

***2017 - 2042***

***SCOT du Pays du Perche ornais***



**Partie 1 - Rapport de présentation**

**Partie 1.1 - Diagnostic stratégique**

*Document arrêté le : 22/12/2017*

*Document approuvé le : 21/09/2018*

# I - Sommaire

<b>I - SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>II - ORGANISATION DU TERRITOIRE .....</b>	<b>3</b>
A - LA COOPERATION INTERCOMMUNALE, FONDEMENT DU PAYS .....	3
B - LE TERRITOIRE DU SCOT EN QUELQUES CHIFFRES .....	3
C - DYNAMIQUE LOCALE AUTOUR DE LA PLANIFICATION TERRITORIALE.....	4
D - UN POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE SOURCE D'ATTRACTIVITES .....	4
E - UNE REPARTITION ENTRE PLUSIEURS BASSINS DE VIE ET D'EMPLOI .....	5
F - ENJEUX – ORGANISATION ET POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE .....	6
<b>III - LOGIQUES DE DEVELOPPEMENT DU PERCHE ORNAIS.....</b>	<b>7</b>
A - PREGNANCE DES CONTRAINTES NATURELLES.....	7
B - DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET ESSOR URBAIN .....	7
C - MODIFICATION DES LOGIQUES DE DEVELOPPEMENT.....	7
D - ENJEUX - LOGIQUES DE DEVELOPPEMENT DU PERCHE ORNAIS.....	7
<b>IV - UTILISATION DES TERRITOIRES DE COMPARAISON .....</b>	<b>8</b>
A - CRITERES ET INDICATEURS UTILISES.....	8
B - LOCALISATION DES TERRITOIRES VIS-A-VIS DU BASSIN PARISIEN .....	8
<b>V - STRUCTURE DE LA POPULATION.....</b>	<b>9</b>
A - LE PERCHE ORNAIS, UN TERRITOIRE RURAL.....	9
B - UN TERRITOIRE RURAL QUI GAGNE DE LA POPULATION.....	10
C - DES DYNAMIQUES D'EVOLUTION CONTRASTEES.....	12
D - DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES VARIABLES SELON LES POLARITES .....	14
E - ENJEUX - POPULATION.....	16
<b>VI - PARC DE LOGEMENTS DU PERCHE ORNAIS.....</b>	<b>17</b>
A - DES POLARITES QUI STRUCTURENT UN HABITAT DISPERSE.....	17
B - UN PARC DE LOGEMENTS AUX DYNAMIQUES MULTIPLES .....	18
C - UN PARC ANCIEN ET 90 % DE LOGEMENTS INDIVIDUELS.....	20
D - DES EVOLUTIONS CONTRASTEES AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS.....	23
E - UNE ARTIFICIALISATION DES SOLS QUI PROGRESSE RAPIDEMENT.....	25
F - UNE DIMINUTION DE LA TAILLE DES MENAGES QUI SE POURSUIT .....	26
G - QUELS BESOINS EN LOGEMENTS A HORIZON 2042 ?.....	29
H - QUELQUES OUTILS D'AMELIORATION DU PARC.....	30
I - ENJEUX - PARC DE LOGEMENTS.....	31

<b>VII - EQUIPEMENT ET SERVICES.....</b>	<b>32</b>
A - MORTAGNE : UN PETIT POLE RELAYE PAR DES POLARITES LOCALES.....	32
B - DES POLES QUI CENTRALISENT LES EQUIPEMENTS ET SERVICES .....	32
C - LE PERCHE ORNAIS, UN TERRITOIRE BIEN EQUIPE ?.....	35
D - UNE ACCESSIBILITE DES EQUIPEMENTS A AMELIORER .....	36
E - ENJEUX - EQUIPEMENT ET SERVICES .....	36
<b>VIII - ECONOMIE DU TERRITOIRE.....</b>	<b>37</b>
A - UNE ARMATURE ECONOMIQUE A RENFORCER .....	37
B - UNE OFFRE COMMERCIALE COHERENTE A RENFORCER LOCALEMENT .....	42
C - UNE OFFRE D'ACCUEIL DES ENTREPRISES A ORGANISER SUR LE PAYS.....	46
D - DES SITUATIONS HETEROGENES EN MATIERE D'EMPLOI ET D'ACTIFS.....	48
E - D'IMPORTANTES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL .....	53
F - ENJEUX – ECONOMIE DU TERRITOIRE.....	56
<b>IX - AMENAGEMENT NUMERIQUE, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....</b>	<b>57</b>
A - INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE A RENFORCER.....	57
B - DES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT A AFFIRMER.....	59
C - UNE OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS ET DES OFFRES ALTERNATIVES.....	62
D - D'IMPORTANTES MOBILITES SUR LE PERCHE ORNAIS .....	64
E - DES POLES GENERATEURS DE DEPLACEMENTS.....	64
F - ENJEUX - AMENAGEMENT NUMERIQUE, TRANSPORT, DEPLACEMENTS.....	65
<b>X - CONCLUSION &amp; ENJEUX DU SCOT .....</b>	<b>66</b>

*Le diagnostic stratégique et l'état initial de l'environnement ont été réalisés entre 2013 et 2014 à l'échelle des 111 communes historiques du Perche ornaïs et des 7 Communautés de Communes initiales du projet. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le nombre d'EPCI est passé à 4 et le nombre de communes à 73 suite à la création ces dernières années de nombreuses communes nouvelles. Le périmètre étant resté identique et les fusions entre EPCI ayant été réalisées en considérant l'intégralité des anciens périmètres, l'état des lieux est resté dans sa version initiale à l'origine de la structuration du projet de territoire (PADD / DOO).*

*En vue de faciliter le suivi de la mise en œuvre du schéma, une partie 1.5 « Actualisation des indicateurs et dynamiques » a été intégrée au rapport de présentation ; cette dernière intègre les principales données utiles à l'évaluation du SCOT.*

## II - Organisation du territoire

### A - La coopération intercommunale, fondement du Pays

Le Syndicat Intercommunal pour le Développement du Tourisme dans le Perche (*SIDTP*) a été créé par quelques communes, dès le début des années 1970, pour contribuer au développement touristique du territoire. Il s'est progressivement élargi à toutes les communes et à toutes les Communautés de communes du Perche ornaï. En 2000, il est devenu le syndicat porteur du Pays du Perche ornaï et s'est transformé en Syndicat intercommunal pour le développement du territoire du Perche. Les missions du syndicat ont été dans le même temps élargies : développement agricole, économique, touristique, social, culturel et urbanisme notamment.

Le Pays est aujourd'hui composé de 7 communautés de communes et de 111 communes (4 *EPCI* / 73 communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017). Il accompagne financièrement et techniquement les collectivités locales et devient de plus en plus maître d'ouvrage dans la mutualisation des études, voire des investissements. Le Pays du Perche ornaï décline sa stratégie territoriale dans le cadre du volet territorial du contrat de projets Etat-Région 2007-2013 qui se décline autour des axes suivants :

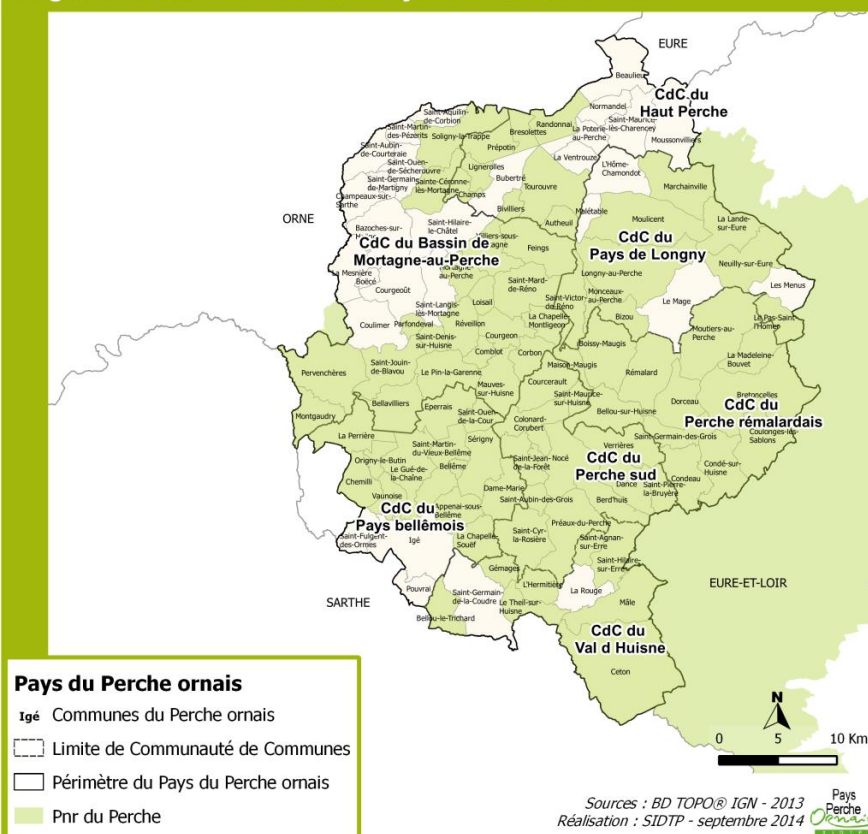
- *Axe 1 : Conforter, développer et accueillir durablement les activités économiques et l'emploi en valorisant les atouts du territoire*
- *Axe 2 : Favoriser le maintien et le développement équilibré des services répondant aux besoins des habitants et attractifs pour de nouveaux arrivants*

En 2012, le syndicat du Pays du Perche ornaï a fait le choix d'engager la démarche en vue d'élaborer un Schéma de Cohérence Territoriale (*SCOT*) pour répondre aux obligations fixées par le législateur dans le cadre du Grenelle II et disposer d'un document qui devrait être approuvé en 2017. La compétence *SCOT* transférée au Pays du Perche ornaï en 2012 montre cet esprit de fédération. Les élus du Pays du Perche ornaï ont aussi vu dans le *SCOT* l'opportunité d'avancer simultanément sur les plans locaux d'urbanisme. Ainsi, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 4 communautés de communes ont d'ores et déjà engagé l'élaboration de leur plan local d'urbanisme intercommunal : Bassin de Mortagne, Pays bellêmeois, Perche sud, Haut Perche.

Le Pays du Perche ornaï a été retenu dans le cadre de l'appel à projets *SCOT* ruraux de l'Etat, ce qui valorise cette démarche et permet d'assurer le financement de celle-ci afin de constituer un projet partagé pour le développement du territoire.

### B - Le territoire du SCOT en quelques chiffres

#### Organisation territoriale du Pays du Perche ornaï



Le territoire du Perche ornaï comptait en 2011, 48 494 habitants sur une surface de 1 551 km<sup>2</sup>, soit une densité relativement faible et caractéristique des territoires ruraux (31 habitants par km<sup>2</sup>).

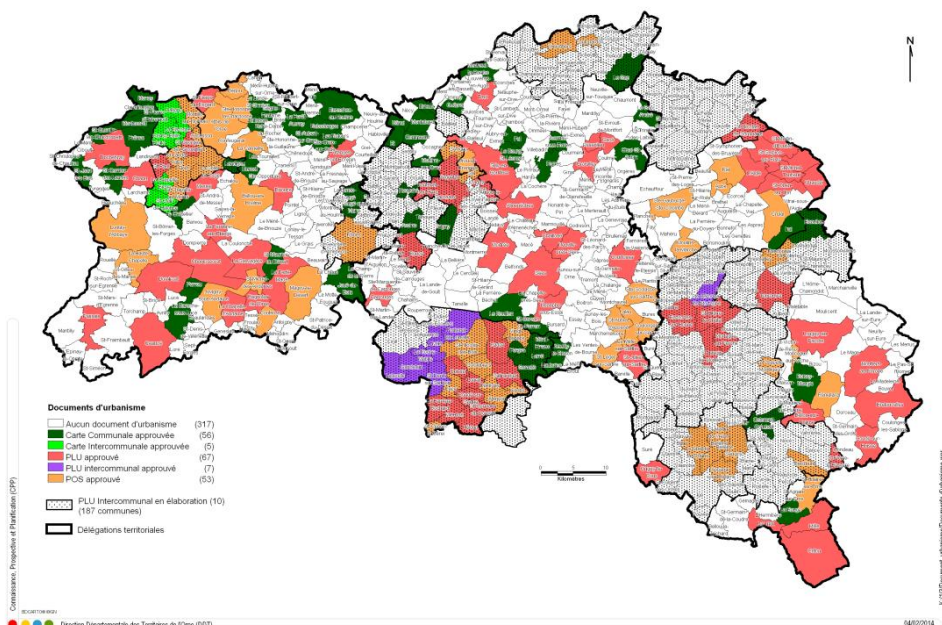
Le territoire compte 111 communes historiques fédérées au sein de 7 intercommunalités dont l'ensemble constitue le périmètre du Pays du Perche ornaï. De plus, 82 communes font partie du Parc naturel régional du Perche créé en 1998 sur la base d'une adhésion de 118 communes pour 126 actuellement.

Le territoire du *SCOT* constitue ainsi un territoire peu peuplé mais organisé autour de structures qui coopèrent pour développer et organiser le Perche ornaï.



## C - Dynamique locale autour de la planification territoriale

Documents d'urbanisme dans l'Orne au 1er Février 2014



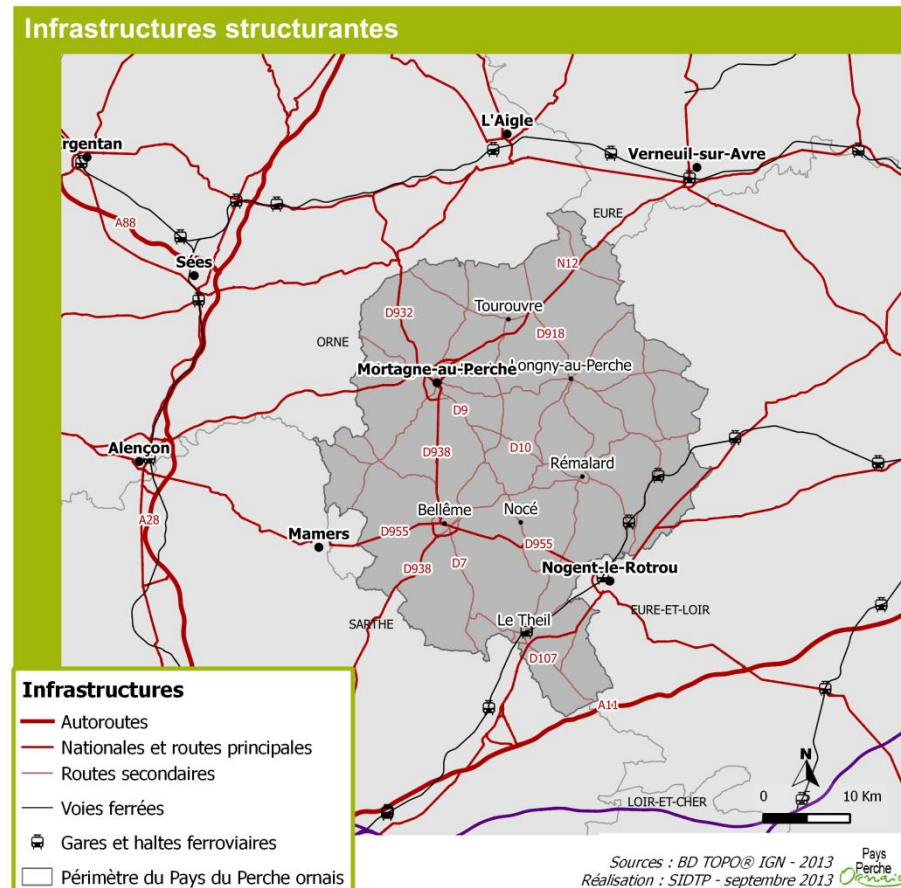
DOCUMENTS D'URBANISME DANS L'ORNE AU 1ER FEVRIER 2014, DDT (2014)

Au 1<sup>er</sup> février 2014 – lors de la rédaction de l'état des lieux du projet de SCOT – le Pays du Perche ornaïs comptait 29 documents d'urbanisme applicables dont :

- 1 PLUi et 4 en cours d'élaboration (Bassin de Mortagne, Pays bellêmois, Perche sud, Haut-Perche)
- 13 PLU dont un cours d'approbation (Saint-Germain-de-la-Coudre) et un cours d'élaboration (Saint-Maurice-lès-Charencey)
- 11 POS
- 4 cartes communales et une en cours d'élaboration (Maison-Maugis)

On observe actuellement une **dynamique de la planification territoriale** qui permettra à terme, de structurer l'aménagement du territoire et de compenser le retard accumulé à l'échelle du département. La traduction des objectifs du SCOT pourra ainsi se faire plus aisément au travers de l'élaboration et/ou de la révision de ces documents, qu'ils soient communaux ou intercommunaux.

## D - Un positionnement géographique source d'attractivités



Le Pays du Perche ornaïs est situé au Sud-Est de la Basse-Normandie, au carrefour de la Haute-Normandie, la Région Centre et les Pays de la Loire.

Il bénéficie de la **proximité de deux autoroutes** reliant Le Mans à Rouen (A28) et Le Mans à Paris (A11) sans pour autant en bénéficier pleinement du fait de l'éloignement relatif de ces infrastructures routières.

**Une ligne ferroviaire traverse le Sud du Perche ornaïs** (une gare et deux haltes ferroviaires) et relie Le Mans à Paris. **Deux autres lignes se situent aux franges** du territoire et connectent Paris à Granville et Le Mans à Caen. Il est ainsi possible de relier Paris en moins de 2 heures à partir des gares de Condé-sur-Huisne (via Chartres ou Nogent), de La Loupe (1h30) ou L'Aigle (1h15).

L'agglomération du Mans est accessible en 1 heure à partir de Condé-sur-Huisne et celle de Caen à partir notamment des gares de Sées ou Alençon en moins d'1h30.

**L'infrastructure linéaire la plus utilisée du territoire reste la RN 12** qui relie la Bretagne à Paris et permet un désenclavement du territoire en le connectant à certaines agglomérations limitrophes tout en facilitant certains déplacements au sein du territoire. Le Perche se situe ainsi à 2 heures de route de Paris (155 km), 1h30 de Caen (120 km) et moins d'1 heure du Mans (90 km). Le projet de mise en 2x2 voies entre Villiers-sous-Mortagne et Saint-Maurice-lès-Charencey devrait contribuer à structurer le développement du territoire autour de cet axe en améliorant les déplacements et les échanges. Cet aménagement pourrait constituer progressivement un itinéraire de substitution à l'A11 et ainsi modifier certaines habitudes de déplacement mais les travaux ne sont pas prévus avant 2018 / 2020.



LA RN 12 SUR LE TERRITOIRE DU PERCHE ORNAIS (PPO / AEROCUB, 2013)

L'ensemble du territoire bénéficie d'un **réseau viaire à la fois dense et structurant** permettant d'interconnecter les pôles au sein et en dehors du territoire.

Le Pays du Perche ornaise constitue ainsi un **territoire à la fois proche et à l'écart des grands axes de communication**. Ce contexte devrait être une contrainte pour le développement du territoire mais il n'en est rien. Le positionnement géographique du Perche ornaise reste stratégique et attractif du fait de sa proximité avec la région parisienne ou d'autres grandes agglomérations (Caen ou Le Mans).

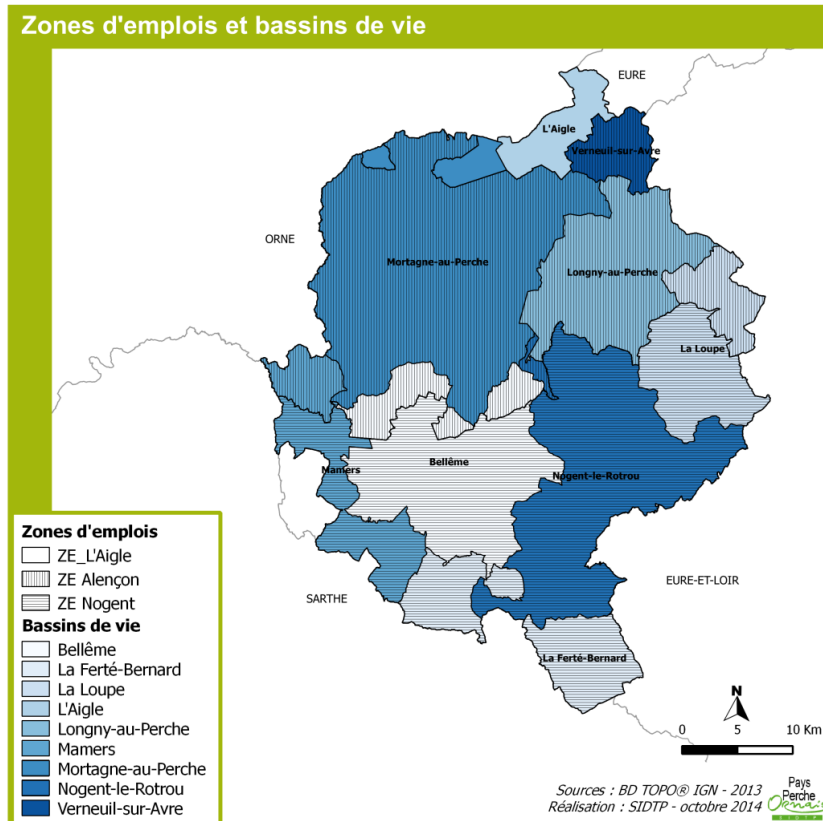
L'évolution des modes traditionnels d'emplois contribue à un regain d'attractivité des territoires ruraux situés à la fois à l'écart mais connectés (modes de transport, technologies de la communication). Le développement des technologies numériques sur le territoire devrait contribuer à développer l'accueil de franciliens désirant résider ou travailler sur le territoire tout en ayant la possibilité de rejoindre régulièrement la région parisienne.

## E - Une répartition entre plusieurs bassins de vie et d'emploi

Le territoire du Perche ornaise compte plusieurs bassins de vie (9) situés au sein du Pays ou en périphérie avec une attraction des bassins de Mortagne-au-Perche, Bellême et Longny-au-Perche qui permettent aux habitants d'accéder aux équipements de la vie courante et à l'emploi au sein même du territoire ; ainsi, 46 % des habitants résident à l'intérieur d'un bassin de vie dont le pôle est situé en dehors du Pays et seulement trois bassins sont centrés sur un pôle du Pays.

Le Nord du Pays est aussi tourné vers L'Aigle alors que l'Est et dans une moindre mesure l'Ouest du territoire sont sous la dynamique des pôles d'attraction suivants : Verneuil-sur-Avre, La Loupe, Nogent-le-Rotrou, Mamers, La Ferté-Bernard qui forment des bassins interdépartementaux.

De la même façon, le Perche ornaise est dépendant pour la moitié Nord, de la zone d'emplois d'Alençon et pour la partie Sud, de la zone d'emplois de Nogent-le-Rotrou. Quelques communes au Nord dépendent de la zone d'emplois de L'Aigle.



Le **territoire** est ainsi **ouvert vers l'extérieur** pour permettent aux résidents de travailler mais aussi à certaines entreprises de trouver la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

## F - Enjeux – Organisation et positionnement du territoire

**Entité historique, naturelle, culturelle, vécue et reconnue, le Perche ornais constitue un périmètre pertinent** pour y mener une démarche de mise en cohérence des politiques publiques en matière d'aménagement et d'urbanisme, et ainsi faire émerger un véritable projet pour structurer son développement et préserver ses atouts.

Les démarches et travaux engagés depuis plusieurs années à l'échelle des Communautés de communes, du Pays et du Parc naturel régional seront ainsi valorisés dans le cadre du SCOT mais aussi des Plan Locaux d'Urbanisme communaux ou intercommunaux en cours d'élaboration.

Le **positionnement géographique du Pays constitue un atout majeur** pour son développement et nécessitera d'être valorisé dans le cadre du projet, notamment par la réalisation de projets structurants - *comme le passage en 2x2 voies de la RN 12 ou le développement des technologies numériques* - afin de contribuer à son désenclavement et donc améliorer son attractivité.

### **Le diagnostic met ainsi en exergue 4 enjeux principaux :**

- **Organiser le territoire pour répondre aux besoins d'une population dispersée tout en s'appuyant sur les principales polarités**
- **Coordonner les politiques des différentes collectivités et notamment la planification territoriale**
- **Désenclaver le Pays**
- **Favoriser les liaisons avec les pôles économiques limitrophes.**



### III - Logiques de développement du Perche ornaïs

#### A - Prégnance des contraintes naturelles

Le territoire du Perche ornaïs est marqué par la présence de **nombreuses contraintes naturelles** qui ont conditionné son développement et expliquent ainsi son organisation actuelle.

La **géologie** du Perche ornaïs est majoritairement constituée de substrats sédimentaires ayant une faible résistance à l'érosion ou d'argiles à silex issus de l'altération de la craie. Les sols composés d'argiles à silex sont moins sensibles au ravinement et plus régulièrement saturés en eau ce qui les rendent plus contraignants à cultiver, c'est la raison pour laquelle on les retrouve principalement sur des points hauts marqués par la présence de boisements et de forêts. Ces massifs boisés forment des zones de dispersion des eaux et sont entaillés par les nombreux cours d'eau du territoire, marquant ainsi l'alternance entre les plateaux, les vallées et les collines du Perche.

La **topographie** du Perche ornaïs est issue de plusieurs facteurs naturels (*géologie, climat, hydrographie*) qui ont modelé lentement les plateaux et structuré les paysages conditionnant l'emplacement des villages, des bourgs et des villes. Ces dernières se trouvent parfois en point haut (*Bellême, Mortagne-au-Perche*) pour défendre leur position stratégique ou bien encore le long des cours d'eau ou des forêts pour valoriser les ressources du territoire.

#### B - Développement industriel et essor urbain

C'est ainsi qu'historiquement, on retrouve la présence de nombreux moulins, de forges et fonderies au sein des forêts du Perche et à proximité directe des cours d'eau expliquant ainsi le développement des villes et villages autour de ces points de richesse. La métallurgie dans le Perche, au XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècle, était avec la culture, l'élevage et la production de textiles des activités essentielles, devenant même l'une des grandes régions française productrices de fer au milieu du XIX<sup>ème</sup>.

Les récits d'installations remontent au XV<sup>ème</sup> siècle avec le creusement d'étangs, la création de forges ou de fourneaux. Ces implantations et leurs développements sont ainsi liés à l'abondance des rivières (*énergie hydraulique*) et des forêts (*combustible*).

Les nombreux moulins et établissements industriels déployés durant plusieurs siècles autour des cours d'eau occupaient un grand nombre d'ouvriers logés parfois dans des villages bâtis exclusivement pour eux (284 ouvriers à Longny en 1789, 250 à Randonnai), à l'écart des bourgs et grands chemins. Les grands propriétaires se faisaient quant à eux, construire des châteaux. L'absence de combustibles, la mise en concurrence et la déconnexion du territoire des moyens de transport à la fin du XIX<sup>ème</sup> ont contribué à l'extinction progressive de l'activité métallurgique.

La métallurgie est ainsi l'une des activités ayant façonné le développement économique et structurel du territoire, tout comme l'agriculture et l'exploitation des carrières, expliquant ainsi son organisation et la répartition des villages et nombreux hameaux.

#### C - Modification des logiques de développement

Les logiques de développement contemporain ne suivent plus cette organisation de l'espace et cette analogie entre activités et ressources. L'évolution des moyens de transport et de déplacement contribuent à cette évolution et à l'érosion des modes traditionnels de développement. Un village peu ainsi s'être développé sans commerce, équipement ou emploi mais uniquement grâce à un positionnement stratégique entre deux bassins de vie ou par l'attractivité du patrimoine et de son cadre de vie. Les contraintes naturelles observées sur le territoire peuvent aussi expliquer l'organisation du développement urbain, sur des surfaces de projet non contraintes ou grâce à des opportunités foncières plus aisées, à proximité des axes routiers notamment.

