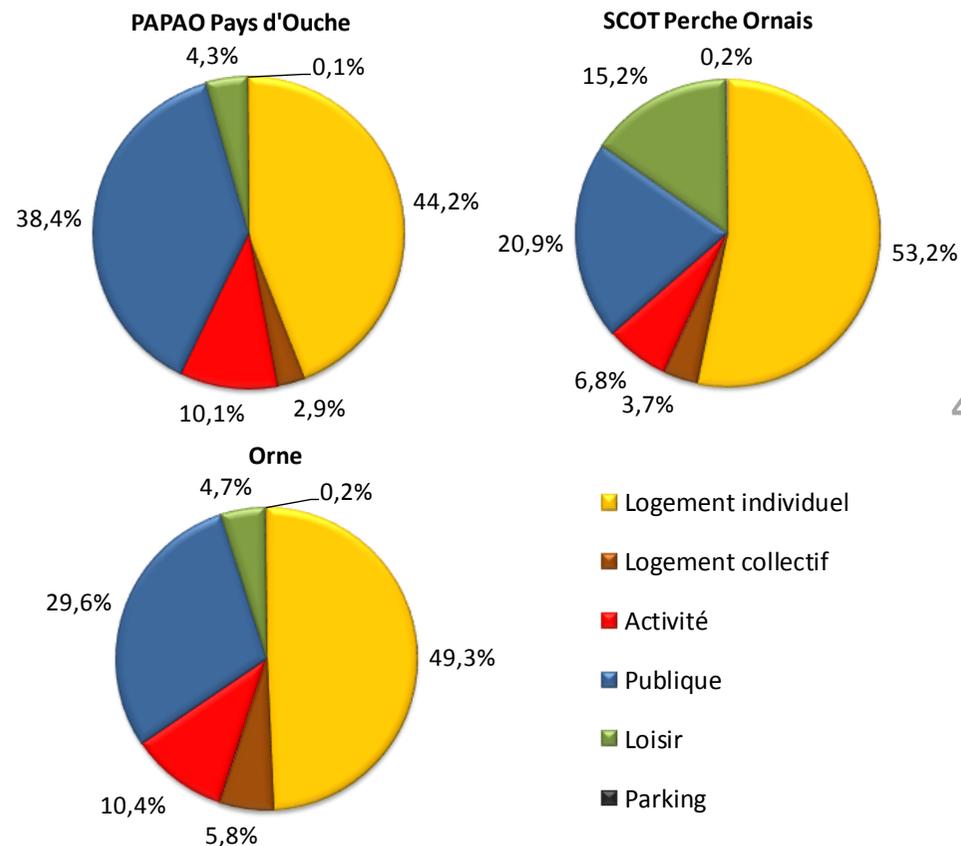
- Extraction globale afin d'analyser les vocations des terrains et le profil des vendeurs et des acheteurs.
- Extraction des terrains à bâtir pour les maisons, afin d'étudier les tailles et les prix des terrains en fonction des différentes échelles territoriales.

Analyse des ventes de terrains toutes vocations confondues

Globalement, sur la période 2000-2012, la part des surfaces vendues sont destinées à l'habitat (5 % dans l'Orne, 47 % dans le PETR PAPA O Pays d'Ouche et 57 % dans le Perche ornais), plus précisément au logement individuel (entre 44 % et 53 % suivant les territoires). La surface consacrée au logement collectif atteint 6 % dans l'Orne contre 3 % dans le PETR PAPA O Pays d'Ouche et 4 % dans le Perche ornais, ce qui est un reflet du caractère rural de ces territoires où les opérations d'habitat collectif sont peu fréquentes.

La vocation activité atteint un pourcentage similaire dans le PETR PAPA O Pays d'Ouche et dans le département. Des pôles urbains plus importants que dans le Perche ornais, ainsi que la desserte autoroutière expliqueraient cette différence entre les périmètres d'observation foncière.

Répartition des surfaces des terrains vendus par vocation



Source : Notaires de France –PERVAL. Années 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012. Extraction des terrains toutes vocations confondues hors agriculture

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

La part des terrains vendus à vocation loisir est sensiblement plus élevée dans le Perche ornais (15 %) par rapport au PAPA0 Pays d'Ouche (4 %) et au département (5 %). En ce qui concerne les terrains à vocation publique, on constate un mouvement plus important dans le périmètre du PETR (38 %) que dans le Perche ornais (21 %) et le département (30 %). L'expérience montre que ces terrains concernent essentiellement la construction de maisons individuelles, ce qui tend à renforcer le constat évoqué plus haut.

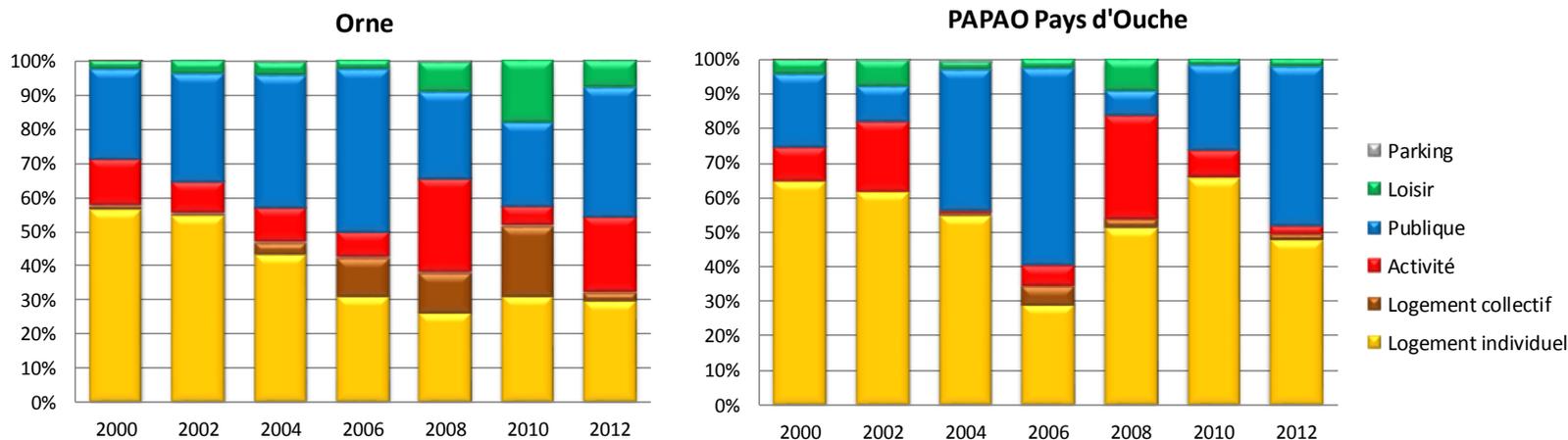
L'observation des parts des vocations par année de transaction permet de dégager des comportements du marché sur la période observée. Dans le département de l'Orne, on remarque une diminution de la part des terrains à vocation logement individuel entre 2002 et 2008, avec une légère reprise et un maintien en 2010 et 2012. Dans le périmètre du PETR, on observe un volume et des tendances similaires avant et après 2006, cette dernière année ayant connu un tassement significatif. Le pic

de terrains vendus sur toute la période se situe en 2010 (environ 65 % de toutes les surfaces), alors que dans le département cette proportion est autour de 30 %.

Par ailleurs, les parts de terrains vendus à vocation publique sont significatives sur toute la période observée sur les deux territoires (notamment en 2006). Cependant, dans le PAPA0 Pays d'Ouche on observe deux années assez faibles (2002 et 2008).

Enfin, remarquons aussi que les terrains voués aux activités restent assez présents sur l'ensemble de la période dans le département, tandis que dans le périmètre SCOT les surfaces sont faibles en 2004 et en 2012.

Répartition des surfaces des terrains vendus par vocation et par an



Source : Notaires de France –PERVAL. Années 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012. Extraction des terrains toutes vocations confondues hors agriculture

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPAO Pays d'Ouche

Sur tous les profils, le périmètre PAPA O Pays d'Ouche affiche des tendances similaires à celle de l'Orne, aussi bien en ventes qu'en acquisitions, alors que le Perche ornais présente des écarts significatifs. Les personnes physiques correspondent à la catégorie d'acheteurs et de vendeurs la plus représentée.

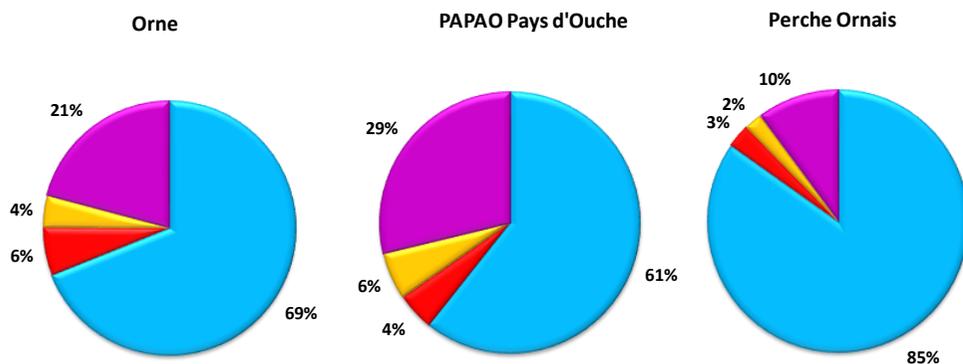
De manière générale, la participation plus forte des personnes physiques est à corréluer avec la vocation prédominante du terrain pour le logement, surtout du logement individuel.

Les personnes morales sont assez sous-représentées dans la part des terrains vendus sur la période observée : elles concernent 6 % des vendeurs et 9 % des acheteurs dans l'Orne et respectivement 4 % et 9 % dans le périmètre PETR PAPA O Pays d'Ouche. Il est intéressant de noter qu'un nombre important d'acteurs rencontrés mentionne que sur le

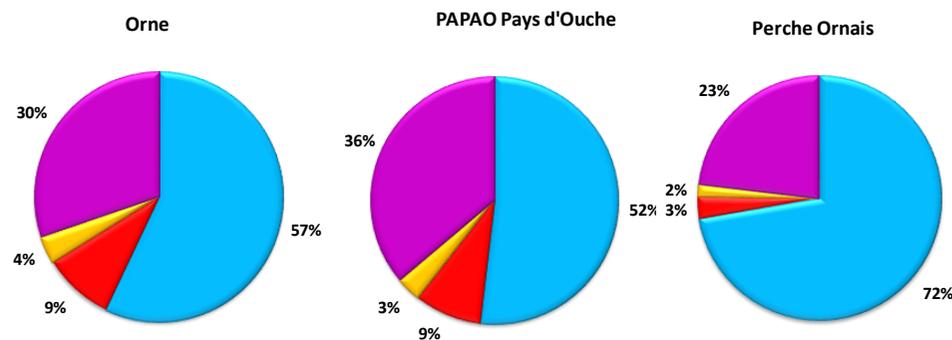
périmètre il y a peu d'opérateurs privés, ce qui explique pourquoi les terrains vendus par les personnes morales sont faibles.

Remarquons enfin le rôle important que joue le secteur public dans la part des terrains vendus, corroborant l'analyse faite précédemment. Sa présence est plus importante dans le périmètre PETR que dans l'Orne, aussi bien dans les ventes que dans les achats.

**Profil des vendeurs
(en part de surfaces vendues)**



**Profil des acheteurs
(en part de surfaces achetées)**



■ Personne physique
■ Professionnel immobilier et SCI
■ Personne morale
■ Publique, bailleur social, SEM, SAFER

Source : Notaires de France –PERVAL. Années 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012. Extraction des terrains toutes vocations confondues hors agriculture

Diagnostic foncier

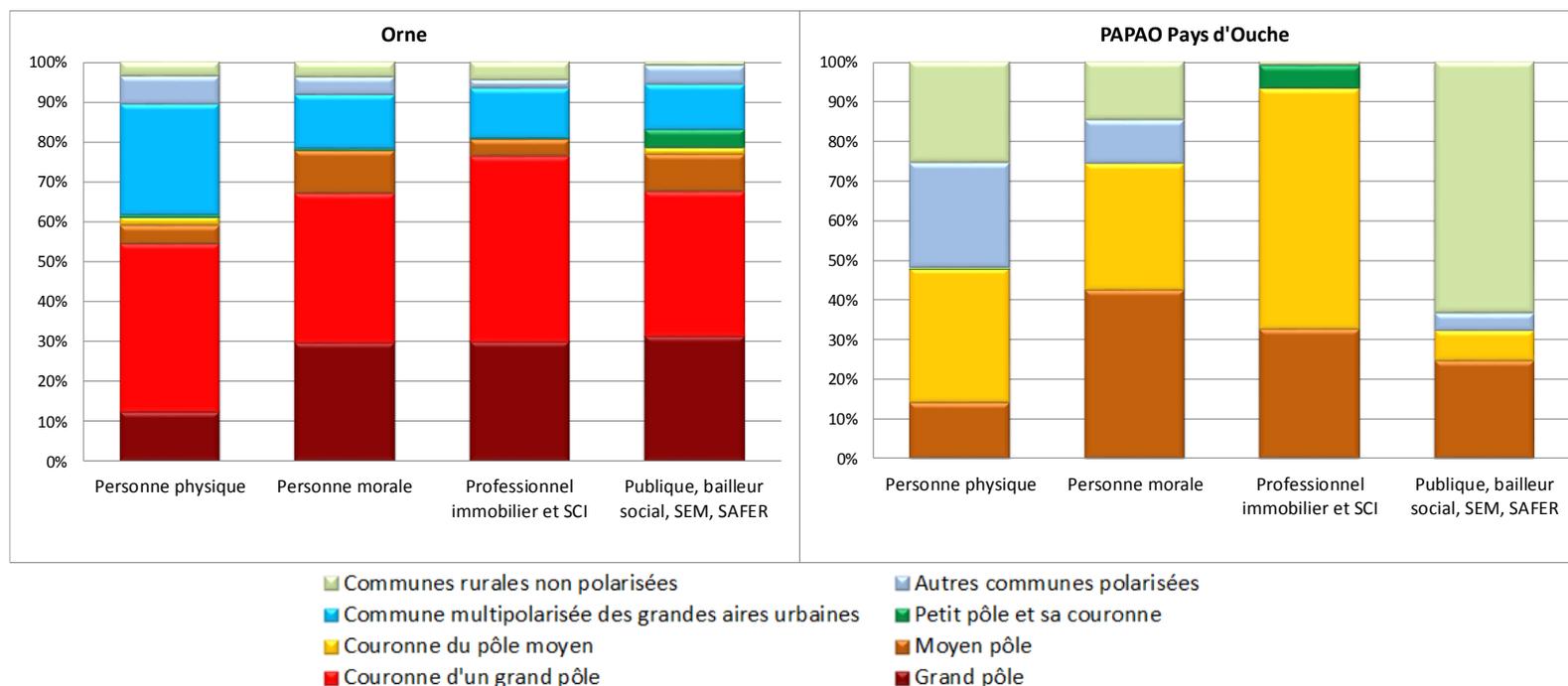
Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

L'étude selon les types de territoire issus du zonage de l'INSEE (ZAUER) permet de souligner les différences et similitudes entre le département de l'Orne et le périmètre SCoT.

Dans le département, les personnes physiques achètent en grande partie dans les couronnes des grands pôles urbains et dans les communes multipolarisées des grandes aires urbaines. De manière similaire et selon l'armature urbaine du SCoT PETR PAPA0 Pays d'Ouche, les personnes physiques achètent dans la couronne des pôles moyens (Argentan et L'Aigle), dans les communes polarisées, mais aussi dans les communes non polarisées ou hors influence des pôles. Il faut également remarquer

que, dans le périmètre à l'étude, les personnes morales achètent davantage dans les pôles moyens, tandis que les professionnels de l'immobilier et les SCI, bien que présents dans les pôles, se concentrent davantage sur leurs couronnes. En revanche, le secteur public est très concentré sur les communes rurales non polarisées et, en moindre mesure, sur les pôles.

Profil des acheteurs (en part de surfaces vendues) et selon les types de territoire



Source : Notaires de France –PERVAL. Années 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012. Extraction des terrains toutes vocations confondues hors agriculture

Diagnostic foncier

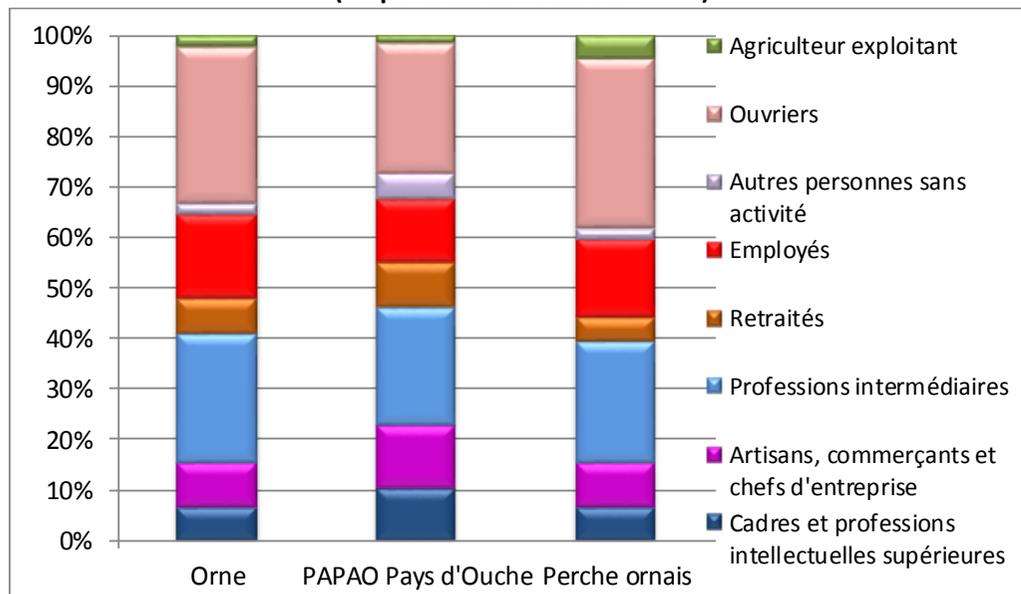
Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

Une étude des personnes physiques ayant acheté des terrains selon les catégories socio-professionnelles (CSP) permet de mieux connaître ce type d'acheteur, très présent sur le marché foncier.

Les points de comparaisons les plus remarquables sont les suivants :

- Tout comme dans l'Orne et dans le Perche ornais, dans le périmètre PETR PAPA0 Pays d'Ouche, la catégorie la plus représentée correspond aux ouvriers. Mais sa part est nettement moins importante dans ce dernier périmètre (26 %, contre plus de 30 % dans les autres territoires).

Surfaces vendues aux personnes physiques par catégorie socio-professionnelle (en parts de surfaces achetées)



- Les professions intermédiaires sont également très présentes parmi les acheteurs, avec 25 % des parts des surfaces achetées dans l'Orne, contre 23 % en PAPA0 Pays d'Ouche.
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont surreprésentés le PETR : 10 %, contre 7 % dans les autres territoires. Une surreprésentation similaire est observée chez les artisans, commerçants et chefs d'entreprises : 13 % dans le premier, contre 9 % dans les deux autres territoires.
- Les retraités sont également présents dans une proportion légèrement supérieure dans le périmètre à l'étude : 9 %, contre 7 % dans l'Orne et 4 % dans le Perche ornais.
- Les employés sont moins présents sur le marché foncier du PETR (13 %) que dans les autres territoires (entre 16 % et 17 %).
- Les agriculteurs sont également sous-représentés dans le périmètre PETR (1 %) que dans l'ensemble du département (2 %) et que dans le Perche ornais (4 %).

