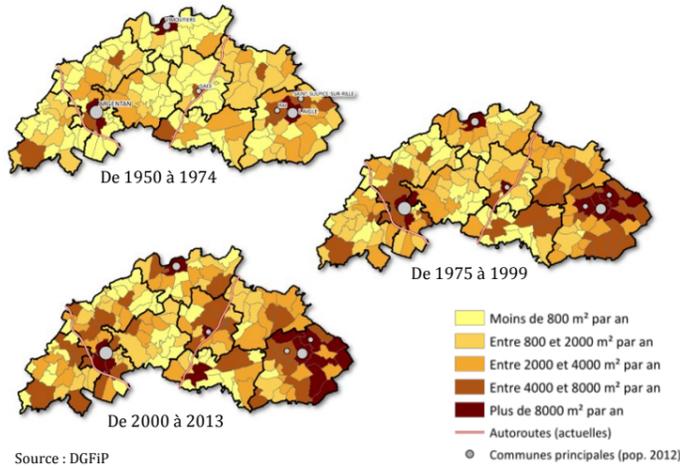


Consommation foncière par le bâti par commune et par période, entre 1950 et 2012, sur le PETR PAPA0 Pays d'Ouche



L'usage de l'espace consommé par le bâti sur le PETR PAPA0 Pays d'Ouche est largement dominé par les maisons. La surface médiane des terrains bâtis à destination du logement individuel s'établit aujourd'hui à environ 1182 m². En ce qui concerne la vocation professionnelle, les deux pôles du territoire (Argentan et L'Aigle) ont concentré la majeure partie de l'espace consommé (55 ha pour chaque pôle, soit deux tiers des surfaces consommées à l'échelle du territoire).

Cependant le territoire du PETR PAPA0 Pays d'Ouche a récemment fait l'objet d'une consommation foncière importante, relativement à son historique, et malgré une perte de population, à cause du desserrement des ménages, d'une forte consommation d'espace pour les activités ou une préférence à la construction plutôt que l'achat d'un logement existant pour les nouveaux arrivants.

V. Politiques publiques et enjeux fonciers

Un territoire engagé dans un SCoT pour optimiser le foncier

Le SCoT du PETR PAPA0 Pays d'Ouche, en cours d'élaboration, définit 3 axes et 9 objectifs en lien avec le foncier dans son diagnostic territorial :

- Soutenir le dynamisme économique en faveur de l'emploi et du développement
- Façonner une armature territoriale efficace, appuyée par une offre équilibrée et répondant aux besoins de tous les publics
- Préserver l'environnement local au profit de la valorisation des atouts patrimoniaux du territoire.

Un seul PLH a été approuvé sur le territoire, dans le cadre du PLUI de la CC Argentan Intercom, validé en 2015. Il définit notamment

deux axes pour une meilleure action foncière :

- La définition et le développement d'une politique foncière permettant la dynamisation d'un territoire équilibré et cohérent
- Le rééquilibrage et la diversification des types d'habitat.

Les autres communes restent peu pourvues en documents d'urbanisme (seules 57 des 161 communes du périmètre étudié disposent d'un document d'urbanisme opposable). Toutefois, de nombreuses démarches sont en cours : 61 communes soumises au RNU sont en cours d'élaboration d'une carte communale, d'un PLU ou d'un PLUI (pour 4 Communautés de communes). Sur les 34 communes du PETR qui possèdent un POS ou PLU, les zones « U » couvrent 2 666 ha. Cette surface équivaut à 6% de leur superficie totale, ce qui atteste du caractère rural du territoire.

VI. Territorialisation des enjeux fonciers

Quatre enjeux fonciers majeurs

Enjeu 1 : L'écart entre le dynamisme du marché autour des pôles et les secteurs ruraux.

Enjeu 2 : Un marché immobilier basé sur la construction individuelle, consommatrice de foncier, en particulier dans les secteurs périurbains.