#### D - Enjeux - Logiques de développement du Perche ornaïs

L'élaboration du SCOT devra ainsi contribuer à articuler le développement du territoire autour des zones actives et attractives afin de structurer l'offre en cohérence avec les attentes et les besoins.

La réponse ne devra ainsi pas être unilatérale mais pondérée par l'intérêt collectif et les impacts indirects que cela peut générer pour l'agriculture, les espaces naturels, les besoins en réseaux, les aménagements ou les déplacements...

## IV - Utilisation des territoires de comparaison

### A - Critères et indicateurs utilisés

Dans le cadre de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, une étude socio-économique a été menée en partenariat avec l'Insee afin d'identifier les enjeux de développement et fixer les objectifs prioritaires pour l'attractivité du territoire.

Afin de comparer les dynamiques observées au sein du Pays, des territoires de comparaison ont été sélectionnés pour mettre en parallèle les évolutions observées.

Le référentiel a notamment été construit à partir des indicateurs suivants :

- *Nombre d'habitants*
- *Part de la population du territoire résidant dans une unité urbaine comprenant entre 1 500 à 5 000 emplois*
- *Part de la population du territoire résidant dans des communes isolées hors influence des pôles*
- *Part de la population du territoire résidant dans un autre espace sous influence urbaine*
- *Pays dans un rayon de 100 km autour de Paris*

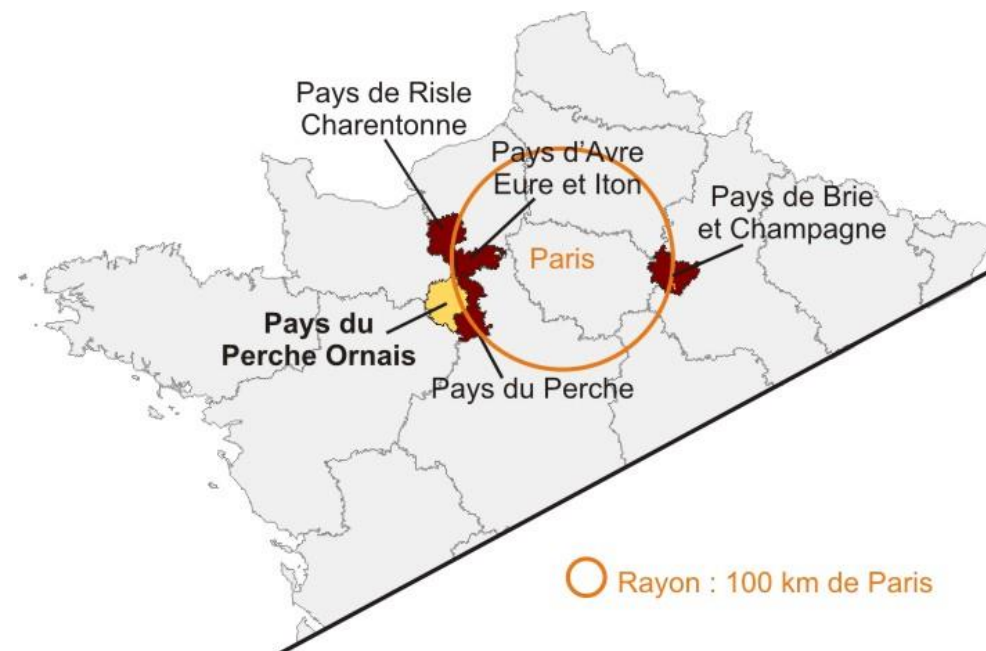
L'objectif étant d'intégrer des territoires similaires pour que les dynamiques observées au sein du Pays durant les périodes intercensitaires puissent être comparées.

Les territoires retenus pour l'étude sont les suivants :

- *Pays Perche d'Eure-et-Loir*
- *Pays de Risle Charentonne*
- *Pays d'Avre d'Eure-et-Iton*
- *Pays de Brie-et-Champagne*

Les variables de ces 4 Pays sont ainsi intégrées dans un référentiel qui permettra d'associer les synergies observées au sein du Pays à celles du département ou de la région mais également à celles d'un territoire semblable : le référentiel dont il sera fait référence ponctuellement dans le diagnostic stratégique du SCOT.

### B - Localisation des territoires vis-à-vis du bassin parisien



LOCALISATION DES TERRITOIRES DE COMPARAISON, INSEE 2013



## V - Structure de la population

Le territoire du Perche ornaïs comptait en 2010 près de 48 600 habitants répartis sur 7 intercommunalités et 111 communes pour un territoire de 1 551 km<sup>2</sup>. Avec une densité de 31 habitants au km<sup>2</sup>, le Pays possède une densité nettement inférieure à celle du département (48 hab./km<sup>2</sup>) et très inférieure à la moyenne nationale (117 hab./km<sup>2</sup>). Le Pays du Perche ornaïs constitue ainsi un vaste territoire à dominante rurale dont seulement trois communes possèdent une densité supérieure à la moyenne nationale : Bellême (906 hab./km<sup>2</sup>), Mortagne-au-Perche (473 hab./km<sup>2</sup>) et Le Theil (195 hab./km<sup>2</sup>).

### A - Le Perche ornaïs, un territoire rural

#### A.1 - Absence de grands pôles urbains...

Au sens de l'Insee, le Pays se caractérise par l'absence de grands pôles urbains et ne compte que trois petites unités urbaines (*Mortagne, Bellême, Le Theil*) ; il est entouré par de grands et moyens pôles urbains (*Alençon ou bien encore L'Aigle*). Le territoire se trouve au carrefour de plusieurs territoires, avec une répartition de la population entre 9 bassins de vie, dont 3 centrés sur un pôle du Pays ; près de la moitié des habitants réside à l'intérieur d'un bassin de vie dont le pôle est situé en dehors du Perche ornaïs.

#### A.2 - ...Mais une population rurale structurée autour des principaux pôles

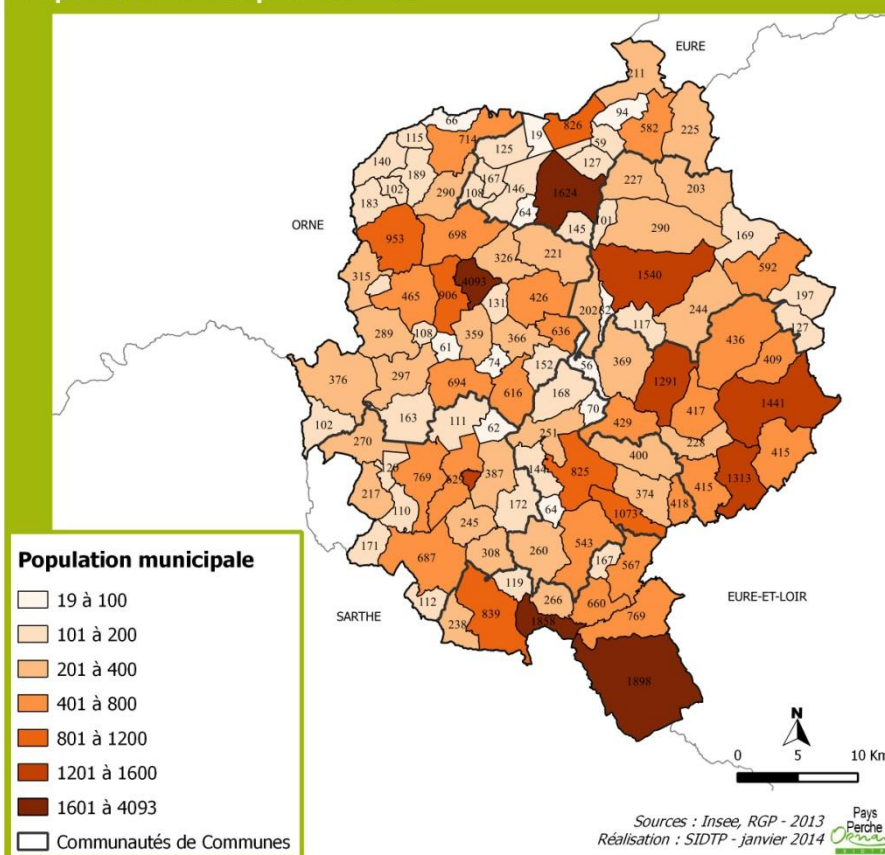
Communautés de Communes	Nombre de communes	Populations municipales	Surfaces	Densités
Bassin de Mortagne	33	14 753	406	36
Val d'Huisne	10	7 381	174	42
Perche rémalardais	12	7 219	229	32
Pays bellêmois	16	5 932	190	31
Haut-Perche	15	4 622	165	28
Perche sud	12	4 590	161	29
Pays de Longny	13	4 091	225	18
Perche ornaïs	111	45 588	1 551 km <sup>2</sup>	31 hab. / km <sup>2</sup>

REPARTITION DE LA POPULATION AU SEIN DES 7 INTERCOMMUNALITES DU PAYS, INSEE (RP 2010)

Les communes du Pays du Perche ornaïs comptaient en 2010 une population municipale de 45 588 habitants pour une population totale de 49 886 habitants incluant notamment les étudiants ayant leur résidence familiale sur la commune mais qui résident habituellement dans un autre logement.

La population municipale oscille entre 19 habitants à Bresolles et 4 093 à Mortagne-au-Perche. La moitié des communes du Perche ornaïs possède une population inférieure à 250 habitants et seulement 1/4 des communes possède plus de 550 habitants. Seulement 11 communes comptaient en 2010 plus de 1 000 habitants.

#### Population municipale en 2010



La population est située essentiellement autour des principaux pôles du territoire puisque 10 % des communes les plus peuplées comptent 38 % de la population (47 % dans le référentiel).

## B - Un territoire rural qui gagne de la population

### B.1 - Dynamique démographique majoritairement positive depuis 1975

Communautés de Communes	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2010	1962-2010	1999-2010
<b>Bassin de Mortagne</b>	14 664	14 589	14 637	14 819	14 733	14 736	14 753	+ 0,6	+ 0,05
<b>Val d'Huisne</b>	6 182	5 885	6 031	6 555	6 938	7 200	7 381	+ 19 %	+ 3 %
<b>Perche rémalardais</b>	6 726	6 683	6 533	6 607	6 741	6 797	7 219	+ 7 %	+ 6 %
<b>Pays bellêmois</b>	7 359	7 121	6 827	6 492	6 115	6 065	5 932	- 19 %	- 2 %
<b>Haut-Perche</b>	4 815	4 876	5 175	4 826	4 455	4 363	4 622	- 4 %	+ 6 %
<b>Perche sud</b>	4 331	4 059	3 596	3 842	4 303	4 535	4 590	+ 6 %	+ 1 %
<b>Pays de Longny</b>	4 553	4 354	4 047	4 008	3 827	3 961	4 091	- 10 %	+ 3 %
<b>Perche ornaïs</b>	48 630	47 567	46 846	47 149	47 112	47 677	48 588	-0,09	+ 2 %

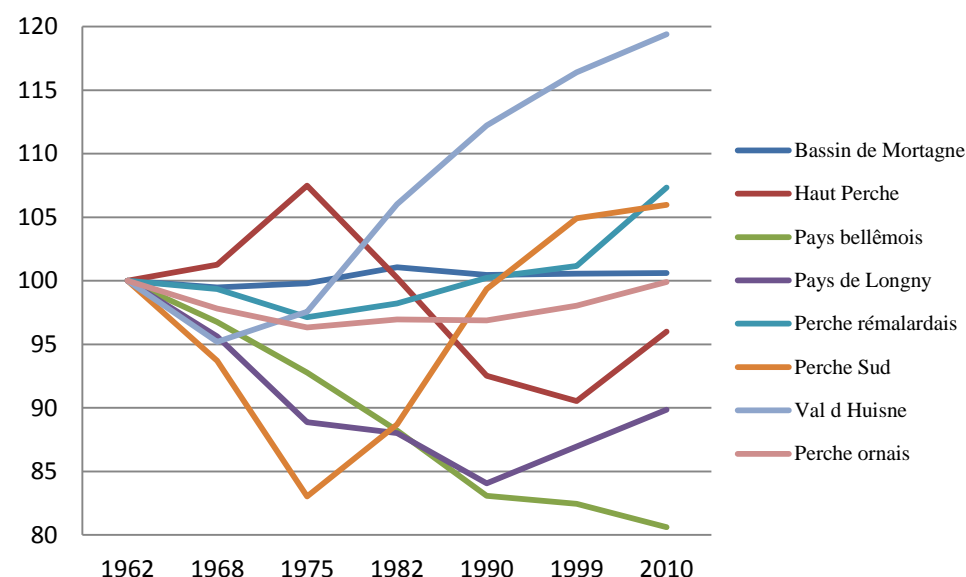
ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR INTERCOMMUNALITÉ ENTRE 1962 ET 2010, INSEE (RP 2010)

La population du Perche ornaïs a diminué de 1 784 habitants entre 1962 et 1975 du fait d'un solde naturel (+ 495 entre 1968 et 1975) ne permettant pas de compenser le solde migratoire très nettement négatif (- 1 216 entre 1968 et 1975).

Depuis 1975, le territoire a connu une inversion des tendances grâce à un solde migratoire positif (+ 1 776) lui permettant - après presque un demi-siècle - de retrouver en 2010 son niveau de peuplement de 1962. Cette tendance est spécifique au Perche ornaïs puisque c'est le seul territoire du département qui gagne de la population grâce à son solde migratoire.

Le Perche ornaïs bénéficie ainsi d'**apports de populations extérieurs liés à sa proximité avec la région parisienne et la région Centre**. L'attractivité résidentielle a ainsi progressivement augmenté pour venir dynamiser le territoire principalement sur la frange Est (proximité Eure-et-Loir), au Nord-Ouest à (proximité Mortagne-au-Perche / RN 12) ou bien encore au Sud du Perche ornaïs (proximité Nogent-le-Rotrou / La Ferté-Bernard).

Les communes situées aux franges des communautés de communes, principalement à l'Ouest et sur la partie centrale sont celles qui ont le plus perdu en population sur la période 1962 à 2010 (*La Perrière* : - 369 ; *Igé* : - 207).

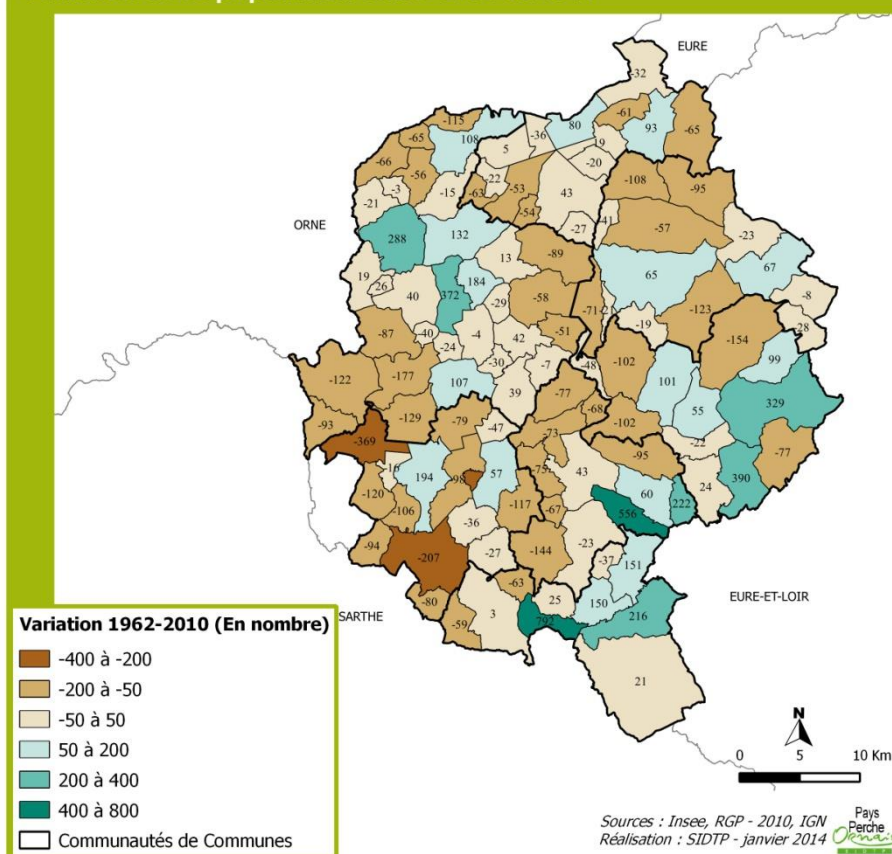


ÉVOLUTION COMPAREE DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ENTRE 1962 ET 2010, INSEE (RP 2010)

Des disparités subsistent au sein des 7 intercommunalités qui pour certaines ont accueilli de la population (*Val d'Huisne*, *Perche rémalardais*, *Perche Sud*), se sont maintenues (*Bassin de Mortagne*) ou ont perdu progressivement de la population (*Pays bellêmois*, *Pays de Longny*, *Haut-Perche*).

Le graphique ci-dessus permet de mettre en exergue ces évolutions contrastées en comparant - à partir d'un indice de base 100 - les dynamiques démographiques des 7 communautés de communes à celle du Pays. La stagnation de la population sur la période 1962-2010 est donc à relativiser en fonction des intercommunalités et des évolutions positives de ces 10 à 20 dernières années qui ont permis de gommer une baisse assez importante entre 1962 et 1990, en corrélation notamment avec l'évolution de l'emploi sur le territoire.

## Variation de la population entre 1962 et 2010



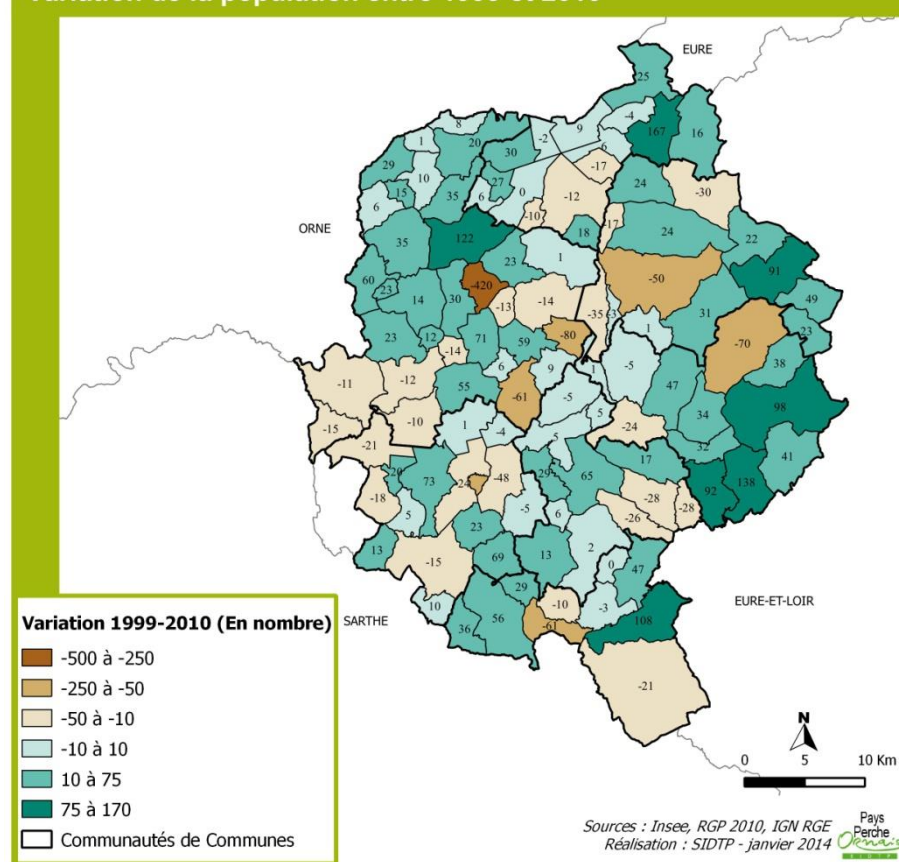
Une attractivité résidentielle à préserver pour soutenir l'accueil de nouveaux habitants et ainsi structurer le territoire du Pays du Perche ornaïs.

## B.2 - Croissance démographique liée principalement au solde migratoire

Les **911 habitants supplémentaires** (+ 2 % contre plus de 6 % au sein du référentiel) entre 1999 et 2010 sont principalement liés à un solde migratoire excédentaire (+ 816) et à un solde naturel légèrement positif (+ 95).

Les gains de populations les plus importants concernent majoritairement les principaux pôles secondaires du territoire - *en lien avec le développement d'une offre en logements* - situés à proximité des espaces attractifs au sein ou en dehors du territoire (Saint-Maurice-lès-Charencey : + 167 ; Condé-sur-Huisne : + 138 ; Saint-Hilaire-le-Châtel : + 122 ; Mâle : + 110 ; Bretoncelles : + 94).

## Variation de la population entre 1999 et 2010





Les évolutions démographiques semblent ainsi liées à une **attractivité résidentielle** pour les communes situées à **proximité de la RN 12 ou du département de l'Eure-et-Loir mais pas seulement**.

**L'absence d'offre d'accueil sur certaines communes s'avère être en corrélation avec une stabilisation voire une régression de la population.** La mise en place d'une politique locale de l'habitat dans le cadre de l'élaboration des documents de planification permettra de pallier à ces insuffisances et ainsi de mieux structurer le développement du territoire.

## C - Des dynamiques d'évolution contrastées

### C.1 - Une frange Est plus attractive qui bénéficie de son positionnement

Sur la période récente (1999-2010), hormis le Pays bellêmeois, l'ensemble des Communautés de communes du territoire a connu une croissance démographique positive permettant l'accueil de 7 (Bassin de Mortagne) à 414 habitants (Perche rémalardais).

**La structure et les besoins du parc de logements ainsi que l'absence d'offre ont conduit certaines communes à une régression parfois importante de leur population** (Mortagne : - 418 habitants, Bellême : - 213 habitants), induisant ainsi des gains démographiques plus faibles à l'échelle des intercommunalités. A noter que la mise en vacance stratégique de certains logements sociaux a contribué à une augmentation de la vacance et diminuer ainsi la population des ménages.

Au sein des communes du Pays, seulement 42 ont perdu des habitants avec une perte médiane de 17 habitants en 11 ans. Les diminutions importantes des populations municipales de Mortagne-au-Perche et de Bellême expliquent en grande partie les évolutions limitées voire négatives de leurs intercommunalités. Les communautés de communes qui gagnent des habitants sont le Perche rémalardais, le Haut Perche, le Val d'Huisne et le Pays de Longny. Les soldes migratoires excédentaires sur la frange Est du territoire permettent largement de compenser les soldes naturels et génèrent ainsi une augmentation de la population.

**Seulement deux communautés de communes bénéficient d'un solde naturel positif** (Perche Sud, Val d'Huisne) permettant pour l'une de compenser un solde migratoire négatif (Perche Sud) et pour l'autre de soutenir la croissance démographique (Val d'Huisne).

Communautés de Communes	2010	Solde naturel	Solde migratoire	Evolution 1999/2010
Bassin de Mortagne	14753	- 4	11	7
Val d Huisne	7381	112	73	185
Perche rémalardais	7219	- 12	426	414
Pays bellêmeois	5932	- 97	- 38	- 135
Haut Perche	4622	- 6	268	262
Perche sud	4590	295	- 249	46
Pays de Longny	4091	- 193	325	132
Pays Perche ornais	48 588	95	816	911

EVOLUTION DU SOLDE NATUREL ET MIGRATOIRE ENTRE 1999 ET 2010, INSEE (RP 2010)

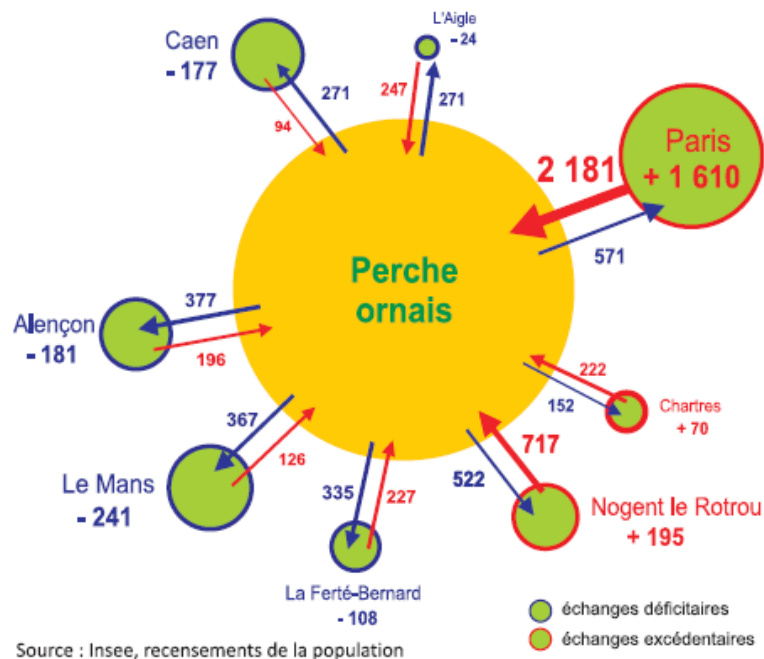
Les Communautés de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche et du Pays bellêmeois sont celles qui ont le moins accueilli ou perdu le plus d'habitants au cours de la période récente. Ces dynamiques pourraient induire une absence d'attractivité des communes composant ces intercommunalités. L'analyse des dynamiques montre une forte disparité dans l'accueil ou le départ des habitants.

**Le poids des chefs-lieux d'intercommunalité pèse sur les dynamiques démographiques** puisqu'en l'absence de Mortagne-au-Perche, le gain de population de la communauté de communes serait de 425 habitants (solde naturel : + 182 ; solde migratoire : + 243) ; dans une moindre mesure, il en est de même pour le Pays bellêmeois (+ 78 habitants dont 75 liés au solde naturel).

La lecture des chiffres observés à l'échelle intercommunale est donc largement influencée par certains pôles qui peuvent inverser une tendance favorable et ainsi biaiser la lecture des dynamiques au sein du Pays.



## C.2 - Le Perche ornaïs attire de nombreux franciliens



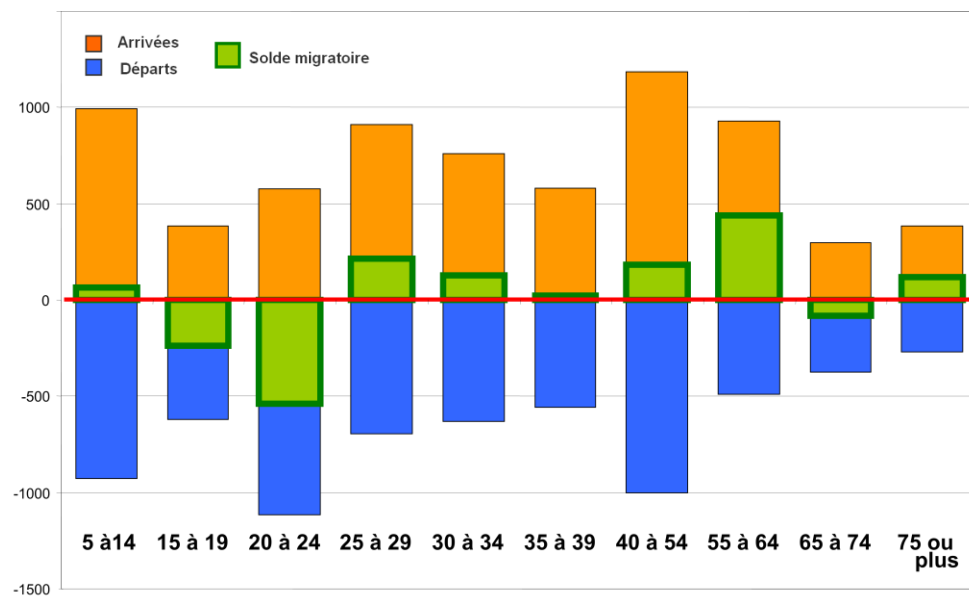
MIGRATIONS RESIDENTIELLES AVEC LES PRINCIPALES AIRES URBAINES ENTRE 2003 ET 2008 (INSEE, RP 2008)

L'analyse des migrations résidentielles à partir des bases de données de l'Insee met en exergue la **dynamique d'implantation des nouveaux arrivants en provenance de l'aire urbaine de Paris** (+ 1 610) et dans une moindre mesure de l'agglomération de Nogent-le-Rotrou (+ 195) ou de Chartres (+ 70). Cet apport migratoire s'effectue principalement sur les communes situées à l'Est du territoire avec un solde migratoire positif sur les Communautés de Communes du Perche rémalardais (+ 244) et du Pays de Longny (+ 192). Les migrations en provenance de la région parisienne sont majoritairement situées sur le Bassin de Mortagne (585) et le Perche rémalardais (415) (Insee, RP 2008).