De manière générale, les proportions des catégories sont proches entre elles. Mais le périmètre PETR PAPA0 Pays d'Ouche se distingue bien par la surreprésentation des cadres et professions supérieures, ainsi que par les commerçants, artisans, chefs d'entreprise et, dans une moindre proportion, chez les ouvriers.

Source : Notaires de France –PERVAL. Années 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012. Extraction des terrains toutes vocations confondues hors agriculture

Focus sur les terrains à destination de logements individuels

Les prix des terrains à bâtir dans le PETR PAPA0 Pays d'Ouche sont supérieurs à celui de l'ensemble de l'Orne, avec des différences remarquables entre les intercommunalités. Ainsi, la CC du Pays du Haras du Pin affiche les prix médians les plus élevés de tous les territoires comparés, avec un écart de 1,5 et de 1,5 par rapport au périmètre SCoT et au département respectivement. Cet écart est encore plus élevé par rapport à la CC Canton de la Ferté Fresnel (2,4), la CC des Vallées du Merlerault (2,1) et la CC des Courbes de l'Orne (1,8).

Prix médians et moyens des terrains vendus pour le logement individuel (en € TTC)

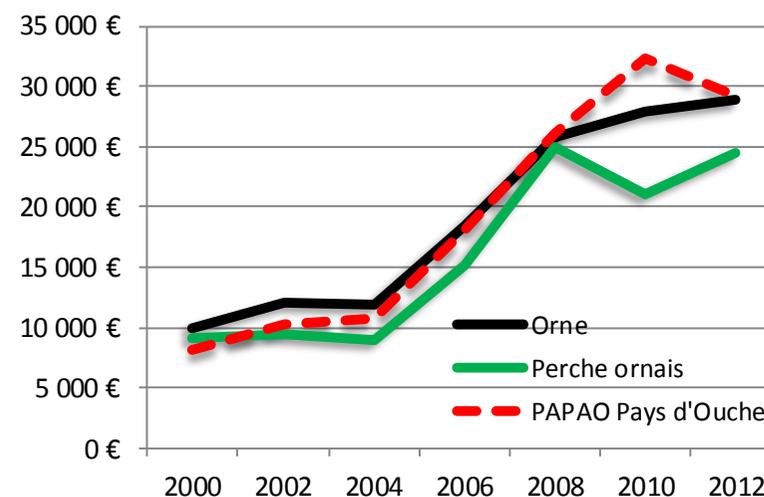
EPCI / SCOT / Département	Période 2000-2012		Ecart par rapport au prix le plus élevé
	Prix		
	Médian	Moyen	
Vallées du Merlerault	12 000	15 501	2,1
Courbes de l'Orne	14 000	14 971	1,8
Pays de L'Aigle et de la Marche	19 005	22 012	1,3
Argentan Intercom	17 532	18 850	1,5
Région de Gacé	17 490	16 976	1,5
Canton de la Ferté Fresnel	10 695	11 978	2,4
Pays du Haras du Pin	25 464	23 358	1,0
Pays du Camembert	16 500	14 925	1,5
PETR PAPA0 Pays d'Ouche	18 000	20 242	1,4
Orne	17 053	19 735	1,5

Source : Notaires de France –PERVAL. Années 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012. Extraction des terrains à bâtir pour les logements individuels

Par ailleurs, on peut observer que, outre la CC du Pays du Haras du Pin, seul l'EPCI Pays de L'Aigle et de la Marche connaît un prix supérieur à la médiane du SCoT, tandis que la CC du Canton de la Ferté Fresnel affiche un prix moyen inférieur à 11 000 €.

L'évolution par année observée permet de constater que les prix médians du périmètre PETR PAPA0 Pays d'Ouche sont proches de ceux du département entre 2000 et 2008. La différence est nette en 2010 lorsque le périmètre poursuit sa tendance à la hausse, tandis que dans l'Orne s'amorce un ralentissement de la tendance. En revanche, en 2012, les prix ont nettement chuté dans le PETR PAPA0 Pays d'Ouche. A remarquer que le marché évolue en 2010 et en 2012 de façon opposée dans le Perche ornaï par rapport au PETR.

Evolution des prix médians des terrains à bâtir pour les logements individuels



Source : Notaires de France –PERVAL. Années 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012. Extraction des terrains à bâtir pour les logements

L'approche par type de territoires permet également de déceler des différences ou des similitudes en fonction de la situation des communes au sein de l'armature urbaine (cf. carte présentée en page 6).

Les prix les plus élevés du périmètre SCoT se situent dans les pôles d'Argentan et de L'Aigle. S'agissant des seuls pôles moyens du département, il est donc normal que le prix affiché dans l'Orne soit le même (un peu moins de 29 000 €).

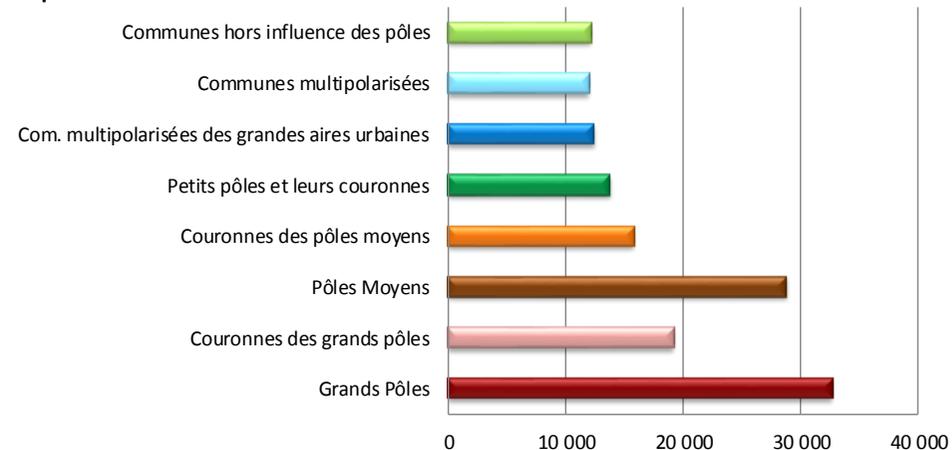
Remarquons également que les prix du grand pôle départemental (Alençon) sont plus élevés que ceux des pôles moyens, avec un écart de 1,1. Par ailleurs, les communes rurales hors influence des pôles de l'ensemble de l'Orne connaissent des prix supérieurs à ceux du PETR PAPA0 Pays d'Ouche (12 150 € dans le premier, contre 10 200 € dans le deuxième).

Les prix des pôles moyens sont plus élevés :

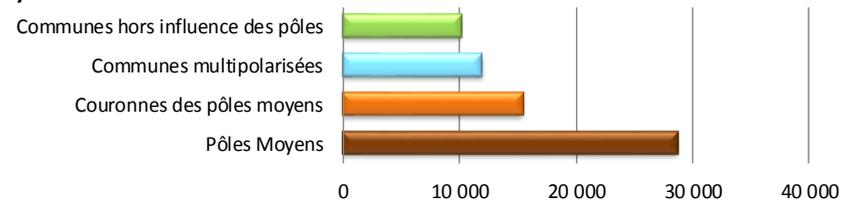
- 1,9 fois que dans leurs couronnes ;
- 2,4 fois que dans les communes multipolarisées ;
- 2,8 fois que dans les communes hors influence des pôles.

Prix médians des terrains à bâtir pour les logements individuels

Département de l'Orne



PAPA0 Pays d'Ouche

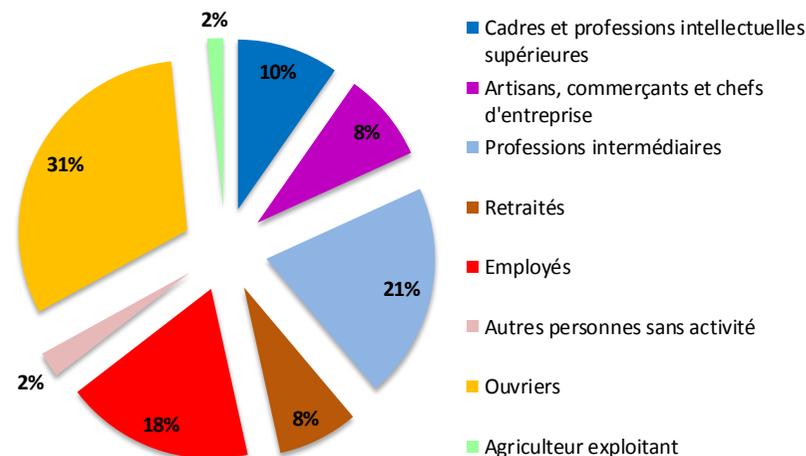


L'étude sur les catégories socio-professionnelles des acquéreurs de terrains à bâtir pour le logement permet d'observer que :

- Les ouvriers constituent les principaux acheteurs de terrains pour les logements individuels, suivi des professions intermédiaires et des employés. Les retraités, les artisans, les commerçants et chefs d'entreprise, les agriculteurs et les personnes sans activité ont des parts de surfaces achetées inférieures à 10 %.
- Ces profils ne coïncident pas tout à fait avec la répartition des catégories de la population. On constate :
 - une surreprésentation des acquéreurs chez les ouvriers, les professions intermédiaires, les cadres et professions intellectuelles supérieures, ainsi que chez les artisans, commerçants et chefs d'entreprise ;
 - une très nette sous-représentation des retraités, et des personnes sans activité.

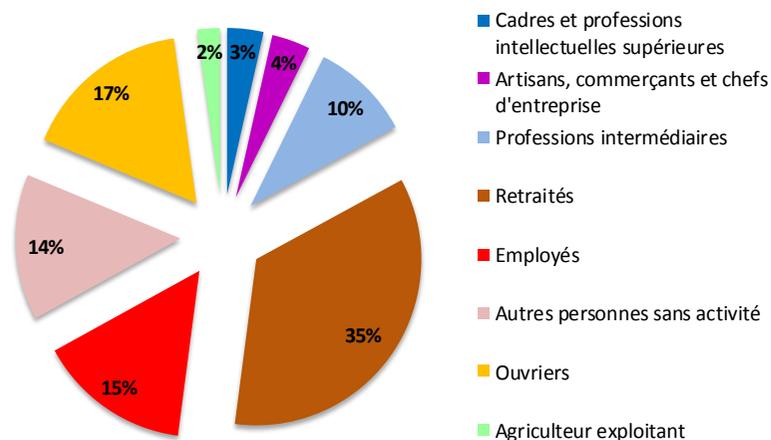
Trois catégories socio-professionnelles ont payé un montant supérieur à la médiane du périmètre SCOT : les cadres et professions intellectuelles supérieures, les professions intermédiaires et les employés. Les prix sont nettement inférieurs chez les personnes sans activité. Comparativement, les ouvriers ont acheté de grands terrains pour un prix plus bas, alors que chez les retraités c'est l'inverse. Par contre les cadres et professions intellectuelles supérieures paient les prix les plus élevés pour une surface moyenne inférieure à celle des ouvriers. Ils sont plus présents dans les pôles moyens et leurs couronnes, où les prix sont les plus élevés.

Surface achetée selon les catégories socioprofessionnelles des acquéreurs



Source : Notaires de France –PERVAL. Années 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012. Extraction des terrains à bâtir pour les logements

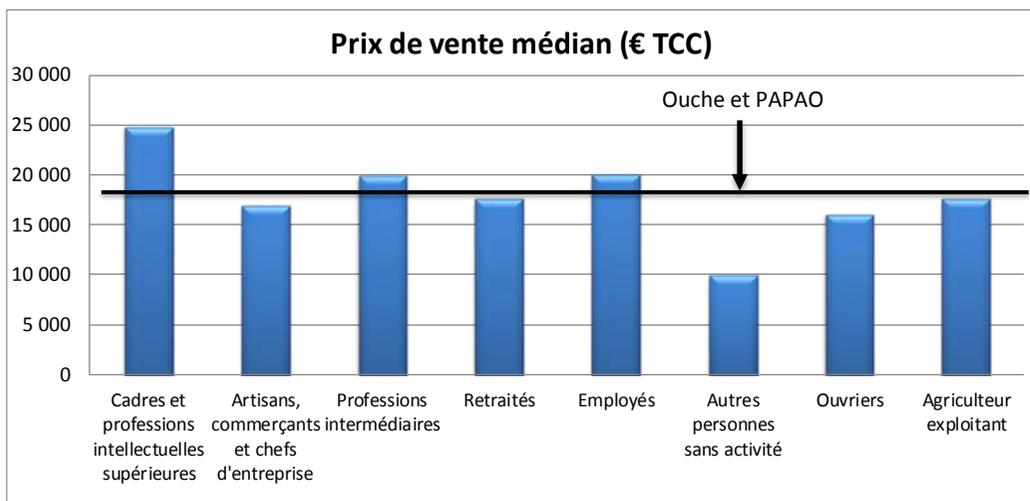
Répartition de la population de plus de 15 ans par catégorie socioprofessionnelle



Source : INSEE. RGP 2011

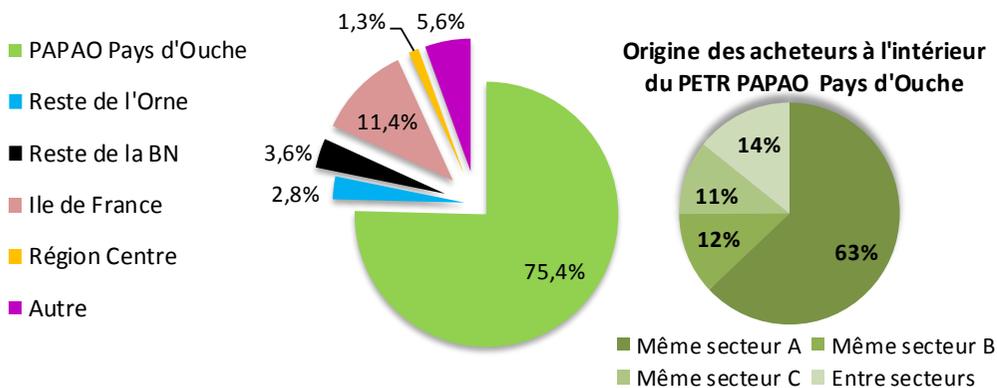
Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche



Source : Notaires de France –PERVAL. Années 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012.
Extraction des terrains à bâtir pour les logements individuels

Origine des acheteurs (en parts de surfaces)



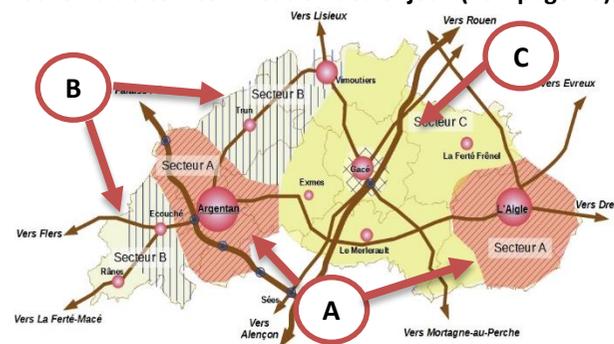
Source : Notaires de France –PERVAL. Années 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 et 2012.
Extraction des terrains à bâtir pour les logements individuels

Les ¾ des acheteurs des terrains à bâtir habitent dans une commune du périmètre PETR PAPA0 Pays d'Ouche. Cette part augmente jusqu' à 78 % si nous ajoutons les autres communes du département. Remarquons que les acheteurs venant des autres départements de la Basse-Normandie sont peu présents.

En revanche, les acquéreurs venant de l'Île de France ont été assez actifs sur le marché, concentrant 11 % des surfaces achetées. On repère peu d'étrangers, ainsi que peu de personnes venant des départements de la Mayenne et de la Sarthe. Les personnes venant de la région Centre habitent le plus souvent l'Eure-et-Loir.

Au regard du schéma de territorialisation des enjeux fonciers présenté dans la page 73, on constate que les acheteurs habitent généralement le même secteur (86 % des surfaces soumises à des transactions). Le marché est logiquement plus volumineux dans le secteur A, où se localisent les deux pôles principaux du territoire (Argentan et L'Aigle). La part des acheteurs habitant le même secteur (B ou C), sont presque égales, tandis que la part des acheteurs venant d'un autre secteur est légèrement supérieure (14 %). La mobilité reste donc assez circonscrite à l'intérieur des secteurs géographiques.

Schéma de territorialisation des enjeux (voir page 73)



2.1.4 Les enjeux de la dynamique des marchés fonciers et immobiliers

Les écarts entre les prix et les revenus des ménages

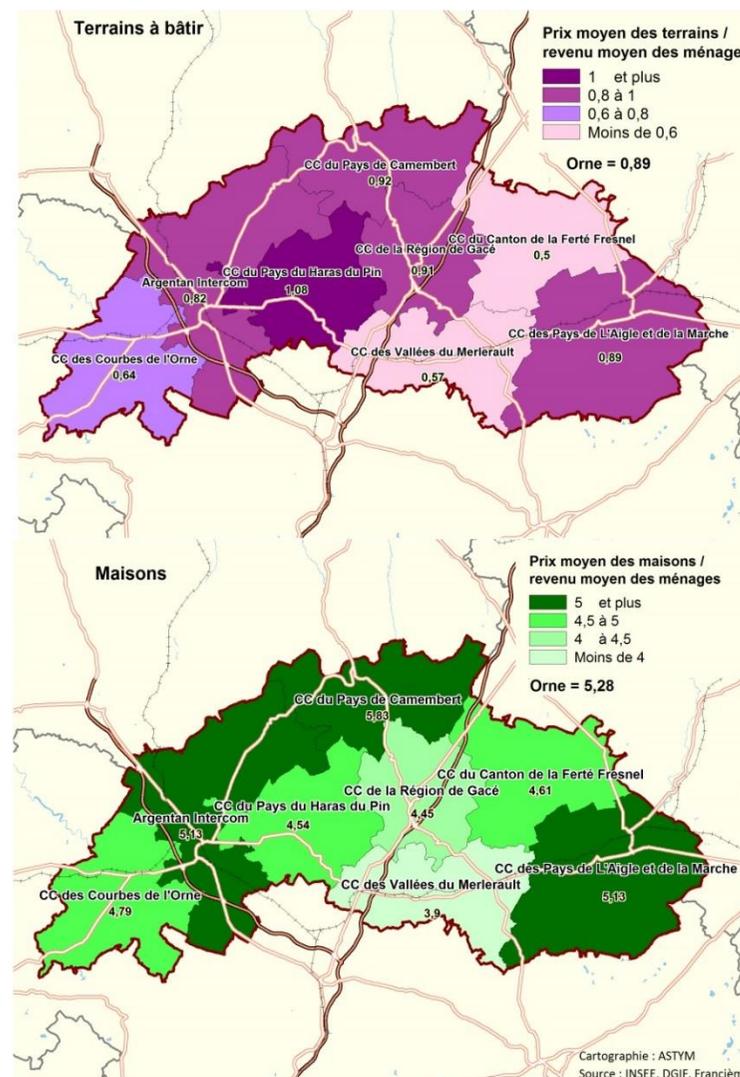
Dans le département de l'Orne, l'écart entre les prix moyens des terrains à bâtir et les revenus est de 0,89. Dans le périmètre PETR PAPAOU Pays d'Ouche, le ratio est presque le même (0,85). Trois EPCI affichent un ratio supérieur : Pays du Haras du Pin (1,08), Pays du Camembert (0,92) et Région de Gacé (0,91). De manière générale, l'écart entre revenu des ménages et prix de terrains à bâtir est plus faible dans 3 intercommunalités : Courbes de l'Orne, Vallées de Merlerault et surtout le Canton de la Ferté Fresnel, le plus bas de tout le territoire.

