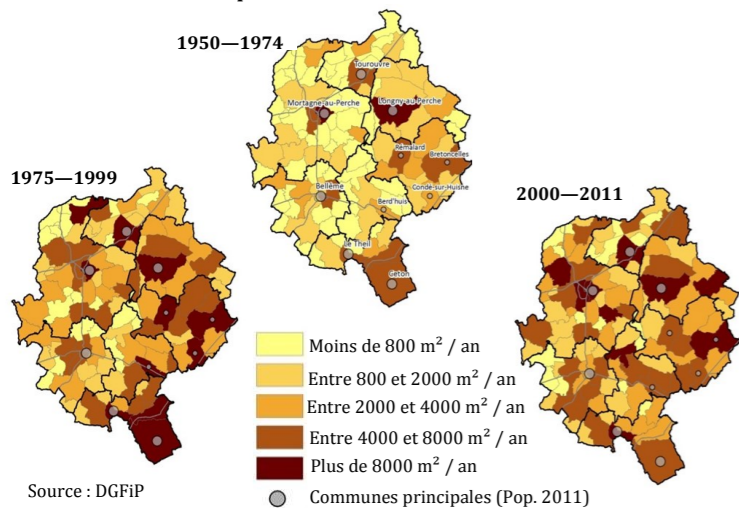


Consommation foncière par le bâti par commune et par période entre 1950 et 2011



La période 2000-2011 marque un recul important du rythme de la consommation foncière sur la CC du Val d'Huisne. Globalement, la consommation foncière sur le reste du Pays se poursuit sur le même rythme que la période 1975-1999. Un pic de consommation par le bâti a été atteint en 2008. Mais, la consommation foncière a diminué de moitié depuis la crise économique.

La superficie consommée par les maisons sur la période 2000-2011 représente 69% du total (contre 86% avant 2000). L'usage professionnel a doublé, passant de 7 à 14%.

Ramenée à sa population, la consommation par le bâti, toutes vocations confondues, sur le Perche ornais s'élève en 2011 à 1204 m² par habitant, un ratio important par rapport à d'autres territoires. L'habitat dispersé traditionnel du territoire en est une des raisons principales.

V. Politiques publiques et enjeux fonciers

Un SCOT pour le développement et l'optimisation du foncier

Le PADD du SCOT du Pays du Perche ornais a défini 5 axes, comprenant 17 orientations :

1. Favoriser un urbanisme équilibré s'appuyant sur la polarité et la maîtrise de l'usage des sols.
2. Inscrire le développement dans le respect des identités paysagères et patrimoniales.
3. Maintenir l'attrait commercial et renforcer l'attractivité économique du Pays.
4. Structurer une offre de logements à partir de l'armature existante
5. Améliorer l'attractivité résidentielle, touristique, culturelle et énergétique du territoire.

La maîtrise de la consommation foncière est inscrite comme l'un des objectifs du PADD, en permettant l'accueil de 2 700 habitants supplémentaires d'ici 2042 (soit 222 logements/an).

Une absence de Programme Local de l'Habitat

Le territoire ne dispose pas de Programme Local de l'Habitat (PLH). Cette absence est néanmoins en partie compensée, pour la question foncière, par les objectifs et les principes de consommation pour l'habitat prévus dans le SCOT. De plus, le territoire met en place un PLUi avec un volet habitat sur 6 des 7 Communautés de Communes.

Un mouvement important d'actualisation des documents d'urbanisme

En date de cette étude, réalisée en 2015, 79 des 111 communes du Perche ornais sont toujours régies par le règlement national d'urbanisme (39%). 69 communes sont engagées dans une procédure d'élaboration d'un PLU(i) alors qu'elles ne possèdent actuellement aucun document opposable, tandis que 10 autres communes vont se doter d'un PLU. Sur les communes disposant d'un PLU ou un POS, les zones « U » représentent 3,8% de la surface communale, confirmant le caractère rural du Pays.