En revanche, les départs sont plus nombreux à destination du Mans, d'Alençon, de Caen et de La Ferté-Bernard notamment. Les Communautés de Communes du Pays bellêmeois (- 106) et de Perche sud (- 73) apparaissent ainsi avec un léger déficit migratoire du fait de l'influence du département de la Sarthe et de son attractivité résidentielle liée notamment au prix du foncier. On quitte ainsi peu la Sarthe pour venir habiter le Perche ornaïs - *alors qu'entre 2003 et 2008* - près de 1 400 personnes ont déménagé pour rejoindre ce territoire.

Le **Perche ornaïs** figure ainsi comme un **espace de transition entre l'accueil à l'Est et les départs à l'Ouest** tout en conservant un potentiel d'accueil important lié aux excédents migratoires (+ 1 643 habitants entre 1990 et 2010). En proportion, le Pays de Longny attire principalement des franciliens (30 % contre 13 % d'euréliens) alors que le Perche rémalardais bénéficie plutôt de l'accueil d'euréliens (38 % contre 25 % de franciliens) (Insee, RP 2008).

L'analyse des migrations résidentielles montre ainsi un solde migratoire plus favorable sur la frange Est du territoire alors que les arrivées en provenance de la région parisienne sont plus homogènes sur l'ensemble du territoire. L'écart d'attractivité s'effectue ainsi plus sur les départs que sur l'accueil de nouveaux habitants à l'échelle des différentes intercommunalités.



SOLDE MIGRATOIRE PAR TRANCHE D'ÂGE ENTRE 2003 ET 2008 (INSEE, RP 2008)

Les **arrivants** sont **plus nombreux** que les partants **chez les seniors mais aussi chez les jeunes actifs** depuis quelques années. Le bilan migratoire sur 5 ans entre 2003 et 2008 montre ainsi un excédent variable mais positif des personnes ayant un âge compris entre 25 et 64 ans. La part excédentaire est plus importante chez les 55 à 64 ans et la part déficitaire plus élevée chez les 20 à 24 ans.

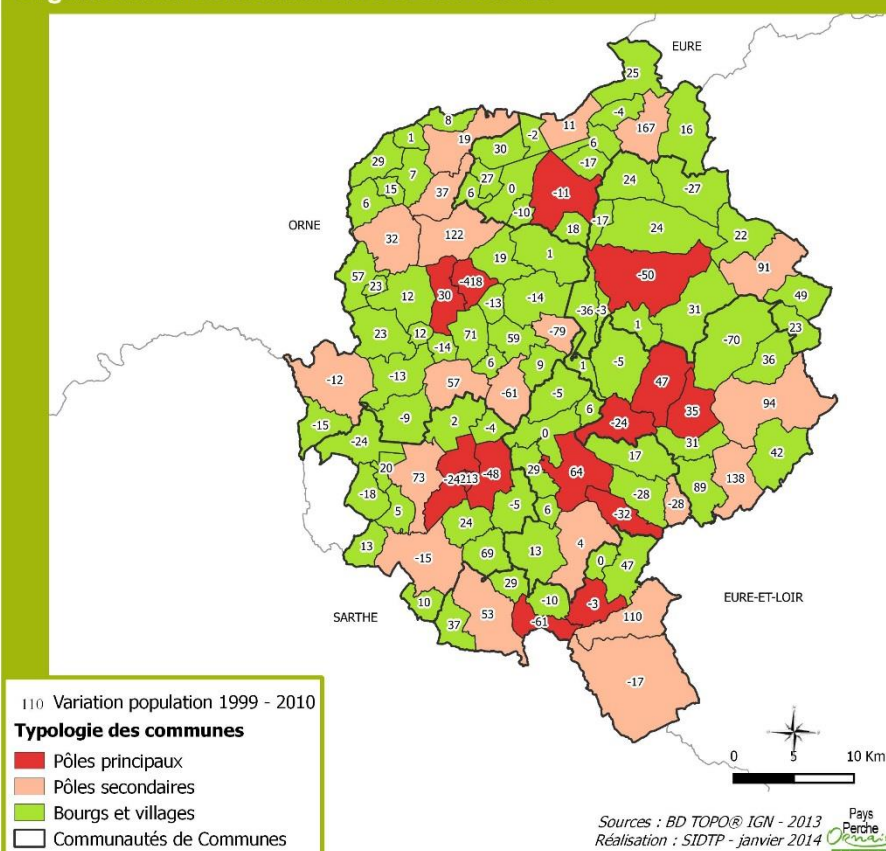
L'analyse des catégories socioprofessionnelles montre un excédent migratoire auprès des retraités ou des cadres et dans une moindre mesure des artisans commerçants ainsi qu'un déficit principalement chez les étudiants et les employés entre 2003 et 2008.

Un apport migratoire venant de l'Est qui porte la dynamique démographique du Pays depuis 1990 et démontre ainsi l'attractivité résidentielle du Perche ornaïs depuis près de 20 ans.

## D - Dynamiques démographiques variables selon les polarités

### D.1 - Des pôles qui perdent des habitants au profit des bourgs et villages

#### Organisation territoriale du Perche ornaïs



La structuration du territoire est basée sur une répartition majoritaire des communes en trois classes :

- Les " Pôles principaux " : Noyaux des intercommunalités historiques qui regroupent une population supérieure à 1 500 habitants et forment des pôles à la fois d'emploi, de services, de commerces et d'équipements avec par exemple les principaux pôles scolaires ou d'activités du territoire (14 communes)
- Les "Pôles secondaires" : Communes ayant une population généralement supérieure à 500 habitants et bénéficiant d'implantations de commerces, de services, d'emplois et d'équipements avec des pôles scolaires ou économiques secondaires (20 communes)
- Les " Petits bourgs et Villages " : Communes situées en périphéries des pôles locaux dotées ponctuellement de commerces, de services d'équipements et d'activités avec une population majoritairement inférieure à 500 habitants (77 communes).

Le territoire du Perche ornaïs bénéficie d'une **répartition spatiale équilibrée des différents pôles locaux** permettant à la population d'accéder facilement aux pôles équipés afin de répondre à ses besoins. La typologie réalisée répond à cette armature équilibrée avec une population et un nombre de logements entre les typologies relativement semblables :

- " Pôles principaux " : 17 294 habitants pour 9 846 logements
- " Pôles secondaires " : 15 654 habitants pour 8 733 logements
- " Bourgs & Villages " : 15 640 habitants pour 10 232 logements.

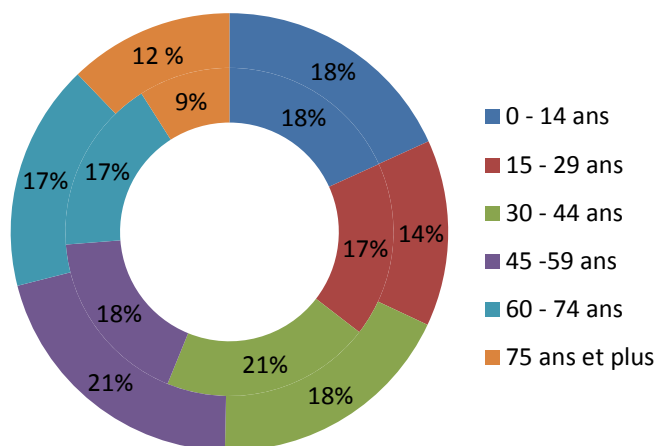
Cependant, l'analyse des dynamiques démographiques montre une **diminution progressive du nombre d'habitants au sein des pôles principaux** (- 708) **au profit des pôles secondaires** (+ 796), **des petits bourgs et villages** (+ 823) alors que la dynamique de constructions a été similaire (865 / 749 / 735 logements entre 1999 et 2010).

L'analyse de l'armature du Perche ornaïs montre une répartition équilibrée entre les différentes strates mais une dynamique autour de la construction qui ne répond pas suffisamment aux besoins du parc de logements sur les pôles principaux.

## D.2 - Vieillesse progressive et programmée de la population

	1999	2010	Part 2010	Variation 1999 à 2010
0 - 14 ans	8 686	8 843	18 %	+ 1,8 %
15 - 29 ans	8 220	6 694	14 %	- 19 %
30 - 44 ans	9 869	8 916	18 %	- 10 %
45 - 59 ans	8 398	10 064	21 %	+ 20 %
60 - 74 ans	8 206	8 144	17 %	- 1 %
75 ans et plus	4 298	5 927	12 %	+ 38 %
	47 677	48 588	100 %	1,9 %

EVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE ENTRE 1999 ET 2010, INSEE (RP 2010)



L'analyse des variations de la population par tranche d'âge entre 1999 et 2010 montre une **forte diminution des effectifs entre 15 et 44 ans (- 29 %)**, une **progression importante chez les personnes de plus de 45 ans (+ 57 %)**. La moyenne d'âge des habitants du Perche ornaïen est ainsi passée de 41 à 43 ans (41 ans pour le référentiel).

**La tranche d'âge de 45 à 59 ans est la plus représentée** et a gagné près de 1 666 personnes entre 1999 et 2010. L'évolution la plus marquée est pour la tranche d'âge des 75 ans et plus avec une progression de près de 38 %. Les plus de 60 ans représentent ainsi près de 29 % de la population.

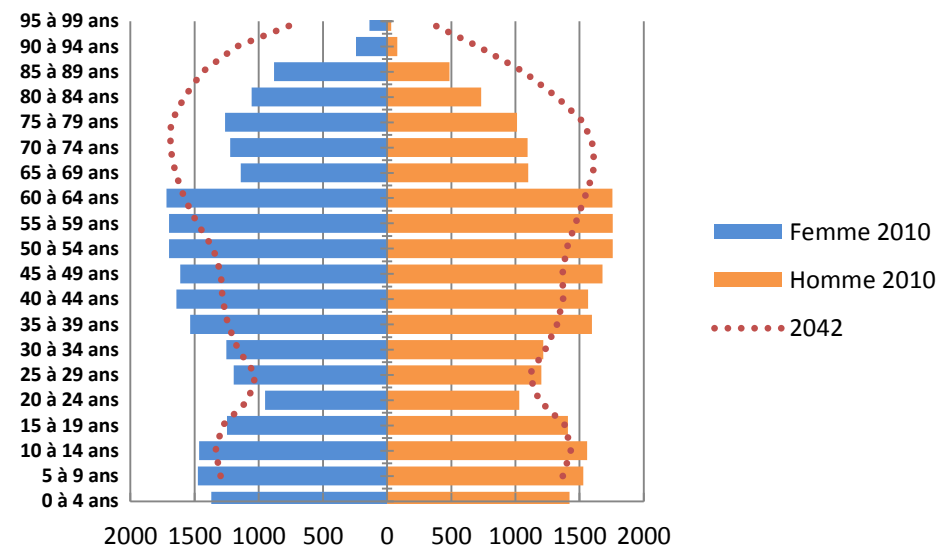
**L'indice de jeunesse du territoire était de 0,82 en 2010** (0,87 en 1999) avec 11 479 jeunes de moins de 20 ans pour 14 071 personnes âgées de plus de 60 ans. Cet indice est légèrement inférieur à celui du département (0,87 en 2009).

**Seules les Communautés de Communes du Val d'Huisne et du Perche Sud possèdent un indice de jeunesse supérieur à 1.** La Communauté de Communes du Perche rémalardais possédait l'indice de jeunesse le plus faible du Pays en 1999 mais la tendance s'est légèrement inversée avec l'arrivée de couples avec enfants (seule évolution positive à noter sur le territoire).

**La Communauté de Communes du Pays de Longny possède un indice de jeunesse très faible avec près d'un tiers de sa population âgée de plus de 60 ans.** L'absence de renouvellement générationnel et l'arrivée de retraités parisiens amplifient le phénomène de vieillissement.

**Vieillesse progressive et marquée de la population qui suit celle du département de l'Orne et est supérieure à celui du référentiel. Les apports migratoires des jeunes actifs sur la période 1999 / 2010 ne compensent pas suffisamment les pertes subies.**

## D.3 - Quelle tendance pour le Perche ornaïen à horizon 2042 ?



EVOLUTION DE LA STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE DU PAYS ENTRE 2010 ET 2042, INSEE 2013

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT, le Pays bénéficie des projections démographiques de l'Insee à partir de l'outil méthodologique Omphale permettant de projeter notamment le nombre d'habitants à partir d'un scénario tendanciel au "fil de l'eau".

Cette projection démographique permet de structurer le projet sur une hypothèse d'accueil d'une population équivalente à 51 200 habitants à horizon 2042, soit près de **2 700 habitants supplémentaires entre 2010 et 2042** (+ 6 % ; + 17 % pour le référentiel).

Cette analyse permet de plus de visualiser l'évolution de la structure de la population au sein du territoire avec une part des personnes âgées de plus de 60 ans qui est amenée à augmenter progressivement pour passer de 27 % (12 973) à 39 % (19 911) de la population du Pays. A l'inverse, on observe une régression plus ou moins marquée des moins de 60 ans. L'âge moyen des habitants du Perche ornais devrait ainsi passer de 43 à près de 48 ans entre 2010 et 2042 (référentiel : 46 ans).

## E - Enjeux - Population

On observe sur le territoire du Perche ornais une **dynamique démographique positive depuis 1975** qui permet de projeter un gain de population de l'ordre de 2 700 habitants à horizon 2042.

Les **échanges migratoires positifs avec l'Ile de France et l'Eure-et-Loir** constituent une force qu'il s'agira de maintenir pour conserver la dynamique démographique du territoire. Le Perche ornais devra ainsi structurer une offre d'accueil permettant de tirer profit de son positionnement géographique afin de bénéficier pleinement de son attractivité résidentielle.

A l'inverse, l'**Ouest du Perche ornais perd de la population** à cause de départs plus soutenus vers la Sarthe ou d'autres territoires Bas-Normands. La réflexion sur l'offre à mettre en place en vue de répondre plus précisément et quantitativement aux besoins devrait contribuer à réduire ces départs.

L'absence de planification organisée à l'échelle du Pays - *et donc des différentes intercommunalités* - a généré une somme de développements communaux ne répondant pas complètement aux dynamiques et aux besoins du territoire. L'élaboration du SCOT et des PLUi permettra d'adapter l'offre en logements aux besoins afin de structurer un développement plus adapté aux besoins et ainsi pallier à la baisse démographique au sein des pôles du Pays.

La **problématique du vieillissement** nécessitera une réponse adaptée et diversifiée au vu des tendances pressenties à horizon 30 ans (+ 83 % chez les 75 ans et plus).

### Le diagnostic met ainsi en exergue 4 enjeux principaux :

- Maintenir l'attractivité du territoire afin de soutenir l'accueil de nouveaux habitants et tirer profit de son positionnement
- Accueillir la population en priorité dans les pôles de services, d'équipements et d'emplois du territoire
- Adapter le territoire au vieillissement de sa population et plus globalement aux besoins des populations spécifiques
- Accueillir des jeunes actifs.



## VI - Parc de logements du Perche ornais

Le territoire du Perche ornais possède un parc de logements relativement ancien qui bénéficie, de par son authenticité et sa singularité, d'une forte attractivité auprès des acheteurs, qu'ils viennent de la région parisienne ou des départements limitrophes. Cette caractéristique constitue à la fois un atout mais aussi une contrainte quant au coût lié à la réhabilitation de certains logements, parfois ordinaires, qui se dégradent et viennent ainsi enrichir la vacance au cœur des bourgs et des villages du Perche ornais.

### A - Des polarités qui structurent un habitat dispersé

#### A.1 - Un habitat visuellement dispersé

##### Urbanisation diffuse répartie sur l'ensemble du territoire



Le Perche ornais possède un **habitat fortement dispersé** constitué de nombreux hameaux ou écarts, d'exploitations agricoles en activité ou transformées en maison d'habitation, de manoirs isolés avec la présence de pôles et de bourgs plus denses qui viennent structurer l'organisation du bâti.

Cette répartition entraîne un contact visuel presque permanent avec les constructions et induit un **caractère très humanisé des paysages percherons**.

Le développement du territoire devra ainsi prendre en compte cette spécificité afin de structurer le Pays en considérant cet héritage issu notamment de la prégnance de l'élevage.

L'articulation des constructions devra ainsi prendre en compte l'existant dans son implantation mais aussi la topographie du territoire qui induit une importante co-visibilité et potentiellement des impacts sur la qualité des paysages et le patrimoine bâti.

#### A.2 - Des polarités qui marquent et structurent le Pays

Le territoire du Perche ornais s'articule autour des bourgs des principaux pôles locaux qui sont répartis sur l'ensemble du territoire. Cette armature territoriale permet une répartition des équipements, des commerces et des services au plus près des habitants afin de répondre localement à leurs besoins.

Les pôles locaux (*pôles principaux et secondaires*) regroupent sur 34 communes, 70 % des habitants (32 948) et près de 65 % des logements (18 579) illustrant ainsi une certaine proximité entre les commerces ou services et le lieu de résidence des habitants. A noter qu'une partie de ces constructions se trouve dispersée au sein de ces communes – *parfois très étendues* – venant atténuer cette proximité qui nécessite d'être renforcée pour une grande cohérence des choix dans l'aménagement du territoire.

## B - Un parc de logements aux dynamiques multiples

### B.1 - Un parc marqué par l'importance des résidences secondaires

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	Variation
<b>Résidences principales</b>	15227	15751	16912	17887	19332	21012	+ 38 %
<b>Résidences secondaires</b>	2817	4179	5162	5791	5611	5361	+ 90 %
<b>Logements vacants</b>	1638	1705	1955	1760	1841	2438	+ 49 %
<b>Ensemble</b>	19682	21635	24029	25438	26784	28811	+ 46 %

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE 1968 ET 2010, INSEE (RP 2010)

La **structure du parc de logements** du Pays du Perche ornaïse n'a cessé d'évoluer au cours des 40 dernières années pour passer de 19 682 logements en 1968 à 28 811 en 2010 (variation de 46 % / évolution annuelle moyenne de 217 logements). Depuis 1999, le territoire compte 2 027 logements supplémentaires, soit une évolution de près de 8 % en 11 ans ; la population a quant à elle progressé de 911 habitants, soit une progression plus modérée de 1,9 %.

Les **résidences principales** sont majoritaires au sein du parc de logements et ont progressé de près de 0,9 % par an sur cette période pour passer de 15 227 à 21 012 logements.

Les **résidences secondaires** occupent une part importante au sein du parc et ont progressé de plus de 90 % entre 1968 et 1990 pour passer de 14 à 23 % du parc de logements induisant ainsi une forte attractivité résidentielle et touristique au territoire. Depuis 1990, le territoire a perdu près de 430 résidences secondaires et comptait ainsi en 2010, 19 % de résidences secondaires au sein du parc.  
(Seulement 12 % pour le référentiel et 16 % pour la Basse-Normandie)

La part des **logements vacants** est restée globalement stable au sein du Pays entre 1968 et 2010 pour passer de 8,3 à 8,5 % du parc. On observe cependant une variation positive de près de 800 logements sur cette période avec une augmentation constante depuis 1990 (+ 39 %) induisant une problématique grandissante au sein du territoire.

Le **parc de logements** du Perche ornaïse se caractérise ainsi par une forte présence des résidences secondaires qui dépasse très nettement celle du département (11 %). La vacance tend à augmenter plus fortement ces dernières années et implique une réponse adaptée afin de limiter les pertes de logements.

### B.2 - Augmentation de la vacance et baisse des résidences secondaires

Communautés de Communes	2010	Résidences Principales	Résidences Secondaires	Logements Vacants
<b>Bassin de Mortagne</b>	8 346 + 8 %	6 366 + 8 %	1 229 - 7 %	752 + 45 %
<b>Val d'Huisne</b>	3 840 + 6 %	3 030 + 7 %	460 - 16 %	349 + 53 %
<b>Perche rémalardais</b>	4 614 + 7 %	3 267 + 10 %	974 - 2 %	373 + 5 %
<b>Pays bellémois</b>	3 589 + 7 %	2 619 + 5 %	637 - 4 %	333 + 62 %
<b>Haut Perche</b>	2 739 + 7 %	1 989 + 12 %	550 - 10 %	200 + 20 %
<b>Perche sud</b>	2 715 + 8 %	1 906 + 12 %	652 - 2 %	158 + 2 %
<b>Pays de Longny</b>	2 969 + 12 %	1 835 + 13 %	860 + 5 %	273 + 28 %
<b>Perche ornaïse</b>	<b>28 811</b> + 8 %	<b>21 012</b> + 9 %	<b>5 361</b> - 5 %	<b>2 438</b> + 32 %

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS ET VARIATION ENTRE 1999 ET 2010, INSEE (RP 2010)

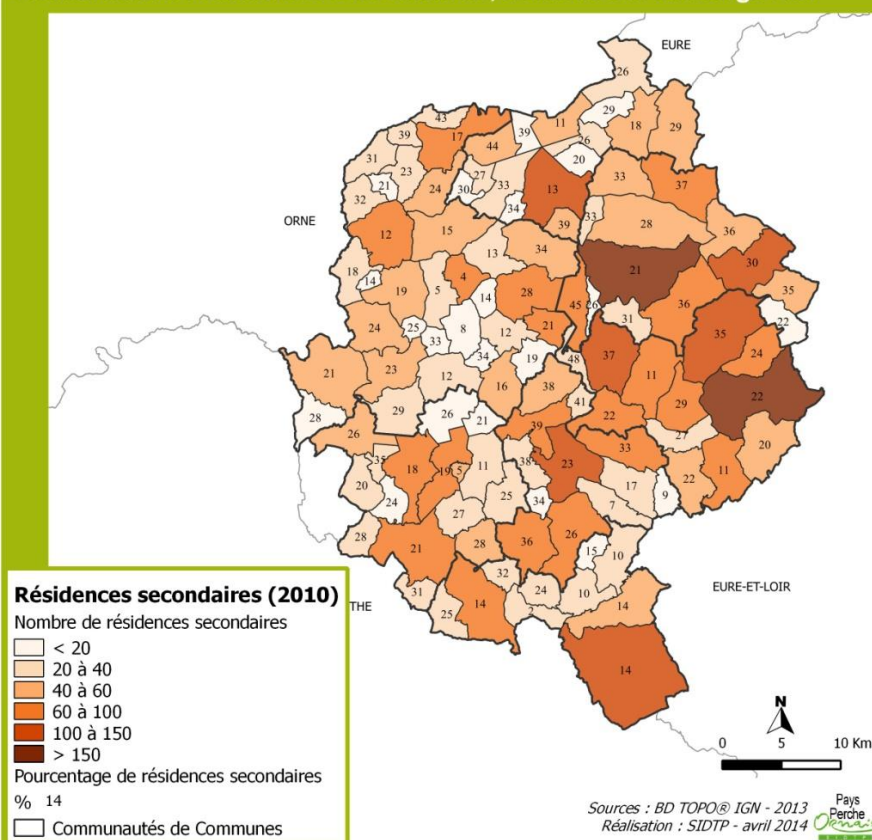
Au sein des 28 800 logements que comptait le Perche ornaïse en 2010, on dénombre près de 73 % de résidences principales, 19 % de résidences secondaires et 9 % de logements vacants.

Entre 1999 et 2010, le **parc de logements** a globalement évolué de manière similaire entre les 7 intercommunalités, hormis le Pays de Longny qui a connu une augmentation de 12 % de son parc.

Les **résidences principales** ont augmenté de manière plus importante sur les communautés de communes situées sur la frange Est du territoire, en lien avec l'accueil de nouvelles populations, un vieillissement plus marqué ou bien encore un changement d'utilisation des résidences secondaires en résidences principales.

Les **résidences secondaires** sont en baisse, notamment sur le Val d'Huisne et le Haut Perche alors qu'elles se stabilisent sur le Perche Sud, le Perche rémalardais et progressent uniquement sur le Pays de Longny. La présence de Monaco Parc sur la commune de Longny ne semble pas indifférente à cette évolution singulière (+ 102 entre 1999 et 2010) vis-à-vis des autres intercommunalités ou de la tendance ornaïse. L'installation sur le territoire des résidents secondaires - la retraite venue - contribue à réduire le nombre de ces logements au sein du parc et permet l'accueil de nouveaux habitants tout en contribuant à amplifier la tendance liée au vieillissement de la population.

### Nombreuses résidences secondaires, surtout sur la frange Est

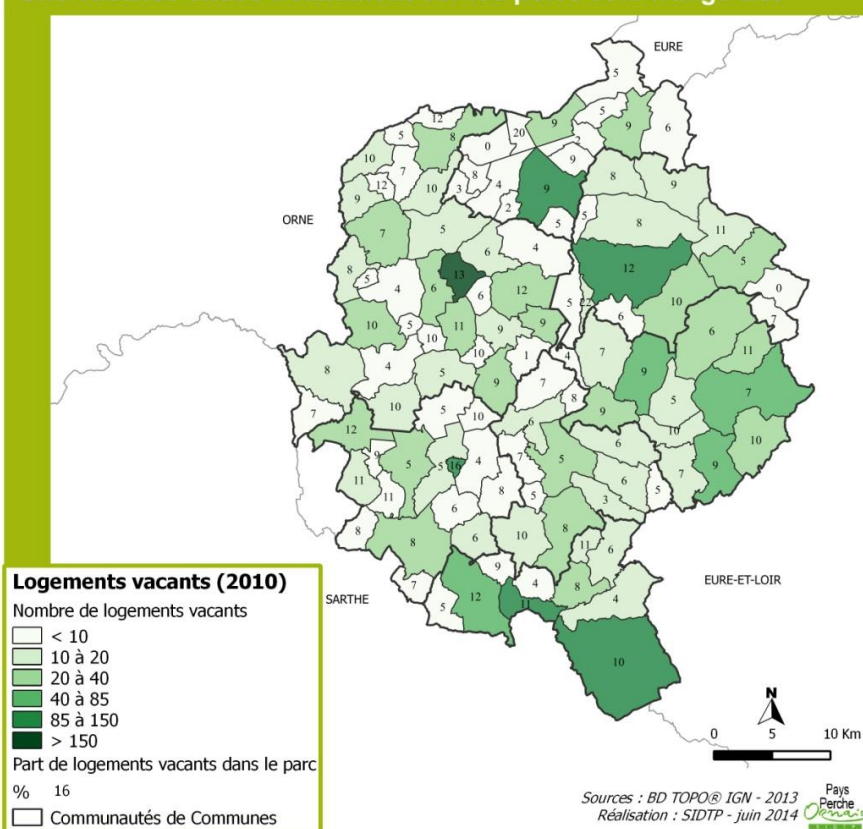


La carte ci-dessus montre l'importance des résidences secondaires sur le territoire et la part qu'elles occupent au sein du parc de logements. Le nombre et la proportion de ces résidences sont plus importants sur la frange Est du territoire, en lien avec la proximité de la région parisienne et le secteur des grandes forêts.