Le revenu moyen des ménages le plus haut se situe dans le Pays du Haras du Pin mais le prix des terrains à bâtir y étant également très élevé, l'effort financier pour l'achat y est donc relativement plus important. En revanche, le revenu moyen dans le Pays du Camembert est relativement modeste (18 000 €, contre 22 100 € dans le périmètre SCoT), mais le prix des terrains à bâtir restent relativement élevés. Alors que dans le Canton de la Ferté Fresnel le revenu moyen est plus élevé que dans le périmètre SCoT (près de 21 300 €), mais ce sont les terrains qui restent plus accessibles.

En ce qui concerne le ratio prix des maisons / revenus de ménages, nous pouvons remarquer que les écarts les plus importants (avec un prix de terrain plus de 5 fois supérieur au revenu moyen) concernent les pôles urbains et la CC du Pays du Camembert. Par ailleurs, cette dernière intercommunalité est la seule à connaître un ratio supérieur à celui de l'Orne. Nous pouvons relever les points suivants :

- Dans la CC de Camembert, nous retrouvons ici un territoire dont les revenus sont modestes, mais restent dans une fourchette haute de prix (105 000 €, contre 103 500 € dans l'Orne).

Ratio prix moyen (des terrains pour le logement et des maisons) / Revenus des ménages en 2012



Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPAOU Pays d'Ouche

- Les CC Argentan Intercom et Pays de L'Aigle et de la Marche présentent des revenus proches à celui de l'Orne, mais les maisons sont sensiblement plus chères que dans le reste du territoire. Dans la dynamique des transactions, outre l'attractivité exercée par les pôles urbains et le processus périurbanisation qu'ils génèrent (avec, pour conséquence, le départ des ménages vers les communes périphériques), il faudrait aussi prendre en compte la situation géographique du Pays de L'Aigle et de la Marche. En effet, cette intercommunalité se situant proche des limites du département, on trouve parmi les acheteurs des ménages originaires de l'Eure-et Loir, mais aussi de la région parisienne.

EPCI	Revenu fiscal moyen par foyer fiscal en 2012
Argentan Intercom	21 450 €
Canton de la Ferté Fresnel	21 263 €
Courbes de l'Orne	21 732 €
Pays du Camembert	17 996 €
Pays de L'Aigle et de la Marche	21 457 €
Pays du Haras du Pin	23 558 €
Région de Gacé	19 325 €
Vallées du Merlerault	21 007 €
PAPAO Pays d'Ouche	21 102 €
Orne	22 219 €

Source : Impôts.gouv.fr 2012

Chiffres clés :

- Les CC. Argentan Intercom et du Pays de L'Aigle et de la Marche totalisent plus de la moitié des transactions du territoire.
- Il n'y a pas systématiquement corrélation entre le nombre de transactions et le volume des surfaces concernées. Les surfaces ayant fait l'objet de mutations sont beaucoup plus importantes dans les communes rurales, notamment sur la partie centrale. Par ailleurs, les surfaces acquises dans les pôles sont relativement moins importantes au regard du nombre de transactions.
- Entre 2000-2012, la part des surfaces vendues sont surtout destinées à l'habitat, avec une part de 47 %.
- Les personnes physiques correspondent à la catégorie d'acheteurs et de vendeurs de terrains la plus importante du territoire, dépassant 50 %.
- Les prix des terrains à bâtir progressent dans le PETR PAPAOU Pays d'Ouche de façon analogue à celui de l'ensemble de l'Orne.
- Les ¾ des acquéreurs de terrains à bâtir habitent déjà le PETR PAPAOU Pays d'Ouche.

Enjeux :

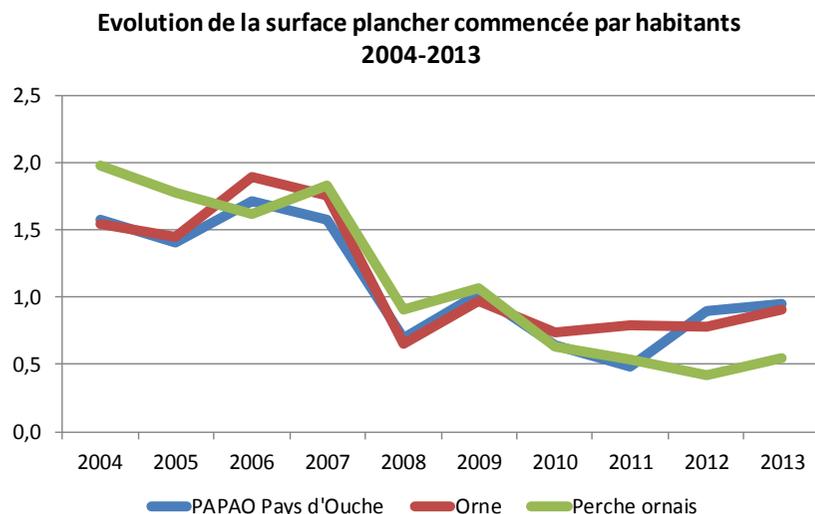
- Un marché foncier et immobilier en perte de dynamique.
- Des prix de terrains à bâtir en progression avec des écarts relativement importants par rapport aux revenus des ménages.

2.2. La consommation foncière

2.2.1 La construction neuve

Une construction neuve ralentie depuis 2007

Territoire à la fois urbain et rural, le PAPA0 Pays d'Ouche a connu une construction significative, atteignant environ 955 000 m² de nouvelles surfaces de plancher entre 2004 et 2014. Au cours de cette période on note une évolution des surfaces de plancher commencées par habitant proche de celle enregistrée dans l'Orne. La période 2006-2007 a été très active, alors que depuis 2008, la construction neuve productive ne dépasse pas 1 m² de surface de plancher par habitant.



Source : Données Sitadel2⁴ – Surfaces de plancher commencée en date réelle 2004-2014

⁴ La base de données « Sitadel » recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation et à usage non résidentiel soumises permis de construire. Elle fournit

Cette évolution à la baisse depuis 2008 se traduit par une **diminution de 36 % des surfaces nouvelles, passant de 581 700 m² à 373 100 m² de surface de plancher**. Il s'agit d'une diminution très importante à l'échelle du PETR PAPA0 Pays d'Ouche, proche de celle de l'Orne (37,4 %), de la Basse-Normandie (34 %), mais inférieur à celle du périmètre SCot du Perche ornais (41 %).

Répartition des surfaces de plancher commencées par EPCI

EPCI	Surface de plancher réalisée (m ²)		M ² par habitant	
	2004-2008	2009-2013	2004-2008	2009-2013
Argentan Intercom	169 683	128 164	7,1	5,4
Canton de la Ferté Fresnel	26 258	19 837	6,0	4,5
Courbes de l'Orne	72 399	29 521	10,9	4,5
Pays du Camembert	65 780	30 706	8,9	4,1
Pays de L'Aigle et de la Marche	130 316	97 425	6,1	4,5
Pays du Haras du Pin	40 106	21 149	9,4	4,9
Région de Gacé	44 518	22 274	10,7	5,3
Vallées du Merlerault	32 638	24 041	7,1	5,2
PAPA0 Pays d'Ouche	581 698	373 117	7,6	4,9

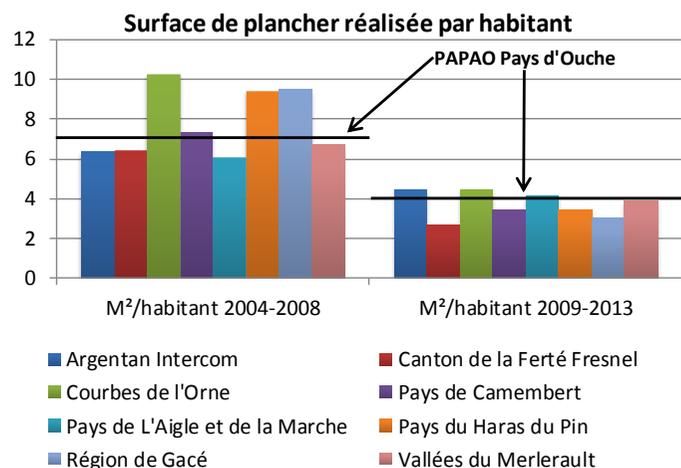
Source : Données Sitadel2 – Surfaces de plancher commencées – 2004-2013

L'examen des tendances par EPCI et par habitant permet de constater qu'entre 2004 et 2008, 3 EPCI dépassent largement la moyenne du périmètre SCot : Courbes de l'Orne, Pays du Haras du Pin et Région de Gacé. Cette distorsion est due à la construction de locaux agricoles (y compris des locaux en lien avec la filière équine), mais aussi pour les activités économiques dans la Région de Gacé.

la taille de la surface plancher des constructions mais ne renseigne pas sur la taille des celles concernées par ces réalisations.

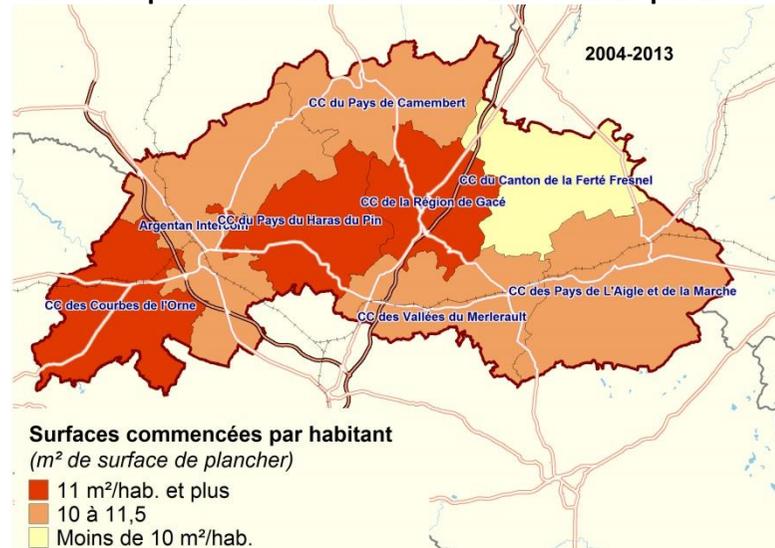
Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche



Source : Sitadel2 – Surfaces de plancher commencées – 2004-2013

Surface de plancher commencée entre 2004 et 2013 par EPCI



Source : Sitadel2 – Surfaces de plancher commencées – 2004-2013

En revanche, sur la période 2009-2013, le rythme de la construction neuve affecte tous les territoires et les surfaces par habitant restent assez proches de la moyenne du territoire. Sur l'ensemble de la période 2003-2012, les CC des Courbes de l'Orne, du Pays du Haras du Pin et de la Région de Gacé restent les intercommunalités ayant connu une surface de plancher par habitant plus élevée.

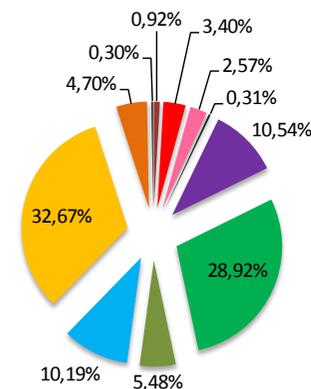
Une construction neuve orientée vers la production de surfaces agricoles et de logements individuels

Entre 2004 et 2013, ce sont les surfaces de plancher consacrées aux logements individuels qui ont été les plus importantes, concentrant 1/3 du total. Les locaux agricoles suivent de près, concentrant 29 % des surfaces commencées. Seules deux autres vocations dépassent les 10 % des surfaces commencées : les locaux d'activité et les équipements et services publics.

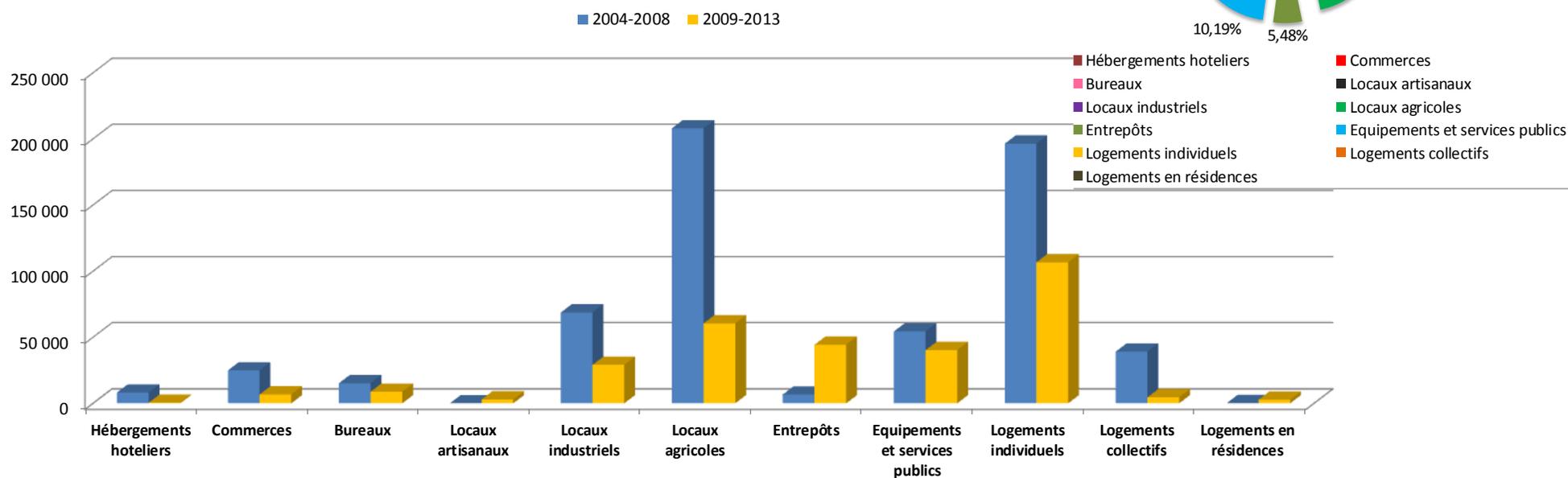
Excepté les entrepôts, en forte hausse, toutes les vocations des surfaces de plancher ont connu une chute de construction sur la période 2009-2013. Les locaux agricoles et commerciaux ont connu une chute supérieure à 70 %, tandis que dans les logements individuels cette baisse est de 46 % et de 58 % pour les locaux d'activités. En revanche, la construction dans le secteur public correspond à la vocation dont la baisse est la plus faible (26 %).

Aujourd'hui, le logement individuel, touché également par une baisse de production de plus de 22 % entre les deux périodes, reste le premier producteur de surfaces de plancher (41 %). Il reste actuellement le type d'occupation le plus important de la construction neuve.

Répartition de la surface de plancher entre 2004 et 2013



Surface de plancher commencée par type d'occupation (en m²)



Source : Données Sitadel 2 - Surfaces de logements et de locaux non résidentiels commencés en date réelle – 2003-2012

L'attractivité des pôles locaux et de leurs couronnes

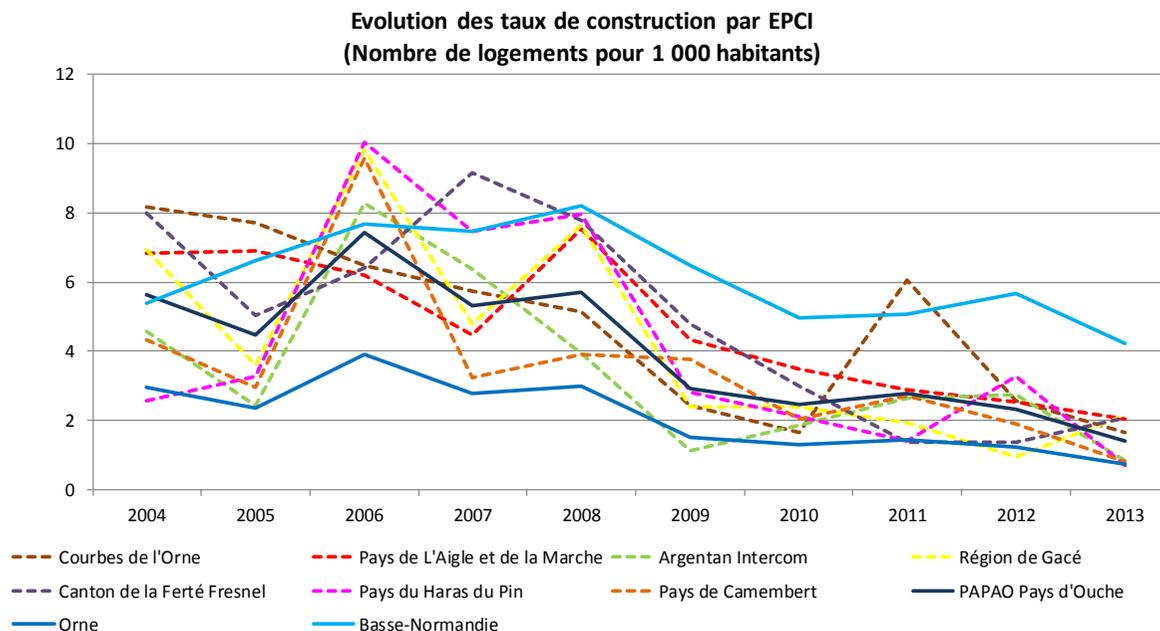
Une étude approfondie de l'évolution des taux de construction de logements livre quelques précisions intéressantes. Elle atteste d'une **période comprise entre 2006 et 2009 au cours de laquelle le taux de construction dans le PETR PAPA0 Pays d'Ouche a été plus élevé que dans l'Orne**. Toutefois, il reste inférieur à celui de la Basse-Normandie.

A l'échelle des EPCI, on observe des fluctuations pouvant être importantes d'une année sur l'autre dans un bon nombre de territoires, avec un tassement important à partir de 2008. Par rapport au périmètre SCoT, on remarquera que la courbe de la CC du Pays de L'Aigle et de la

Marche reste généralement supérieure. Par contre, le taux est généralement inférieur à Argentan Intercom.

Malgré des hausses et des baisses importantes, le Canton de la Ferté Fresnel connaît un taux de construction souvent supérieur à celui du PETR PAPA0 Pays d'Ouche.

Le taux de construction de ce dernier passe de 5,7 logements pour 1 000 habitants en 2008 à 2,9 en 2009. Il se maintient ensuite jusqu'en 2012, alors qu'en 2013 le taux chute à 1,4. La baisse du taux de construction au cours de cette dernière année est enregistrée plus ou moins fortement dans tous les territoires, à l'exception de la région de Gacé : dans le département de l'Orne, le taux passe de 1,2 en 2012 à 0,7 en 2013, en Basse-Normandie, il est de 5,7 en 2012 et de 4,2 en 2013.