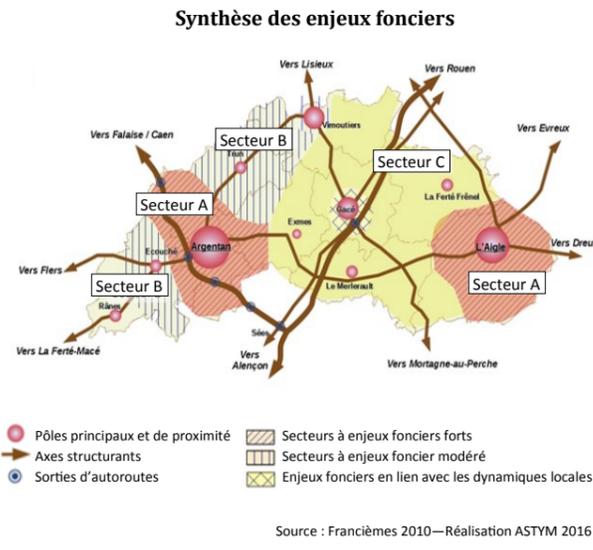
Enjeu 3 : La diversité et la solidité du marché foncier et immobilier basé sur une part prédominante de personnes physiques vivant à l'intérieur du territoire.

Enjeu 4 : La périurbanisation et l'attractivité exercée par des grands pôles extérieurs au territoire, et leurs effets en termes de consommation foncière.

Trois secteurs clés

Secteur A : Les pôles urbains et leur couronne.

Secteurs bien desservis par les axes routiers, et connaissant une perte de population et un phénomène de périurbanisation. Le rythme de construction y est plus élevé, tout comme la vacance des logements. Les résidences principales augmentent dans le secteur d'Argentan, traduisant une certaine attractivité de ce territoire auprès des personnes extérieures au PETR PAPA0 Pays d'Ouche (région parisienne notamment).



Secteur B : Les secteurs ruraux sous influence des pôles locaux.

Secteurs de l'ouest du territoire, où le taux de consommation foncière par habitant est significatif. On y constate une attractivité pour l'implantation des haras, avec des prix élevés.

Secteur C : Les espaces ruraux peu ou non polarisés.

Secteur rural du centre du PETR PAPA0 Pays d'Ouche, mal connecté aux axes de communication routiers, avec un marché de transactions relativement faible. Au centre de ce secteur, le pôle de Gacé a été fragilisé démographiquement parlant par sa périurbanisation.



I. Un territoire rural de l'Orne, polarisé par ses deux pôles urbains

Le PETR PAPA0 Pays d'Ouche est un territoire à dominante rurale situé au nord du département de l'Orne, composé de 161 communes* et 8 intercommunalités pour 76 680 habitants en 2012. Situé à environ 1h30 de Caen, Rouen ou Le Mans, le PETR PAPA0 Pays d'Ouche est organisé autour d'une armature urbaine faite de petits pôles urbains et de communes rurales :

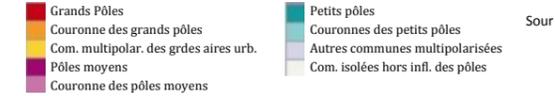
- 2 pôles urbains structurants : Argentan (14219 habitants) et L'Aigle (7940 habitants), chefs-lieux des deux bassins de vie.
- 2 pôles secondaires : Vimoutiers et Gacé
- Les autres communes rurales du PETR PAPA0 Pays d'Ouche de moins de 1700 habitants.

Le zonage en aires urbaines et espaces ruraux (ZAU 2010) de l'INSEE montre que la majeure partie du territoire se situe dans un espace à dominante rurale, structuré par les pôles d'Argentan et de L'Aigle tandis que Vimoutiers joue un rôle de pôle rural pour le nord du périmètre. Le PETR PAPA0 Pays d'Ouche met ainsi en valeur son caractère rural et ses éléments identitaires naturels et patrimoniaux.

* A noter que depuis cette étude, le territoire du PETR PAPA0 Pays d'Ouche a vu la création de plusieurs communes nouvelles, portant le total du nombre de communes à 143 en 2016.

Une occupation principalement agricole et des enjeux environnementaux bien identifiés

D'après les résultats de la base de données Corine Land Cover, on constate l'importance de l'espace agricole du PETR PAPA0 Pays d'Ouche dont la part s'établit à 84% de la surface totale du territoire (83% dans l'Orne, 87% dans l'ancienne région Basse-Normandie). La part des surfaces artificialisées ne représente que 2% du périmètre, tout comme pour le département, confirmant le caractère agricole et naturel du territoire, patrimoine naturel que le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) PAPA0 Pays d'Ouche souhaite préserver.