8 communes possèdent un nombre de résidences secondaires supérieur à 100 logements mais seuls Longny-au-Perche (+ 86 %), Moutiers-au-Perche (+ 75 %) et Boissy-Maugis (+ 10 %) ont un parc de résidences secondaires qui augmente depuis 1999. La commune de Longny-au-Perche possède près de 129 résidences secondaires de type mobil-home, la plaçant ainsi en 89<sup>ème</sup> place des communes françaises ayant le parc de ce type le plus important, derrière de nombreuses communes touristiques d'importance situées sur le littoral.

Les **logements vacants** sont en forte hausse sur cette période récente avec près de 600 logements supplémentaires qui sont venus enrichir la vacance, soit une augmentation de 32 % en seulement 11 ans. Cette tendance est toutefois moins élevée que celle observée au sein du département avec une variation de près de 40 % entre 1999 et 2009. Toutes les communautés de communes sont impactées mais celles du Perche sud (+ 2 %) et du Perche rémalardais (+ 5 %) ont une tendance bien moins défavorable que les autres (+ 20 à + 53 %).

### Une vacance située notamment sur les pôles et la frange Est



Une part importante des communes situées sur la frange Est du territoire est impactée par la vacance des logements, à la fois en nombre et en proportion au sein du parc. L'analyse croisée de la vacance et des résidences secondaires semble conduire à une corrélation importante entre ces parcs. On peut ainsi supposer que l'attractivité du patrimoine aurait contribué à sa préservation et ponctuellement à une progression de la vacance par l'augmentation des prix.



La vacance est structurellement plus élevée sur les pôles et principaux bourgs (*Mortagne : 289 ; Bellême : 140 ; Longny : 129 ; Le Theil : 100*) mais l'on observe tout de même des parts élevées - *supérieures à 10 ou 20 %* - sur de nombreuses petites communes (*Monceaux : 22 % ; Bresolles : 20 %*).

Les variations observées entre 1999 et 2010 sont importantes sur plusieurs pôles ou bourgs dont la vacance a été multipliée par trois (*Soligny-la-Trappe, Bazoches-sur-Hoëne, Le Theil, Mauves-sur-Huisne*) ou par deux (*La Chapelle-Montligeon, Bellême*) ; 65 % des communes ont vu la vacance augmenter entre 1999 et 2010 avec près de 597 logements vacants supplémentaires.

L'analyse des données FILOCOM (2011) de la DGFIP montre une **vacance plus élevée sur les logements collectifs** puisque 28 % de la vacance touche ces logements alors qu'ils n'occupent que 10 % du parc. Cette proportion est en partie liée à la vacance stratégique des bailleurs sociaux lors d'opérations de démolition ou de réhabilitation de logements.

La vacance touche principalement les logements de petite taille (*T1/T2 - inférieurs à 55 m<sup>2</sup>*) puisqu'ils représentent 37 % de la vacance alors qu'ils n'occupent que 15 % du parc de résidences principales. A l'inverse, les plus grands logements (*T4/T5 - supérieurs à 75 m<sup>2</sup>*) représentent 38 % de la vacance pour 63 % des résidences principales. Concernant les T3 - *de 55 à 75 m<sup>2</sup>* - la répartition est plus équilibrée avec 25 % de vacance pour 23 % du parc de résidences principales selon le fichier des logements à l'échelle communale.

	Moins de 1 an	De 1 à 3 ans	Plus de 3 ans	Total	Part dans les résidences principales
<b>Moins de 55 m<sup>2</sup> (T1/T2)</b>	317	236	437	990 (37 %)	15 %
<b>De 55 à 75 m<sup>2</sup> (T3)</b>	267	187	220	674 (25 %)	23 %
<b>Plus de 75 m<sup>2</sup> (T4/T5)</b>	457	296	274	1 027 (38 %)	63 %
	<b>1 041</b>	<b>719</b>	<b>931</b>	<b>2 691</b>	<b>100 %</b>

*DURÉE DE LA VACANCE SELON LA SURFACE HABITABLE DES LOGEMENTS, FILOCOM (2011)*

Les données de la DGFIP permettent d'estimer à 67 % les logements vacants (*1 814 sur 2 691*) qui ont été construits avant 1915 dont 40 % de ces logements (*718 sur 1 814*) le sont depuis plus de 3 ans ; ces logements représentaient en 2011 55 % des résidences principales (*11 717 sur 21 415*). Les logements postérieurs à 1915 représentent ainsi 31 % de la vacance pour 46 % des résidences principales.

Communautés de Communes	Moins de 1 an	De 1 à 4 ans	Plus de 4 ans	Logements Vacants
<b>Bassin de Mortagne</b>	362	298	272	<b>932</b> (35 %)
<b>Val d'Huisne</b>	131	106	98	<b>335</b> (12 %)
<b>Perche rémalardais</b>	176	99	106	<b>381</b> (14 %)
<b>Pays bellémois</b>	120	100	95	<b>315</b> (12 %)
<b>Haut-Perche</b>	118	116	89	<b>323</b> (12 %)
<b>Perche sud</b>	44	56	47	<b>147</b> (5 %)
<b>Pays de Longny</b>	90	91	77	<b>258</b> (10 %)
<b>Perche ornais</b>	<b>1 041</b> (39 %)	<b>866</b> (32 %)	<b>784</b> (29 %)	<b>2 691</b>

*DURÉE DE LA VACANCE DES LOGEMENTS PAR INTERCOMMUNALITE, FILOCOM (2011)*

La **durée de la vacance** est variable mais on observe que 39 % des logements (*1 041*) sont vacants depuis moins de 1 an et 55 % (*1 477*) depuis moins de 2 ans. Elle est ainsi en partie due à une vacance conjoncturelle liée aux logements soumis à la location, à la vente ou déjà attribués. A contrario, près d'un tiers des logements (*784*) sont vacants depuis plus de 4 ans dont 12 % (*318*) depuis plus de 10 ans. La réduction d'une partie de la vacance de longue durée apparaît ainsi comme un enjeu stratégique pour redynamiser les cœurs de bourg et maîtriser l'étalement urbain.

## C - Un parc ancien et 90 % de logements individuels

### C.1 - Un parc marqué par son ancienneté, parfois inconfortable

	Avant 1949	De 1949 à 1989	De 1990 à 1999	De 2000 à 2011
<b>Résidences principales</b>	12 150	6 327	1 020	1 898
<b>Part dans la construction</b>	57 %	29 %	5 %	9 %
<b>Constructions annuelles</b>	/	154	102	173

*ANCIENNETÉ DU PARC EN FONCTION DE LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION, DGFIP (FILOCOM 2011)*



L'analyse des données FILOCOM permet de caractériser le **parc et son ancienneté**. Ainsi, on observe que près de 57 % des résidences principales sont antérieures à 1949, 86 % à 1990 et seulement 9 % résultent de la construction des années 2000 (*référentiel : 42 % seulement avant 1949*).

Les constructions récentes - *malgré une période plus favorable et plus dynamique* - sont ainsi sous représentées au sein d'un parc dont l'ancienneté s'exprime par la richesse du bâti traditionnel.

**L'ancienneté du parc fluctue en fonction du type d'occupation.** Ainsi, 71 % du parc locatif privé est antérieur à 1949 contre 60 % pour les propriétaires occupants. Le parc locatif social est quant à lui aussi marqué par son ancienneté puisque 67 % des logements ont été construits entre 1949 et 1989.

L'ancienneté du parc marque l'importance de l'entretien et des travaux de restauration ou de réhabilitation afin d'éviter qu'il se dégrade et que cela contribue à générer de la vacance.

Les données FILOCOM relatives au confort du parc de résidences principales montrent une absence de confort sur plus de 8 % des résidences (*1 848 logements sans baignoire, ni douche, ni wc*) ainsi qu'un confort moins élevé pour le locatif privé que pour les propriétaires occupants (*moins de tout confort et plus de sans confort*). L'analyse de l'évolution des données de l'Insee entre 1999 et 2010 montre une amélioration de l'équipement sanitaire des résidences principales qui est passé de 94 à 97 % (*salles de bain avec baignoire ou douche*).

## C.2 - Une majorité de propriétaires occupants - FILOCOM (2011)

Les **résidences principales** (21 474) sont majoritairement occupées par des propriétaires occupants (69 %), du locatif privé (16 %) et du locatif social (10 %). Le recensement de l'Insee en 2010 donnait la répartition suivante : 70 / 17 / 11.

La **part des propriétaires occupants** au sein du Pays est supérieure à celle du département (63 %) et fluctue en fonction de l'importance du parc privé ou locatif ; elle est ainsi plus élevée sur le Pays de Longny et le Perche rémalardais (74 %) que sur le Bassin de Mortagne-au-Perche (63 %).

Le nombre de propriétaires occupants a augmenté de plus de 2 000 entre 1999 et 2010 selon les données de l'Insee (+ 16 %).

Le **parc locatif privé** représente 3 450 logements dont plus 1/3 se situe sur le Bassin de Mortagne. Le parc des autres intercommunalités oscille entre 229 (*Haut-Perche*) et 547 logements (*Perche rémalardais*).

Le Pays du Perche ornais a enregistré un recul du poids de ce parc de 2 % entre 1999 et 2010 alors qu'il a augmenté au sein du département.

Le **parc locatif social** est de 2 215 logements dont près de 56 % se situent sur les Communautés de Communes du Bassin de Mortagne (37 % - 829) et du Val d'Huisne (18 % - 408). Le Pays de Longny et le Perche rémalardais possèdent une part de locatif social faible avec respectivement 5 et 6 % des résidences principales soit moins de 300 logements sur ces deux intercommunalités (*90 sur le Pays de Longny*). Le Haut-Perche, le Val d'Huisne et le Bassin de Mortagne possèdent les parts de logements sociaux les plus élevées au sein du parc de résidences principales avec près de 13 %.

La part du parc locatif social du Pays est nettement inférieure à celle du département qui est de 15 % et est restée inchangée entre 1999 et 2010 malgré une variation positive de plus de 5 % du nombre de logements (*Insee, RP 2010*).

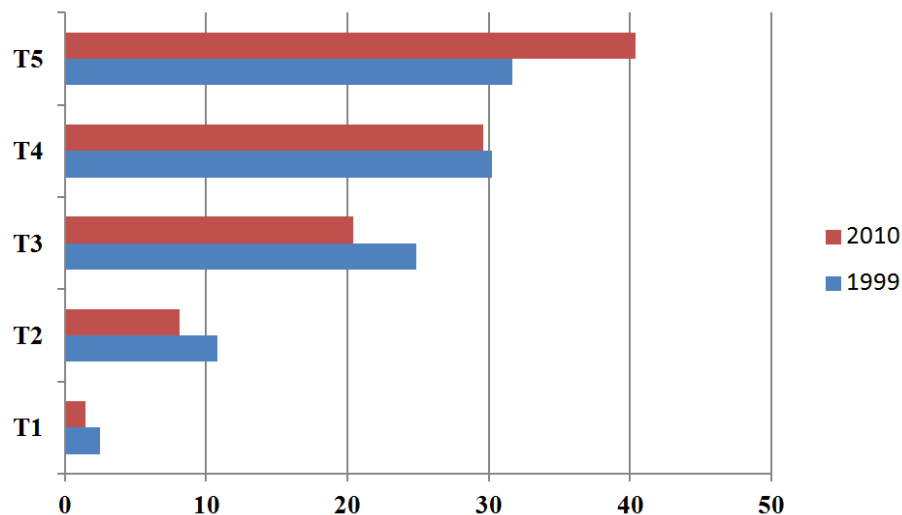
Les statistiques des bailleurs sociaux offrent une vision légèrement différente des données de l'Insee avec une offre locative sociale de plus de 2 500 logements répartis sur les différentes intercommunalités, majoritairement en individuels (61 %) et de type T3 ou T4 (71 %) ; il existe ainsi une offre de logements de taille importante qui peut apparaître théoriquement en légère contradiction avec la structure de la population ou ses revenus. Le parc du Pays représente seulement 12 % des logements sociaux du département. La vacance dans le parc social était de près de 11 % en 2013 mais il existe une part stratégique (*bâtiments vidés en vue d'une réhabilitation*) pour les bailleurs qui peut atteindre plus de 60 % pour Orne Habitat ; la vacance dans le parc social est donc considérée comme faible. Les occupants sont souvent des personnes seules et âgées avec un statut plutôt précaire (*chômeurs, sans emploi, retraités...*) qui induit une occupation majoritairement pérenne mais fonction du type de logements (*individuel / collectif*).

La **demande de logement locatif social** est principalement liée à une précarité morale et financière, à des logements inadaptés ou à un souhait de rapprochement. Les demandes vont particulièrement en direction des principaux pôles et bourgs du territoire en lien avec la localisation du parc social mais aussi afin de favoriser un rapprochement du lieu de travail, des équipements et des services (*DDT, 2013*).

## C.3 - Logements majoritairement individuels et de grandes tailles

Les **logements individuels** concernent 90 % du parc de logements et la tendance sur la construction de logements neufs reste à l'identique sur la période 2001 à 2012 (89 %) ; la moyenne départementale est inférieure et s'établit à 79 %. La moyenne oscille entre 84 % sur le Bassin de Mortagne-au-Perche et 96 % sur le Perche sud.

Les **surfaces des résidences principales** sont importantes avec une majorité de T4 et de T5 (70 %) et peu de logements de type T1 ou T2 (10 %). La tendance observée entre 1999 et 2010 montre une diminution progressive du nombre de T1/T2/T3 (- 1 069 logements) et une augmentation des T4/T5 (+ 2 749 logements) au sein du parc de résidences principales ce qui tend à accroître cet écart.



EVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC EN FONCTION DE LA TAILLE DES LOGEMENTS, INSEE (RP 2011)

La **structure du parc** apparaît ainsi théoriquement en déséquilibre avec celle de la population qui tend vers une diminution progressive du nombre de personnes par foyer (*décohabitation / vieillissement de la population*). Cependant, certains facteurs à l'origine de ces phénomènes (*séparations, divorces, départ des enfants...*) impliquent un besoin supplémentaire sur la taille des logements créant un déséquilibre entre l'évolution de la structure de la population et celle du parc de logements.

La mise en **parallèle de la vacance avec la surface des logements** montre une forte proportion de vacance pour les T1 et T2 avec près de 1 000 logements vacants, soit 37 % de la vacance observée alors qu'ils n'occupent que 15 % du parc de résidences principales. Ainsi, près de 32 % des T1 et T2 sont vacants à l'échelle du Pays (990 logements pour 3 146 au total). La vacance des T4 et T5 représente 38 % de celle du Pays mais ils représentent 63 % du parc soit une vacance d'à peine 8 % (1 027 logements pour 13 428 au total).

Les **surfaces des résidences principales** sont globalement homogènes pour le locatif privé, principalement comprises entre 55 et 95 m<sup>2</sup> pour le locatif social (74 %) et supérieures à 95 m<sup>2</sup> pour les propriétaires occupants (43 %). 63 % des logements du Perche ornaïs ont une surface supérieure à 75 m<sup>2</sup> et 15 % inférieure à 55 m<sup>2</sup> alors que plus de 30 % des ménages sont constitués d'une seule personne.

La **typologie des emménagements récents** montre l'évolution progressive du passage des ménages de la location vers l'accession à la propriété en fonction de l'âge. Les - de 25 ans se dirigent ainsi pour 59 % d'entre eux vers du locatif privé alors que 70 % des + de 60 ans se dirigent vers l'accession à la propriété. L'élaboration du SCOT devra ainsi permettre de répondre à ses attentes variables afin de satisfaire aux besoins de l'ensemble des habitants.

Les **dynamiques actuelles de décohabitation** (*vieillissement ou séparations*) montrent une certaine inadéquation entre la taille des ménages et celle des logements qui doivent permettre l'accueil de la famille et des enfants impliquant ainsi une certaine sous occupation à l'année.

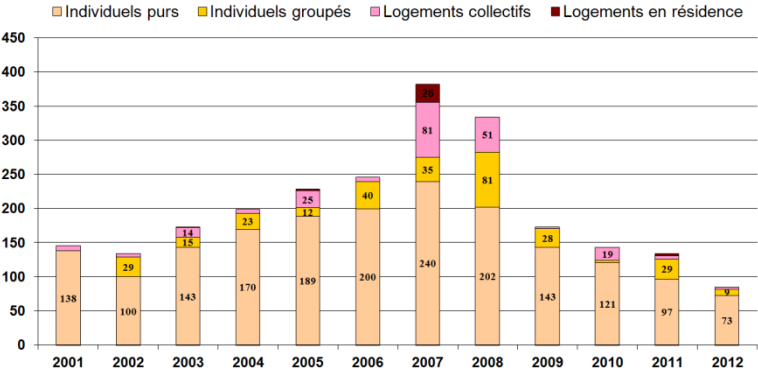
Le parc de logements du Perche ornaïs bénéficie d'une importante attractivité patrimoniale et géographique. Cependant, son ancienneté et sa configuration génèrent des contraintes pour enclencher des travaux de restauration ou de réhabilitation. Les logements de petites tailles semblent faire défaut vis-à-vis de la structure de la population mais ils représentent une part non négligeable de la vacance. La résorption de la vacance et l'adaptation de l'offre du parc à l'évolution de la structure de la population apparaissent comme essentielles en vue de répondre aux évolutions des attentes / besoins.

D - Des évolutions contrastées au sein du parc de logements

D.1 - Fluctuation importante de la construction au cours des années 2000

Les **données FILOCOM** permettent de visualiser l'évolution de la construction au cours des dernières décennies. Ainsi, de 1968 à 1989 près de 239 logements ont été construits par an (5 249) avec un pic de 331 logements annuels entre 1975 et 1981. Un ralentissement de cette dynamique a eu lieu au cours des années 1990 avec une chute à 102 logements par an puis une forte reprise au cours des années 2000 avec près de 173 logements par an entre 2000 et 2010. Cependant, la tendance plus marquée depuis le début des années 2000 s'infléchit depuis 2008 suite notamment à une dynamique économique défavorable et des contraintes supplémentaires sur les normes de construction.

Les **données Sit@del II** montrent que la construction annuelle de logements est passée de 146 logements en 2001 à 382 en 2007 pour retomber à 85 logements par an en 2012 illustrant ainsi la forte fluctuation des constructions au cours de cette décennie. Sur cette période, 2 378 logements ont été construits, soit une moyenne annuelle de 198 logements.



De plus, près de 90 % des logements construits sur ces 12 années correspondent à des logements individuels montrant ainsi une certaine exclusivité de l'offre (et parfois de la demande) sur certains secteurs du Perche ornais.

La construction de logements se situe principalement au sein des communes de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne avec près d'1/3 de la construction (765 logements - 64 lgts/an). Une certaine homogénéité est à noter sur les 6 autres intercommunalités avec 10 à 13 % de la construction, soit 245 à 304 logements en 12 ans ; une disparité cependant plus marquée ces 6 dernières années.

Les constructions se concentrent principalement au sein des 7 pôles des intercommunalités historiques (27 % des constructions) et globalement au sein des principales polarités du territoire puisque 20 % des communes regroupent 60 % de la construction. Le développement se trouve ainsi en cohérence avec les équipements, services et infrastructures de transport ; la dispersion des constructions est ainsi plus visuelle qu'effective.

D.2 - Des évolutions et besoins hétérogènes au sein du Parc

Il y a eu 2 349 logements construits entre 1998 et 2008 pour seulement 2 027 logements supplémentaires (1 749 entre 1999 et 2009 / 265 en renouvellement → variation très importante sur 1 an suite à la modification en 2009 du recensement Insee), soit un renouvellement de 322 logements sur cette période. Cette dynamique montre l'importance du renouvellement du parc de logements qui consomme une partie relativement importante des nouveaux logements (10 à 15 %).

Le besoin en renouvellement du parc est l'un des facteurs - avec la diminution de la taille des ménages - qui consomme le plus de logements et qui implique de construire un certain nombre de nouvelles constructions uniquement pour maintenir la population.

Lorsqu'il existe une problématique de vacance et un parc de logements anciens, certaines études estiment les besoins annuels du renouvellement à 0,4 % du nombre de résidences principales.

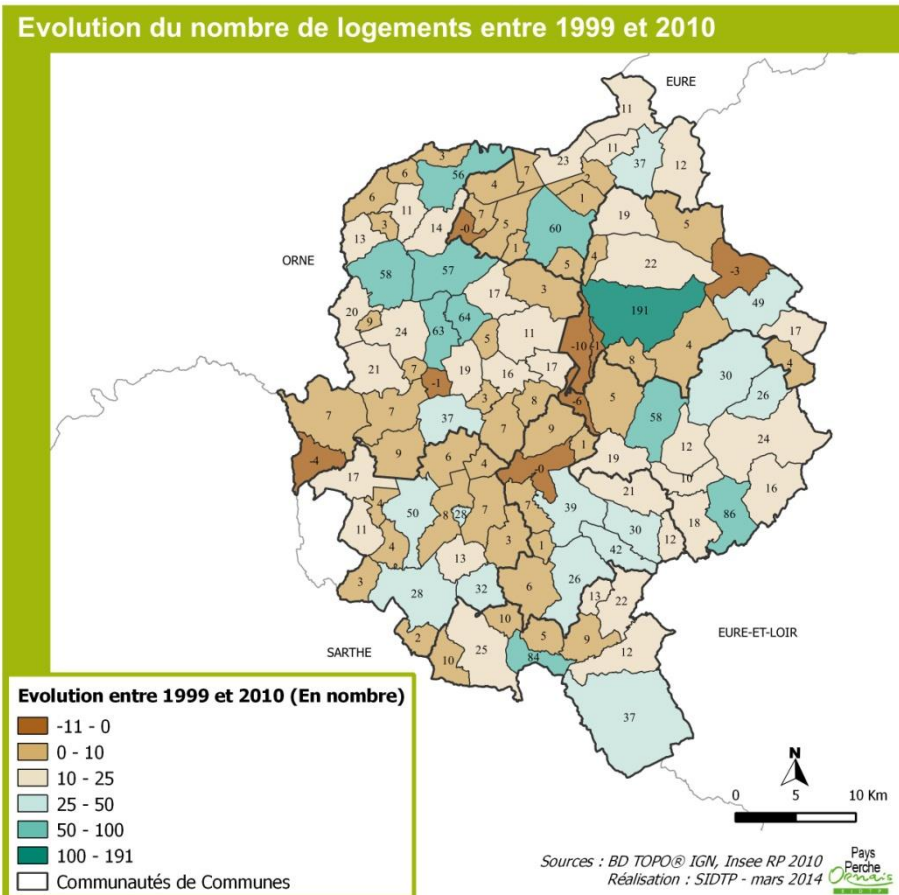
Le tableau ci-dessous montre l'évolution du parc de logements et les conséquences en terme d'évolution de la population entre 1999 et 2010. Les effets de la variation du nombre de logements sont ainsi très fluctuants en fonction des différents besoins des communes. Une régression du nombre de logements peut à la fois entraîner une évolution négative ou positive de la population. La mise en place du SCOT et des PLU(i) sera ainsi l'occasion de structurer l'offre en logements en fonction des besoins réels du parc afin de mieux articuler le développement.

	Nombre de logements créés	Evolution de la population
Longny-au-Perche	191	- 50
Condé-sur-Huisne	86	138
Le Theil	84	- 61
Mortagne-au-Perche	64	- 418
Saint-Langis-lès-Mortagne	64	30

...

<b>Saint-Denis-sur-Huisne</b>	- 1	- 14
<b>La Lande-sur-Eure</b>	- 3	22
<b>Montgaudry</b>	- 4	- 15
<b>Maison-Maugis</b>	- 6	1
<b>Saint-Victor-de-Réno</b>	- 11	- 36

EVOLUTION DE LA POPULATION EN FONCTION DE LA VARIATION DU PARC ENTRE 1999 ET 2010, INSEE (RP 2010)



### D.3 - Des projets réalisés ou à venir pour les bailleurs sociaux

La prise en compte des projets récents ou à venir des bailleurs sociaux permet d'ajuster les données de l'Insee et ainsi de mieux appréhender l'évolution du parc, notamment en ce qui concerne la résorption de la vacance ou le renouvellement (*les projets soulignés viennent d'être réalisés dernièrement / 2013 - 2014*).

#### Bellême

- Acquisition-aménagement de 14 logements à Bellême (création)
- Création de 9 logements pour la nouvelle gendarmerie

#### Berd'huis

- Création de 4 logements neufs

#### Mortagne-au-Perche

- Démolition de 62 logements (Chartrage) et reconstruction de 25 logements

#### Randonnai

- Création de 3 logements neufs

#### Saint-Langis-lès-Mortagne

- Transformation d'un bâtiment en foyer de jeunes travailleurs (24 studios)
- Réhabilitation de 6 logements (ancienne gendarmerie)

#### Saint-Maurice-lès-Charencey

- Amélioration de 6 logements et aménagement de 2 logements (ancienne gendarmerie)

#### Tourouvre

- Acquisition-amélioration de 2 logements (création)
- Démolition de 16 logements et réflexion sur la reconstruction

Les projets ci-dessus sont ceux d'Orne Habitat et permettent d'évaluer l'évolution théorique du parc à 7 logements en moins sans compter la reconstruction de logements dans le cadre du projet sur la commune de Tourouvre. Ces projets induiraient une résorption de la vacance de l'ordre de 102 logements grâce à la démolition de logements actuellement placés en vacance stratégique par les bailleurs et donc vacants.

Les projets des bailleurs sociaux seront intégrés à la démarche du SCOT et l'estimation des besoins en matière de logements sera de plus partagée avec ces structures afin de faire correspondre les futurs projets aux estimations effectuées dans le cadre du projet.



## E - Une artificialisation des sols qui progresse rapidement

La **définition de l'Insee** est celle retenue **pour la mesure de la consommation foncière établie par l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)** : Est consommée toute surface de terre sur laquelle est réalisé un aménagement ne permettant pas d'envisager un retour aisé de la parcelle vers son statut initial sans faire appel à des travaux plus ou moins conséquents de remise en état. L'EPF de Normandie y ajoute les terrains dont l'usage privatif ou économique rendrait difficile un retour à une vocation agricole, naturelle ou forestière.

**L'observation foncière** mise en place est **réalisée à partir des données MAJIC** de la DGFIP, ce sont donc des fichiers fiscaux qui permettent de suivre l'évolution de la consommation foncière. Ainsi, le foncier bâti occupe 6 491 ha et le foncier artificialisé non bâti 968 ha. Le foncier artificialisé non bâti comprend des espaces libres comme des fonds de jardins ou des dents creuses, des terrains de sport ou de moto-cross, des bassins de gestion des eaux pluviales ou des lagunages mais aussi des espaces semi-artificialisés comme le golf, le CET de Colonard-Corubert, les carrières ou certaines STEP (153 ha au total dont 29 ha après 2000).

**L'artificialisation des sols** (bâtie ou non et hors infrastructures routières) représentait, fin 2011, 7 459 ha consommés sur le Perche ornaïs (4,8 % du Pays et 1 540 m<sup>2</sup> par habitant) dont 519 ha entre 2000 et 2011 (43 ha par an) sans compter les projets structurants comme la RN 12, la déviation de Saint-Langis-lès-Mortagne et celle de Bazoches-sur-Hoëne (131 ha environ pour ces trois projets). Cette consommation récente représente une progression de l'artificialisation des sols supérieure de 7,5 % en 12 ans (+ 9,4 % en intégrant les infrastructures structurantes).

**Le foncier bâti** est occupé à 80 % par des surfaces à destination de l'habitat individuel (5 192 ha) et représente 90 % des logements alors que l'habitat collectif occupe moins de 1 % des surfaces pour 10 % du parc. Les locaux à usage professionnel occupent 8 % (508 ha) et les équipements publics 3 % des surfaces artificialisées.