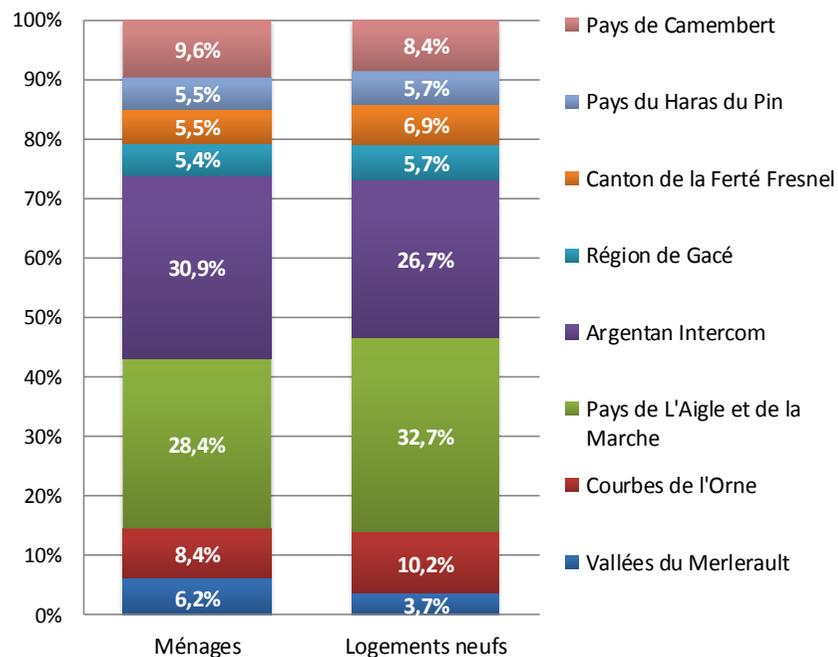
Source : Sitadel 2 – Logements commencés en date réelle 2004-2013

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

Sur l'ensemble de la période 2004-2013, si on compare, au sein du périmètre SCoT, le poids des ménages de chaque EPCI avec la part prise par chacun dans la réalisation de logements neufs, on remarque que **des intercommunalités ont été plus attractives que les autres** : le Pays de L'Aigle et de la Marche et les Courbes de l'Orne, et, dans une moindre mesure, le Canton de la Ferté Fresnel.

Attractivité des EPCI du périmètre PAPA0 Pays d'Ouche entre 2004 et 2013



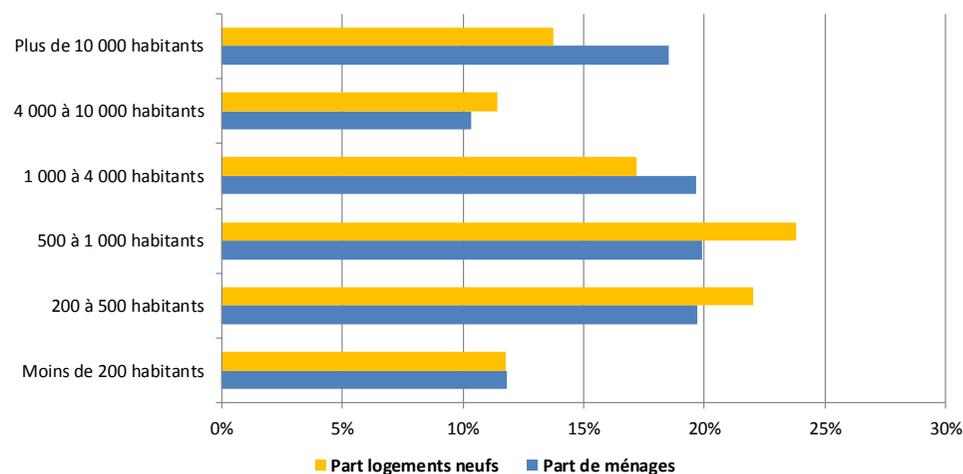
Source : Sitadel 2 : logements commencés en date réelle 2004-2013 – INSEE RGP 2012

La répartition est relativement équilibrée dans le Pays du Haras du Pin et dans la Région de Gacé. Par contre, l'attractivité est plus faible à Argentan Intercom.

Enfin, la répartition de la construction de logements neufs selon la taille des communes permet de constater la **forte attractivité des communes entre 200 et 1 000 habitants**. En effet, celles-ci ont accueilli, comparativement à leur poids démographique, une part plus élevée de logements neufs. Dans les deux tranches supérieures se trouvent les deux pôles urbains du périmètre SCoT. Argentan, avec une part de ménages de 19 % en 2012 concentre 12 % des logements commencés, tandis que L'Aigle accumule une concentration de logements neufs supérieure à la part des ménages du périmètre SCoT.

Enfin, il faut remarquer que les communes de moins de 200 habitants, cumulant 12 % des ménages, a concentré le même pourcentage par rapport au total de logements commencés.

Comparaison entre la part des ménages en 2012 et la part de la construction neuve 2004-2013 par type de communes



Source : Sitadel 2 : logements commencés en date réelle 2004-2013 – INSEE RGP 2012

L'évaluation de la place des résidences secondaires dans la construction de logements neufs

Les résidences secondaires totalisent 4 081 logements mais jouent aujourd'hui un rôle minime dans la construction neuve. En effet, en 2012, on compte 289 résidences secondaires en moins par rapport à 1999 et leur part se réduit au sein du parc de logements (9,6 % en 2012 contre 11,3 % en 1999). Cette diminution concerne toutes les intercommunalités du périmètre SCOT.

Le poids et la variation des résidences secondaires n'est pas homogène à l'intérieur du PETR PAPAOU Pays d'Ouche. La CC du Canton de la Ferté Fresnel connaît la part des résidences secondaires la plus élevée du périmètre SCOT, proche de 20 % (contre près de 25 % en 1999).

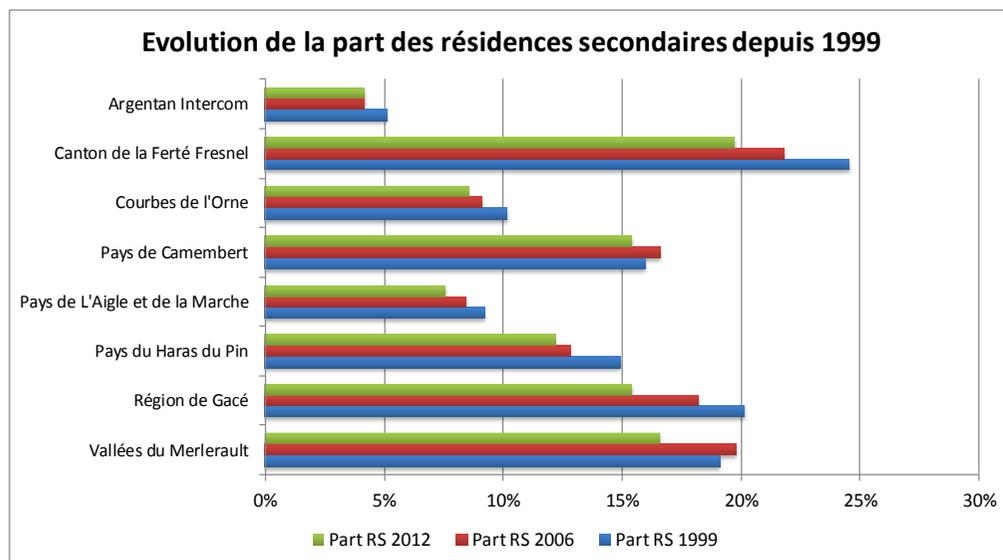
En chiffres absolus, seule la CC de Camembert connaît une augmentation du nombre de résidences secondaires en 2012 par rapport à 1999, avec un solde de 19 logements.

Les soldes négatifs plus importants sont recensés à Argentan Intercom et dans les CC du Pays de L'Aigle et de la Marche (-75 et -74 unités respectivement). Des diminutions significatives des résidences secondaires ont eu lieu également dans les CC de la Région de Gacé (-59 unités) et du Canton de la Ferté Fresnel (-54 unités).

Les différentes dynamiques territoriales des secteurs du logement

Les rythmes d'évolution du parc de logements selon ses 3 volets : résidences principales, résidences secondaires et logements vacants ainsi que celui de la construction neuve permettent de faire apparaître les spécificités territoriales à l'intérieur du PETR PAPAOU Pays d'Ouche. On note :

- Le dynamisme de croissance du parc de logements dans la CC Argentan Intercom et dans le Pays du Camembert. Cet accroissement s'est accompagné, à Argentan Intercom, par un rythme très élevé des logements vacants et une diminution du rythme des résidences principales. De son côté, la CC du Pays du Camembert connaît également un rythme annuel d'augmentation importante des logements vacants, alors que les résidences principales affichent un mouvement très modéré et que les résidences secondaires diminuent entre 2006 et 2012.
- Des logements vacants qui progressent plus vite que les résidences principales dans le Pays de L'Aigle et de la Marche, dépassant même le rythme annuel de la construction neuve. Cette progression supérieure des logements vacants par rapport à la construction neuve est également observée dans les Vallées du Merlerault et la Région de Gacé.



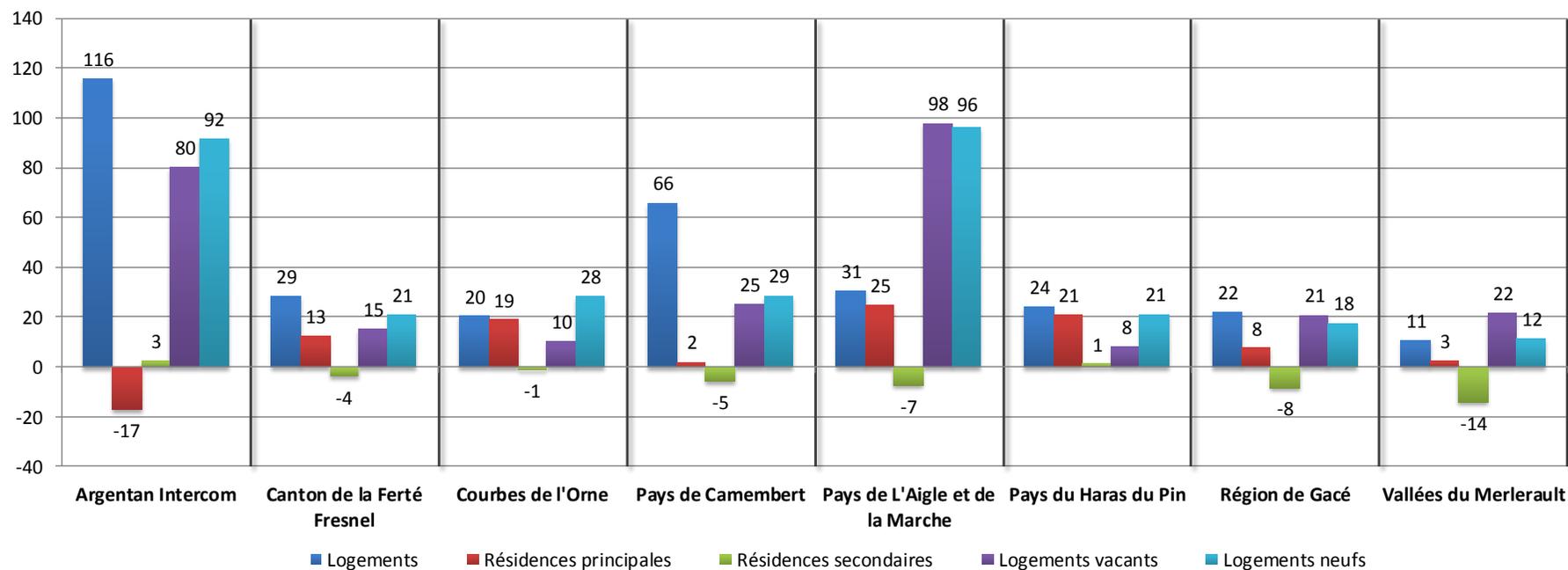
Source : INSEE – 1999-2006-2012

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

- Hormis le Pays du Haras du Pin, tous les EPCI ont connu une évolution plus rapide des logements neufs que celle des résidences principales.
- Les résidences secondaires décroissent partout, sauf à Argentan Intercom et dans le Pays du Haras du Pin.

Rythme moyen annuel de la construction neuve et de l'évolution du parc de logements de 2006 à 2012



Source : INSEE – 1999-2006-2012. Sitadel-2

A noter : le parc de logements est constitué des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants

2.2.2. La consommation foncière par extension du tissu bâti (données DGFIP)

Une polarisation de la consommation de l'espace

Les données DGFIP permettent de reconstituer l'historique de la consommation foncière grâce à l'information de l'année de construction des locaux. Sur le territoire du PAPA0 et du Pays d'Ouche, ces données permettent de dater 84,6% des parcelles concernées, et de déterminer une période de consommation pour 96,8% d'entre elles. L'évolution de la consommation foncière peut être étudiée avec précision depuis 1950.

En 2013, 8 640 ha étaient consommés par le bâti sur le territoire du Pays d'Argentan Pays d'Auge Ornaïs (PAPA0) et du Pays d'Ouche, soit 4,8% de leur superficie totale. 877 ha d'espaces artificialisés non bâtis peuvent être ajoutés à ce total.

Peu soumis à la consommation par le bâti dans les années 50, le territoire accueille davantage de constructions à partir du milieu des années 60. Le rythme de la consommation foncière connaît alors une forte croissance jusqu'au début des années 80. Ces dernières ont été les plus consommatrices d'espace sur le territoire, comme sur le territoire du Perche ornaïs qui lui est limitrophe au sud-est. La demande en espace durant cette période s'est concentrée au sein des deux principaux pôles du territoire : Argentan à l'ouest et L'Aigle à l'est (voir cartes ci-après). Le reste du territoire a globalement suivi la même tendance (augmentation de la surface consommée) mais est resté très peu dynamique. Ainsi, en 1980, la consommation foncière sur les pôles d'Argentan et de L'Aigle* (soit 6% de la surface du territoire) représente 16% de l'espace total consommé sur le territoire du SCoT.

Au cours des années 80 et jusqu'à 2000, le rythme de la consommation foncière redevient modéré, autour de 40 ha par an sur l'ensemble du territoire. Les deux pôles précédemment cités comme les plus

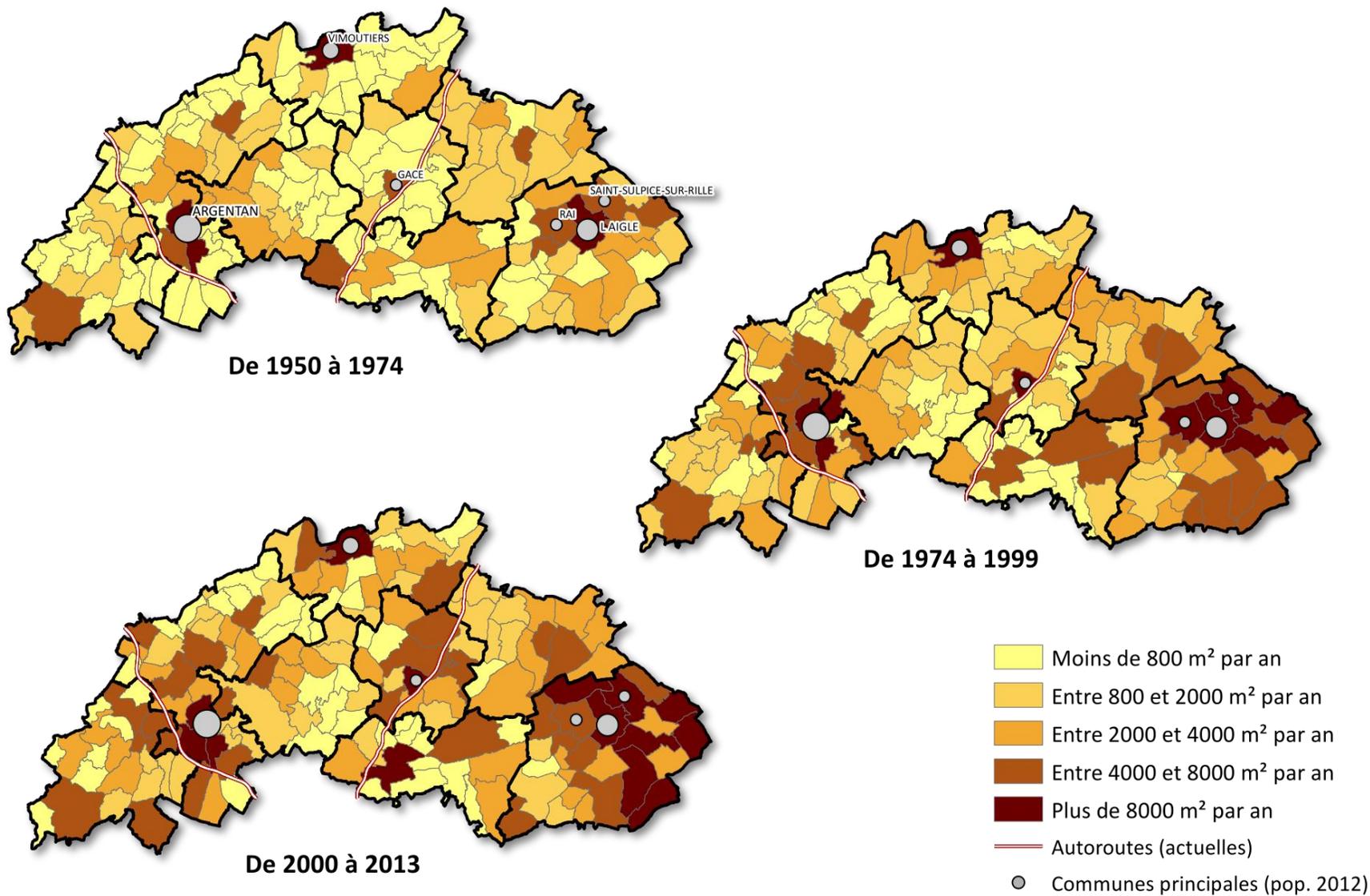
dynamiques sont particulièrement concernés par cette diminution de la construction mais restent les plus soumis à la pression foncière.

Le début des années 2000 marque pour le territoire une accélération de la consommation d'espace. L'attractivité du pôle de L'Aigle s'intensifie et s'étend à davantage de communes (voir cartes ci-après). Leurs habitants profitent de la bonne desserte de ce pôle : de sa proximité avec la N12 et de sa gare SNCF située sur l'axe Granville-Paris (L'Aigle est alors à 1h30 de Paris par cette voie). Cette intercommunalité se détache désormais du reste du territoire.

Les cartes ci-après révèlent également l'extension progressive de l'influence d'Argentan et de L'Aigle, voire de Vimoutiers, sur leurs communes voisines depuis la fin des années 60, caractéristique du phénomène de périurbanisation.

* : classement ZAUER 2010.