II. Les éléments clés en lien avec la dynamique foncière du territoire

Un secteur agricole majeur mais en mutation

Le PETR PAPA0 Pays d'Ouche, avec plus de 84% de surfaces dédiées à l'agriculture et plus 115 000 hectares de SAU, est un territoire où l'agriculture tient un rôle économique majeur (4,3% de la population active). Le secteur agricole a cependant connu de fortes mutations depuis plus de 20 ans :

- Diminution de 52% du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010
- Diminution de près de 10% de la SAU qui s'accompagne d'une augmentation importante de la taille des exploitations (de 37 ha en 1988 à 68 ha en 2010)
- Réduction de l'unité de temps de travail* de 46% entre 1988 et 2010.

La tendance globale est bien aujourd'hui à une diminution des surfaces agricoles utilisées, même si la SAU de la CC de l'Aigle et de la Marche reste stable.

* Unité de mesure du temps de travail qui correspond au travail d'une personne à temps plein pendant une année.

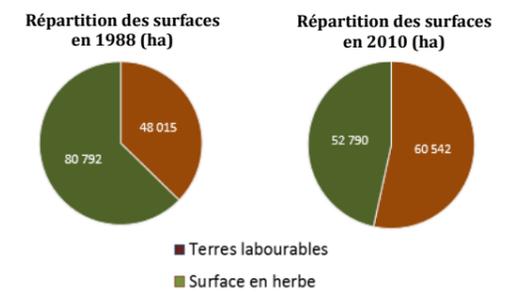
Entre augmentation des créations d'entreprises et baisse des effectifs salariés, un contexte économique très variable selon les EPCI

Le tissu économique du PETR PAPA0 Pays d'Ouche connaît des évolutions majeures :

- Une hausse significative du nombre d'établissements dans

toutes les intercommunalités, perceptible notamment dans les secteurs de l'industrie et dans le secteur de l'administration/enseignement/santé.

- Une baisse globale des effectifs salariés, dans tous les secteurs (sauf administration) et presque toutes les intercommunalités.



Source : RGA-Agrete 1988-2010

Les CC d'Argentan Intercom et des Pays de l'Aigle et de la Marche concentrent à elles seules 70% de l'emploi du PETR PAPA0 Pays d'Ouche, en particulier dans les secteurs de l'administration, du commerce ou des transports. La région de Gacé, quant à elle, concentre les emplois du secteur de la construction.

Ces chiffres traduisent néanmoins une forte concentration des emplois dans les principaux pôles urbains du territoire. Relativement au nombre d'entreprises déjà implantées, on constate que le territoire du PETR PAPA0 Pays d'Ouche présente une certaine dynamique manifestée par un taux de création d'entreprise assez élevé dans certaines communes.

Une croissance démographique en stagnation qui cache de fortes disparités locales

Depuis 1968, la population du PETR PAPA0 Pays d'Ouche est relativement stable, en léger recul de 0,2% entre 2007 et 2012. Ces variations de population sont similaires à celles observées à l'échelle du département de l'Orne. Cette tendance cache cependant de fortes disparités locales au sein du territoire. La croissance démographique des communes s'appuie à la fois sur le solde naturel et le solde migratoire, posant de manière conjointe les problématiques d'accueil de nouveaux habitants et de renouvellement des générations, d'autant plus que la population du PETR PAPA0 Pays d'Ouche est vieillissante.

Les agriculteurs, et dans une moindre mesure les ouvriers, artisans et chefs d'entreprises, bénéficient d'une meilleure représentativité au sein du PETR PAPA0 Pays d'Ouche. De façon globale, les pôles urbains du territoire comportent une part plus importante de professions intermédiaires tandis que les communes rurales accueillent davantage d'agriculteurs.

Le revenu fiscal moyen des ménages du PETR PAPA0 Pays d'Ouche (21 102 €) est légèrement moins élevé que celui de l'Orne (21 523 €). Un net clivage apparaît et s'accroît entre les foyers fiscaux autour des pôles urbains d'Argentan, aux revenus plus élevés, et les communes rurales où les revenus sont plus faibles.