**Entre 2000 et 2011, 477 ha ont été réellement consommés sur le territoire** en prenant en compte la définition précédente de l'Insee (hors infrastructures), soit une consommation annuelle de 40 ha. Au sein de cette consommation, 314 ha (67 %) ont été artificialisés à destination de l'habitat, soit une augmentation de 6 % du foncier habitat sur une période de 12 ans. La consommation foncière pour l'habitat individuel est principalement localisée sur les pôles et sur la frange Est du territoire.

Le développement économique représente 18 % de cette estimation, soit 85 ha et les équipements publics 38 ha, soit 8 % des espaces artificialisés sur cette période ; le reste étant lié aux locaux mixtes ou aux dépendances (9 % → 40 ha).

Le tableau ci-dessous caractérise cette consommation foncière au sein des 7 intercommunalités en sachant que la non prise en compte de la voirie dans les espaces artificialisés induit une sous-évaluation de l'ordre de 5 à 10 % à intégrer dans les hypothèses de développement et le bilan foncier du SCOT.

2000 à 2011	Surfaces artificialisées	Variations (ha)	Habitat (ha)	Economie (ha)	Logements construits	Densité (MAJIC)	Densité (Sit@del)
Bassin de Mortagne	1 995 ha	139 ha	85	30	815	6,6 1 514 m <sup>2</sup>	9,6 1 043 m <sup>2</sup>
Val d'Huisne	998 ha	53 ha	30	14	285	7,3 1 367 m <sup>2</sup>	9,5 1 052 m <sup>2</sup>
Perche rémalardais	827 ha	62 ha	54	4	306	5,6 1 791 m <sup>2</sup>	5,7 1 765 m <sup>2</sup>
Pays de Longny	589 ha	73 ha	46	15	254	4,8 2 085 m <sup>2</sup>	5,5 1 811 m <sup>2</sup>
Pays bellêmeois	533 ha	59 ha	33	13	292	6,5 1 529 m <sup>2</sup>	8,9 1 130 m <sup>2</sup>
Perche Sud	466 ha	45 ha	33	3	273	6,3 1 583 m <sup>2</sup>	8,3 1 209 m <sup>2</sup>
Haut-Perche	464 ha	47 ha	34	6	249	6,2 1 624 m <sup>2</sup>	7,3 1 366 m <sup>2</sup>
<b>Perche ornaïs</b>	<b>6 491 ha</b>	<b>477 ha</b>	<b>314 ha</b> (67 %)	<b>85 ha</b> (18 %)	<b>2 474</b>	<b>6,2 log/ha</b> 1 625 m <sup>2</sup>	<b>7,9 log/ha</b> 1 269 m <sup>2</sup>

EVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE PAR INTERCOMMUNALITE ENTRE 2000 ET 2011, DGFIP (2011)

L'analyse de la consommation foncière permet de visualiser la répartition des surfaces consommées entre intercommunalités et la répartition entre l'habitat et l'activité économique. La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne regroupe ainsi 35 % des espaces consommés à destination de l'activité économique contre seulement 3,5 % pour le Perche Sud.

La mise en parallèle des espaces consommés à destination de l'habitat et du nombre de logements réalisés permet d'approcher la densité de logements créés par hectare artificialisé. Cette densité reste assez faible sur le Perche ornaïs puisqu'inférieure à 8 logements par hectare et fluctue entre 5,5 (Pays de Longny) et 9,6 (Bassin de Mortagne) selon les données Sit@del.

En prenant uniquement en compte les parcelles utilisées pour réaliser ces locaux à usage d'habitation, la densité chute à 6,2 logements par hectare artificialisé, soit 1 625 m<sup>2</sup> par parcelle (1 269 m<sup>2</sup> par parcelle avec Sit@del).

Cette donnée permet d'afficher l'optimisation des surfaces utilisées par intercommunalité et ainsi de définir un référentiel à améliorer pour les années à venir. L'objectif étant de favoriser une gestion plus économe de l'espace et ainsi limiter l'impact sur les terres agricoles qui restent les principales surfaces utilisées pour construire (70 % des espaces consommés entre 2000 et 2006 / estimation CLC).

La **taille du terrain type pour l'habitat individuel** est en diminution depuis 1990 (sauf en 2005-2007) et est ainsi passée de près de 1 600 m<sup>2</sup> à moins de 1 300 m<sup>2</sup> en 2010. Les tendances en cours sur le territoire montrent une diminution très nette depuis quelques années avec des parcelles vendues ayant une surface avoisinant les 800 m<sup>2</sup>. Cette évolution montre à la fois une modification des besoins ou des attentes mais aussi une diminution des moyens alloués à l'achat d'une parcelle constructible. La modification des formes urbaines permettra une meilleure structuration du développement en améliorant l'articulation du bâti avec l'usage effectué des parcelles constructibles.

Les données liées au **marché des logements anciens** montrent d'importantes transactions (4 027 ventes, soit 40 % des transactions du Perche ornaïen entre 2005 et 2012) pour un prix moyen de 113 215 € correspondant à l'acquisition d'une maison de 3 à 4 pièces (prix comparable sur l'ensemble des communautés de communes).

L'observation foncière permet de noter l'importance de l'habitat individuel développé sur de vastes enveloppes privatives ainsi qu'une quasi absence d'habitat réalisé sous procédure d'aménagement.

Le Perche ornaïen comporte de plus d'importantes propriétés foncières situées à l'interface entre l'agriculture et les espaces naturels validant ainsi l'importance de la villégiature sur le Pays et le cadre attractif du territoire avec un coût du foncier relativement raisonnable.

## F - Une diminution de la taille des ménages qui se poursuit

### F.1 - Des ménages de plus en plus nombreux, isolés et sans enfant

En 2010, le Perche ornaïen comptait 21 012 ménages, soit 1 680 ménages de plus que lors du précédent recensement de 1999. La population des ménages a quant à elle aussi augmenté pour passer de 46 448 à 47 348 personnes, soit 900 unités de plus entre 1999 et 2010. La hausse du nombre de ménages est ainsi liée à l'augmentation de la population et à la diminution de la taille des ménages.

	1975	1982	1990	1999	2010	Variation
<b>Population des ménages</b>	45 777	45 939	45 952	46 448	47 348	+3,4 %
<b>Ménages</b>	15 751	16 912	17 887	19 332	21 012	+ 33 %
<b>Taille des ménages</b>	2,91	2,72	2,57	2,40	2,25	- 23 %

CROISSANCES COMPAREES DE LA POPULATION ET DU NOMBRE DE MENAGES, INSEE - RP 2010

Le **nombre de ménages** (+ 33 %) du Pays a augmenté beaucoup plus rapidement que la population des ménages (+ 3,4 %) sur la période 1975-2010 et induit une diminution progressive de la taille des ménages.

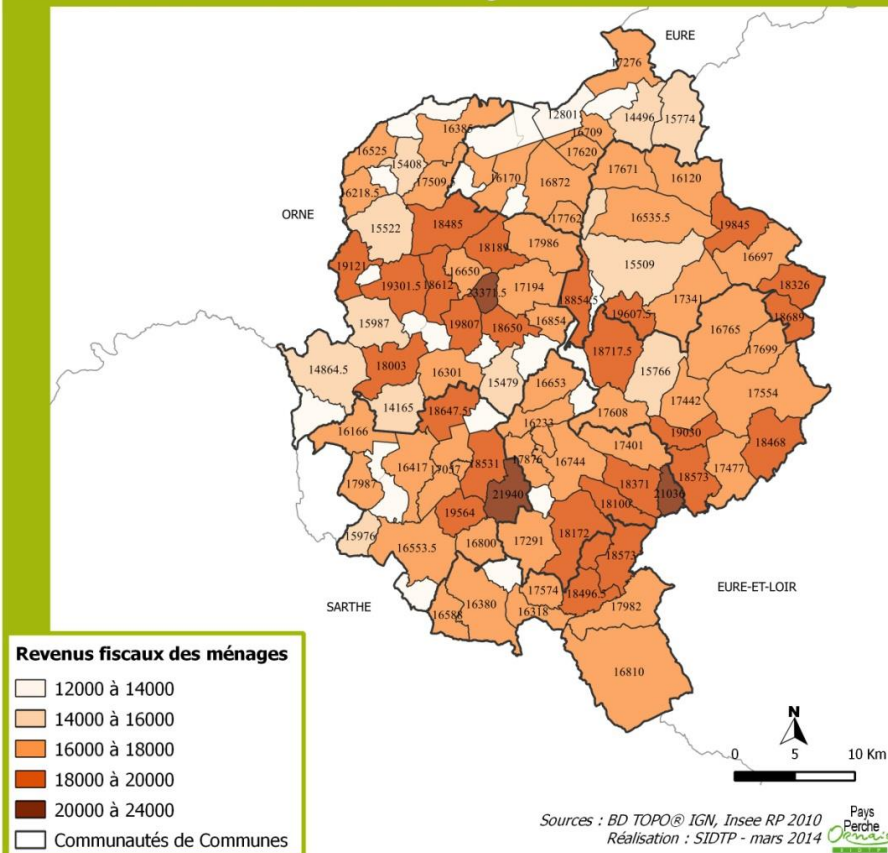
L'**impact du vieillissement** de la population et l'érosion des modes traditionnels de cohabitation se font sentir quant à l'évolution de la structure des ménages puisque 31 % des ménages sont désormais constitués d'une personne seule et 67 % forment une famille au sens de l'Insee (34 % sans enfant, 27 % avec enfants, 7 % de familles monoparentales). On observe ainsi depuis 1999 une progression des ménages d'une seule personne (+ 1 165), des couples sans enfant (+ 810), des familles monoparentales (+ 261) et une diminution plus marquée des couples avec enfants (- 701).

Les générations nombreuses du baby-boom - nées entre 1945 et 1965 - arrivent aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le foyer parental. Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, le nombre de ménages continuera ainsi à croître et à consommer des logements. La contribution des déformations de la pyramide des âges devrait ralentir progressivement au fur et à mesure que s'épuisera le phénomène d'entrée des générations du baby-boom dans les classes d'âge où les tailles de ménages sont plus faibles.

## F.2 - Revenus des ménages inférieurs à la moyenne nationale

La **moyenne des revenus fiscaux** médians des ménages est de 17 431 € avec une disparité importante puisque le minimum est de 12 801 € (*Randonnai*) et le maximum de 23 371 € (*Loisail*). Les revenus fiscaux sont plus élevés autour de Mortagne-au-Perche et en périphérie de Nogent-le-Rotrou. Le nombre de ménages fiscaux est de 19 959 pour une population de 45 544.

### Revenus fiscaux médians des ménages en 2010

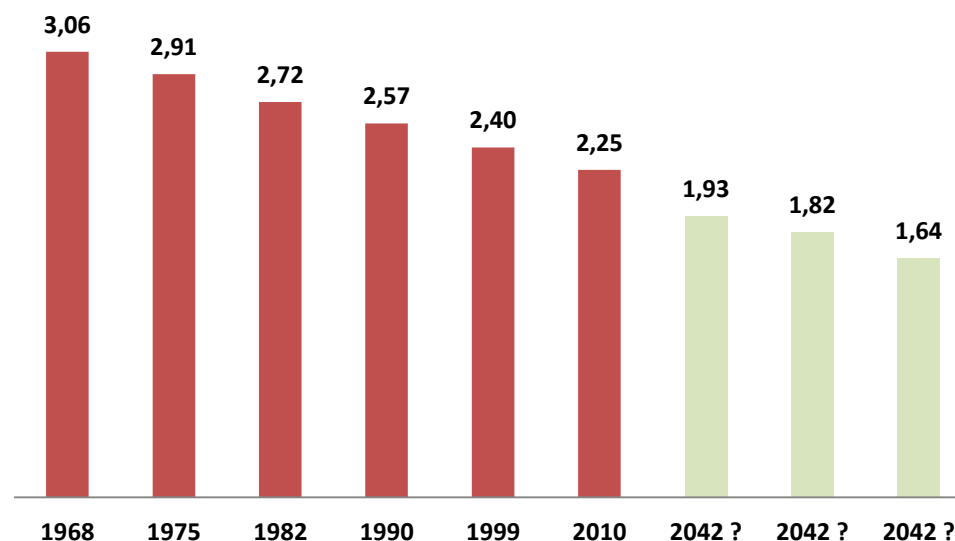


Les **revenus nets déclarés** des foyers fiscaux sont en moyenne de 20 704 € (*Orne* : 20 019 €), oscillant entre 31 595 € (*Orne* : 31 223 €) pour les foyers fiscaux imposables et 10 318 € (*Orne* : 9 977 €) pour ceux qui ne le sont pas.

Le Pays compte 27 302 foyers fiscaux dont 13 327 imposables (13 975 non imposables ; 51 % - 48 % pour le référentiel). La part des foyers non imposables est de 58 % sur le Haut Perche contre seulement 45 % sur le Perche sud marquant ainsi une forte disparité.

Il est de plus à noter que les revenus nets restent bien inférieurs au 23 783 € déclarés en France métropolitaine avec 68 % de foyers fiscaux imposables contre seulement 49 % sur le territoire du Perche ornaix illustrant ainsi une certaine précarité et des moyens limités pour de nombreux foyers.

## F.3 - Une diminution importante et progressive de la taille des ménages



EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES ET PROJECTIONS SELON LES TENDANCES PASSES, INSEE (RP 2010)

Depuis 1968, la taille des ménages du Perche ornaix n'a cessé de diminuer pour passer de 3,06 en 1968 à 2,25 en 2010 (même constat à l'échelle du référentiel - 2,46 à 2,32 entre 1999 et 2009). Cette tendance marque l'évolution de la structure familiale liée notamment au vieillissement de la population et aux phénomènes de décohabitation.

La **poursuite des tendances** identique à la période de 1999 à 2010 entrainerait une taille des ménages de l'ordre de 1,82 à horizon 2042 alors que la transposition de la variation annuelle entre 1968 et 2010 tendrait vers **1,64 personnes par ménage**.

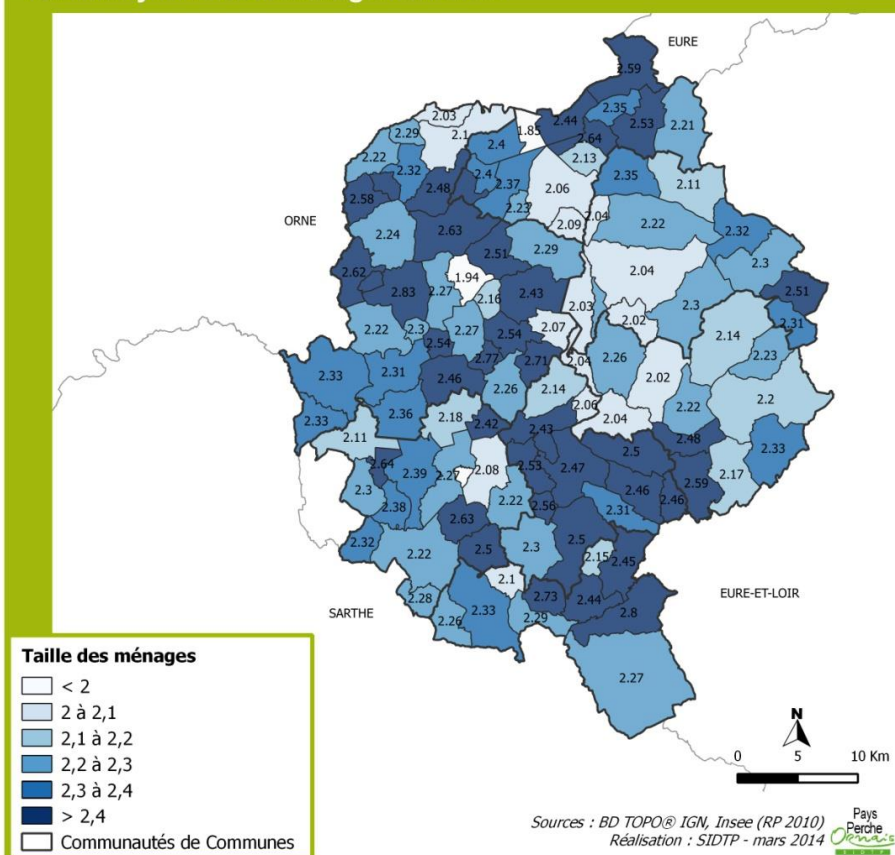
La **diminution de la taille des ménages s'est légèrement atténuée entre 1999 et 2010** par rapport aux périodes précédentes et notamment entre 1990 et 1999 (-27 %). Cette dynamique d'inversion progressive pourrait faire tendre la taille des ménages à **1,93 à horizon 2042** et ainsi correspondre à une variation plus modérée et plus cohérente avec la diminution des générations du baby-boom.

Les évolutions actuelles des modes de cohabitation et de la société tendent à fragiliser la vie en couple (*montée de la vie en solitaire, monoparentalité, union libre, divorces*) et permettent de penser, qu'en l'absence de modification brutale et/ou importante de notre environnement économique, les tendances devraient se poursuivre à un rythme relativement soutenu.

La **taille moyenne des ménages** est plus faible sur la frange Est du territoire, principalement sur les Communautés de Communes du Pays de Longny et du Perche rémalardais ainsi que sur une majorité des pôles intercommunaux (*sauf Nocé : 2,47 et Le Theil : 2,29*). Cette tendance s'explique par l'apport migratoire important lié à l'arrivée de couples sans enfant et plus âgés (*retraités*).

A l'inverse, on observe une taille moyenne des ménages plus élevée au sein des villages et de certains bourgs situés autour des principaux pôles équipés comme Mortagne, Bazoches, Mauves, Nocé ou Le Theil. La proximité de l'agglomération de Nogent-le-Rotrou est marquée par une taille des ménages plus importante qui induit une forte attractivité résidentielle avec l'accueil de couples avec enfants.

### Taille moyenne des ménages en 2010





## G - Quels besoins en logements à horizon 2042 ?

### G.1 - Un point mort démographique relativement élevé (1999 - 2009)

L'écart entre la construction de logements et l'évolution effective du parc est estimé à 265 logements, c'est le **renouvellement**.

Le **desserrement des ménages** a généré une consommation de 1 203 logements pour accueillir une population équivalente.

L'**augmentation de la vacance** a engendré une perte de 351 logements au sein des résidences principales alors que la **diminution des résidences secondaires** à quant à elle réintroduit 196 logements sur le marché induisant ainsi un besoin non compensé de l'ordre de 155 logements sur cette période → fluidité du marché.

Le cumul de ces trois phénomènes correspond au **point mort démographique** qui se calcule à posteriori et représente le nombre de logements à construire pour uniquement maintenir la population. Le point mort du Pays du Perche ornaï est ainsi de 1 623 logements, soit **162 logements par an** sur la période 1999 à 2009.

L'addition du point mort et de l'effet démographique permet d'obtenir un besoin théorique en logements sur cette période qui est ensuite mis en parallèle avec la construction permettant ainsi d'approcher les besoins non satisfaits (5).

**A horizon 2042, les besoins du Pays seraient de l'ordre de 7 000 logements** (forte dépendance de l'estimation à la projection de la taille des ménages).

La création de 206 logements par an permettrait ainsi de maintenir la population actuelle - en répondant aux besoins du parc de logements et aux dynamiques sociétales - tout en permettant l'accueil de 2 700 nouveaux habitants sur une période de 34 ans (estimation qui n'intègre par les logements réalisés sur la période 2009/2013).

L'étude des **marchés locaux de l'habitat** de la DREAL comporte un volet prospectif sur l'estimation des besoins en logements par zone d'emploi entre 2012 et 2017. L'estimation des besoins pour le territoire, à partir d'un parc de résidences principales de 20 636 logements en 2011 (21 012 selon l'Insee en 2010 et 21 474 selon FILOCOM en 2011) s'élève à environ **170 logements par an**.

*La sous-évaluation du parc de résidences principales entraîne dans ce cas une diminution des besoins de l'ordre de 36 logements par an, soit un écart supérieur à 20 %*

## G.2 - Une répartition de la production de logements à améliorer

L'étude des marchés locaux de l'habitat propose de plus une **répartition de la production de logements** à partir de l'analyse des besoins de ses zones d'emplois. La moyenne des zones d'Alençon et de Nogent-le-Rotrou correspond à une répartition 60/25/15 entre l'accession, le locatif privé et le locatif social. La répartition actuelle de la structure du parc est la suivante : 69/16/10 selon FILOCOM en 2011 (70/17/11 selon l'Insee en 2010). Le passage d'une structure axée sur l'accession à une part locative privée et sociale plus importante au sein des résidences principales semble importante pour favoriser l'accueil et la mobilité des ménages.

Une répartition 65/20/15 (PO/LP/LS) pourrait être une première avancée vers une modification de la typologie du parc qui serait plus axé vers l'accueil et la mobilité.

### G.3 - Une diversification de l'offre en logement à rechercher

La diversification de l'offre en logements est aussi l'une des composantes permettant d'adapter le parc aux besoins de la population et à ses revenus. Elle donne la possibilité aux habitants d'accéder à des logements qui répondent à l'évolution des attentes au cours de la vie → notion de parcours résidentiel.

	T1/T2	Ménage 1 personne	T3/T4	Couple sans enfant	T5 et +	Ménages avec enfants
Nombre	2 014	6 513	10 519	7 166	8 480	6 972
Part	10 %	32 %	50 %	35 %	40 %	34 %

*TAILLE DES LOGEMENTS EN FONCTION DES BESOINS THEORIQUES DE LA POPULATION, INSEE (RP 2011)*

Le parc du Pays est essentiellement composé de grands logements (T4/T5), au-delà même des besoins réels des couples et des familles avec enfants. Les besoins théoriques pour cette population sont de 14 138 logements pour une offre de 18 999 logements (+ 21 %). A l'inverse, le Pays compte de plus en plus de personnes isolées et peu de logements en réponse à cette évolution.

L'objectif ne sera pas de faire correspondre le nombre de T1 ou T2 aux ménages constitués d'une seule personne mais d'offrir des solutions adaptées et plus diversifiées pour permettre, par exemple, le changement de domicile d'une personne âgée vers un pôle équipé.

## H - Quelques outils d'amélioration du parc

*Des contraintes techniques et juridiques liées à l'accessibilité des logements et la présence de logements en copropriété expliquent parfois les freins à la mise en place de travaux. Le parc collectif représentant seulement 10 % des logements, il semble que d'autres facteurs limitants interviennent dans la rénovation des biens individuels.*

*Sur le territoire du Perche ornaïs, près de la moitié des propriétaires occupants (48 %) ont plus de 60 ans et 22 % plus de 75 ans. Les habitudes du logement, les perturbations, la complexité et le coût des travaux couplés à des revenus parfois insuffisants peuvent expliquer les freins observés quant à la mise en rénovation et à la réalisation de travaux. Ces freins sociaux et économiques peuvent contribuer à la détérioration du parc de logements.*

### H.1 - Eco-prêt (2014)

Mis en place depuis 2009, l'éco-prêt permet de bénéficier d'un apport financier sans intérêt (30 000 € sur 15 ans) pour des travaux d'amélioration énergétique réalisés dans des logements achevés avant 1990 et utilisés comme résidence principale.

Dans l'Orne, il y a eu 559 bénéficiaires (propriétaire occupant ou bailleur) en 2009 et 2010 puis 257 en 2011. A l'échelle nationale en 2012, le montant moyen des prêts accordés a été de 17 180 €.

### H.2 - Aides départementales en 2014

Les aides du département peuvent être attribuées aux bailleurs sociaux, aux communes ainsi qu'aux propriétaires :

- Garantie d'emprunts, subvention démolition-reconstruction / réhabilitation / acquisition-amélioration, prêt locatif aidé d'intégration (bailleurs et communes)
  - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
  - Prime Départementale à l'Amélioration de l'Habitat (PDAH)
  - Programmes Sociaux Thématiques (PST)
  - Aide de Solidarité Ecologique
- } Propriétaires

### H.3 - Bilan des OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat)

Sur le territoire du Perche ornaïs, 6 communautés de communes (*sauf le Val d'Huisne*) sont concernées par des OPAH en cours sur la période 2012 / 2014 (3 ans).

L'OPAH concerne les logements construits depuis plus de 15 ans et permet d'adapter ces logements à la perte d'autonomie, d'agir contre la précarité énergétique et l'habitat indigne mais aussi de réhabiliter des logements locatifs dans les centres-bourgs.

Les subventions proviennent de l'Etat (*Agence nationale de l'habitat*), du département et des communautés de communes. Suite aux modifications réglementaires intervenues en juin 2013, les taux maximum des subventions (*certaines dossiers peuvent obtenir 80 % de subventions*) et les plafonds de ressources ont été augmentés (*près de 50 % des foyers fiscaux du Perche ornaïs seraient potentiellement éligibles aux OPAH suite à cette modification*).

L'objectif initial était de toucher 443 propriétaires occupants et 18 propriétaires bailleurs sur le territoire avec une enveloppe dédiée de 2 176 400 €. Sur près de 700 contacts à la fin de l'année 2014, 89 % concernaient des propriétaires occupants. Les subventions accordées atteignent 580 000 € pour 186 dossiers (*finalisés, en cours de validation*) et un montant global des travaux de 2 300 000 €.

### H.4 - Permanence de l'espace info énergie

Les habitants peuvent bénéficier - le 2<sup>ème</sup> vendredi de chaque mois - de conseils sur la maîtrise de l'énergie grâce à une permanence effectuée au Pays du Perche ornaïs par Habitat & Développement labellisé EIE par l'ADEME et la Région.

L'ADIL de l'Orne propose elle aussi une permanence une fois par mois à Mortagne-au-Perche pour accompagner les habitants sur des conseils juridiques.

## I - Enjeux - Parc de logements

On observe sur le territoire du Pays du Perche ornais une **progression du parc de logements** (+ 8 %) **plus rapide que celle de la population** (+ 1,9 %) entre 1999 et 2010, en lien avec le vieillissement et les phénomènes de décohabitation qui génèrent des besoins plus importants.

**L'ancienneté du parc** constitue à la fois un atout pour l'accueil notamment de résidents secondaires mais génère des contraintes importantes quant à l'intégration des constructions neuves et la maîtrise de la vacance (+ 32 % *sur la période récente*). L'offre à développer sur le territoire devra ainsi concourir à maintenir cette attractivité résidentielle tout en veillant à ne pas générer une vacance liée à la mise en concurrence entre les logements à réhabiliter et la construction neuve.

**La construction des dernières années** (2001 - 2012) montre une tendance positive quant à l'articulation avec les pôles ou bourgs équipés mais révèle un fort ralentissement de la dynamique à la fin des années 2000 qui pourrait, si elle perdure, générer une rupture entre les besoins du parc et l'offre à développer.

La mise en place des documents d'urbanisme locaux devra **contribuer à développer une offre plus diversifiée** entre individuel (90 %) et collectif (10 %) ou sur la taille des logements (70 % de T4/T5) afin de contribuer à rendre le parc plus accessible et favoriser la mobilité. La construction à Mortagne d'un foyer pour les jeunes travailleurs (FJT) va dans ce sens en réhabilitant les anciens logements des gendarmes en une résidence de 24 logements pouvant accueillir 30 jeunes.

**L'artificialisation du sol** montre à l'échelle du Pays - *comme sur bien d'autres territoires ruraux* - une tendance à consommer des espaces sans en assurer une pleine optimisation du fait notamment de l'importance des surfaces privatives utilisées autour des habitations et de l'omniprésence de l'habitat individuel. Les tendances actuelles concourent à une meilleure rationalisation des espaces utilisés et devraient favoriser l'atteinte d'une gestion plus économe de l'espace.