Consommation d'espace par le bâti, par commune et par période, entre 1950 et 2013 (données DGFiP)



Diagnostic foncier

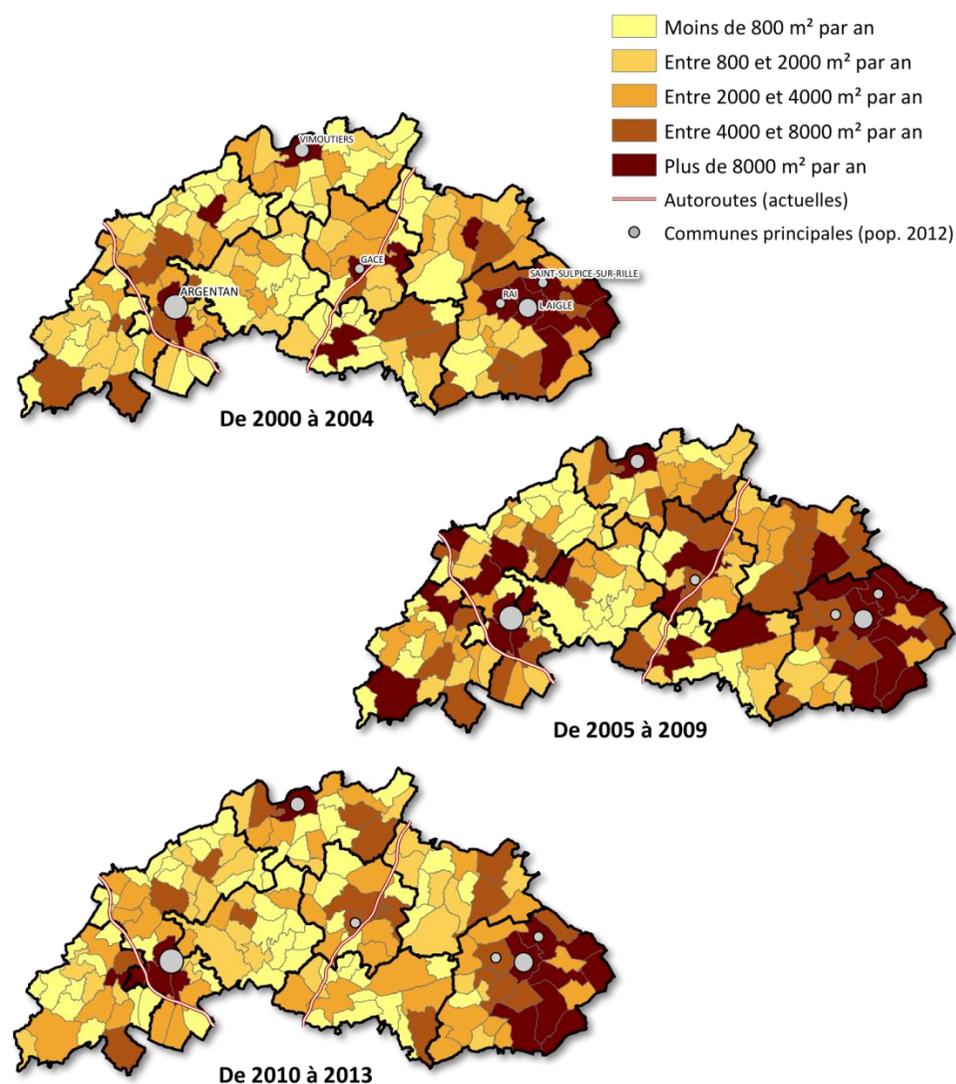
Observatoire foncier du PETR PAPAOU Pays d'Ouche

L'analyse de la consommation foncière dans les années 2000 montre de manière plus détaillée la dynamique nouvelle qu'a connue le territoire.

En dehors de l'influence du pôle de L'Aigle qui s'est étendue et renforcée durant la décennie 2000, la mise en service de l'A28 (axe Rouen-Alençon/Le Mans) en 2005 a également modifié le visage du territoire. La période 2005-2009 sur la série de cartes ci-contre met en exergue l'augmentation de la consommation d'espace qu'ont connue les communes situées le long de cet axe. L'inauguration de l'A88 (Sées-Falaise) en 2010 a eu le même effet mais dans une moindre mesure.

L'effet de la crise nationale en 2008 sur la dynamique du Pays s'est fait ressentir plus tardivement que sur d'autres territoires, à partir de 2010. Depuis, la consommation foncière a cependant chuté d'environ 50%. La CC des Pays de L'Aigle et de la Marche a été particulièrement affectée, mais elle reste le principal espace de consommation foncière sur le territoire.

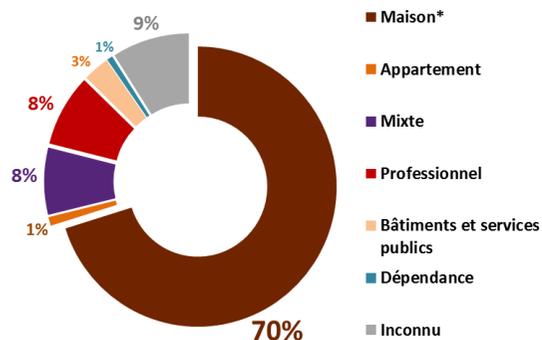
Consommation d'espace par le bâti, par commune et par période, entre 2000 et 2013 (données DGFiP)



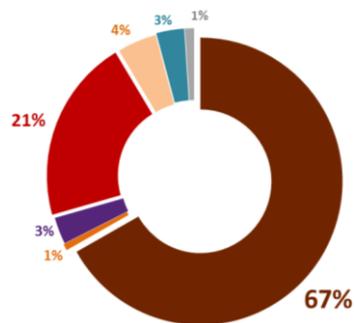
Une concentration des bâtiments d'activités sur les pôles

Consommation d'espace par vocation du bâti (en %), avant et après 2000, sur l'ensemble du PAPA0 et du Pays d'Ouche

Avant 2000 :



Après 2000 :



* : y compris logement mixte (maison(s) et appartement(s))

L'usage de l'espace consommé par le bâti du PAPA0 et du Pays d'Ouche est largement dominé par les maisons. En dehors de cette observation, il apparaît difficile de tirer des conclusions sur la variation de l'espace consommé par le bâti à usage professionnel. En effet la DGFIP ne renseigne de manière exhaustive les informations relatives aux locaux d'activités que depuis 2000. La part importante de bâti à laquelle aucune vocation n'a été attribuée (9% « Inconnu » avant 2000) invite à la prudence.

Consommation d'espace par le bâti (en ha) par EPCI et vocation du bâti de 2000 à 2013 :

EPCI	Maison*	Appartement	Mixte (habitat et professionnel)	Professionnel	Bâtiments et services publics	Dépendance	Total
CC Argentan Intercom	95,3 (54%)	1,1 (1%)	6,5 (4%)	55,2 (31%)	13,9 (8%)	4,8 (3%)	176,9 (100%)
CC de la Région de Gacé	38,0 (59%)	0,2 (<1%)	5,9 (9%)	12,7 (20%)	2,8 (4%)	4,5 (7%)	64,2 (100%)
CC des Courbes de l'Orne	55,1 (83%)	0,2 (<1%)	0,3 (<1%)	7,2 (11%)	2,4 (4%)	1,1 (2%)	66,2 (100%)
CC des Pays de l'Aigle et de la Marche	157,4 (68%)	2,0 (1%)	2,7 (1%)	54,6 (23%)	8,5 (4%)	7,2 (3%)	232,4 (100%)
CC des Vallées du Merlerault	27,1 (67%)	0,2 (1%)	0,5 (1%)	10,2 (25%)	1,4 (3%)	1,2 (3%)	40,6 (100%)
CC du Canton de la Ferté Fresnel	49,9 (85%)	0,2 (<1%)	3,3 (6%)	2,4 (4%)	1,6 (3%)	1,2 (2%)	58,6 (100%)
CC du Pays de Camembert	48,9 (73%)	0,8 (1%)	2,1 (3%)	11,6 (17%)	1,2 (2%)	2,7 (4%)	67,3 (100%)
CC du Pays du Haras du Pin	35,9 (79%)	0,8 (2%)	1,7 (4%)	3,7 (8%)	2,1 (5%)	1,3 (3%)	45,5 (100%)
PAPA0 - Pays d'Ouche	507,7 (68%)	5,6 (1%)	23,0 (3%)	157,6 (21%)	33,8 (4%)	24,1 (3%)	751,8 (100%)

* : y compris logement mixte (maisons(s) et appartement(s))

Note : 7,8 ha d'espace consommé n'ont pas de vocation attribuée.

La répartition par vocation de l'espace consommé fait apparaître des disparités au sein du territoire dans l'accueil de locaux professionnels. Près du tiers de la consommation foncière de la CC Argentan Intercom est due à des bâtiments d'activités : 40 ha ont été consommés à cette fin sur la seule commune d'Argentan, principalement le long de la D958 (35ha). D'autres importantes constructions de ce type ont été accueillies autour de L'Aigle : à Saint-Sulpice-sur-Risle (15 ha, dont 11 ha dus à une nouvelle zone commerciale à la sortie de L'Aigle) et à Saint-Ouen-sur-Iton (11 ha, essentiellement dans la zone industrielle du Parc du Buat). Les deux pôles du territoire (Argentan et L'Aigle) ont ainsi concentré la majeure partie de l'espace consommé à vocation professionnelle.

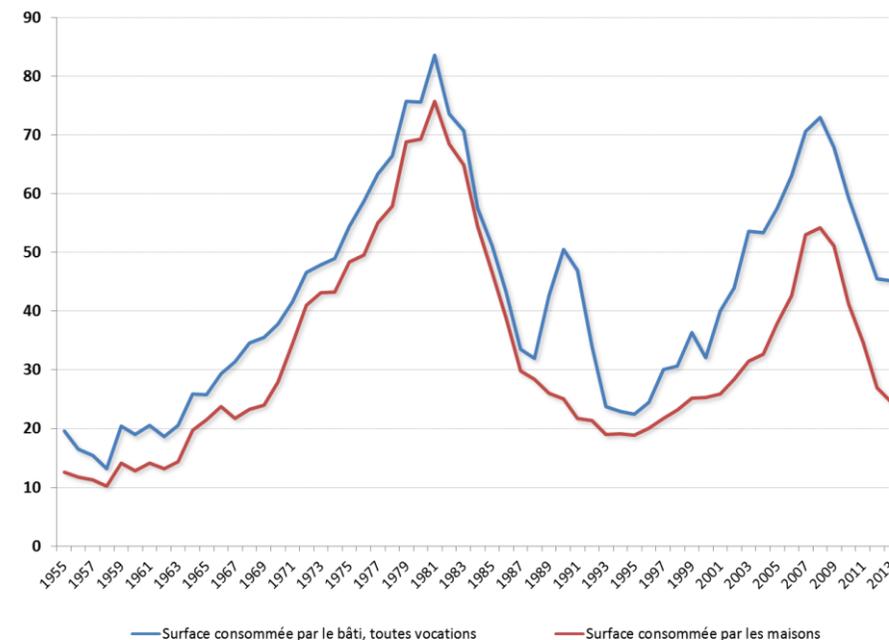
L'évolution de la consommation dépendante de la construction de maisons

La consommation d'espace sur le PAPA0 et le Pays d'Ouche a largement varié au fil des années et ces variations peuvent être étudiées par l'analyse du rythme et du mode de construction des maisons (nombre de maisons construites et terrain-type consommé par maison).

Sur le territoire, il ne s'est jamais autant construit de maisons qu'autour de l'année 1980 : plus de 500 maisons par année en 1979, 1980 et 1981. À l'instar de ce qui a pu être observé sur le Perche ornais, la construction de nouvelles maisons a ensuite fortement diminué pendant les années qui suivirent. Elle s'est ensuite stabilisée autour de 150 maisons par an entre 1985 et 2000. Après un nouveau pic en 2008-2009 (plus de 300 maisons construites chacune de ses années), elle a de nouveau chuté sous l'effet de la crise nationale. Le graphique ci-contre montre l'évolution dans le temps de la consommation d'espace et traduit ces importantes variations du nombre de constructions.

Evolution annuelle* de la surface consommée par le bâti (toutes vocations) et de la surface consommée par les maisons de 1955 à 2013 (en ha) :

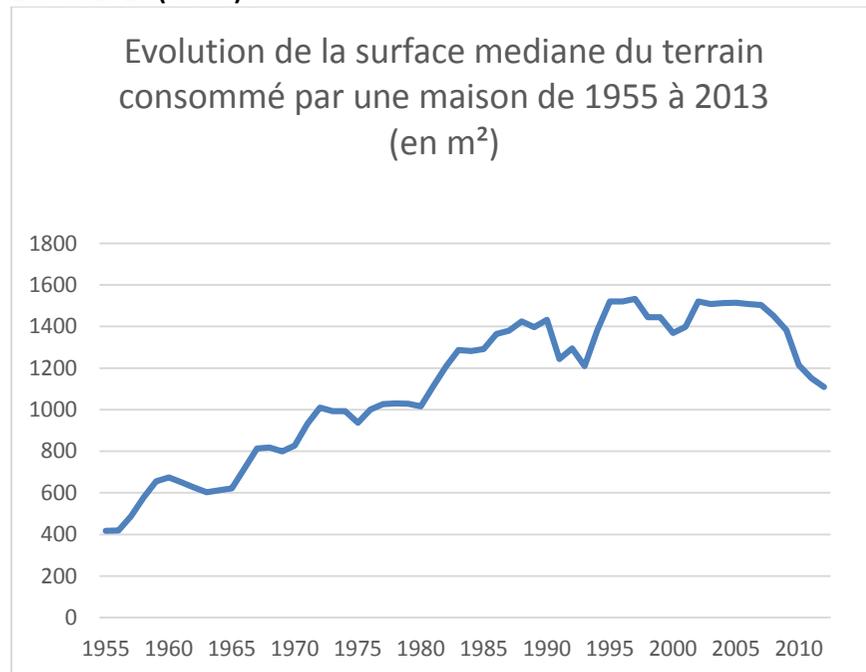
* : moyenne lissée sur trois ans



Note : le pic de consommation par le bâti « toutes vocations » en 1990, indépendamment de la consommation par les maisons, est un biais dû au changement qu'a opéré la DGFIP dans son renseignement des locaux d'activité.

Outre le nombre de constructions de maisons, l'évolution de la superficie du terrain-type consommé par chacune d'elles est également un élément expliquant les variations de la consommation foncière sur le territoire.

Évolution de la surface médiane* du terrain consommé par une maison de 1955 à 2013 (en m²) :



* : lissée sur trois ans

La surface d'un terrain-type consommé par une maison a globalement augmenté de façon quasi-continue jusqu'au milieu des années 80, de façon importante. La forte diminution qui a suivi, à la fin des années 80 et au début des années 90, est essentiellement due à la construction de maisons HLM. Sur un territoire rural comme le PAPAO et le Pays d'Ouche, ce facteur a un impact important sur la consommation foncière. Ainsi sur une période de six ans de 1989 à 1994, il s'est construit près de 300 maisons HLM sur le territoire (dont près de 200 sur les seules communes d'Argentan et de la Ferté-Fresnel), contre moins de 50 pendant la même période de six ans qui l'a précédée. Il en résulte une diminution du rythme

de la consommation foncière malgré un maintien du nombre de constructions.

Consommation d'espace par les maisons de 2000 à 2013, par EPCI :

EPCI	Surface consommée par les maisons (ha)	Nombre de maisons construites	Surface moyenne consommée par une maison	Surface médiane consommée par une maison (m ²)
CC Argentan Intercom	91,4	721	1268,2	1008
CC de la Région de Gacé	38,0	197	1930,5	1198
CC des Courbes de l'Orne	54,9	372	1475,5	1177
CC des Pays de l'Aigle et de la Marche	153,7	1103	1393,9	1012
CC des Vallées du Merlerault	27,1	158	1712,1	1021
CC du Canton de la Ferté Fresnel	49,9	247	2021,4	1775
CC du Pays du Camembert	48,9	279	1751,5	1590
CC du Pays du Haras du Pin	35,9	241	1491,4	1162
PETR PAPAO Pays d'Ouche	499,9	3318	1506,6	1104

Plus de la moitié des maisons construites sur la CC de la Région de Gacé l'ont été sur la commune de Gacé, dans des parcs HLM (pour 85 d'entre elles) ou dans des lotissements, ne consommant que peu d'espace. De ce fait elle fait partie des intercommunalités sur lesquelles le terrain-type d'une maison construite après 2000 est le moins vaste. À l'inverse, sur les intercommunalités du Pays du Camembert et du Canton de la Ferté-Fresnel, du fait d'un habitat épars et de la très faible proportion de nouvelles constructions en lotissement, les maisons construites ont

consommé un espace conséquent, bien supérieur à la médiane du reste du territoire et très élevé même pour un territoire rural.

Globalement la surface médiane consommée par une maison construite après 2000 sur le PAPAO et le Pays d'Ouche est proche de celles que l'on rencontre habituellement sur des territoires ruraux. Celle du Perche ornais est, à titre de comparaison, de 1 135 m².

Depuis 2000, une accélération de la consommation foncière malgré une baisse de la population résidente

Tableau ci-contre : consommation d'espace par le bâti, rapportée au nombre d'habitants, par EPCI, avant et après 2000.

La consommation foncière ramenée à l'habitant sur le PAPAO – Pays d'Ouche s'élève à 1 127 m² par habitant en 2013, un chiffre conforme, voire inférieur, à d'autres territoires ruraux comme le Perche ornais qui lui est voisin (1 205 m² par habitant en 2011).

Cependant récemment le territoire du PAPAO – Pays d'Ouche fait l'objet d'une consommation foncière importante -relativement à son historique- malgré une perte de population. Différents facteurs peuvent expliquer ce constat :

- La surface des terrains-types des maisons construites depuis 2000, plus vaste que par le passé.
- Le desserrement des ménages (cf « 1.5. Evolutions des ménages et conséquences en matière d'habitat »).
- La préférence des nouveaux habitants pour la nouvelle construction plutôt que pour une installation dans du logement existant, qui peut être en partie à l'origine de l'augmentation de la vacance (cf « 1.5.3. Augmentation récente du nombre de logements vacants »).

- Une forte consommation d'espace par les bâtiments d'activités, notamment au sein des pôles majeures du territoire (Argentan et L'Aigle).

EPCI	En 1999			En 2013		
	Surface consommée par le bâti (toutes vocations confondues)	Pop. en 1999	Conso. rapportée à l'habitant	Surface consommée par le bâti (toutes vocations confondues)	Évolution de la pop. par rapport à 1999	Conso. rapportée à l'habitant
CC Argentan Intercom	1 553 ha	25 724	604 m ² / hab.	1 733 ha	-1 979	730 m ² / hab.
CC de la Région de Gacé	761 ha	3 964	1 920 m ² / hab.	825 ha	213	1 976 m ² / hab.
CC des Courbes de l'Orne	720 ha	6 297	1 143 m ² / hab.	786 ha	320	1 188 m ² / hab.
CC des Pays de L'Aigle et de la Marche	1 914 ha	21 727	881 m ² / hab.	2 150 ha	-269	1 002 m ² / hab.
CC des Vallées du Merlerault	724 ha	4 921	1 471 m ² / hab.	765 ha	-296	1 653 m ² / hab.
CC du Canton de la Ferté Fresnel	891 ha	4 017	2 218 m ² / hab.	950 ha	356	2 173 m ² / hab.
CC du Pays de Camembert	752 ha	8 131	924 m ² / hab.	819 ha	-725	1 106 m ² / hab.
CC du Pays du Haras du Pin	566 ha	4 159	1 361 m ² / hab.	612 ha	120	1 429 m ² / hab.
PAPAO - Pays d'Ouche	7 880 ha	78 940	998 m² / hab.	8 640 ha (+9,6%)	-2 260 (-2,9%)	1 127 m² / hab.