Des ménages plus nombreux mais de taille plus petite ...

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. Cette moyenne laisse cependant entrevoir des disparités territoriales : les secteurs de Vimoutiers et l'axe Argentan-L'Aigle, où le vieillissement est plus marqué, regroupent ainsi davantage de personnes seules.

... opérant des influences sur l'évolution des logements

En 2012, le PETR PAPA0 Pays d'Ouche compte 33 895 résidences principales, soit 80 % du parc de logements, chiffre en constante augmentation depuis 1990 (+14%). Cette augmentation est liée à la diminution de la taille des ménages, puisque la population du territoire a connu un recul de -2,7% sur la même période. Le territoire a également connu une forte augmentation du nombre de logements vacants (+87% depuis 1990), qui s'établit en 2012 à 4607 logements, soit 10% du parc. 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. En revanche, le nombre de résidences secondaires reste faible (4081 résidences secondaires, soit 9,6% du parc).

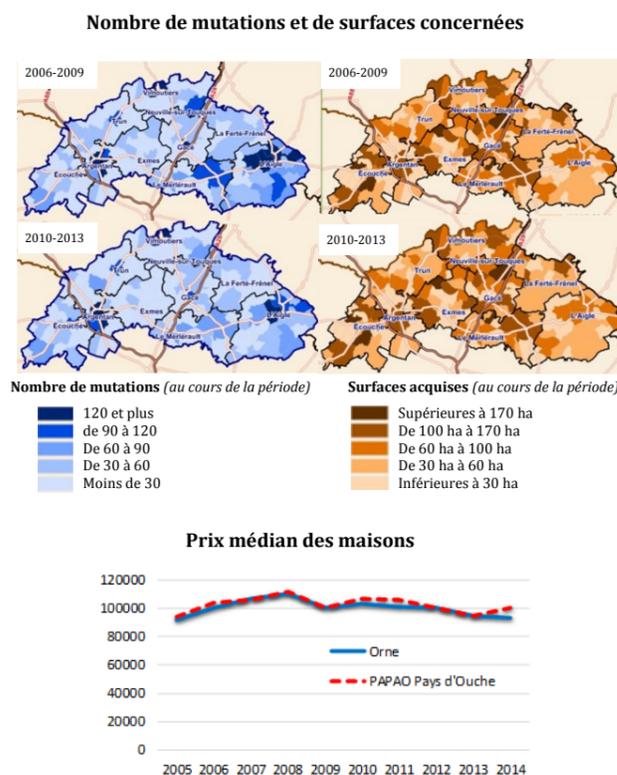
III. Les marchés fonciers et immobiliers

Des transactions concentrées autour des pôles d'Argentan et de L'Aigle

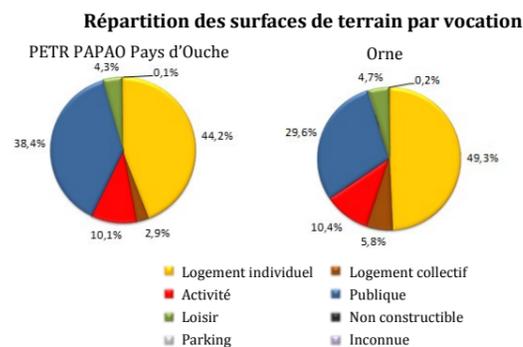
Au cours de la période 2006-2013, le périmètre du PETR enregistre 12 394 mutations, dont 52% sont localisées dans les CC du Pays de l'Aigle et de la Marche et d'Argentan Intercom. En termes du nombre de transactions, le marché a été plus actif sur les pôles les plus importants et leurs couronnes (dans le cas d'Argentan et de L'Aigle). En termes de surfaces, il n'y a pas systématiquement corrélation entre le nombre de transactions et le volume des surfaces concernées.