### Le diagnostic met ainsi en exergue 8 enjeux principaux :

- Optimiser l'adéquation entre l'offre et les besoins tout en recherchant une diversification en fonction des polarités
- Renforcer l'attractivité résidentielle du Pays
- Lutter contre la vacance et soutenir la réhabilitation des parcs
- Renforcer la construction de logements sur les pôles locaux tout en s'appuyant sur les communes limitrophes
- Maîtriser le développement et l'impact des constructions nouvelles
- Réduire la part et le poids de l'habitat individuel dans la consommation de l'espace tout en conservant une offre variée
- Renforcer les densités et optimiser l'usage du foncier en s'appuyant sur la diversification de l'offre résidentielle et la mobilisation des "dents creuses"
- Lutter contre l'étalement urbain et la régression des espaces agricoles et naturels en fixant, par secteur géographique, des objectifs de modération à la fois réalistes et ambitieux.

## VII - Equipement et services

### A - Mortagne : un petit pôle relayé par des polarités locales

Le Pays du Perche ornaïen s'organise autour de petites unités urbaines (*Mortagne, Bellême, Le Theil*) qui sont relayées par des pôles locaux tels que Rémalard, Longny-au-Perche, Tourouvre, Bretoncelles...et entourées par de grands (*Alençon, La Ferté-Bernard, Le Mans*) et moyens pôles urbains (*Nogent-le-Rotrou, L'Aigle*).

Ainsi, 83 % des commerces sont situés sur seulement 17 communes : 59 % sur les pôles intercommunaux, 15 % sur les pôles secondaires et 8 % sur les pôles annexes (*Insee, BPE 2011*). En dehors de ces pôles, plus de 50 % des communes du Pays ne possèdent pas de commerce et seulement 1/3 possède entre 1 et 3 commerces.

Les services du territoire ainsi que de nombreux équipements sont principalement situés sur le pôle centre et les pôles relais locaux. Cette configuration permet de structurer une offre globalement bien répartie sur le territoire même si Mortagne-au-Perche et Bellême regroupent tout de même les principaux services ou équipements.

### B - Des pôles qui centralisent les équipements et services

#### B.1 - Un important niveau d'équipements scolaires

Le Pays compte **28 écoles primaires** (dont 9 en regroupement pédagogique communal), **6 collèges** (*Mortagne, Saint-Langis, Bellême, Le Theil, Rémalard, Longny*), **2 lycées** (*Mortagne*) et 3 sections BTS (*Mortagne*) ; toutes les intercommunalités possèdent un établissement scolaire du 1<sup>er</sup> degré. Il présente ainsi un important niveau d'équipements scolaires compte tenu de la structure de la population et de la dispersion de l'habitat. Cette offre est de plus complétée par les pôles voisins (*L'Aigle, Alençon, Nogent-le-Rotrou, La Ferté-Bernard...*) en matière d'enseignement secondaire et dans une moindre mesure universitaire. L'offre étant limitée, les jeunes doivent presque systématiquement quitter le territoire pour poursuivre leurs cursus scolaires.

Communautés de Communes	Ecoles		Collèges		Lycées	
	2009	2012	2009	2012	2009	2012
Bassin de Mortagne	1475	1404	927	804	657	728
Val d'Huisne	752	715	315	316	/	/
Perche rémalardais	617	593	283	324	/	/
Pays bellémois	541	479	288	310	/	/
Haut Perche	337	326	/	/	/	/
Perche sud	348	347	/	/	/	/
Pays de Longny	369	351	199	210	/	/
<b>Pays Perche ornaïen</b>	<b>4439</b>	<b>4215</b>	<b>2012</b>	<b>1964</b>	<b>657</b>	<b>728</b>
<i>Dont secteur privé</i>	15 %		12 %		22 %	

*EVOLUTION DES EFFECTIFS ENTRE LES RENTRÉES 2009 ET 2012, INSPECTION ACADEMIQUE DE L'ORNE (2012)*

Les données du rectorat sur l'évolution des effectifs scolaires montrent une diminution des effectifs au sein des écoles primaires (- 5 % avec une baisse de 11 % sur le Pays bellémois) et des collèges (- 2 % avec une baisse de 13 % sur le Bassin de Mortagne alors que les autres progressent) entre les rentrées 2009 et 2012. A l'inverse, les effectifs des lycées ont augmenté de près de 11 % sur cette même période. Cette évolution apparaît en cohérence avec les tendances démographiques issues des projections de l'Insee avec une diminution amorcée et progressive des - de 25 ans : - 6 % à horizon 2042 (si les tendances actuelles se poursuivent).

A noter que les circonscriptions administratives de l'inspection académique ne correspondent pas au périmètre du Pays. Les élèves sont parfois scolarisés dans leur collège de rattachement tel que Moulins-la-Marche ou le Mêle-sur-Sarthe.

A l'échelle du Pays, seule la commune de Mortagne-au-Perche bénéficie d'établissements d'enseignement supérieur avec un BTS Assistant de gestion des PME-PMI au lycée "Jean Monnet" et deux sections BTS à la Maison Familiale du Perche (*Management des unités commerciales, technico-commercial vente d'animaux d'élevage de compagnie*). A noter la fermeture du lycée agricole privée à Saint-Maurice-lès-Charencey et la réouverture sur le site d'un centre de formation spécialisé pour les adolescents épileptiques (*ITEP de Champthierry*).

L'offre en enseignement secondaire ou supérieur est complétée par les pôles et agglomérations présents à proximité directe du territoire avec de nombreux lycées (*L'Aigle, Alençon, Nogent-le-Rotrou, Mamers, Sées...*) et des formations universitaires à Alençon, Nogent-le-Rotrou ou bien encore Caen ou Le Mans.



## B.2 - Des améliorations en cours dans le domaine de la santé

Le territoire du Perche ornaï est doté d'un **centre de soins hospitaliers** à Mortagne-au-Perche (*Marguerite de Lorraine*) qui assure notamment le service d'urgences et dispose d'un service d'alcoolodépendance (*Les Sources, 16 places*). Il est possible d'y effectuer de nombreuses consultations auprès de spécialistes (*chirurgie, obstétrique, diététique...*) ou d'accéder au service de radiologie. Il est complété par un **hôpital local** à Bellême (*réadaptation, personnes âgées dépendantes ou désorientées*) et les équipements des pôles voisins (*Alençon, L'Aigle, Nogent-le-Rotrou, La Loupe, Mamers...*), notamment pour les soins médicaux ou l'accès à une maternité.

Le **HAD** (*Hospitalisation A Domicile*) est une solution existant sur le Perche ornaï afin d'éviter l'hospitalisation ou diminuer la durée du séjour en milieu hospitalier grâce à une prise en charge globale au domicile.

Des **projets de pôles de santé** libérale et ambulatoire visant à favoriser l'accueil de nouveaux professionnels sont en cours de réalisation. Sur le Bassin de Mortagne, la réalisation d'un pôle sur la ville centre et de 4 satellites sur les communes de Bazoches-sur-Hoëne, Soligny-la-Trappe, La Chapelle-Montligeon et Pervenchères a été finalisée en 2015. Un autre est actuellement en cours de réflexion sur le Sud du Perche ornaï avec vraisemblablement 6 sites qui concerneraient les communes de Bellême, Le Theil, Ceton, Saint-Germain-de-la-Coudre, Nocé ou Berd'huis. A noter également l'ouverture d'une maison médicale à Longny-au-Perche en 2013.

La réalisation et l'ouverture de ces structures devrait contribuer à compenser le **déficit actuel en professionnels de santé**, notamment en matière de médecins et de dentistes. Selon URML (*Union Régional des Médecins Libéraux*) de Basse-Normandie et le conseil de l'ordre des médecins, le territoire est une zone sous-dotée en médecins généralistes ; seulement 35 médecins recensés par l'ARS (*Agence Régional de la Santé*) en 2011, dont 23 avaient plus de 55 ans. La densité est donc de 7,2 médecins pour 10 000 habitants, soit une moyenne supérieure à celle du département (6,9) et bien inférieure à la moyenne nationale (11,1). La tendance est identique voire plus inquiétante pour les dentistes avec seulement 9 praticiens sur le territoire, soit 1,9 dentistes pour 10 000 habitants contre 6,7 à l'échelle nationale et 2,7 à l'échelle départementale.

Il existe actuellement un important déficit en professionnels de santé qui devrait être atténué par la mise en place des pôles de santé qui répondent à une évolution des demandes avec la mutualisation des espaces utilisés par les spécialistes.

## B.3 - Une offre à destination des personnes âgées dépendantes cohérente

Les équipements dédiés aux personnes âgées sont répartis sur l'ensemble du territoire avec 12 établissements dont **8 EHPAD** (*publics ou privés*) et **4 foyers**. A noter qu'il existe sur Mortagne (8), Longny (4) et Tourouvre (3) 15 places en accueil de jour. Le territoire bénéficie ainsi d'une offre relativement importante.

EHPAD publics		Disponibilités
Marguerite de Lorraine à Mortagne	227 lits	1
Rose des vents à Bellême	215 lits	0
Sainte-Venise à Ceton	94 lits	0
Les Grands Près à Bretoncelles	56 lits	0
EHPAD privés		Disponibilités
La Providence à Longny	106 lits	0
La Pellonnière au Pin-la-Garenne	68 lits	2 (travaux)
Résidence Neyret à Ceton	60 lits	3
Les Laurentides à Tourouvre	55 lits	2 (extension)
Foyers et résidences		Disponibilités
Les Quatre Vents au Theil	41 logements	25
Le Paradis à Bazoches-sur-Hoëne	29 logements	0
Le Ruisseau à Ceton	21 logements	1
L'Erre du temps à Nocé	17 logements	5

*STRUCTURES D'ACCUEIL DES PERSONNES AGEES SUR LE TERRITOIRE DU PERCHE ORNAIS, SIDTP 2013*

L'offre à destination des seniors se situe principalement au sein des pôles des 7 intercommunalités et est complétée par les pôles voisins (*Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, L'Aigle, Moulins la Marche, Nogent-le-Rotrou, La Ferte-Bernard...*) ou par l'aide à domicile sur l'ensemble des communautés de communes (*ADMR, UNA*).

Au 1<sup>er</sup> novembre 2013, il existait 881 places en **EHPAD** (*dont 8 disponibles*). Le temps d'attente pour accéder à une place est de quelques semaines à plusieurs mois pour ceux du Pin-la-Garenne et de Bretoncelles. Les 8 lits actuellement disponibles sont liés à des travaux, extensions ou disparitions récentes.

**Les établissements interrogés notent qu'il serait essentiel d'améliorer l'accompagnement à l'aidant ou de créer cette première marche de transition entre le domicile et l'EHPAD. La commune de Tourouvre travaille actuellement sur la mise en place d'une résidence de services en amont de l'EHPAD ce qui semble correspondre aujourd'hui à une attente.**

Les **foyers et résidences pour seniors** comptent 108 logements dont 31 sont actuellement disponibles sur les communes de Nocé (6) et Le Theil (25). Seuls ceux de Ceton et de Bazoches-sur-Hoëne restent bien utilisés grâce notamment aux bénéfices liés aux animations de l'EHPAD pour Ceton et à l'ouverture à des personnes plus jeunes pour celui de Bazoches. Il n'existe actuellement aucun projet de développement de ces structures.

**La structure actuelle de la population et les dynamiques démographiques induisent une progression des besoins à destination des personnes âgées dans les décennies à venir. D'ici 30 ans, le Perche ornaïen pourrait compter près de 4 300 personnes âgées de + 75 ans en plus de ceux qu'il comptait en 2009.**

	2007	2010	2020	2030	2042
Nombre	5 519	5 919	6 188	8 001	10 080
Part dans la population	11 %	12 %	13 %	16 %	20 %
Evolution	+ 83 % / 4 561 personnes âgées de plus de 75 ans				

EVOLUTION DES PERSONNES AGEES DE PLUS DE 75 ANS DANS LA POPULATION D'ICI 2042, INSEE (2013)

**La progression pourrait ainsi faire chuter la densité d'accueil des EHPAD de 153 lits en 2009 à 87 lits pour 1 000 habitants en 2042. Le déficit programmé induit une réflexion sur l'augmentation du nombre de lits des EHPAD et sur la diversification de l'offre à mettre en place pour répondre aux besoins.**

#### B.4 - Une offre d'accueil des jeunes enfants diversifiée et cohérente

L'offre dédiée à l'**accueil de jeunes enfants** est bien diversifiée et répartie sur l'ensemble du territoire avec 6 structures d'accueil collectives (*crèches ou multi-accueils*) situées sur les pôles locaux (*sauf Nocé*) :

- Mortagne – Maison de la petite enfance (48 places)
- Longny – Multi-accueil « Baby Perche » (40 places)
- Bellême – Crèche multi-accueil "Les 3 Pommes" (20 places)
- Le Theil – Maison de la petite enfance (20 places)
- Tourouvre – Crèche « Les Premiers Pas » (15 places)
- Rémalard – Halte-garderie itinérante « Les Petits bolides » (12 places)

Le Pays du Perche ornaïen compte ainsi 155 places au sein de ces structures d'accueil qui comptent des disponibilités afin d'accueillir les jeunes enfants.

De plus, la fluctuation des besoins quotidiens des familles permet d'accueillir beaucoup plus d'enfants qu'il n'y a de places et permettait en 2013-2014 de répondre favorablement à la demande (*par exemple, le multi-accueil de Longny-aux-Perches répond aux besoins de 103 enfants avec 40 places disponibles*).

**Les dynamiques démographiques et économiques actuelles ne devraient pas générer de besoins supplémentaires. Seule une modification des modes de garde pourrait faire varier les besoins à court ou moyen terme.**

L'offre collective est complétée par la présence de 288 **assistantes maternelles** (*données 2008 ou 2012 en fonction des intercommunalités*) :

- 576 places en temps complet (*sans Pays bellêmois et Perche sud*)
- 518 places en temps partiel (*sans Pays bellêmois et Perche sud*)

Il existe actuellement au sein de cette offre des places disponibles, notamment sur les Communautés de Communes du Perche rémalardais et du Val d'Huisne. Ces intercommunalités ont connu une baisse du nombre d'assistantes maternelles entre 2008 et 2012 (- 17) alors que les Communautés de Communes du Bassin de Mortagne, du Haut-Perche et du Pays de Longny ont gagné 13 assistantes.

L'offre liée à la petite enfance est de plus complétée par 5 RAM (*Relais Assistantes Maternelles, sauf Haut-Perche et Pays de Longny*) et 2 RAMPE (*Relais Assistantes Maternelles Parents Enfants*).

**Le Pays possède actuellement une offre d'accueil des jeunes enfants et d'appui aux parents diversifiée et répartie sur l'ensemble du territoire permettant de répondre plus aisément aux attentes des parents. Cette offre importante pour l'attractivité du territoire est cohérente avec la demande et les besoins actuels.**

**Il existe de plus des réflexions sur le développement des RAM et des RAMPE sur certaines intercommunalités ne bénéficiant pas encore de cette offre, notamment sur le Perche sud.**

#### B.5 - Une offre d'accueil et de loisirs importante

Des **centres de loisirs** ou **centres sports et loisirs** (9) sur l'ensemble des 7 communautés de communes permettent d'accueillir durant les vacances scolaires les jeunes enfants et/ou les adolescents afin d'y réaliser des activités (*sportives, manuelles ou culturelles*) ou des sorties pédagogiques.

L'offre est complétée par les **équipements sportifs** qui sont nombreux (*près de 400 dont plus de 50 % sont situés sur le Bassin de Mortagne et le Perche rémalardais*) et constituent un enjeu d'attractivité pour de nombreuses communes en lien notamment avec la présence des équipements scolaires ou des résidences secondaires. Ces équipements correspondent principalement aux boulodromes (48), terrains de foot (37), aux courts de tennis (34) aux centres équestres (34) ainsi qu'aux nombreuses salles polyvalentes ou terrains et plateaux multisports (35). A cela s'ajoutent les piscines communales ou intercommunales, quelques dojos et skate parcs, une piste d'athlétisme, un golf, un moto-cross ou bien encore un aérodrome. Le niveau d'équipement sportif apparaît ainsi comme important à la fois par le nombre et la diversité de l'offre.

*Les chiffres entre parenthèses illustrent l'importance de certains équipements mais ne représentent que 217 des 377 équipements dont les données sont juridiquement accessibles sur le site du ministère relatif au recensement des équipements sportifs.*

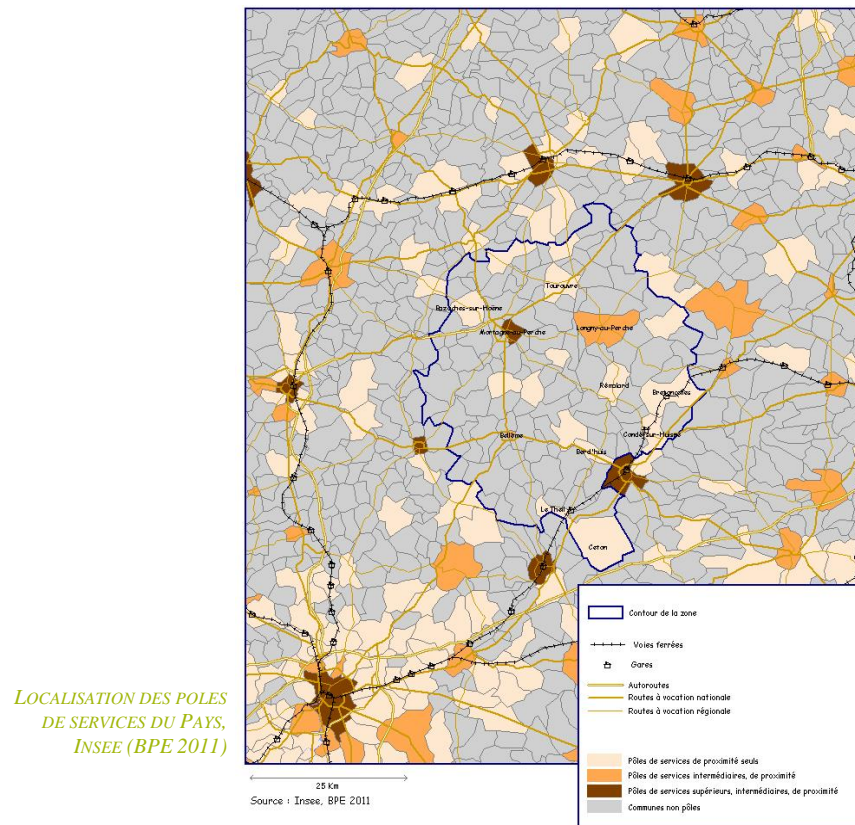
## B.6 - Une offre culturelle dense qui reste proportionnée au territoire

En matière d'**offre culturelle**, le Perche ornaïis dispose d'une grande salle de spectacle - *Le Carré du Perche* - à Mortagne-au-Perche pouvant accueillir de 300 à 900 personnes assises (*ou 2 000 debout*) ainsi que de trois autres salles pouvant accueillir des manifestations relativement importantes (*Condé confluence à Condé-sur-Huisne : 400 places ; salle Octave Mirbeau à Rémalard : 450 places ; Salle Beaulieu au Pin-la-Garenne : 250 places*) ; les salles ont été créées ou réhabilitées récemment ce qui pose la question du fonctionnement et de la programmation culturelle de ces équipements afin de les pérenniser.

L'offre comprend de plus deux salles de cinéma - *Mortagne-au-Perche, Le Theil* - 19 bibliothèques ou médiathèques réparties sur l'ensemble du territoire et de nombreux sites permettant de sortir et se divertir (*Les muséales, écomusée du Perche, théâtre de la cidrerie, maison du parc, maison pour tous...*).

On observe actuellement sur le territoire du Perche ornaïis un bon niveau global d'équipements répartis sur l'ensemble du territoire. L'offre se complète progressivement sur les intercommunalités pour coïncider avec les attentes des professionnels et de la population. On observe néanmoins un déficit de services de santé et une dépendance vis-à-vis de l'extérieur pour l'enseignement supérieur.

## C - Le Perche ornaïis, un territoire bien équipé ?



Le niveau d'équipements d'un territoire peut être modélisé par la présence de pôles de services et des équipements qui y sont présents afin de satisfaire les besoins de la population.

Le Pays du Perche ornaïis bénéficie ainsi de la présence de trois niveaux de pôles de services :

- **18 pôles de proximité** sont présents sur le territoire ce qui permet aux communes concernées de disposer d'une autonomie partielle par la présence de ses équipements. L'ensemble des équipements de la gamme de proximité sont présents et à moins de 7 minutes en voiture. Il s'agit par exemple des équipements suivants : supérette, boulangerie, plombier, école élémentaire, pharmacie...



- **3 pôles intermédiaires** sont présents sur le territoire (Bellême, Longny-au-Perche, Mortagne-au-Perche) ce qui permet à ces communes de constituer des pôles locaux permettant de répondre aux besoins plus spécifiques de la population. L'ensemble des équipements de la gamme intermédiaire sont présents et à moins de 15 minutes en voiture. Il s'agit par exemple des équipements suivants : supermarché, gendarmerie, vétérinaire, collège...
- **1 pôle de gamme supérieure** (Mortagne-au-Perche) dispose d'équipements spécialisés permettant de bénéficier d'une autonomie affirmée. Absence de certains équipements liés à la santé (spécialistes) avec 21 équipements sur 35 possibles dont aucune commune n'est située à plus de 30 minutes en voiture. Il s'agit par exemple des équipements suivants : hypermarché, lycée, cinéma, gare, urgences, maternité...

Pour l'ensemble des paramètres et en fonction des résultats attendus, le Perche ornais apparaît comme étant un territoire possédant un bon niveau d'équipement avec une note de 8,3 sur 8,6 possible (Insee, 2013).

## D - Une accessibilité des équipements à améliorer

Les **Plans de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE)**, qui auraient dû être réalisés avant 2010, étaient en 2013/2014 en cours d'élaboration sur les Communautés de Communes du Bassin de Mortagne, du Pays bellêmois, du Pays de Longny, du Perche rémalardais et du Haut-Perche. Ils contribueront à organiser la chaîne du déplacement pour permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Seulement 8 communes avaient réalisées leur PAVE (Autheuil, Berd'huis, Bretoncelles, Dancé, Lignerolles, Mâle, Prépotin, Saint-Germain-de-la-Coudre) au moment de l'élaboration du diagnostic.

L'amélioration du déplacement des personnes handicapées ou à mobilité réduite passera de plus par la réalisation de mesures correctives sur les Etablissements Recevant du Public (ERP).

## E - Enjeux - Equipement et services

L'organisation du Pays du Perche ornais s'appuie sur les pôles intercommunaux et les pôles locaux répartis sur l'ensemble du territoire de manière plutôt homogène. Cette centralisation des équipements permet d'offrir un niveau de services important et diversifié afin de répondre aux besoins des habitants.

Cependant, des insuffisances existent (*santé, enseignement supérieur*) ou adviendront (*personnes âgées*) au cours du temps et devront trouver une solution afin de conserver et/ou améliorer le niveau d'équipement actuel.

La **structuration du développement autour des pôles apparaît comme une réponse essentielle pour maintenir l'offre existante** et peut-être contribuer à la conforter dans les années à venir en améliorant la correspondance entre les besoins ou attentes des habitants avec les emplois, les services et équipements nécessaires.

**L'attractivité des services et des équipements reste prépondérante dans le maintien de l'accueil de nouvelles populations et de nouveaux actifs sur le territoire.**

Le diagnostic met ainsi en exergue 5 enjeux principaux :

- Définir un niveau de services à maintenir dans les pôles locaux
- Maintenir et développer des services attractifs pour les jeunes actifs
- Développer des services répondant aux besoins liés au vieillissement des habitants
- Améliorer l'accès aux soins
- Rendre accessible la voirie et les espaces publics aux personnes à mobilité réduite.



## VIII - Economie du territoire

### A - Une armature économique à renforcer

#### A.1 - Absence de zone d'emplois propre au Perche ornais

Le territoire du Perche ornais ne constitue pas une zone économique indépendante et est ainsi, de part son caractère rural et son organisation, réparti presque pour moitié entre le bassin d'Alençon (*dominante tertiaire*) et celui de Nogent-le-Rotrou (*part importante de l'industrie*). Les actifs du Pays et les entreprises sont ainsi tournés vers d'autres bassins d'emploi pour répondre à leurs besoins.

#### A.2 - De nombreuses entreprises et établissements (CLAP, 2011)

Le territoire du Perche ornais comptait à la fin de l'année 2011, 4 611 entreprises (5 320 établissements) réparties de la manière suivante :

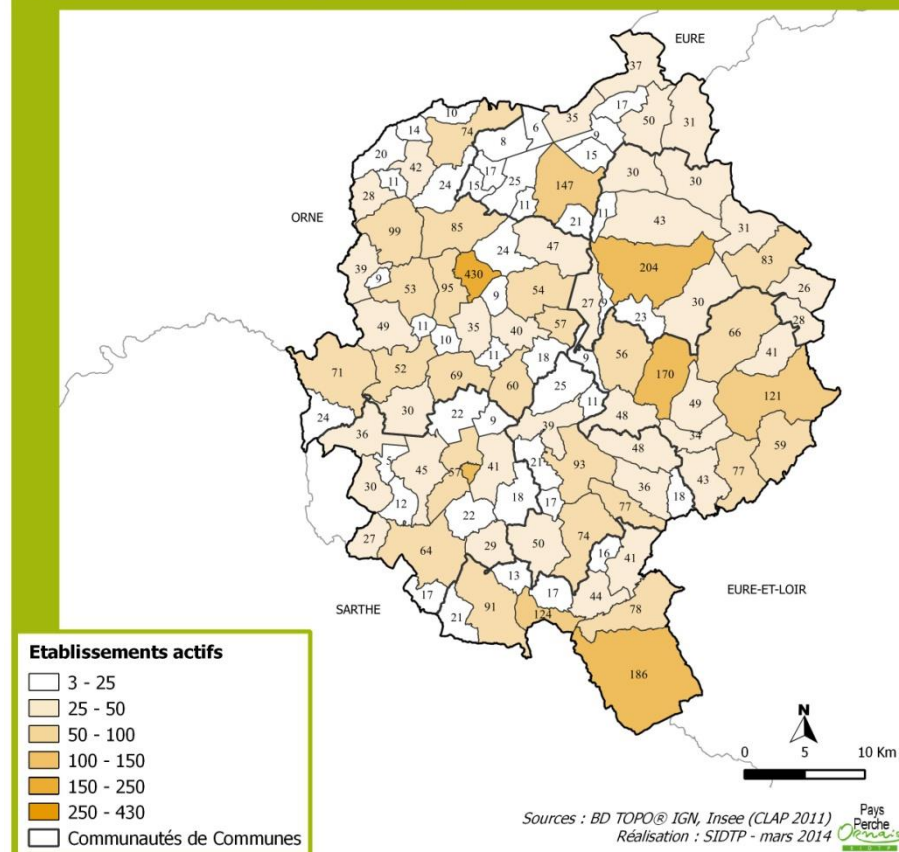
- Agriculture, sylviculture, pêche – 38 %
- Commerces, services, transports – 37 % (dont 11 % commerces, réparation auto)
- Construction – 10 %
- Administration publique, santé, enseignement – 9 %
- Industrie – 6 %

Les effectifs des établissements (11 770 postes, hors temps partiels) montrent qu'une **majorité des établissements sont sans salarié** (74 %) et que 22 % des établissements possèdent de 1 à 9 salariés. Seulement 44 établissements comptaient en 2011 plus de 50 salariés. Les établissements du Pays sont ainsi majoritairement composés de petits effectifs mais il est à noter la présence ponctuelle de plus gros établissements comme Gestamp Sofedit au Theil (+ de 700 salariés).

Au sein de ces établissements, 37 % des postes sont dans l'industrie (*pour 6 % des entreprises*), 28 % dans l'administration, santé, enseignement et 24 % dans le commerce, les services et le transport. La répartition des effectifs montre une importante fonction productive qui contraste avec l'image résidentielle du territoire.