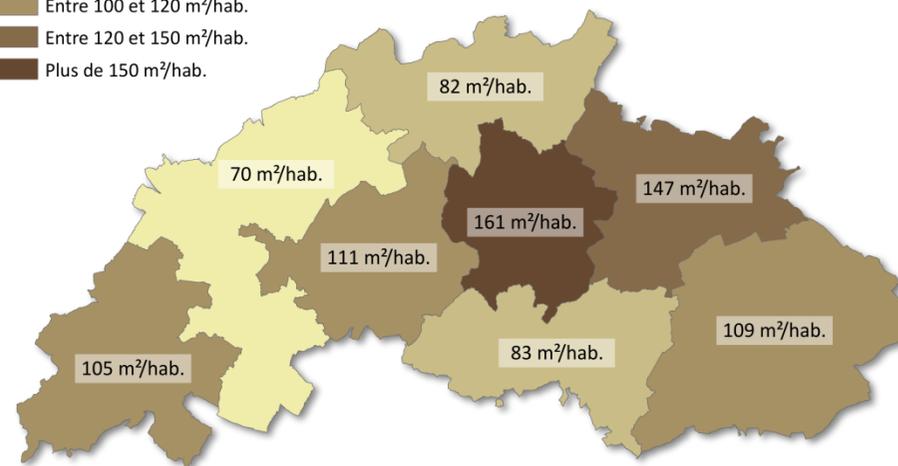
La consommation d'espace constatée depuis 2000 peut ainsi être mise au regard du poids démographique de chacun des EPCI du territoire.

Cette analyse illustre les dynamiques récentes de la consommation d'espace et notamment le rythme mesuré de la consommation d'espace sur la CC Argentan Intercom depuis 2000. Cet état de fait est lié à sa perte de population importante sur la même période (-7,7%) et est également valable pour la CC du Pays du Camembert (-8,9% de population entre 1999 et 2013) et pour la CC des Vallées du Merlerault (-6,0%).

La CC de la Région de Gacé présente au contraire une forte consommation d'espace rapportée à l'habitant entre 2000 et 2013. Cette intercommunalité a connu une hausse de sa population durant cette période (+5,4%). Surtout, elle a été très sollicitée pour des constructions à usage professionnel (cf. tableau p65 « Consommation d'espace par le bâti (en ha) par EPCI et vocation du bâti de 2000 à 2013 »). Ces dernières ont pu bénéficier durant ces années de l'ouverture de l'A28, qui a permis un accès rapide et a engendré un flux important de passagers. La CC du Canton de la Ferté Fresnel possède également un rapport « consommation d'espace / population résidente » élevé. L'importante surface moyenne des terrains consacrés aux maisons en est la cause principale (cf. « Consommation d'espace par les maisons de 2000 à 2013, par EPCI »), de même que l'arrivée d'une nouvelle population sur cette période (+8,9%).

Consommation d'espace par le bâti entre 2000 et 2013 par EPCI, rapportée à leur population en 1999 :

- Moins de 80 m²/hab.
- Entre 80 et 100 m²/hab.
- Entre 100 et 120 m²/hab.
- Entre 120 et 150 m²/hab.
- Plus de 150 m²/hab.



2.3. Synthèse des dynamiques foncières

2.3.1. La perception des acteurs rencontrés sur la dynamique du marché foncier et immobilier

Le tableau suivant présente la perception des acteurs sur l'évolution et la consommation du foncier, ainsi que l'état du marché foncier et immobilier.

Catégorie d'acteur	Evolution et consommation du foncier	Marché foncier et immobilier
Commune, EPCI, PETR	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les bourgs ruraux, quelques constructions dans les dents creuses ; dans le milieu urbain, plutôt en extension, sur les zones encore disponibles. • Quelques friches industrielles dans les deux pôles urbains. • Certains bourgs ruraux construits en longueur, près d'une route très fréquentée : pas attractif. • Pression agricole foncière autour des pôles urbains, mais pas de tension en zone rurale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Achat de terres agricoles transformées en haras : augmente le prix des terrains, inaccessibles pour les agriculteurs. • Des ZA rurales peu remplies. • Succès des OPAH pour la mise en accessibilité de certaines maisons de centre-bourg. • Peu d'outils fonciers utilisés par les communes : beaucoup de négociations amiables. • Vacance sur le parc social urbain : déconstruction de barres pour reconstruction de pavillons • Baisse du nombre de résidences secondaires, surtout à l'ouest du territoire. Deviennent parfois des résidences principales à l'arrivée à la retraite. • Petit marché des belles maisons en résidence secondaire notamment. • Baisse du nombre de constructions (initiatives privées et/ou promoteurs) • Limitation de la taille des parcelles demandées. • Tension sur les meublés, parfois loués à l'année. • Importance d'un marché locatif privé/public pour assurer le renouvellement de l'habitat. • Amorce de baisse des prix, parfois trop élevés compte tenu de la faible demande. • Problème des logements au-dessus des commerces : inoccupés et difficilement accessibles. • Vacance importante sur certaines parties du territoire. • Parc de logements sociaux important sur les pôles urbains : attention à porter sur l'équilibre social de certaines communes.

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPAOU Pays d'Ouche

Catégorie d'acteur	Evolution et consommation du foncier	Marché foncier et immobilier
Acteurs institutionnels (DDT)	<ul style="list-style-type: none">• Du fait de la perte de la population, les tendances d'urbanisation ne sont pas très fortes.• Toutefois, on voit encore beaucoup de constructions.• On amorce une tendance qui se renforce pour la réalisation de PLU intercommunaux. On s'attend donc à une co-construction de projets de territoires et à une bonne maîtrise de l'urbanisation.	<ul style="list-style-type: none">• Sur le territoire, il n'y a pas de tension dans le marché foncier et immobilier. On constate beaucoup de maisons en vente, qui augmentent et qui restent longtemps en vente.• Perception des prix plutôt à la baisse.• Les maisons des bourgs ne sont pas forcément conformes aux normes ; lorsqu'elles sont en vente, on décèle un décalage entre le prix souhaité par les propriétaires, la réalité du marché et l'état du bien.• Il semblerait qu'il existe une influence sur le prix du foncier des acquéreurs en provenance de la région parisienne, notamment dans le secteur de L'Aigle.
Professionnels de l'immobilier, promoteurs, notaires	<ul style="list-style-type: none">• Peu d'outils fonciers utilisés par les communes.	<ul style="list-style-type: none">• Flambée des prix du foncier agricole (flambée des terres primables), ainsi que sur le bois (outil transmission capital).• Très peu d'achats de terrains à bâtir : pas de demande.• Pas tellement de friches industrielles.• Beaucoup de logements sociaux à Argentan.• Marché du locatif privé atone sur Argentan, plus actif sur L'Aigle.• Baisse des prix à la vente sensible depuis 2008.• Marché de la vente assez atone, repart un peu en volume.• Certains biens invendables (bourgs éloignés, maisons insalubres, commerces désaffectés).• Peu de marché de la résidence secondaire.
Acteurs agricoles (Chambre d'agriculture, Safer)	<ul style="list-style-type: none">• On constate un phénomène de périurbanisation autour des deux pôles urbains (Argentan et L'Aigle).• Il y a une prise de conscience de la part des élus par rapport aux demandes d'achat de terrains pour urbaniser. La demande est actuellement moins forte pour avoir de grandes parcelles.• Il existe un enjeu sur deux captages d'eau sur la plaine d'Argentan. Du fait des caractéristiques géologiques, l'ARS estime qu'il faut un rayon de protection beaucoup plus large pour garantir une protection plus forte. La surface concernée est estimée entre 5 et 10 ha. De fait, toute activité	<ul style="list-style-type: none">• L'implantation de la filière équine sur le territoire est liée aux activités d'entraînement. Cela fait de l'Orne un territoire convoité. Dans sa dynamique de marché, la filière attire des investisseurs extérieurs, ce qui n'est pas le cas de la filière laitière.• Toutefois, les analyses faites sur cette filière ne reflètent pas forcément un « conflit » entre filières agricoles.

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

Catégorie d'acteur	Evolution et consommation du foncier	Marché foncier et immobilier
	agricole sera exclue. Quelle vocation pour ces terres ?	
Acteurs économiques (CCI, CMA)	<ul style="list-style-type: none">Pression foncière forte en milieu agricole : augmentation des prix qui rendent les terrains inaccessibles pour les artisans.	<ul style="list-style-type: none">Peu d'attractivité pour les ZA chez les artisans (contrainte ou incitation fiscale).Patrimoine immobilier souvent surévalué : refus de louer trop bas, bloque l'accès à certains locaux géographiquement intéressants.

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPAOU Pays d'Ouche

2.3.2. Enjeux en lien avec le foncier

Les points essentiels	Enjeux en lien avec le foncier
<p>Marché de transactions présentant des secteurs relativement plus dynamiques que d'autres. En nombre de transactions, ce sont les pôles principaux et secondaires qui sont plus dynamiques, tandis qu'en termes de surface, ce sont les territoires ruraux qui sont plus importants. On constate, toutefois, une baisse sur la période 2010-2013 par rapport à la période 2006-2009.</p>	Marché relativement actif et différent en termes de transactions et de terrains.
<p>Par rapport aux transactions sur les maisons, la plupart des maisons vendues entre 2005 et 2013 correspondent généralement à des biens immobiliers entre 82 et 90 m². La taille des terrains concernés varie d'un EPCI à l'autre : plus faible sur la CC. Argentan Intercom (791 m²), contre une surface moyenne dépassant les 2 400 m² dans la CC du Pays du Camembert.</p>	
<p>Les biens vendus sur la couronne des pôles moyens affichent les prix les plus élevés du territoire, tandis que les communes hors influence des pôles affichent les prix les plus bas. Les pôles urbains connaissent également un prix relativement élevé par rapport aux autres territoires.</p>	
<p>Les transactions de terrains sont consacrées de façon majoritaire aux logements individuels, aussi bien dans le PETR PAPAOU Pays d'Ouche que dans le département de l'Orne (respectivement 37 % et 34 % des surfaces vendues).</p>	Maîtrise de la consommation foncière pour le logement individuel, notamment en termes de périurbanisation des pôles.
<p>L'usage de l'espace consommé par le bâti sur le PETR PAPAOU Pays d'Ouche est largement dominé par les maisons. Les constructions de maisons rythment la consommation d'espace. Cependant, pendant la période 2000-2011, le terrain consacré au secteur public a atteint une part non négligeable.</p>	
<p>Les prix des terrains pour les maisons individuelles ont progressé de manière similaire dans le PETR PAPAOU Pays d'Ouche et dans le département de l'Orne. On remarque, toutefois une chute importante dans le périmètre SCoT en 2010.</p>	
<p>Les vendeurs et acheteurs sont surtout des personnes physiques, mais les autres acteurs sont assez bien représentés sur le marché foncier de transactions.</p>	Dépendance du marché par rapport aux personnes physiques, basée sur la mobilité résidentielle des habitants du Pays avec une participation significative des communes voisines de la région parisienne.
<p>Par rapport à la composition de la population active par catégories socio-professionnelles, on constate peu d'écarts entre les acquéreurs des terrains à bâtir.</p>	
<p>75 % des acquéreurs de terrains à bâtir habitent déjà le PETR PAPAOU Pays d'Ouche. Les personnes venant de la région parisienne sont bien présentes. Celles originaires de la Région Centre sont peu nombreuses et proviennent majoritairement de l'Eure-et-Loir.</p>	
<p>Environ 8 640 ha étaient consommés par le bâti sur le PETR PAPAOU Pays d'Ouche, soit moins de 5 % de sa surface totale. En dehors de l'influence du pôle de L'Aigle qui s'est étendue et renforcée durant la décennie 2000, la mise en service de l'A28 (axe Rouen-Alençon/Le Mans) en 2005 a également eu comme effet l'augmentation de la consommation d'espace qu'ont connue les communes situées le long de cet axe.</p>	Maîtrise de la consommation foncière, dans les couronnes des pôles et le long des axes autoroutiers.

2.3.3 Territorialisation des enjeux

- **Le secteur A** correspond aux zones d'influence des deux principaux pôles du territoire : Argentan et L'Aigle. Bien qu'ayant une situation géographique différente, les territoires d'influence présentent des similitudes : pôle principal connaissant une perte de population, alors que les communes périphériques ont connu un processus de périurbanisation. Le sous-secteur d'Argentan est traversé par un axe

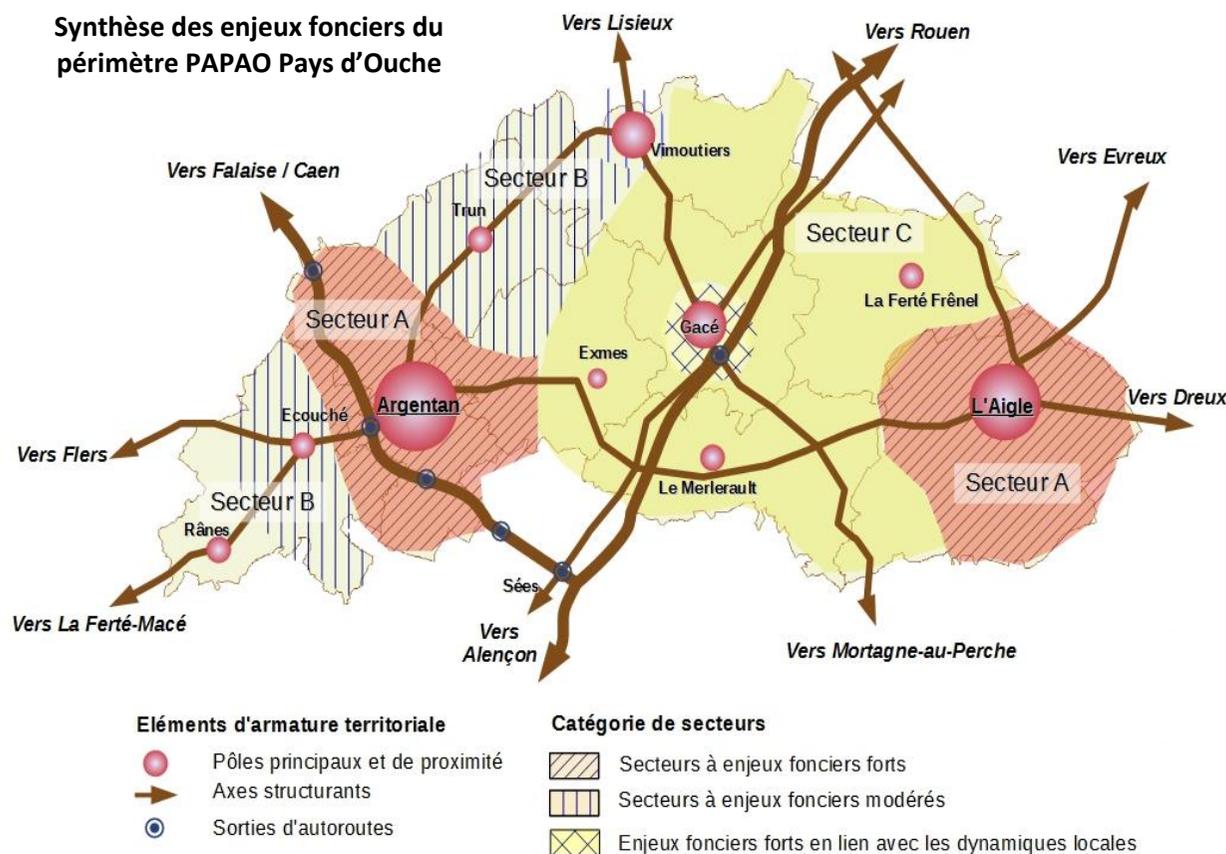
autoroutier avec 4 sorties : 3 le desservant directement et une à proximité. Cela facilite les interactions avec des territoires extérieurs situés entre Alençon et Caen. Le sous-secteur de L'Aigle constitue la porte est du territoire, avec des axes routiers le reliant vers Dreux, Evreux et Rouen. Ces deux sous-secteurs connaissent une augmentation de la vacance de logements, avec un rythme de construction neuve de logements plus important que dans les autres secteurs, cumulant une grande partie des transactions sur les terrains et les logements. Toutefois, les résidences secondaires diminuent dans le sous-secteur Argentan, alors qu'elles augmentent dans le sous-secteur de L'Aigle, reflétant une certaine attractivité par rapport à des gens venant d'ailleurs, notamment de la région parisienne.

Toutefois, les résidences secondaires diminuent dans le sous-secteur Argentan, alors qu'elles augmentent dans le sous-secteur de L'Aigle, reflétant une certaine attractivité par rapport à des gens venant d'ailleurs, notamment de la région parisienne.

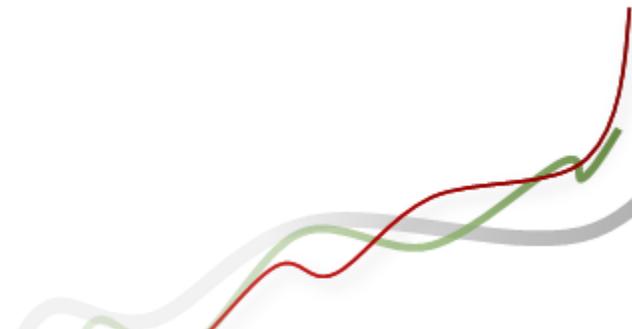
- **Le secteur B** correspond à un territoire rural, connaissant des influences des pôles locaux, mais elle diminue sur la partie sud-ouest. Le taux de consommation foncière par habitant est significatif. On constate une attractivité pour l'implantation des haras, avec des prix d'achat dépassant les capacités d'achat de nombreux agriculteurs.

- **Le secteur C** est également rural avec un volume de transactions de terrains et de maisons relativement faible. L'influence des pôles est relativement faible. Traversé par un axe autoroutier, ce secteur en est faiblement bénéficiaire, car il n'existe qu'une seule sortie d'autoroute, à la hauteur de Gacé. Au centre de ce secteur se situe le pôle local de Gacé, connaissant un indice d'emplois relativement important, mais dont le processus de périurbanisation a induit sa fragilisation démographique. Bien que le départ des ménages des pôles est source de fragilisation des pôles principaux et de proximité, sur le pôle de Gacé le déséquilibre semble être plus manifeste.