VI. Territorialisation des enjeux fonciers

Quatre enjeux fonciers majeurs :

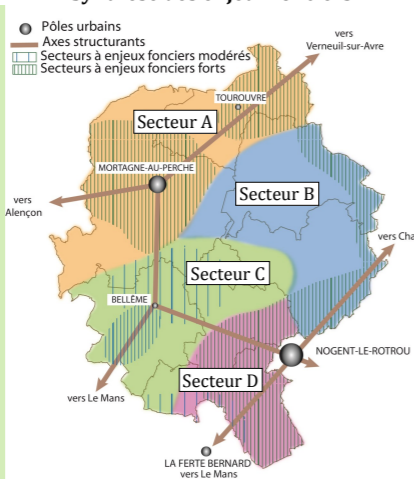
Enjeu 1 : Nette différence du marché entre les communes rurales, les couronnes des pôles et les pôles urbains

Enjeu 2 : Maîtrise de la consommation foncière pour le logement individuel, notamment dans le périurbain

Enjeu 3 : Dépendance du marché par rapport aux personnes physiques

Enjeu 4 : Quelle consommation foncière et quel devenir du foncier bâti dans les secteurs en perte de vitesse démographique et économique ?

Synthèse des enjeux fonciers



Secteur A : enjeux fonciers importants

Desservi et traversé par la nationale 12 qui relie Paris à Alençon. Cet axe structure le développement urbain vers l'Est en direction de Verneuil-sur-Avre, et vers l'Ouest en direction d'Alençon. Il fait l'objet de nombreux déplacements domicile-travail.

Secteur B : territoire rural

Les transactions y portent essentiellement sur du foncier à vocation agricole et les logements vacants y sont nombreux. Les franges Est sont cependant très convoitées par les franciliens.

Secteur C : destination touristique

Il se trouve faiblement polarisé par Bellême ou Rémalard et présente un habitat dispersé comme le reste du territoire. C'est le long des axes routiers le reliant aux différents pôles que les enjeux fonciers sont les plus forts.

Secteur D : influence de la périurbanisation

Il est sous l'influence de la périurbanisation de Nogent-le-Rotrou qui tend à s'éloigner du pôle et à se structurer le long de la D955 ou D923 en direction de Bellême ou du Theil. L'influence de la Ferté-Bernard au Sud-Ouest est également perceptible, mais reste plus modeste.

Source : Francièmes 2010 - Cartographie ASTYM 2015



Diagnostic foncier Observatoire foncier du Perche ornais

I. Un territoire au « bout » de l'Orne, intégré au « cœur » du Perche...

Le Perche ornais est un territoire-frontière pour le département de l'Orne et la région Basse-Normandie, avec les Pays de la Loire et le département de la Sarthe au Sud-Ouest et la Région Centre avec l'Eure-et-Loir au Sud et à l'Est. Toutefois, les frontières départementales ne jouent qu'un rôle mineur dans les déplacements et bassins de vie des habitants du Perche ornais. En effet, les pôles intermédiaires et de centralité aux frontières extérieures du territoire jouent un rôle multi-polarisant majeur pour les communes.

Regroupant 111 communes sur 7 EPCI du département de l'Orne, le Perche ornais concentre une population de 48 500 habitants en 2011. Il se structure autour de l'armature urbaine suivante :

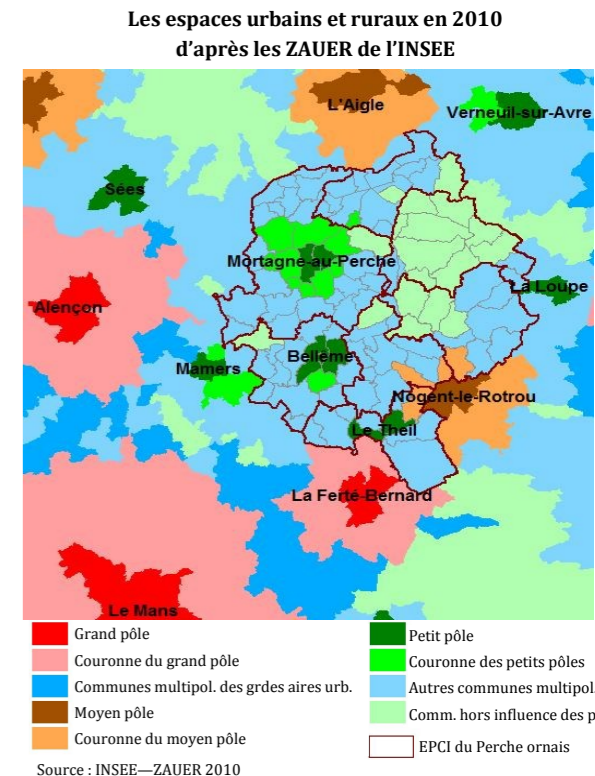
- 3 petits pôles (selon l'INSEE) : Mortagne-au-Perche (4 076 habitants en 2011), qui est le plus dynamique, Bellême et Le Theil.
- 10 communes ayant plus de 1 000 habitants.
- Les autres communes, rurales, ont une population inférieure à 1 000 habitants.