Près de 53 % des entreprises sont situées dans la sphère non-présentielle, regroupant des établissements où les produits sont majoritairement dédiés à être consommés à l'extérieur du territoire montrant ainsi l'ouverture importante de l'appareil productif.

#### Etablissements actifs (31/12/2011)



La répartition des établissements actifs sur le territoire correspond à la typologie des pôles avec les sièges d'intercommunalités et les pôles locaux qui ressortent de cette analyse.

**Le poids des pôles dans l'armature économique** est d'autant plus important que la donnée sur la connaissance locale de l'appareil productif (CLAP) prend en compte les établissements liés aux exploitations agricoles pouvant ainsi amplifier la représentation d'une commune d'une grande superficie et encore marquée par l'économie agricole (*exemple de Ceton*).

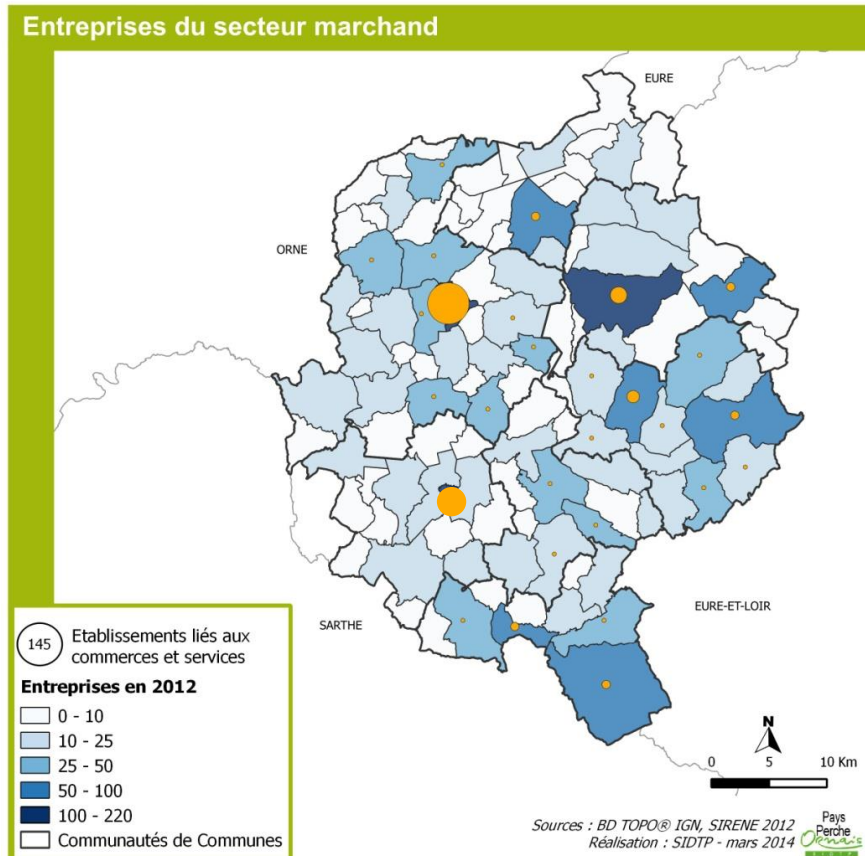
**Chaque intercommunalité possède au moins un pôle économique principal et des pôles économiques secondaires** qui rayonnent autour et permettent une meilleure répartition du tissu économique local.

#### A.3 - Un secteur marchand centré sur les pôles (hors agriculture - SIRENE 2012)

En 2012, il y avait 2 242 entreprises du secteur marchand (2 651 établissements) sur le Perche ornaïs qui étaient réparties de la manière suivante :

- Commerces, services, transports – 62 % (dont 21 % pour les commerces)
- Construction – 19 %
- Industrie – 11 %
- Administration publique, santé, enseignement – 9 %

*Le secteur marchand correspond à une unité qui rend des services à titre onéreux quand le non marchand les fournit gratuitement ou à des prix non significatifs.*



La part des commerces et services au sein du secteur marchand est relativement importante et centrée sur les pôles principaux et locaux du territoire montrant ainsi le poids de ces communes dans l'offre en commerces et services.

**Les 10 communes les mieux dotées en commerces et services regroupent plus de 40 % de ces entreprises** (Mortagne, Bellême, Longny, Rémalard, Bretoncelles, Ceton, Le Theil, Tourouvre, Neuilly-sur-Eure, Saint-Langis-lès-Mortagne).

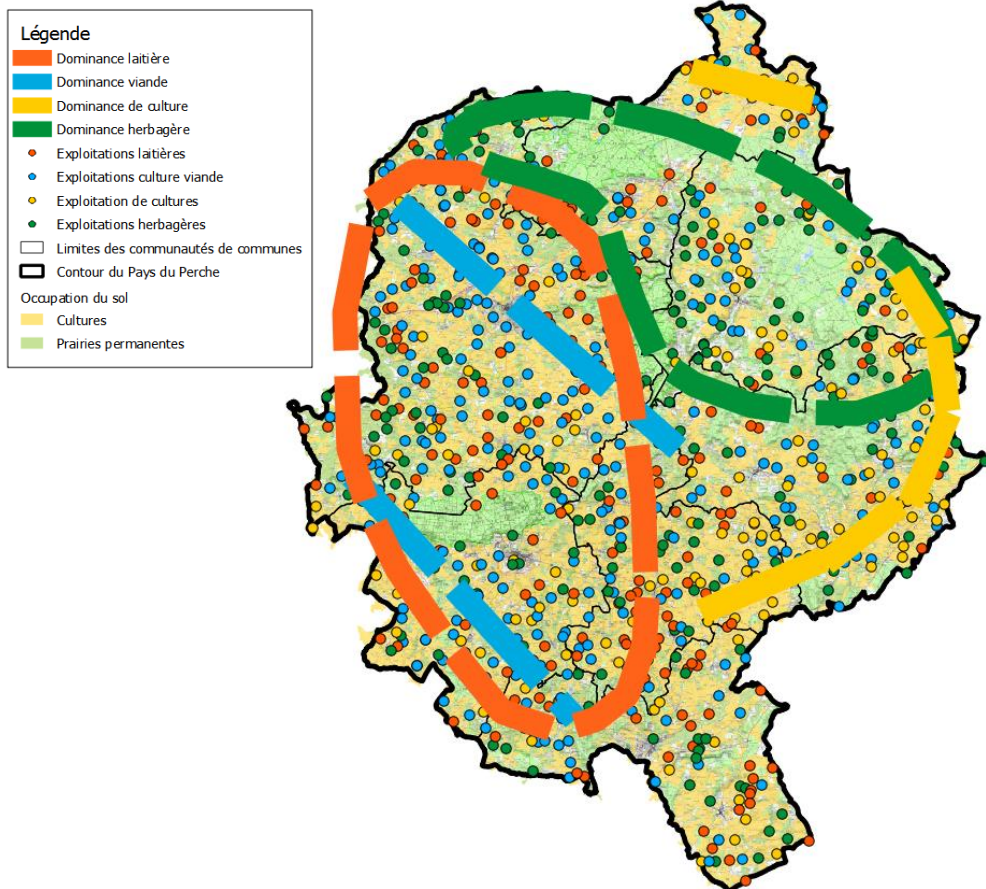
L'année 2012 a été marquée par la création de 266 entreprises, principalement dans les secteurs du commerce, des transports et services (61 %) et la construction (25 %). Les entreprises ont majoritairement plus de 5 ans (61 %) et près de 28 % des entreprises ont moins de 3 ans induisant une forte dynamique d'installation (*mais aussi de disparition d'entreprises*) du fait du poids de ces dernières dans l'économie locale.

La création d'entreprises est passée de 180 en 2006 à 368 en 2009 pour se stabiliser à 265 en 2012, soit une tendance légèrement supérieure à la moyenne des sept dernières années (247). Il existe ainsi une importante dynamique de création d'entreprises sur le territoire.

#### A.4 - L'agriculture, une activité structurante à maintenir

En 2013, **1 025 exploitations étaient recensées** sur le territoire du Perche ornaïs sur une surface totale de 155 130 ha pour 100 000 ha de SAU (*Surface Agricole Utile*). Le nombre d'exploitations n'a cessé de diminuer depuis 30 ans pour passer de plus de 3 000 à 1 000 exploitations alors que la SAU a progressé de manière inversement proportionnelle à l'évolution des exploitations.

Les **systèmes de production** sont majoritairement liés à la culture-viande (33 % - majoritairement à l'Ouest du Pays) ou culture-lait (21 % - concentration laitière sur le Bassin de Mortagne et le Pays bellêmois) et aux systèmes herbagers (23 % - proximité des vallées de la Sarthe, de la Corbionne et de la Commeauche) avec la présence de l'élevage bovin dans 2/3 des exploitations du Perche ornaïs. Les systèmes grandes cultures sans élevage restent minoritaires (15 %) et localisés géographiquement (*frange Est du territoire*).



REPARTITION PAR FILIERE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES DU PERCHE ORNAIS, CHAMBRE D'AGRICULTURE (2013)

La SAU moyenne des exploitations était en 2013 de 93 ha avec une part importante d'exploitations ayant une SAU supérieure à 100 ha (415 - 41 %). Près de 25 % des exploitations sont de petites tailles et une part importante est gérée par des doubles actifs (14 % - 145 exploitations - 23 ha).

La dynamique de l'élevage observée depuis 2000 montre une extensification (baisse du cheptel et maintien du nombre d'exploitations) à l'Est qui s'amorce depuis 2006 sur le secteur de Mortagne et une tendance à la restructuration (baisse du nombre d'exploitations et maintien du cheptel) à l'Ouest qui se confirme sur le secteur de Pervenchères.

L'âge moyen des exploitants est de 47 ans avec 43 % d'entre eux qui ont moins de 50 ans. La frange Ouest du Perche ornaïs est plus jeune grâce à une densité d'exploitations laitières plus importante. Les exploitations sont majoritairement sous forme juridique individuelle (60 %) avec 14 % de doubles actifs principalement sur des systèmes herbagers ou céréaliers illustrant ainsi une gestion patrimoniale du foncier. Près de 75 % des exploitations sont a priori viables à l'horizon des dix prochaines années et 13 % sont non pérennes à cause d'une taille et une viabilité insuffisante vis-à-vis des critères économiques départementaux.

L'emploi direct agricole est estimé à 1 600 emplois, soit près de 9,5 % des emplois du territoire (16 950 emplois en 2010) et représente 12 % des actifs qui résident et travaillent dans le Perche ornaïs. L'emploi direct est constitué à 85 % des chefs d'exploitation ou co-exploitants et pour 15 % des salariés agricoles. La réalisation du diagnostic agricole a permis de plus d'évaluer l'emploi indirect agricole à environ 650 emplois : 2 250 emplois au total, soit 13 % des emplois du Pays. Les services et l'agroéquipement totalisent près d'1/3 des emplois indirects du Perche ornaïs.

L'activité économique du territoire liée à l'agriculture se caractérise par un maillage en amont des exploitations avec les coopératives notamment et par une forte évacuation du territoire en aval avec la collecte laitière ou la production animale.

Il est ainsi à noter une régression du nombre d'exploitations et d'exploitants inversement proportionnelle à l'augmentation de la SAU par exploitation.

Les exploitations tendent à modifier progressivement leur système de production pour répondre aux modifications du contexte agricole et ainsi s'adapter ; adaptation historique du Perche ornaïs au gré des dynamiques agricoles depuis plusieurs siècles. La place des cultures dans les exploitations tend ainsi à augmenter au détriment de l'élevage.

La pérennité des exploitations est incertaine pour près de 25 % des structures, impliquant ainsi à la fois un enjeu de renouvellement générationnel mais aussi de maintien des structures agricoles sur le territoire.

L'agriculture reste une activité structurante et omniprésente sur le territoire puisque près de 75 % des surfaces sont à dominantes agricoles et que 13 % des emplois du territoire restent liés à ce secteur.



## A.5 - Renforcer le poids du tourisme dans l'économie locale

Le Pays du Perche ornaïen bénéficie d'un cadre de vie de qualité issu notamment de **nombreux atouts paysagers** et d'un **patrimoine naturel d'une grande richesse**, constitué principalement de forêts, de boisements, de cours d'eau et d'étangs. Le relief joue de plus un rôle majeur dans cette articulation de paysages de vallées, de coteaux ou de plateaux ondulés sources de l'identité du Perche.

**L'identité bâtie** est marquée par l'utilisation de **matériaux traditionnels issus des ressources du sous-sol** (*argile, calcaire, sable et silex*) et forme ainsi l'identité patrimoniale du Perche ornaïen. Cette identité joue un rôle très important dans l'attractivité du territoire, notamment pour le tourisme, les résidents secondaires ou la qualité du cadre de vie. Outre les maisons de bourg et les nombreuses fermes isolées, le patrimoine bâti fonde sa richesse sur une multitude de belles demeures dont des hôtels particuliers, des manoirs ou châteaux.

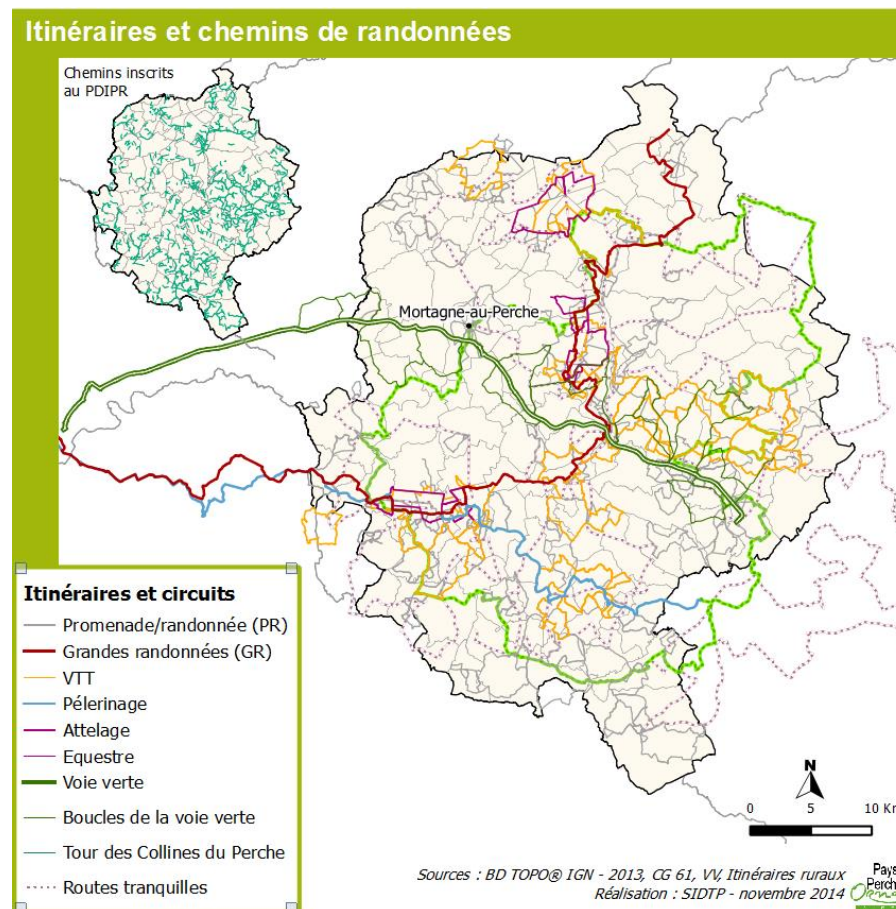
Cette identité patrimoniale est l'un des principaux atouts touristiques du Perche ornaïen, lui permettant ainsi d'offrir **des circuits et itinéraires de randonnées** diversifiés, d'une grande qualité et qui attirent de nombreux promeneurs. Le Pays compte  $\approx 2\,300$  km de circuits à parcourir à pied, à cheval ou en vélo dont une partie sont inscrits aux 835 km de sentiers du PDIPR (*Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées*). A cela s'ajoute les circuits des **routes tranquilles** (7 dont 3 en commun avec l'Eure et Loir), à parcourir en voiture, qui viennent compléter cette offre afin de découvrir les paysages et la diversité du Perche (605 km de circuits - châteaux, étangs, forêts, manoirs, vallées, moulins...).

La **voie verte** est quant à elle aménagée sur l'ancienne voie ferrée qui relie Condé-sur-Huisne à Alençon sur près de 70 km, dont 30 sur le Perche ornaïen ; près de 32 500 passages dénombrés entre mars 2012 et juillet 2013 au comptage de Saint-Germain-des-Grois. De plus, cette dernière possède 7 boucles locales en véloroute (199 km) et s'inscrit dans le circuit de la Véloscénie afin de relier Paris au Mont-Saint-Michel ( $\approx 440$  km). Le développement d'activités ou de structures en lien avec la voie verte et les boucles locales pourrait améliorer la fréquentation du territoire et ainsi soutenir l'activité liée au tourisme de nature.

Le **Tour des Collines du Perche** est un circuit empruntant majoritairement les itinéraires et circuits existant sur le territoire afin de valoriser en 8 étapes et plus de 200 km les paysages et les richesses patrimoniales du territoire.

L'**offre de loisirs** est aussi constituée des bases de loisirs (*Soligny-la-Trappe, Saint-Germain-de-Martigny, Mortagne-au-Perche, Ceton, Bellême, Rémalard*), des centres

équestres, du golf ainsi que de nombreux équipements sportifs ou d'activités liées à l'eau (*pêche, canoë kayak*).



Le territoire peut aussi s'appuyer sur de nombreux **sites de visite emblématiques** tels que la basilique Notre-Dame de Montligeon, la Maison du Parc et l'Ecomusée du Perche qui comptaient entre 20 000 et 50 000 visiteurs en 2012. Il est globalement à noter que la fréquentation est en baisse depuis 2009 malgré de nombreuses animations et événements sur ces principaux sites.

A ces principaux sites touristiques s'ajoutent de nombreux **sites secondaires** (*Muséales de Tourouvre - 6 000 visiteurs, jardin de la Petite Rochelle - 1 500*) et des **manifestations** importantes comme la foire au boudin de Mortagne-au-Perche (12 000 visiteurs).



La mise en place du **label des petites cités de caractères** pourrait permettre d'améliorer la valorisation du territoire et de soutenir la préservation du patrimoine bâti et donc indirectement l'attractivité touristique et économique. Ce label national "vise ainsi à mettre en valeur l'authenticité et la diversité du patrimoine de certaines petites communes dotées d'un bâti architectural de qualité et cohérent". Pour bénéficier de ce label, les "cités" doivent compter moins de 6 000 habitants, être soumise à une protection (*monuments historiques...*), un patrimoine architectural de qualité, dense et homogène, avoir un programme pluriannuel de réhabilitation et de mise en valeur du patrimoine.

Le classement de la commune de Tourouvre en **Village Etape** permet de s'interroger sur la structuration d'une offre cohérente pour accueillir les camping-cars au-delà de l'existant : Bretoncelles, La Madeleine-Bouvet, Le Theil, Longny-au-Perche, Saint-Germain-de-la-Coudre et Saint-Germain-de-Martigny, Saint-Langis-lès-Mortagne, Saint-Maurice-lès-Charencey ou Soligny-la-Trappe (*CDT de l'Orne*).

Afin de communiquer et valoriser ces itinéraires et ces sites, le territoire s'appuie sur des **structures d'information** qui maillent le territoire avec des offices communaux ou intercommunaux (*Mortagne, Perche rémalardais, Pays de Longny et bellêmeois*), la maison intercommunale du tourisme à La Perrière, des syndicats d'initiative (*Tourouvre, La Chapelle-Montligeon, Soligny-la-Trappe*), des accueils touristiques (*Maison du Parc, Muséales de Tourouvre, Ecomusée du Perche, Maison des services publics du Val d'Huisne*) et les cafés de Pays (*animations culturelles, informations touristiques, promotion des produits locaux*).

L'**hébergement non marchand** est marqué par l'importance du nombre de résidences secondaires puisqu'elles représentent 19 % du parc de logements. Entre 1968 et 2010, le nombre de résidences secondaires a été multiplié par 2, principalement sur la frange Ouest du territoire en lien avec la vallée de la Sarthe et la forêt de Bellême. Il est à noter une régression de l'ordre de 4,5 % du nombre de résidences secondaires entre 1999 et 2010, due notamment à un passage de ces habitations en résidences principales.

L'**hébergement touristique marchand** est aussi important, avec près de 3 000 lits, soit 22 % de la capacité du département (*4 % sur le Pays d'Ouche*). Les chambres d'hôtes (108) et gîtes (79) sont majoritaires dans l'offre, même si les campings (10) représentent en nombre de lits conséquent avec 50 % de l'offre (1 423 lits).

La tendance des dernières années montre globalement une augmentation des hébergements marchands et une diminution des hébergements non marchands. Il est à noter une augmentation des chambres d'hôtes ou des hébergements insolites et dans une moindre mesure des gîtes. Le taux d'occupation à l'échelle départementale est de 49 % pour les hôtels et 34 % pour les gîtes.

Hébergements	Nombre		Nombre de lits	
Résidences secondaires	5 412		27 060	
Hébergements non marchands	5 412		27 060	
Hébergements	2007	2012	2007	2012
Hôtels	12	11	298	314
Gîtes	69	79	358	410
Chambres d'hôtes	79	108	203	285
Campings	11	10	1 278	1 427
Autres ( <i>insolites, groupes...</i> )	9	34	479	548
Hébergements marchands	180	242 (+ 34 %)	2 616	2 984 (+ 14 %)
<b>Total</b>	<b>5 592</b>	<b>5 654</b>	<b>29 676</b>	<b>30 044</b>

CAPACITE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE EN 2013, INSEE (RP 2010) ; CDT 2007 -2012

La structure d'hébergement touristique est majoritairement constituée d'une offre non marchande (90 %) avec les résidences secondaires même s'il est à noter une importante offre marchande globalement bien répartie sur le territoire et de qualité avec de nombreux labels et classements 3 épis (*Gîtes de France, Accueil Paysan, Clé Vacance, Fleurs de Soleil...*).

Hôtels	E.C.C.*	1	2	3	4	Pays
	5 (156)	0	3 (40)	3 (118)	0	11
Campings	E.C.C.*	1	2	3 et 4	Autres	10
	6 (523)	0	1 (117)	1 (754)	2 (33)	
Chambres d'hôtes	Gîtes de France	Clévacances	Accueil Paysan	Autres labels	Non labélisés	108
	82 (205)	3 (8)	5 (24)	14 (56)	15 (36)	
Gîtes	Gîtes de France	Clévacances	Accueil Paysan	Autres labels	Non labélisés	79
	68 (366)	9 (35)	2 (9)	0	0	
3 017 lits répartis sur 251 hébergements						

CLASSEMENTS ET LABELS ATTRIBUES AUX HEBERGEMENTS DU PAYS EN 2012, CDT (2012)

\* En cours de Classements

**Les hébergements collectifs et l'hôtellerie sont limités** sur le territoire et semblent être une des réponses à apporter pour améliorer l'offre. Il existe actuellement une réflexion sur la mise en place d'un hôtel à proximité de la RN 12 et d'un camping sur la commune de Saint-Langis-lès-Mortagne.

L'étude menée par le Parc en 2009 sur les **emplois salariés touristiques** des communes du PNR montre que seulement 628 emplois sont touristiques sur les 26 364 emplois au total (2,4 %) et qu'ils sont majoritairement liés à l'hébergement et à la restauration. L'étude menée en partenariat avec l'Insee arrive aux mêmes conclusions avec une part de l'emploi lié au tourisme faible et inférieure aux territoires de comparaison (*Basse-Normandie* : 5 % ; *référentiel* : 3 %).

Concernant le **potentiel de développement touristique** du Perche ornais, il apparaît, en croisant les données liées au patrimoine (*naturel et bâti*) avec les lieux de visites ou d'activités, les équipements liés aux hébergements et aux commerces que certains secteurs soient sous valorisés par rapport à leur potentiel. Il s'agit par exemple des secteurs de forêts (*Perche-Trappe en lien avec les étangs, Réno-Valdieu, Bellême*), des secteurs liés à la voie verte ou situés dans le prolongement de l'Huisne et de ses affluents.

L'analyse de l'armature économique locale montre l'importance des pôles locaux dans l'économie locale en matière d'offre et de répartition de celle-ci. Le Pays reste de plus marqué par une majorité d'entreprises sans salarié dont l'agriculture reste l'une des principales entités à la fois en matière de structuration du territoire et dans l'importance / poids pour l'économie locale. Les atouts patrimoniaux et le potentiel du territoire en matière de développement touristique reste fort mais semble pâtir de l'absence d'une offre touristique plus complète en matière d'accueil pour améliorer les retombées économiques actuelles et soutenir plus encore l'économie locale.

## B - Une offre commerciale cohérente à renforcer localement

### B.1 - Des zones de chalandise sous l'influence des territoires voisins

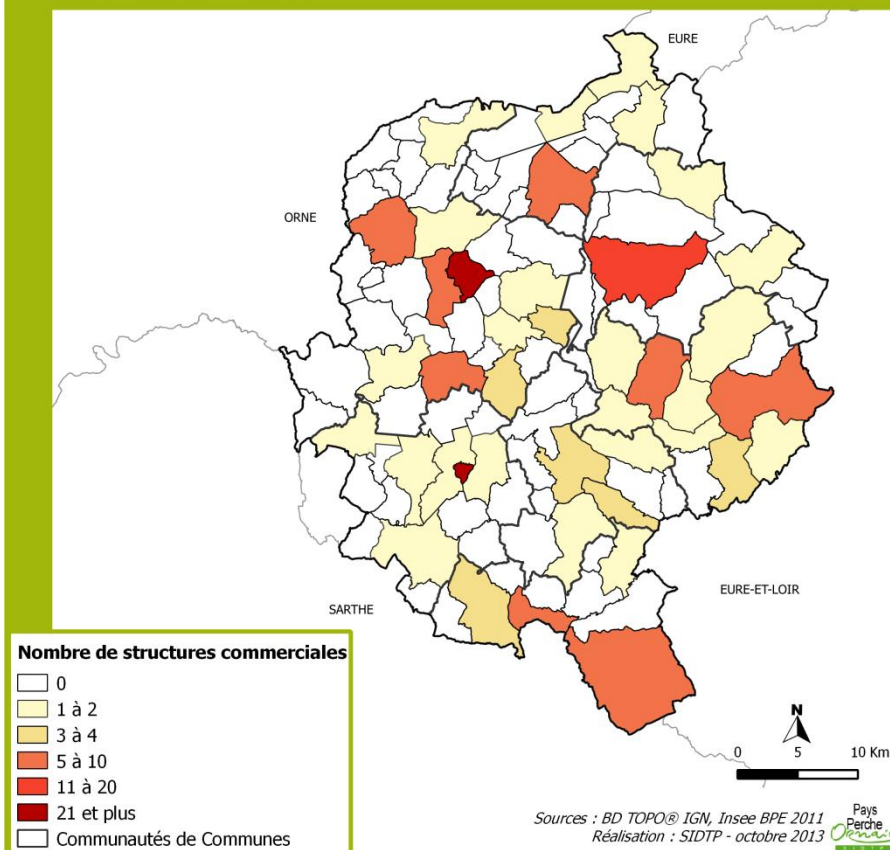
La **zone de chalandise** (*cœur de zone et/ou zone d'influence*) de Mortagne-au-Perche ne couvre pas la totalité du Pays. A contrario, les cœurs des zones d'attractivité d'Alençon, L'Aigle, Nogent-le-Rotrou, Mamers et la Ferté-Bernard ont une influence sur le territoire. La zone de chalandise de Mortagne apparaît ainsi comme une zone secondaire sous l'influence des zones commerciales des territoires voisins.