Un marché de ventes de maisons dynamique, comparable à celui de la Manche

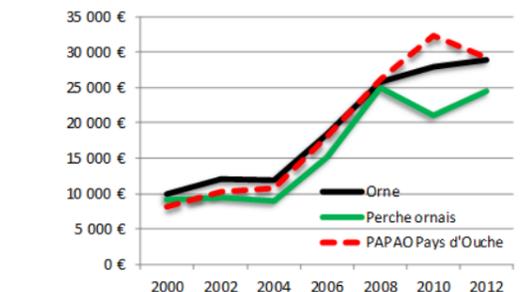
Entre 2005 et 2014, le rythme de transactions de maisons est plus élevé dans le PETR PAPA0 Pays d'Ouche que dans le reste du département : on relève ainsi entre 6 et 10 transactions pour 1 000 habitants sur le territoire contre 4 à 5 dans l'Orne. Compte tenu du caractère rural du périmètre, le marché des transactions connaît cependant des fluctuations significatives selon les années et les Communautés de communes. En moyenne, la surface des maisons vendues s'établit entre 80 et 90 m², soit des habitations de 3 pièces principales. Leur prix médian est d'environ 100 000 euros, un prix équivalent à celui observé dans l'Orne. Les prix les plus élevés se concentrent dans les CC d'Argentan Intercom ou du Pays du Haras du Pin, celles où les surfaces de terrains sont les plus basses. Les prix sont moins élevés dans les communes hors influence des pôles urbains. Les prix des maisons sont globalement restés stables ces dernières années.



Source : DGFIP - Valeurs foncières 2006-2013



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

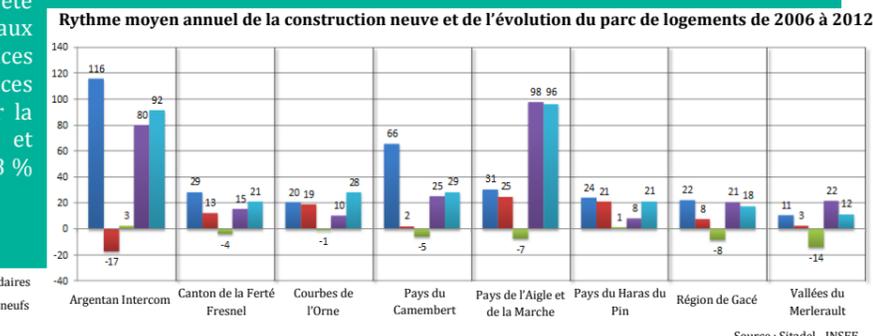


Source : Notaires de France - Perval

La dynamique de la construction neuve

Le PETR PAPA0 Pays d'Ouche a connu une construction significative, atteignant 955 000 m² de nouvelles surfaces de plancher entre 2004 et 2014. 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 (soit une diminution de 36 % des surfaces nouvelles). La dynamique de construction a été plus forte dans les CC des Courbes de l'Orne, du Pays du Haras et de la région de Gacé, portée par les constructions de locaux agricoles. 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. Cependant, toutes les vocations des surfaces de plancher ont connu une chute de construction sur la période 2009-2013 (-70% pour les locaux agricoles et commerciaux, -46% pour les logements individuels, -58 % pour les locaux d'activités).

L'étude de l'évolution des taux de construction montre quant à elle qu'entre 2006 et 2009, le taux de construction dans le PETR PAPA0 Pays d'Ouche a été plus élevé que dans l'Orne. 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. Les résidences secondaires jouent aujourd'hui un rôle minime dans la construction neuve, contrairement aux logements vacants, qui progressent plus vite que les résidences principales dans le Pays de l'Aigle et de la Marche, dépassant le rythme annuel de la construction neuve.



Source : Sitadel - INSEE

IV. La consommation foncière par extension du tissu bâti

Une polarisation de la consommation de l'espace

En 2013, 8 640 ha étaient consommés par le bâti sur le territoire du PETR, soit 4,8% de leur superficie totale. 877 ha d'espaces artificialisés non bâtis peuvent être ajoutés à ce total. Le rythme de consommation foncière connaît une forte croissance entre les années 1960 et 1980, une demande concentrée sur les pôles d'Argentan et de L'Aigle. Le reste du territoire a globalement suivi la même tendance (augmentation de la surface consommée) mais est resté très peu dynamique.

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, avec l'intensification de l'attractivité du pôle de L'Aigle, bien desservi par les axes de communication routiers. L'aménagement de l'A28 en 2005 a également engendré une plus forte consommation foncière dans les communes proches de cet axe. Depuis, cette consommation a cependant chuté d'environ 50%.