... ayant une occupation majoritaire agricole et des enjeux environnementaux bien identifiés

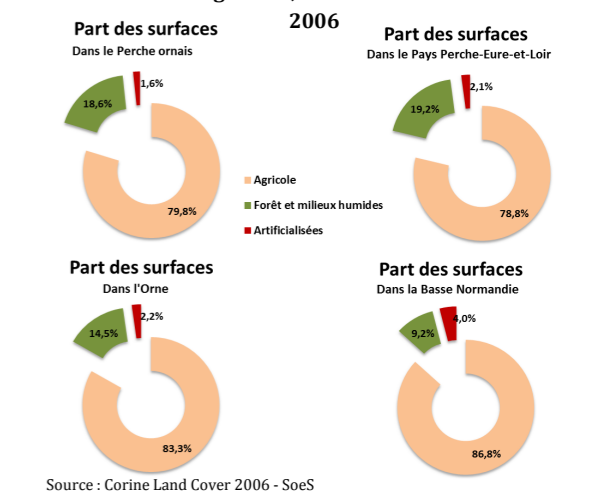
D'après les résultats de la base de données de Corine Land Cover, les terres artificialisées du Perche ornais n'occupent que 1,6 %, soit une part de surface inférieure à celle du Pays Perche-Eure-et-Loire (2,1%), du département de l'Orne (2,2%) et de l'ancienne région Basse Normandie (4,0 %). Le périmètre du Perche ornais, tout comme les territoires de comparaison, s'avère être un espace majoritairement agricole (79,8 % des terres occupées), soit 114 197 ha. On y trouve également une surface forestière et humide relativement importante, à hauteur de 18,6%, soit 26 559 ha.

Par ailleurs, plusieurs enjeux en lien avec l'environnement et le foncier ont été identifiés :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles tout en restant vigilant sur la destination du foncier
- Travailler sur l'implantation, l'intégration et l'aspect des constructions nouvelles afin de conserver l'identité du territoire
- Favoriser le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif en cohérence avec la capacité résiduelle des équipements, tout en limitant leur impact sur le foncier
- Prendre en compte ou éviter les secteurs potentiellement à risque et les espaces contraints dans les projets d'urbanisation.



Part des surfaces agricoles, forestières et artificialisées en

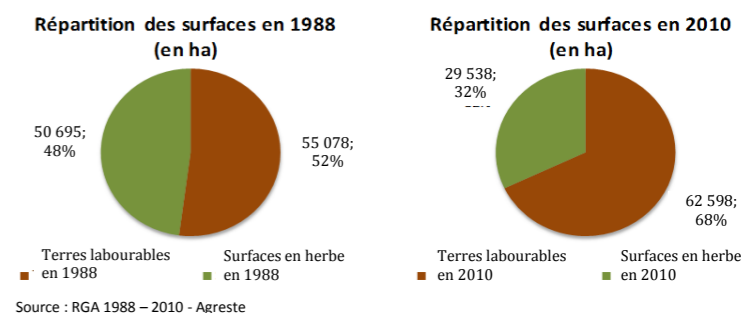


II. Les éléments clefs en lien avec la dynamique foncière du territoire

Transformation profonde de l'agriculture au cours des 20 dernières années

- 1 141 exploitations agricoles en 2010 (en une baisse de 58 % par rapport à 1988). Cette baisse est plus marquée encore dans la CC du Haut Perche et celle du Val d'Huisne.
- Diminution de 11 200 ha de la surface agricole utilisée (soit 10% sur la même période), accompagnée d'une augmentation très importante de la surface moyenne des exploitations : 83 ha en 2010, contre 29 ha en 1988, soit une hausse de 111 %.

- Diminution de 45% des surfaces en herbes, sur la même période, au profit des terres labourables (+35%).