Synthèse des enjeux fonciers du périmètre PAPA0 Pays d'Ouche



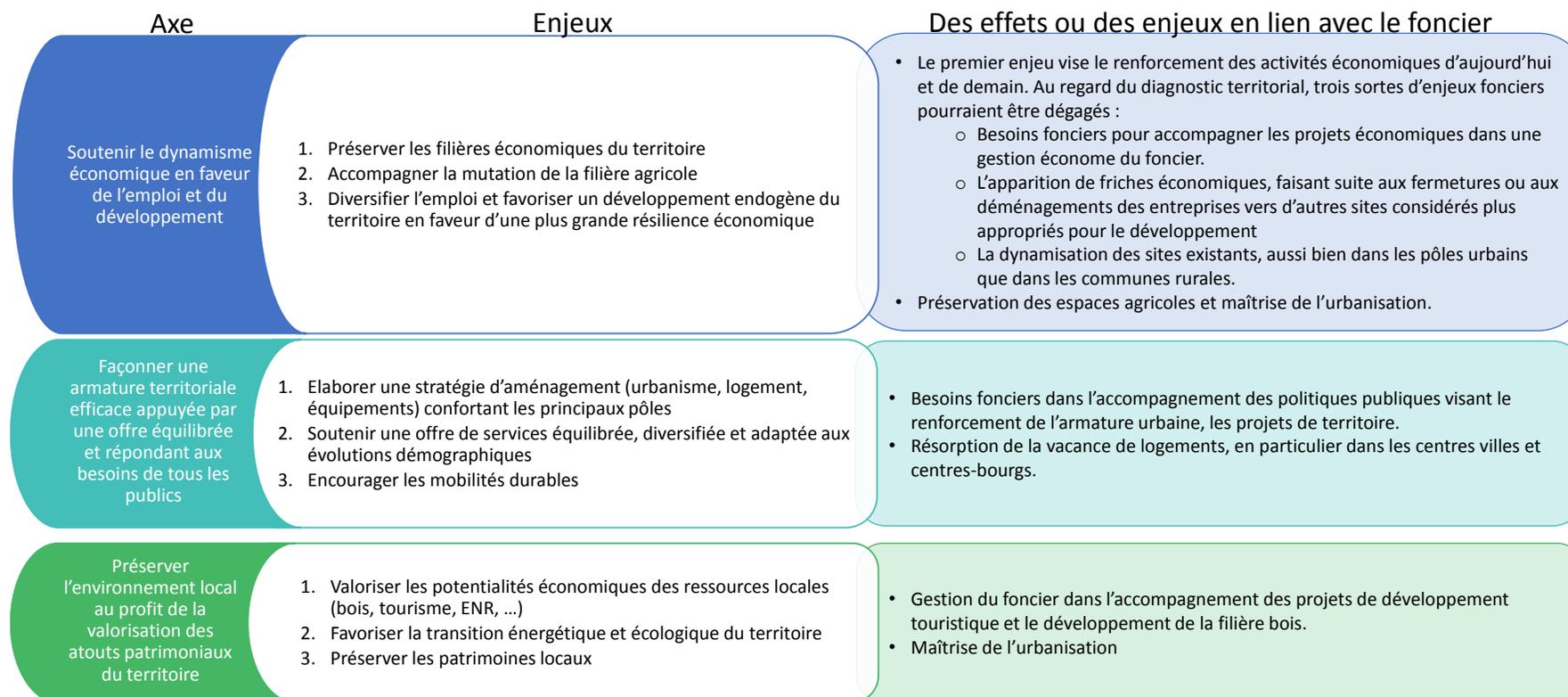
III. Politiques publiques



3.1. Un territoire engagé dans un SCOT pour optimiser le foncier consacré à son développement

Le SCOT est actuellement en élaboration dans le PETR PAPA0 Pays d'Ouche. A l'heure actuelle, le diagnostic territorial a été élaboré et l'Etat Initial de l'Environnement est en cours de réalisation.

Nous reprenons ici les enjeux qui ont été soulevés dans le document de synthèse du diagnostic territorial.



3.2. Un seul Programme Local de l'Habitat (PLH) : celui de la CC. Argentan Intercom

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CC. 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 CC. 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 doit 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 CC. 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 CC. 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...

3.3. Des communes rarement dotées de documents d'urbanisme mais engagées dans des processus d'élaboration

Les communes des Pays d'Argentan Pays d'Auge Ornaïs (PAPAO) et du Pays d'Ouche sont peu pourvues en documents d'urbanisme : seules 57 d'entre elles en possèdent un. Bien qu'elles regroupent 71% de la population du territoire, ce ratio reste inférieur à celui du département (78%).

Toutefois de nombreuses démarches sont en cours : 61 communes actuellement régies par le RNU sont engagées dans un processus d'élaboration d'un PLU(i) ou a minima, d'une carte communale (pour trois d'entre elles, voir carte ci-après). À l'issue de ces élaborations, 90% de la population du périmètre du SCoT sera couverte par un document opposable.

Un PLUi est actuellement en vigueur : celui de la Communauté de communes d'Argentan Intercom, opposable depuis le 4 janvier 2016. Il concerne 12 communes*. D'autres PLUi sont en cours d'élaboration : sur la CC des Pays de L'Aigle et de la Marche (25 communes), la CC du canton de La Ferté-Fresnel (14 communes), la CC du Pays du Camembert (19 communes) et la CC des Courbes de l'Orne (21 communes).

*Note : pour cette étude et dans la suite de cette partie les communes étudiées sont celles qui existaient avant les changements opérés au 1^{er} janvier 2016. Le périmètre d'application du PLUi a donc été « simulé » sur ces communes.

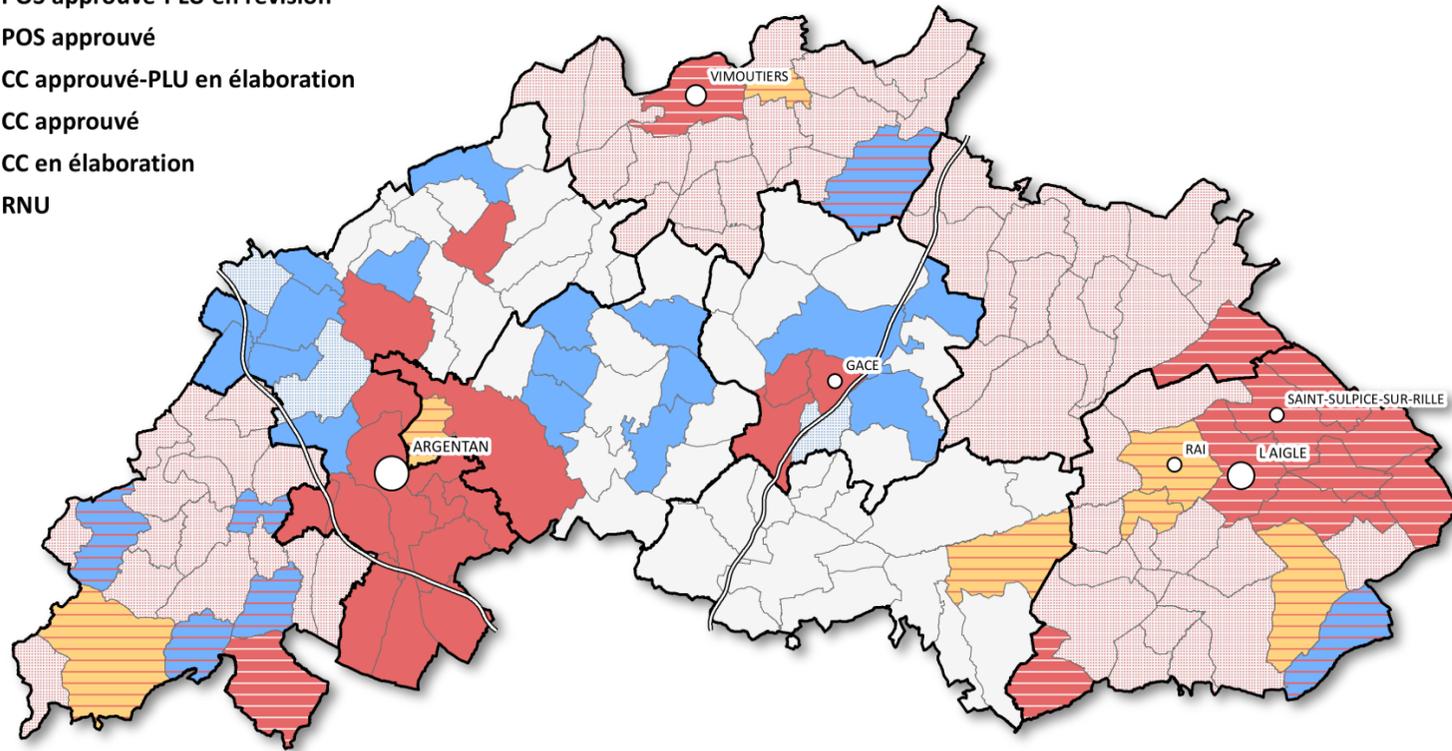
Document d'urbanisme en vigueur	Nombre de communes concernées	Population en 2012 (et % de la population totale des Pays)	Superficie (et % de la superficie totale des Pays)
Plan Local d'Urbanisme	27 (17%)	39 972 (52%)	357 km ² (20%)
<i>dont PLUi</i>	12 (7%)	18 122 (24%)	123 km ² (7%)
Plan d'Occupation des Sols	7 (4%)	7 032 (9%)	112 km ² (6%)
Carte Communale	23 (14%)	7 333 (10%)	236 km ² (13%)
Règlement National d'Urbanisme	104 (65%)	22 343 (29%)	1 100 km ² (61%)
PAPAO - Pays d'Ouche	161	76 680	1 805 km²

Source des données : <http://www.datar.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/node> (consulté le 27/11/2015)

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPAO Pays d'Ouche

-  PLU approuvé
-  PLU en révision
-  PLU en élaboration
-  POS approuvé-PLU en révision
-  POS approuvé
-  CC approuvé-PLU en élaboration
-  CC approuvé
-  CC en élaboration
-  RNU



Documents d'urbanisme en vigueur et procédures en cours sur le PAPA O et le Pays d'Ouche

Source des données : <http://www.datar.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/node> (consulté le 27/11/2015)

*Les zones urbaines dans les documents en vigueur**

* : versions fournies par la DDT61 en avril 2016

Sur les 34 communes du Pays qui possèdent un POS ou PLU, les zones « U » couvrent 2 666 ha. Cette surface équivaut à 6% de leur superficie totale. Ce ratio atteste le caractère rural du Pays mais est tout de même supérieur à celui du Pays du Perche ornais qui lui est limitrophe au sud (la part de la surface en zone « U » y représente moins de 4% de la surface totale des communes qui possèdent un PLU ou un POS).

À ces espaces en zone « U » peuvent s'ajouter ceux classés en zones « Nh » et « Ah » (zones rurales naturelles et/ou agricoles comportant des constructions). Ces zones couvrent 1 063 ha du territoire du PAPA0 et du Pays d'Ouche (2,3% de la surface des communes qui possèdent un PLU ou un POS).

Le croisement des zones « U » avec l'extension du tissu bâti obtenu à partir du traitement des données DGFIP indique que 82% de la surface parcellaire de ces zones seraient consommés par le bâti ou artificialisés en 2013. Ce croisement montre des disparités au sein du territoire.

Dans le cadre particulier du PLUi de la CC Argentan Intercom, la disponibilité foncière ne s'élève qu'à 9% (48ha) sur la commune même d'Argentan. Il existe par contre une bonne disponibilité au sein de communes limitrophes de ce pôle : sur les communes de Sarceaux et Fontenai-sur-Orne (50% disponible : 83ha au total), ou dans une moindre mesure sur la commune de Sevigny (25% : 6 ha).

En dehors du périmètre du PLUi, certaines communes possèdent une disponibilité foncière en zone « U » inférieure à 10% (Rânes, Rai, Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe, Bailleul). Sur d'autres au contraire, elle dépasse 30% (Saint-Nicolas-de-Sommaire, Silly-en-Gouffern, Crulai, Croisilles).

La surface classée en zone « Constructible » sur les 23 communes qui possèdent une Carte Communale s'élève à 800 ha, soit 3% de la superficie

totale des communes concernées. Les communes d'Écouché et du Sap sont particulières puisque leur surface en zone « Constructible » couvre respectivement 16% (84 ha) et 10% (227 ha) de leur surface.

Le croisement des zones « Constructibles » avec l'extension du tissu bâti révèle que 49% de leur surface parcellaire n'étaient pas consommés ou artificialisés en 2013. Sur la commune du Sap, précédemment citée, cette disponibilité s'élève à près de 75%.

La carte ci-après représente la répartition de ces zones urbaines, ainsi que des zones à urbaniser, à l'échelle du territoire.

Note : les données des documents d'urbanisme numériques des communes de Saint-Evroult-de-Montfort, Rânes et Vimoutiers n'ont pas encore été validées par la DDT61 et doivent donc être appréciées avec prudence.

Diagnostic foncier

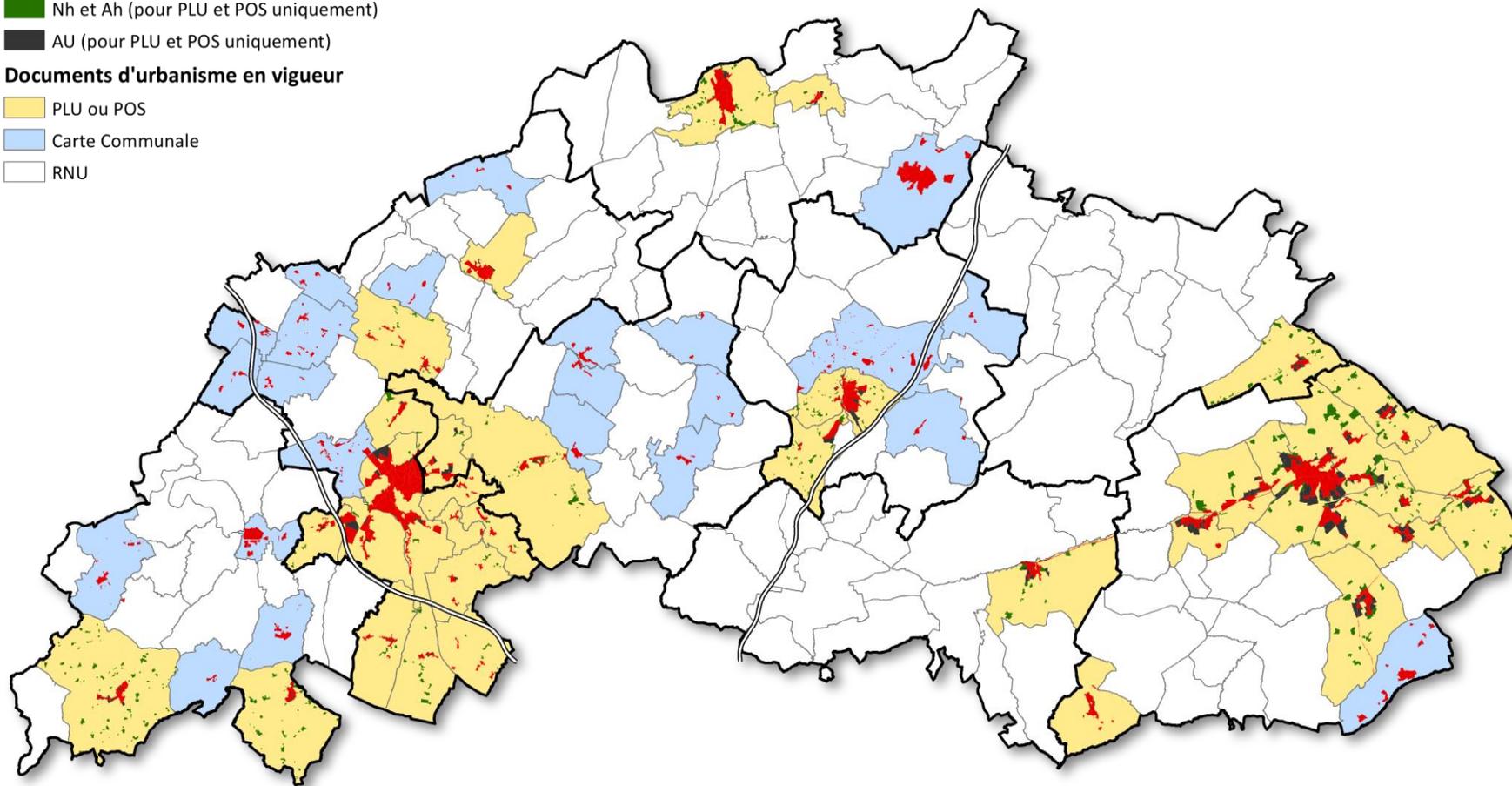
Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

Zonages dans les documents d'urbanisme

- U ou Constructible
- Nh et Ah (pour PLU et POS uniquement)
- AU (pour PLU et POS uniquement)

Documents d'urbanisme en vigueur

- PLU ou POS
- Carte Communale
- RNU



0 10 km

Zonages dans les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire du PAPA0 et du Pays d'Ouche

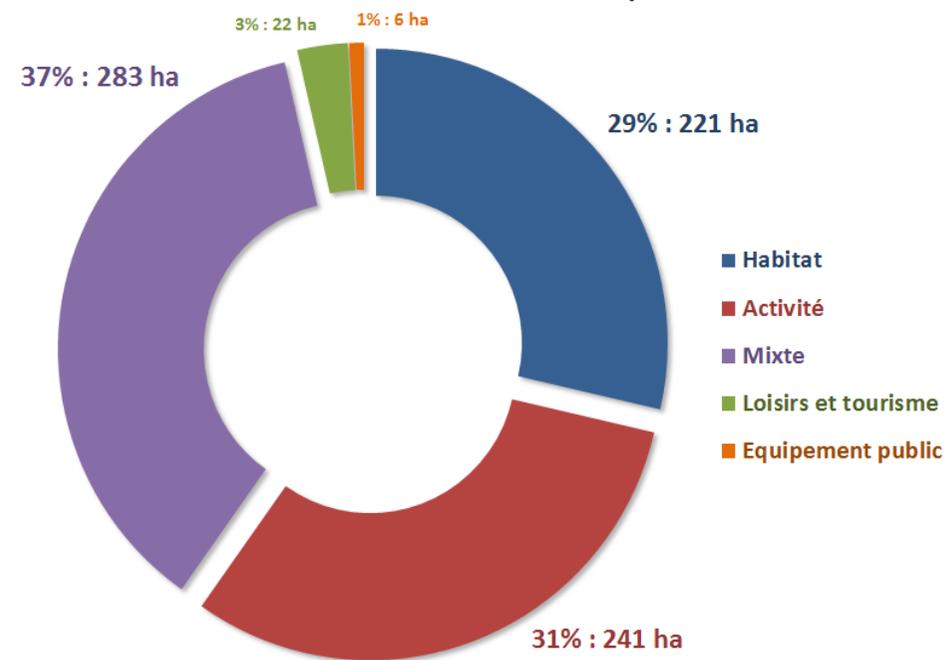
Les zones d'urbanisation future : destination et disponibilité

773 ha sont classés en zone « à urbaniser » dans les 34 communes qui possèdent un PLU ou un POS. Ce total représente près de 30% de leur surface en zone « U ». Ce rapport est équivalent à celui qui est constaté sur d'autres territoires d'étude, tel que le Perche ornais. La carte précédente montre qu'une part importante de ces zones se situe au sein et autour du pôle de l'Aigle : 183 ha sur la commune de l'Aigle, 89 ha à Saint-Ouen-sur-Iton, 56 ha à Crulai, 46 ha à Saint-Sulpice-sur-Rille ou encore 44 ha à Aube.