Des créations d'entreprises mais une baisse des effectifs

- Quelques grandes entreprises implantées de longue date sur le territoire (usines Gestamp-Sofedit et SCA au Theil; SNA et Riffaud-Gimaex à Tourouvre), qui influencent fortement l'emploi et les activités sur les communes concernées.
- On constate une augmentation du nombre d'établissements dans tous les secteurs d'activité entre 2008 et 2012, accompagnée cependant d'une baisse des effectifs.

Une stabilité globale de la démographie masquant des évolutions infra-territoriales

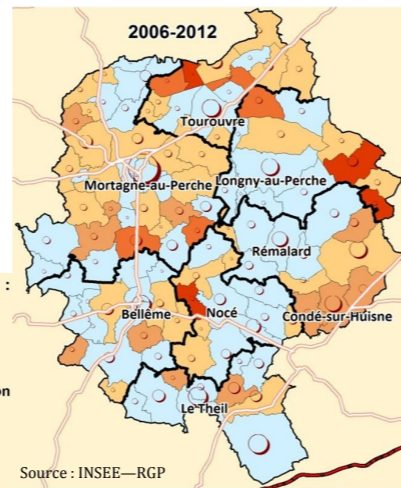
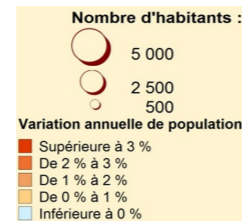
- Entre 1990 et 2012, la population est en augmentation (+2800 habitants), avec une légère décroissance entre 2006 et 2012. Les bourgs et les villes pôles subissent une perte de population depuis 1999, tandis que l'attractivité d'autres communes se renforce.
- Un vieillissement significatif de la population, supérieur aux chiffres du département, en particulier dans les communes rurales. Le territoire présente une baisse importante des 15-44 ans, une forte augmentation des 45-59 ans, des 60-74 ans et des 75 ans et plus (+43%).
- Ouvriers, agriculteurs, artisans, commerçants ou chefs d'entreprises correspondent aux catégories socio-professionnelles les plus représentées. De ce fait, les revenus moyens des ménages sont plus élevés que dans l'Orne (23 244 € contre 22 219 € en 2011).

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

- Augmentation du nombre de ménages et tendance soutenue à la diminution de leur taille. En 2012, le nombre de personnes par ménage est de 2,3, ratio supérieur à celui de l'Orne (2,26).

Le PADD (axe V) cible le maintien de l'attrait commercial et le renforcement de l'attractivité économique du Pays, avec l'intégration d'un potentiel foncier suffisant et la réorganisation de l'offre foncière autour des zones de développement économique pour une meilleure cohérence intercommunale des réserves foncières.

L'évolution démographique entre 2006 et 2012



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

- Le parc de résidences principales dans le Perche ornais augmente (21 100 en 2012, contre 17 887 en 1999) et reflète le phénomène de périurbanisation récente. Entre 1968 et 1990, la croissance des résidences principales se réalise surtout dans les espaces ruraux en périphérie des pôles. Depuis 1990, le parc de résidences principales s'étend sur l'ensemble du territoire et concerne toutes les communes du Pays.
- On observe une forte augmentation des logements vacants depuis 1990 (+54 %), même si le taux n'est pas élevé (9%). Quant aux résidences secondaires, leur part reste relativement constante depuis 1990 (21% en 1990, 19 % en 2012).

III. Les marchés fonciers et immobiliers

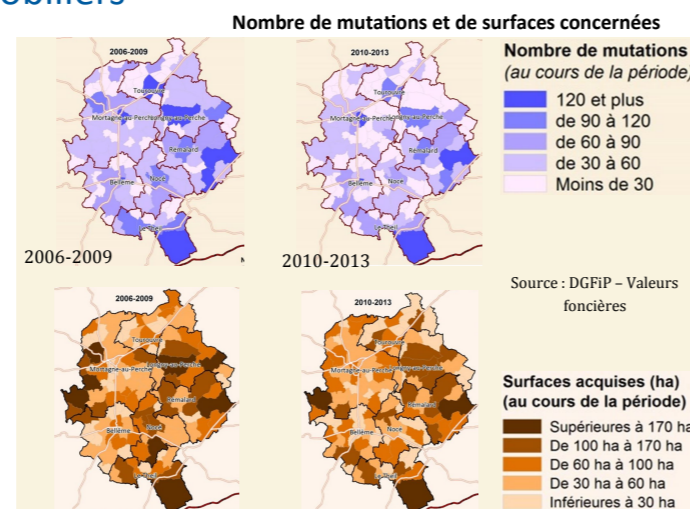
Au cours de la période 2006-2013, le Perche ornais enregistre 9 341 mutations, dont 56 % ont été réalisées entre 2006 et 2009. La CC de Mortagne au Perche a concentré 27 % du total des transactions, le Perche Rémalardais 17 % et le Pays Bellêmeois 13 %. Par ailleurs, on constate qu'il n'y a pas systématiquement de corrélation entre le nombre de transactions et le volume des surfaces concernées.