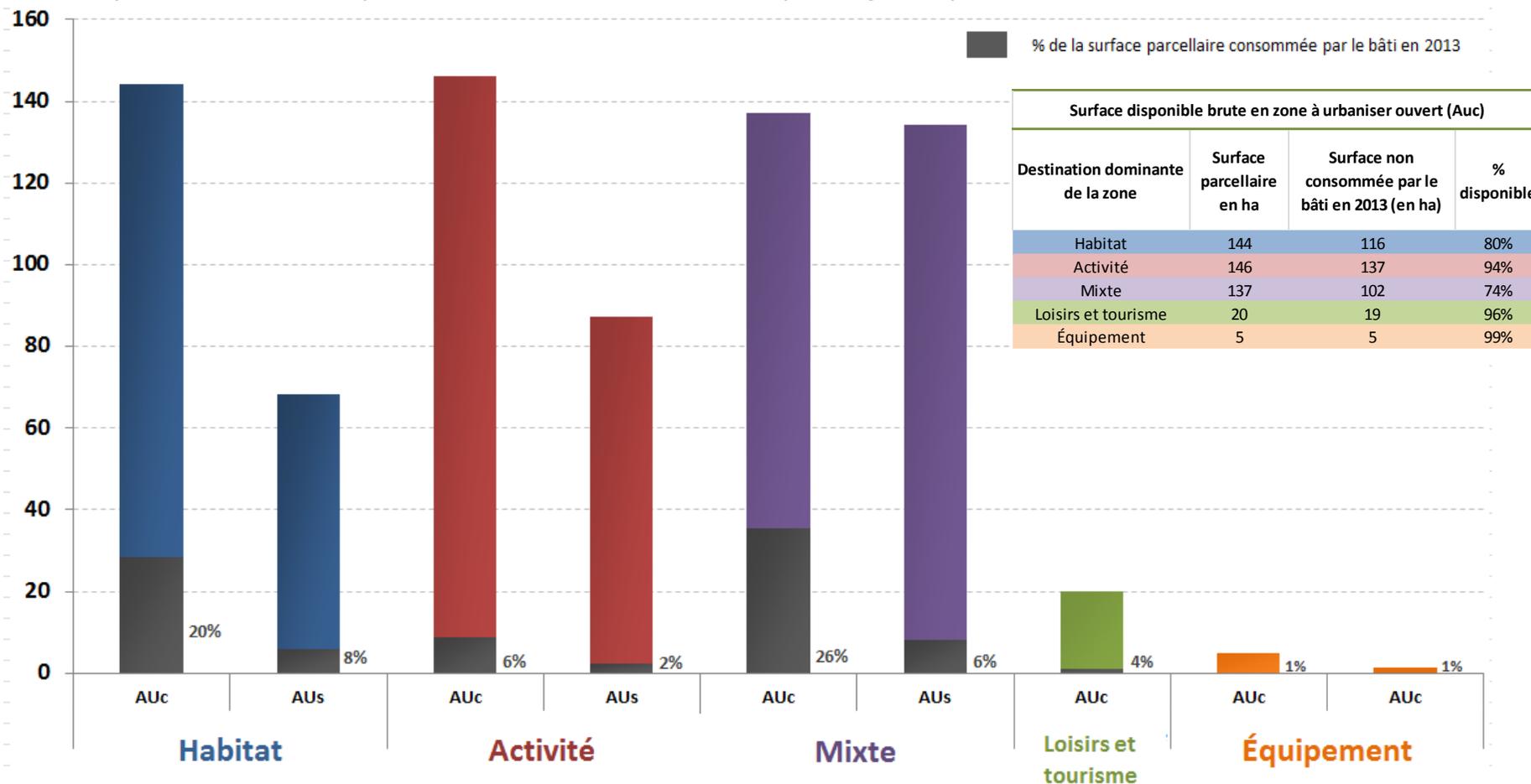
Dans ces zones à urbaniser, une distinction doit être faite entre les zones « à urbaniser ouvert » (AUc ou 1AU) et les zones « à urbaniser bloqué » (AUs ou 2AU, zones à urbaniser à long terme). Sur le PAPA0 et le Pays d'Ouche, la surface de ces dernières représente 39% du total des surfaces en zones à urbaniser (soit 300 ha).

La vocation (destination dominante) de ces zones est également précisée dans chacun des documents d'urbanisme. La répartition de ces vocations est illustrée par le graphique ci-contre. La part très importante de la vocation « Mixte » rend difficile l'interprétation des orientations données à ces zones. La part de la vocation « Loisirs et tourisme » est cependant faible, notamment au regard du Perche Ornais. Sur ce territoire voisin, 15% (84 ha) des zones à urbaniser sont consacrés à cette vocation.

Part de chacune des destinations dominantes des zones à urbaniser contenues dans les PLU et POS du PAPA0 et du Pays d'Ouche :



Consommation par le bâti en 2013* des parcelles en zones d'urbanisation future, par catégorie et par destination (en ha) :



* : année 2013 incluse.

L'étude de la disponibilité foncière des zones « AU », réalisée à partir d'un croisement avec l'extension du tissu bâti, montre que ces dernières étaient encore peu utilisées à la fin de l'année 2013. Elles offrent, au vu du rythme actuel de la consommation d'espace, une capacité de développement important.

3.4. La perception des acteurs rencontrés sur les politiques publiques et les outils fonciers

De manière générale, les outils fonciers sont très faiblement mobilisés par les collectivités. Dans le tableau suivant sont présentées les perceptions des acteurs concernant les politiques publiques et les outils fonciers mobilisés sur le territoire.

Catégorie d'acteur	Perception des acteurs
Commune, EPCI, PETR	<ul style="list-style-type: none">• Plusieurs CC engagées dans un PLUi : Courbes de l'Orne, Pays de L'Aigle et de la Marche, Canton de la Ferté-Fresnel, Pays du Camembert, Argentan Intercom.• Beaucoup de communes au RNU : refus systématique des permis de construire avec beaucoup de contraintes à respecter.• Un seul territoire avec un PLH : Argentan Intercom.• Peu ou pas d'utilisation des outils fonciers à l'échelle intercommunale.
Acteurs institutionnels (DDT)	<ul style="list-style-type: none">• Un PLUi avancé : celui d'Argentan Intercom est approuvé.• Des PLUi en délibération ou déjà délibérés.• Se pose la question de l'articulation entre les futurs documents d'urbanisme et le SCoT en élaboration.• Outils peu utilisés ou mobilisés. Ce serait important de traiter cette question lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Annexes

Annexe 1 : liste des acteurs rencontrés

Institution	Personnes ressources	Statut	Date de l'entretien	Type d'entretien
PETR SCOT	Emmanuelle DABON	Directrice Adjointe	27/11/2015	De visu
	Edouard REUSSNER	Directeur		
	François BRIZARD	Vice-Pdt en charge du SCOT		
SAFER	Bertand FAFIN	Chargé d'études	26/11/2015	De visu
DDT	François DENIS	Directeur du service connaissance, prospective et planification	27/11/2015	De visu
	Paul-Emile MARTIN	Responsable du bureau planification	27/11/2015	De visu
CC des Vallées du Merlerault	Mr Feret	Président	23/11/2015	Visu
CC de la région de Gacé	Mme Nogues	Présidente		
CC du Pays du Camembert	Mme Mayzaud Mr Goret	Présidente VP en charge du PLUi		
CC du canton de la Ferté-Fresnel	Mr Le Glaunec Mr Brissard Mme Dulys	Président Vice-président Secrétaire générale	24/11/2015	Visu
CC Pays du Haras du Pin	Mme Lasseur	Vice-présidente	25/11/2015	Visu
Ville de L'Aigle	Mr Goussin	Maire-adjoint en charge de l'urbanisme	25/11/2015	Visu
CC des Courbes de l'Orne	Mr Latron	Président	25/11/2015	Visu
	Mr Coupriet	Vice-président		
	Mr Viel	Vice-président		
CC des Pays de L'Aigle et de la Marche	Mr Vercruyse	Vice-président	23/11/2015	Visu
	Mme Hoorelbecke	DGA services techniques		
CC Argentan Intercom	Mr Lerat	Vice-président en charge de l'urbanisme	23/11/2015	Visu
	Mme Marquet	Chargée de mission urbanisme		

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPA0 Pays d'Ouche

Institution	Personnes ressources	Statut	Date de l'entretien	Type d'entretien
CCI + CC Argentan Intercom	Mr Patourel	Chargé de l'attractivité du territoire		
CMA	Mr Toutain	Conseiller secteur PAPA0	06/11/2015	Téléphonique
CMA	Mr Coulibaly	Conseiller secteur Pays d'Ouche	10/11/2015	Téléphonique
Notaire	Maitre Maillard	Responsable étude Argentan	17/11/2015	Téléphonique
Notaire	Maitre Sarhout	Responsable étude L'Aigle	24/11/2015	Visu
Agence immobilière	Mr Touchain	Responsable agence Vimoutiers	02/12/2015	Téléphonique

Annexe 2 : Présentation de la méthode de production de la base de données de la consommation foncière annuelle

Quelques éléments sur la source de données, contenu et limites

Les fichiers fonciers sont utilisés pour les traitements. Il s'agit d'une base à vocation fiscale et il convient d'en tenir compte dans le cadre de son utilisation.

La donnée utilisée est celle de la date de construction des locaux. Cette date est systématiquement remplie depuis 2000 (voire 1990) pour les locaux faisant l'objet d'une imposition. Elle est systématiquement remplie depuis 1950 pour les locaux résidentiels (appartements et maisons). Il en résulte :

- que les bâtiments publics non visés par l'impôt n'apparaissent pas dans la base,
- que les bâtiments d'activités construits entre 1950 et 2000 n'ont pas toujours une date renseignée,
- que pour la même raison, les observations sur l'évolution des espaces résidentiels ne peuvent remonter au-delà de 1950.

Les deux premiers points font l'objet de traitements pour consolider la base, comme indiqué dans la partie Méthode ci-après.

Au global, les taux de remplissage restent une donnée fondamentale. Le CETE Nord-Picardie a étudié ces taux sur la Picardie :

Type de local	Taux de renseignement
Maison	99,8%
Appartement	92,6%
Total Habitation	97,8%
Dépendance	73,3%
Local commercial ou industriel	53,7%
Total locaux	91,5%

Cependant, et conformément à ce que nous avons vu plus haut sur l'évolution du remplissage des données, une valeur manquante peut trouver une interprétation. En effet, tout bâtiment d'activité non renseigné est forcément existant en 2000, et une maison ou un appartement non renseigné est forcément existant en 1950.

En conséquence, une étude de la consommation foncière depuis 2000 (correspondant à l'ensemble des besoins de rétopolation des SCoT sur 10 ans) est renseignée de manière complète, à l'exception de certains bâtiments publics.

La méthode de production de la base de données

Cette méthode s'appuie sur les pratiques de plusieurs agences d'urbanisme, compilées dans le guide de référence de l'utilisation des fichiers fonciers, produit par le CERTU (accessibles en ligne :

http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/1371T1_cle1f139b.pdf

et

http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/1371T2_cle1e1c8e.pdf).

Surtout, le CETE Nord-Picardie, pôle ressource pour l'utilisation des fichiers fonciers, a présenté une extension de cette méthode permettant de l'appliquer sur de vastes territoires (cf. la cinématique www.geomatique-aln.fr/IMG/wmv/59327_ANIM_PAR_AN_cle0568d1.wmv).

Par la suite, l'EPF et le bureau d'études Géodis ont encore amélioré la méthode en complétant les données sources, et en ajustant les paramètres de calculs, dont les principales étapes sont présentées ci-après.

1ERE ETAPE : PRISE EN COMPTE DES BATIMENTS PUBLICS

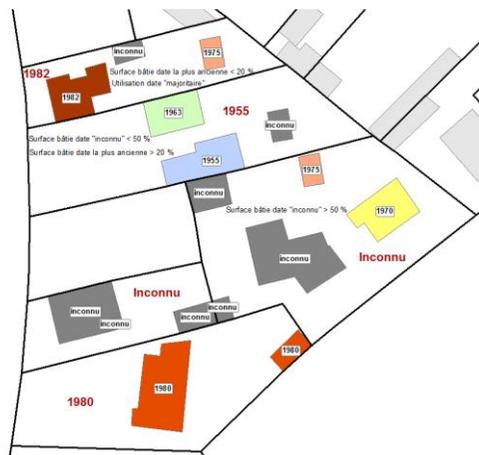


La détermination des parcelles considérées comme bâties utilise principalement les fichiers fonciers, mais également le cadastre vectorisé au format SIG lorsqu'il existe.

La quasi-totalité des parcelles ont une situation convergente (cas 1

sur l'exemple ci-contre). D'autres parcelles peuvent être bâties dans les fichiers fonciers sans l'être sur le cadastre graphique (parcelles 2 ci-contre, cas des nouvelles constructions non encore reportées au plan). Enfin certains terrains connaissent une situation inverse (parcelle 3 ci-contre, cas des bâtiments publics non reportés aux fichiers fonciers).

Par cette étape, les parcelles des bâtiments publics ne figurant pas dans les fichiers fonciers sont prises en compte. Pour les plus vastes d'entre elles (Hôpital, Administrations), une date ou une période de construction



a toujours pu être renseigné manuellement sur les territoires ayant fait l'objet de la création de la base.

Cet ajout manuel est également possible dans les espaces ne bénéficiant pas de cadastre vectorisé, sachant que ce sont des territoires plus ruraux, moins concernées par les vastes emprises administratives.

2EME ETAPE : DETERMINATION DE LA DATE DE CONSTRUCTION A LA PARCELLE

La donnée de base est présentée « au local » dans les fichiers fonciers. Mais il n'existe aucun moyen de retrouver dans l'espace ces locaux, puisqu'aucune correspondance n'est établie avec les bâtiments figurant au cadastre graphique. La date de construction du local est donc reportée sur la parcelle qui elle, peut être cartographiée automatiquement. La question de la co-existence de constructions à dates différentes sur une même parcelle doit donc être traitée.

Dans l'exemple ci-contre, la date affectée à la parcelle figure en rouge. La représentation des dates sur les bâtiments est purement fictive. Le niveau de complexité est croissant pour les parcelles de bas en haut.

Deux règles principales :

- si plus de 50 % des surfaces des locaux ne présentent pas de date de construction, la parcelle se voit affecter une date inconnue par mesure de prudence
- sinon, la date la plus ancienne est utilisée, sauf si elle n'est pas suffisamment représentative (surface de 20 % de la totalité des locaux de la parcelle, au minimum)

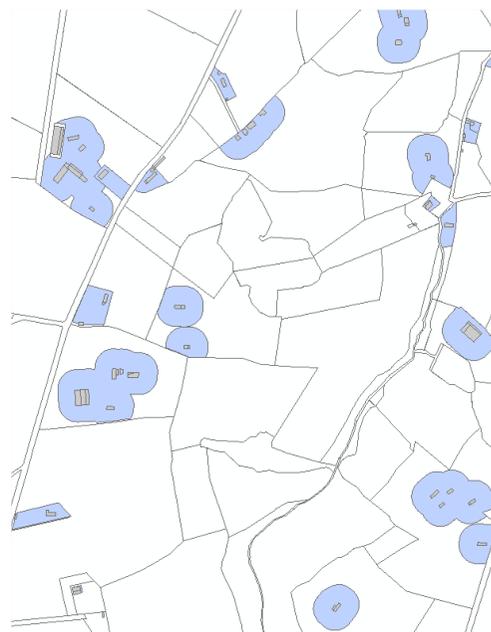
Ce travail à la parcelle fait ensuite l'objet d'une nouvelle démarche à l'échelle des unités foncières (parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire), pour combler certaines dates inconnues et rechercher le meilleur niveau de représentation.

3EME ETAPE : RECHERCHE DE COMPLEMENTES AVEC DES DONNEES EXTERNES

Le solde de parcelles bâties ne présentant pas de date ou de période de construction renseignée, est alors de l'ordre de 5 %. Ces parcelles sont souvent constituées d'espaces d'activités. L'EPF utilise alors les informations des CCI ou des agences de développement pour renseigner les parcelles des zones d'activités. Les renseignements sont plutôt à l'échelle de la période de construction plutôt que de l'année.

4EME ETAPE : TRAITEMENT DES PARCELLES PEU DENSES

En zone rurale, il n'est pas rare de trouver des constructions sur des parcelles très vastes. En ce cas, il est impropre de considérer l'ensemble de la parcelle comme étant artificialisée. Pour autant, il faut tenir compte d'un principe d'espace d'agrément et d'imperméabilisation. Le principe est donc d'appliquer une enveloppe autour des bâtiments pour les parcelles les moins occupées.



Après de nombreux tests sur les morphologies des terrains susceptibles d'être concernées par la surestimation de consommation foncière, les parcelles redressées correspondent à celles dont la somme d'occupation du bâti est inférieure à 2 % de la surface du terrain.

Une enveloppe est ensuite appliquée autour des bâtiments. Le rayon de l'enveloppe est contextualisé au territoire : en prenant l'emprise type (en utilisant la médiane) des maisons,

le rayon est calculé pour que la surface occupée au final égale le terrain résidentiel type.

Ainsi, l'enveloppe d'occupation sera plus faible en zone péri-urbaine qu'en contexte rural.

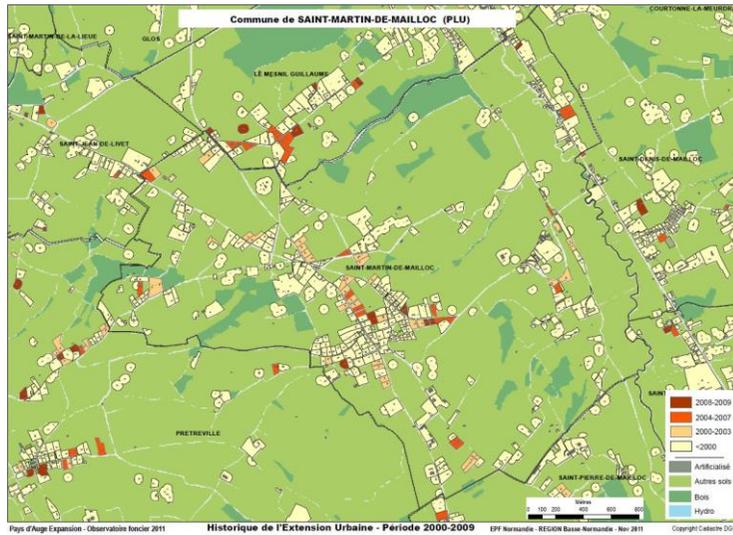
Ces enveloppes ne peuvent être construites qu'en présence de cadastre graphique vectorisé. En son absence et lorsque cela est possible, l'impact qu'aurait eu ce filtre est estimé par interpolation.

Cette étape rappelle qu'il n'est pas possible de bénéficier d'une donnée annuelle qui ne comporterait pas une part d'estimation. Ce constat rend d'autant plus opportun la création de MOS, accompagnés par l'EPF Normandie sur son territoire de compétence.

Diagnostic foncier

Observatoire foncier du PETR PAPAOU Pays d'Ouche

Résultat



La donnée produite se traduit par l'affectation d'une date ou d'une période à la parcelle, qui peut être retranscrite sous forme de carte (ci-dessus, issue de l'atlas du Pays d'Auge).

Lorsque les parcelles ne sont pas vectorisées, la représentation se fait par cercles proportionnels aux surfaces consommées.

Une fois que la tâche bâtie est créée en t0, il devient possible de suivre annuellement les nouvelles constructions en constatant si elles se substituent à d'anciens bâtiments, ou si elles viennent densifier la parcelle (ou l'unité foncière).