On distingue les secteurs où le nombre de transactions et les surfaces foncières sont importants (communes de l'Est et Sud), les secteurs où le nombre de transactions est faible mais les surfaces sont importantes (communes de la frange Ouest), et les communes où le nombre de transactions est important mais les surfaces concernées peu étendues (pôles urbains).

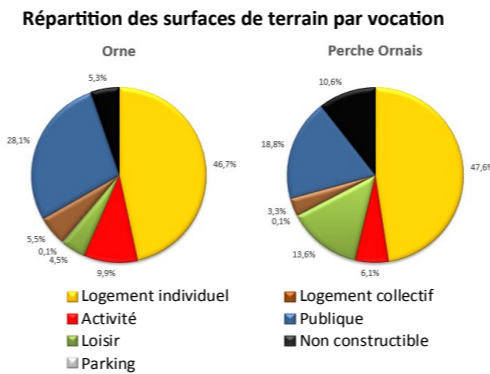
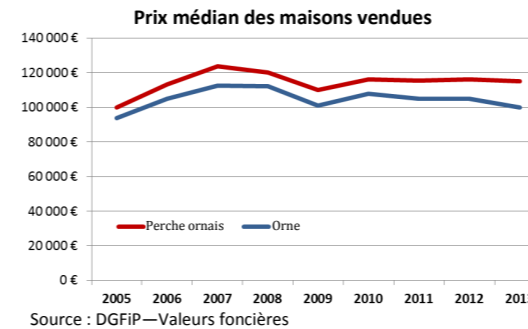
Marché de vente de maisons plus dynamique par rapport à l'Orne

Sur la période 2005-2013, le Perche ornais présente un marché de ventes de maisons par habitant plus dynamique par rapport à l'Orne, avec 103 transactions pour 1 000 habitants, contre 77 transactions pour 1000 habitants dans l'Orne. La CC du Pays de Longny présente le taux le plus élevé (133 transactions pour 1 000 habitants). C'est également l'intercommunalité qui a connu la fluctuation la plus forte entre 2008 et 2013.

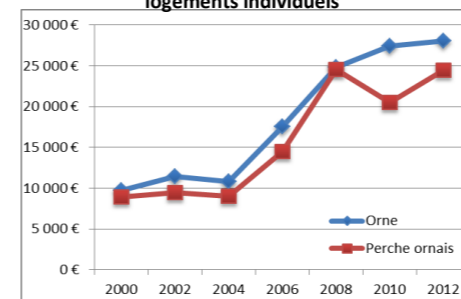
Sur la période 2005-2013, la surface médiane des maisons vendues varie entre 80 (Haut Perche, Perche rémalardais) et 88 m² (Bassin de Mortagne au Perche, Perche Sud), alors que :



- La taille médiane des terrains est nettement supérieure dans le Perche ornais (1 300 m²) par rapport à celle de l'Orne (1000 m²).
- Les prix médians sont plus élevés dans le Pays du Perche ornais : 115 000 €, contre 105 000 € dans l'Orne.



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



Source : Notaires de France - PERVAL.

Dynamique de la construction neuve

Entre 2003 et 2012, il s'est construit 664 000 m² de surface de plancher. Sur cette période, on note une faible évolution des surfaces de plancher commencées par habitant. Néanmoins, le taux de variation de ces surfaces, entre 2003-2007 et 2008-2012, révèle une chute de 41 % des surfaces nouvelles qui passent de 418 000 m² à 246 000 m².

On observe une dynamique de construction beaucoup plus marquée dans la CC du Bassin de Mortagne au Perche, dont les surfaces de plancher commencées ou réalisées par habitant sont plus élevées que la moyenne du Perche ornais (12 m² de surface réalisée par habitant contre 8 m² dans le Perche ornais par exemple). Cette tendance est le reflet de la périurbanisation du pôle de Mortagne au Perche.

IV. La consommation foncière par extension du tissu bâti

Un territoire peu soumis à la pression foncière

En 2011, 5 839 ha du territoire du Perche ornais étaient consommés par le bâti soit 3,8% de la superficie du Pays, soulignant son caractère rural. À ce total, s'ajoutent 836 ha d'espaces artificialisés non bâtis.

Les nouvelles constructions vont se multiplier progressivement à partir des années 60, principalement sur les pôles du territoire (Mortagne-au-Perche et sa commune limitrophe Saint-Langis-lès-

Sur la période 2005-2013, seule Mortagne-au-Perche affiche un prix médian des maisons supérieur à celui du Perche ornais. Le prix à l'échelle du SCoT (115 000€) est également dépassé par les communes de moins de 1 000 habitants (119 000€). En revanche, au Theil, les prix sont nettement inférieurs à celui du Perche ornais (respectivement 82 000€ et 115 000€). Ces chiffres s'expliquent du fait que les terrains des maisons présentent des tailles relativement élevées, avec des unités foncières de parfois plusieurs hectares.

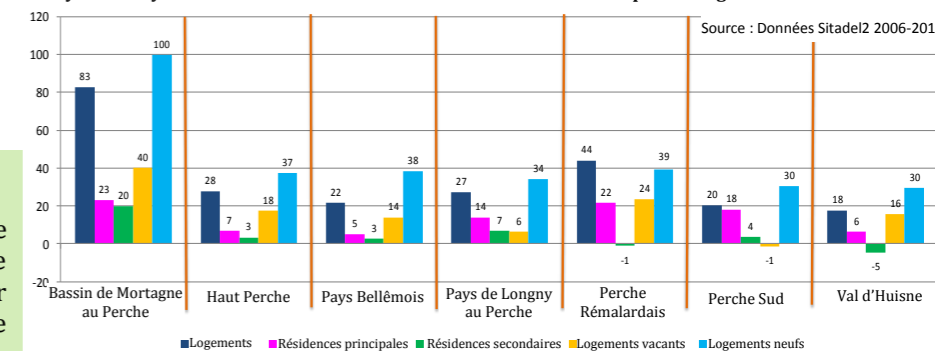
Marché foncier surtout axé sur l'habitat

Sur la période 2000-2012, la part des surfaces vendues destinée à l'habitat est prédominante (en particulier au logement individuel) : 47% dans le Perche ornais et 46% dans l'Orne. La part consacrée aux logements collectifs est faible, 3% dans le Perche ornais et 5% dans l'Orne, reflet du caractère rural de ce territoire. La vocation activité est moins importante dans le Perche ornais (6%). En revanche, la part de vocation loisir est bien plus élevée dans le SCOT par rapport au département (13 % contre 4 %).

Sur l'ensemble du marché foncier, les personnes physiques correspondent à la catégorie d'acheteurs et de vendeurs la plus représentée : 50 % dans le Perche ornais, contre 70 % dans l'Orne. De son côté, le secteur public joue aussi un rôle important sur la dynamique du marché foncier : 28 % des vendeurs (21 % dans l'Orne) et 30 % des acheteurs (30 % dans l'Orne).

L'étude sur les terrains des maisons à bâtir permet de constater que les prix médians du SCOT sont proches de ceux de l'Orne entre 2000 et 2008. La différence est nette en 2010, lorsque le Perche ornais connaît une chute des prix. Les écarts sont peu significatifs entre les différentes catégories socio-professionnelles des acheteurs (de 11 à 15%). Ils proviennent pour 59% du même périmètre SCoT. La part monte à 64 % si nous ajoutons le reste du département. Pas moins de 29 % des acheteurs viennent de l'Île de France et de la Région Centre Val de Loire.

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



La croissance du parc de logements est plus dynamique dans la CC du Bassin de Mortagne au Perche et s'accompagne d'un accroissement des résidences secondaires et des logements vacants. Hormis le Perche Rémalardais, tous les EPCI ont connu une évolution plus rapide des logements neufs que celle des résidences principales. Les résidences secondaires décroissent dans le Val d'Huisne et dans le Perche Rémalardais. Par contre, les logements vacants progressent plus vite que les résidences principales dans 5 EPCI sur 7.