CŒURS DES ZONES D'ATTRACTIVITÉ DE MORTAGNE-AU-PERCHE ET DES TERRITOIRES EXTERIEURS AU PAYS, CCI 2013

## B.2 - Des structures commerciales centrées sur les pôles locaux

### Structures commerciales



REPARTITION DES ETABLISSEMENTS A VOCATION COMMERCIALE AU SEIN DU PAYS, INSEE (BPE 2011)

La **structure commerciale** du Pays est principalement concentrée sur les pôles intercommunaux (59 %) et les principaux pôles locaux puisqu'ils regroupent près de 85 % des commerces sur 18 communes, soit approximativement 170 commerces. L'offre commerciale du Pays est principalement constituée de commerces de proximité tels que les boulangeries (20 %), les boucheries (16 %) et les magasins de vêtements (11 %) qui se structurent autour de rues, de places ou sur des zones commerciales.

Les 13 **marchés hebdomadaires** complètent, pour les habitants, les touristes et la clientèle de passage, l'offre des commerces de proximité et des grandes surfaces afin de répondre à leurs besoins ou découvrir les produits locaux (*une étude menée en 2008 par le Pays identifiait des besoins sur la signalétique et l'animation des marchés*).

### B.3 - Analyse de l'offre commerciale

Enseignes	Classes	Surfaces > 1 000 m <sup>2</sup>	Communes
<b>Jardiland</b>	Jardinerie	4 990 m <sup>2</sup>	Dorceau
<b>Sylvanor</b>	Jardinerie	4 430 m <sup>2</sup>	Saint-Langis-lès-Mortagne
<b>Bricomarché</b>	Bricolage	4 220 m <sup>2</sup>	Mortagne-au-Perche
<b>Relais Delbard</b>	Jardinerie	3 880 m <sup>2</sup>	Sérigny
<b>Intermarché</b>	Hypermarché	3 030 m <sup>2</sup>	Mortagne-au-Perche
<b>Super U</b>	Hypermarché	3 000 m <sup>2</sup>	Saint-Langis-lès-Mortagne
<b>Magasin Vert</b>	Bricolage	1 950 m <sup>2</sup>	Saint-Langis-lès-Mortagne
<b>Intermarché</b>	Supermarché	1 600 m <sup>2</sup>	Dorceau
<b>Carrefour</b>	Supermarché	1 580 m <sup>2</sup>	Saint-Martin-du-Vieux-Bellême

INVENTAIRE DES SURFACES COMMERCIALES SUPERIEURES A 1 000 m<sup>2</sup>, CCI (2013)

Le Pays du Perche ornaïs compte ainsi 9 enseignes possédant une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> représentant une surface cumulée de 28 680 m<sup>2</sup> soit près de 80 % des surfaces > à 300 m<sup>2</sup>. Les surfaces dédiées aux enseignes de jardinage et de bricolage sont relativement importantes et contribuent à accroître la surface de vente totale.

Zones d'attractivité et aires d'influence	Surfaces > 1 000 m <sup>2</sup>	Surfaces > 300 m <sup>2</sup>	Surface totale
<b>Mortagne-au-Perche</b> (98 communes)	5	17	23 190 m <sup>2</sup>
	jardinerie-bricolage, supermarché, habillement...		
<b>Bellême</b> (40 communes)	2	4	6 810 m <sup>2</sup>
	supermarché, jardinerie		
<b>Rémalard</b> (21 communes)	2	2	6 590 m <sup>2</sup>
	supermarché, jardinerie		
<b>Longny-au-Perche</b> (14 communes)	0	1	600 m <sup>2</sup>
	supermarché		
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>37 190 m<sup>2</sup></b>

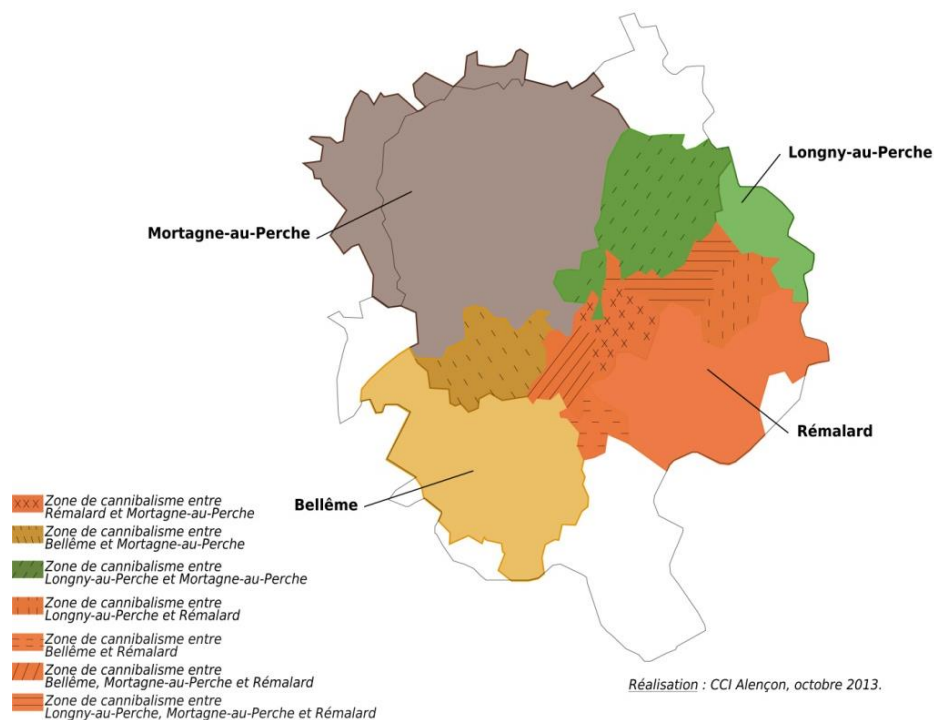
SURFACES CUMULEES DES ENSEIGNES AYANT DES SURFACES DE VENTE SUPERIEURES A 300 m<sup>2</sup>, CCI (2013)



Zones d'attractivité et aires d'influence	Surfaces < 300 m <sup>2</sup>	Surface totale
<b>Mortagne-au-Perche</b>	124	9 900 m <sup>2</sup>
<b>Bellême</b>	86	6 600 m <sup>2</sup>
<b>Rémalard</b>	32	2 200 m <sup>2</sup>
<b>Longny-au-Perche</b>	25	1 900 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>≈ 270</b>	<b>≈ 16 000 m<sup>2</sup></b>

*SURFACES COMMERCIALES DES ENSEIGNES AYANT UNE SURFACE DE VENTE INFÉRIEURES A 300M<sup>2</sup>, CCI (2013)*

La surface de vente des enseignes commerciales atteint théoriquement près de 53 000 m<sup>2</sup> avec 37 190 m<sup>2</sup> pour les enseignes > 300 m<sup>2</sup> et environ 16 000 m<sup>2</sup> pour les enseignes < 300 m<sup>2</sup> selon une estimation réalisée à partir des données de la CCI (*recoupement ponctuel des surfaces en fonction des aires d'influence*).

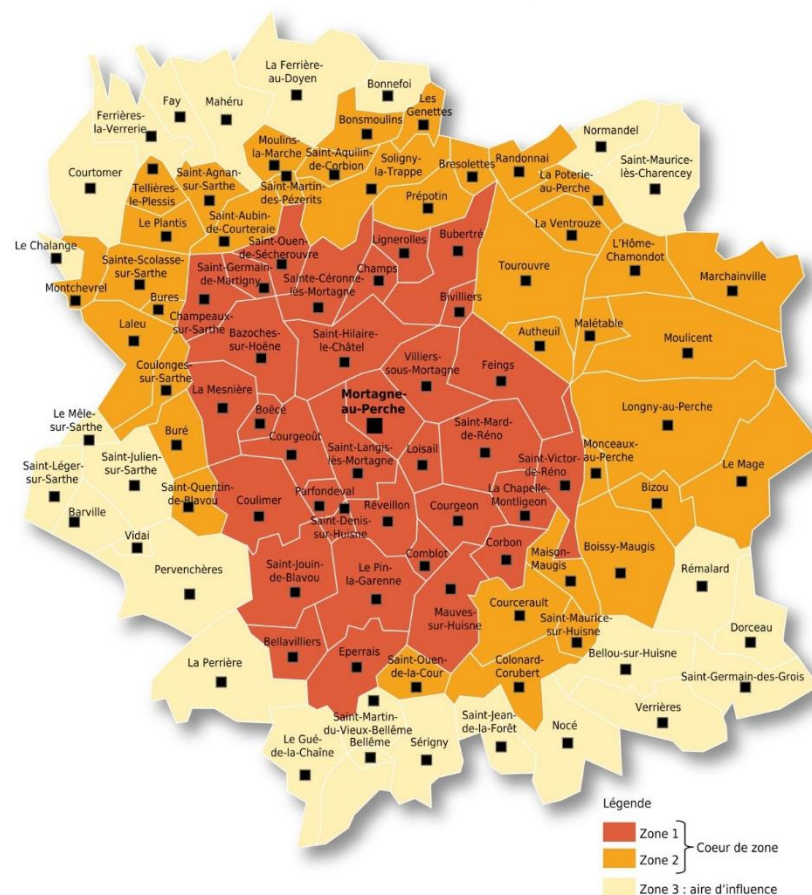


*REPARTITION DES CŒURS DE ZONE D'ATTRACTIVITE AU SEIN DU PAYS PERCHE ORNAIS, CCI (2013)*

L'analyse commerciale effectuée par la CCI d'Alençon dans le cadre de l'élaboration du SCOT porte sur les secteurs de Mortagne, Bellême, Rémalard et Longny puisqu'ils sont les seuls à posséder des commerces ayant une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> au sein de leur appareil commercial.

L'étude montre ainsi que ces pôles commerciaux possèdent une zone d'attractivité et une aire d'influence importante, qui se chevauchent mais qui toutefois restent limitées au périmètre du Perche ornaïs (*sauf pour Mortagne*).

Les zones d'attractivité sont contenues par les pôles commerciaux voisins qui empiètent ponctuellement sur le territoire du Perche ornaïs.



*ZONE D'ATTRACTIVITE DE MORTAGNE-AU-PERCHE EN 2013, CCI (2013)*

L'aire d'influence et le cœur de zone de Mortagne-au-Perche dépassent ainsi les limites du territoire et concernent 98 communes en restant toutefois axés sur le Nord-Ouest du Pays.



Les **zones d'attractivité** sont facilement accessibles en voiture (*environ 10 minutes*) et l'appareil commercial correspond majoritairement aux besoins des ménages ; sauf en ce qui concerne l'équipement de la maison et de la personne sur les secteurs de Bellême, Rémalard et Longny.

On observe de plus des dépenses supérieures à la moyenne nationale dans les domaines du jardinage, du bricolage ou de l'alimentaire et des **indices de consommations** faibles sur les équipements de la personne, la culture et les loisirs.

Aires d'influence	300 m <sup>2</sup>		Surfaces totales	Chiffres d'affaires	Dépenses commercialisables des ménages	Evasion commerciale
	>	<				
<b>Mortagne</b>	18	124	33 690 m <sup>2</sup>	136 M€ (36 % < 300 m <sup>2</sup> )	200 M€	32 %
<b>Bellême</b>	4	86	13 410 m <sup>2</sup>	52,6 M€ (68 % < 300 m <sup>2</sup> )	79 M€	33 %
<b>Rémalard</b>	2	32	8 790 m <sup>2</sup>	25,2 M€ (46 % < 300 m <sup>2</sup> )	52 M€	51 %
<b>Longny</b>	1	25	2 500 m <sup>2</sup>	12,4 M€ (74 % < 300 m <sup>2</sup> )	27 M€	54 %

MISE EN PARALLELE DES DEPENSES COMMERCIALISABLES DES MENAGES ET DU CHIFFRE D'AFFAIRES DE L'APPAREIL COMMERCIAL, CCI (2013)

L'analyse des **corrélations entre les dépenses commercialisables et le chiffre d'affaires** montre une évasion commerciale élevée sur les secteurs de Rémalard ou de Longny (*supérieure à 50 %*) et en concordance avec la moyenne nationale sur les secteurs de Mortagne et Bellême (*autour de 30 %*). Théoriquement, du fait du recoupement des aires d'influence, entre 65 et 70 % des dépenses commercialisables s'effectuent sur le territoire impliquant ainsi une évasion commerciale de l'ordre de 30 à 35 %. En pratique, les indices de consommation étant bien plus élevés sur le bricolage, le jardinage ou bien l'alimentaire, ils permettent de compenser en partie une absence de dépenses ou des dépenses réalisées en dehors du territoire (*équipement de la personne / maison, culture / loisirs*).

La structure de la population peut expliquer les écarts de consommation vis-à-vis de la moyenne nationale sur des catégories liées par exemple aux nouvelles technologies ce qui est révélateur d'un certain profil socio-économique. La proportion des résidences secondaires au sein du parc peut quant à elle expliquer l'importance des indices de consommation liés au bricolage, au jardinage et à l'alimentaire du fait d'un apport ponctuel des résidents et de la clientèle de passage dans des domaines liés à la restauration des biens ou des personnes.

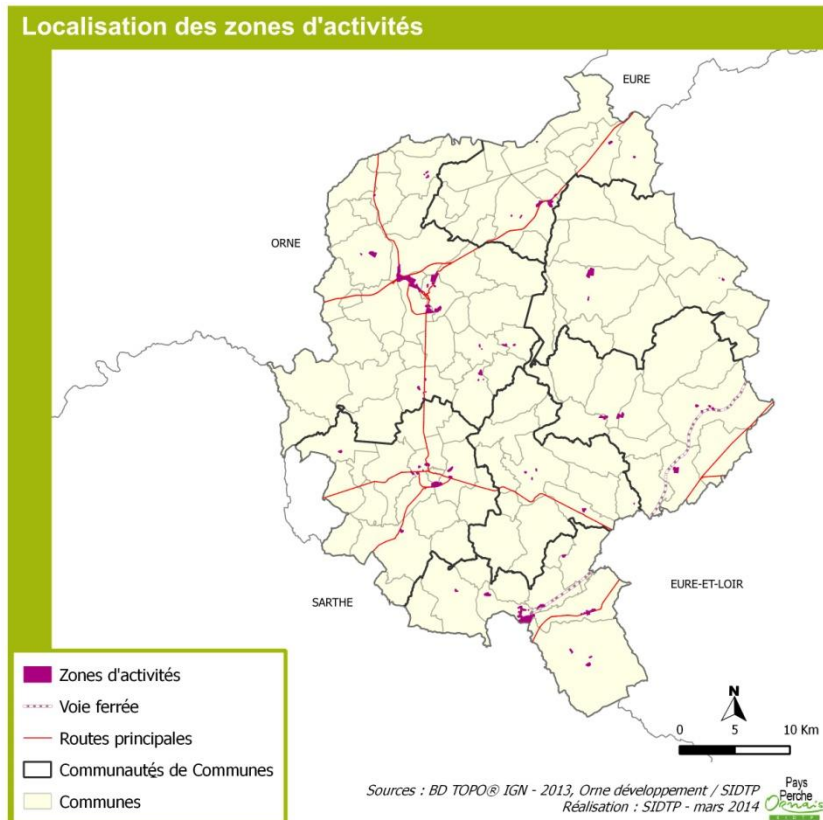
Les **consommations extérieures** peuvent s'expliquer par l'absence d'offre, la proximité des pôles commerciaux voisins ou bien encore par une modification des habitudes de consommation (*internet*).

Le chiffre d'affaires est de plus fortement soutenu par la **clientèle de passage et le tourisme** qui génèrent un gain supplémentaire de l'ordre de 15 à 20 % du chiffre d'affaires (*en fonction des secteurs*).

L'offre commerciale du Perche ornaï est majoritairement structurée autour des pôles principaux des intercommunalités et relayée par des pôles secondaires. Cette répartition spatiale permet de réduire le temps et les distances à parcourir pour rejoindre les commerces. Les zones d'attractivité du Pays subissent une forte concurrence de l'extérieur, notamment sur le domaine des loisirs, de la culture ou de l'équipement de la maison et de la personne : entre 30 et 35 % de la consommation des ménages s'effectuent en dehors du territoire. L'absence d'un pôle économique plus important ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins de la population et induit un développement limité du fait de la proximité de plus grandes agglomérations. Le poids du tourisme et de la clientèle de passage dans l'économie locale est important et permet de conserver une grande diversité dans l'offre commerciale. Cette importance se retrouve de plus dans la pérennité de certains commerces ou activités et pour l'artisanat (*notamment la construction*). Les apports extérieurs peuvent ainsi être considérés comme un atout mais également une contrainte en termes de vulnérabilité.

## C - Une offre d'accueil des entreprises à organiser sur le Pays

### C.1 - Zones d'activités situées majoritairement le long des principaux axes



Les principales entités artisanales, commerciales et industrielles du territoire sont situées le long des principaux axes routiers ou à proximité directe permettant de connecter les pôles du Pays et ceux des territoires voisins :

#### **RN 12** (Alençon – Mortagne – Verneuil)

- PA des Gaillons, ZI la Grippe et Saint-Maurice, ZA le Chêne et Sainte-Anne

#### **RD 955** (Mamers – Bellême – Nogent)

- ZA la Croix Verte, ZA route de Berd'huis, ZA de Berd'huis, ZA de la Marcissière

#### **RD 923** (La Ferté Bernard – Le Theil – Nogent)

- ZA Chartrage, ZA les Boulaies

#### **RD 938** (Mortagne – Bellême – Le Mans)

- ZA de la Gare, ZA des Houx, ZI de Bellême, ZA d'Igé

#### **D9 / D10** (Mortagne – Nocé ou Rémalard – Nogent)

- ZC de Préfontaine, ZA de Mauves, ZA des Sablons
- ZA Boisard, ZA de Saint-Marc, ZI le Musset

#### **RD 918** (Nogent – Longny – L'Aigle)

- ZA de la Beaujardière et des Réhardières

La localisation des zones d'activités le long des principaux axes de circulation ou aux entrées de ville constitue un atout pour la visibilité des entreprises mais impliquera une réflexion particulière sur **l'intégration paysagère des zones** afin d'en limiter l'impact visuel.

La **hiérarchisation des zones** en fonction de leur poids et de leur localisation vis-à-vis des pôles / principaux axes routiers permettra une réorganisation de ces entités afin de projeter un développement plus cohérent de l'armature économique.

### C.2 - De nombreuses zones d'activités situées en périphéries du Pays

Au-delà des zones d'activités situées dans le périmètre du SCOT, plus de 15 communes limitrophes possèdent des zones industrielles, commerciales ou industrielles avec **près de 270 ha disponibles en proche périphérie**. Parmi les zones les plus importantes figurent celles d'Alençon, de Nogent-le-Rotrou, de L'Aigle ou encore La Ferté-Bernard.

**Peu de zones d'activités** situées à l'intérieur ou en périphérie du territoire possèdent **actuellement une spécialisation particulière** ; il s'agit principalement de zones mixtes du fait de la taille réduite des territoires. La présence de nombreuses zones implique une réflexion sur les besoins et la localisation de l'offre à instaurer pour permettre à la fois un développement économique sur le territoire sans toutefois mettre en concurrence les zones situées à l'intérieur ou en périphérie du Pays par l'instauration d'une offre trop importante ou mal localisée.

### C.3 - Des zones d'activités structurantes sur chaque intercommunalité

Les **principales entités artisanales, commerciales et industrielles** du territoire regroupaient - en juin 2013 - 293 entreprises sur 53 sites pour une surface totale de 541 ha dédiée à l'activité économique (*extensions et projets compris*).

Les communautés de communes possèdent au moins une zone structurante sur leur périmètre et l'on observe la présence de **nombreuses surfaces disponibles** correspondant à des surfaces viabilisées ou non, à des projets d'extension, à des dents creuses ou encore à des friches industrielles :

### Bassin de Mortagne

- 208 ha dont 62,6 ha disponibles (4,8 ha en friches – CIR, Coop. de Bellême)
- PA des Gaillons, ZI de la Grippe, ZA de la Gare, ZC de Préfontaine...

### Val d'Huisne

- 136 ha dont 10 ha disponibles (6,5 ha en friches – Usine Abadie, SCA)
- ZA Chartrage

### Pays bellêmois

- 62 ha dont 12 ha disponibles (4,2 ha pour la friche Dreux)
- ZI de Bellême, ZA de la Croix verte

### Perche rémalardais

- 48 ha dont 12 ha disponibles (5,5 ha en friches – Intermarché, BFC)
- ZA de Boisard, ZA St-Marc, ZI le Musset

### Haut-Perche

- 40 ha dont 23 ha disponibles (dont 14 ha pour un projet à l'arrêt sur la RN 12)
- ZA Sainte-Anne

### Pays de Longny

- 37 ha dont 7 ha disponibles (13 ha en friches - Matfer)
- ZA des Réhardières

### Perche Sud

- 10 ha dont 0 ha disponible
- ZA de Berd'huis

Les surfaces résiduelles au sein des zones artisanales, commerciales ou industrielles représentent un **potentiel mobilisable minimal de 161 ha** dont 127 ha sont disponibles ou projetées au sein des zones d'activités existantes et 34 ha correspondent à des bâtiments vides ou à des friches industrielles.

La disponibilité des zones d'activités résulte d'une analyse à un instant T des espaces inscrits ou non dans les documents d'urbanisme. L'élaboration en cours de PLU(i) permet d'ores et déjà de réarticuler les surfaces afin de structurer de manière cohérente l'armature économique des intercommunalités / Pays. Pour comparaison, les disponibilités relatives aux activités contenues dans les PLU/POS étaient nettement plus importantes avec près de 230 ha (*enveloppe n'incluant pas nécessairement les surfaces mobilisables des zones urbaines à vocation économique*).

**Une répartition aléatoire des disponibilités au sein des zones existantes, une absence de spécialisation et de hiérarchisation des zones qui génèrent un manque de lisibilité de l'appareil économique. L'élaboration du SCOT permettra de réfléchir aux besoins et à la répartition des surfaces dédiées à l'activité économique afin de privilégier certaines zones pour mieux structurer le développement du tissu économique.**

### C.4 - Un tissu industriel qui se maintient

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT, une **analyse qualitative du tissu industriel** du Perche ornaïs a été menée par la CCI auprès d'entreprises dont l'effectif salarié est supérieur à 50 ou celles appartenant à des filières innovantes ou importantes pour le territoire.

Les filières interrogées dans le cadre de l'étude sont les suivantes :

- Arts graphiques, papier, carton, communication
- Bâtiment, négoce, services et divers
- Logistique, transports
- Industries diverses
- Métallurgie
- Bois

Les 28 enquêtes réalisées l'ont été principalement auprès d'entreprises liées à l'art graphique (7) et au bâtiment (6) avec des effectifs compris entre 10 et 50 salariés (12 - 3 à 180 salariés).

**La santé financière et les perspectives d'avenir sont bonnes puisque ces entreprises possèdent des projets et une bonne capacité de résilience, amplifiée et soutenue par une forme de patriotisme / un état d'esprit percheron. Il existe ainsi une ambiance favorable et positive malgré la conjoncture. Le cadre de vie, la proximité de Paris et la qualité de la main d'œuvre (état d'esprit et valeurs) sont appréciés tout comme la desserte du territoire et l'apport des résidences secondaires. Les problèmes liés au recrutement semblent avoir disparu avec la crise.**

### C.5 - Des initiatives publiques et privées pour accueillir les entreprises

Pour accompagner l'installation d'entreprises sur le territoire, il est à noter l'implantation de **7 pépinières ou maisons des entreprises sur une surface de 15 300 m<sup>2</sup> occupées - en 2013 - par 26 entreprises.**

- Berd'huis (3 lots - 1 000 m<sup>2</sup> dont 500 disponibles)
- Bellême (3 lots - 500 m<sup>2</sup> et pas de disponibilité)
- La Chapelle-Montligeon (Lots variables > 20 - 3 000 m<sup>2</sup> occupés)
- Dorceau (4 lots - 2 100 m<sup>2</sup> avec une commercialisation en cours en 2017)
- Neuilly-sur-Eure (7 lots - 5 500 m<sup>2</sup> dont 1 600 disponibles)
- Saint-Hilaire-le-Châtel (4 lots - 2 000 m<sup>2</sup> dont 300 disponibles)
- Saint-Langis-lès-Mortagne (5 lots - 1 200 m<sup>2</sup> et aucune disponibilité)

Les disponibilités sont faibles puisque seulement 3 lots sont inoccupés (800 m<sup>2</sup>). L'ancienne imprimerie de Montligeon sera bientôt réhabilitée pour passer d'une surface disponible de 3 000 à 5 000 m<sup>2</sup> (fin 2014).

Les **télécentres** viennent compléter cette offre pour permettre notamment aux travailleurs indépendants ou mobiles d'accéder ponctuellement ou de manière pérenne à des bureaux, à une salle de réunion avec visioconférence et à une connexion internet de qualité. Il existe actuellement 4 télécentres (Bellême, Berd'huis, Bretoncelles, Mortagne-au-Perche) sur le Perche ornaïs.

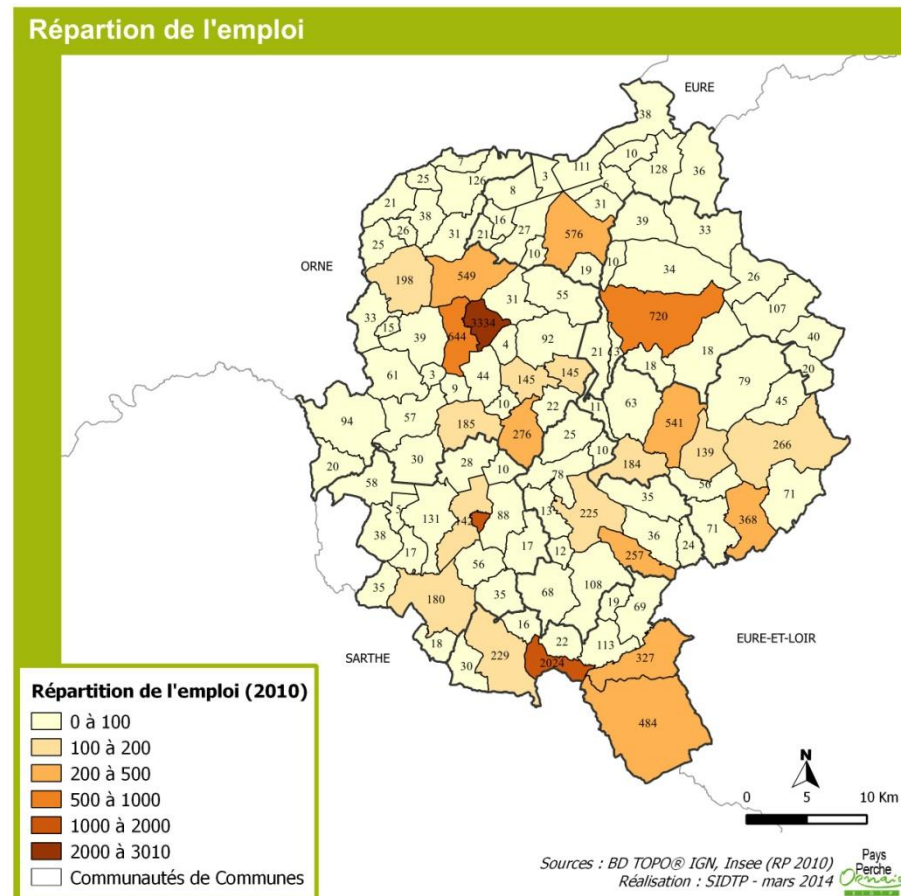
- Cdc du Perche sud - Berd'huis (Haut-débit)  
3 boxes - 140 m<sup>2</sup> avec une salle de réunion avec visioconférence
- Cdc du Pays bellêmois - Bellême (Très Haut-Débit)  
3 boxes - 130 m<sup>2</sup> avec une salle de réunion avec visioconférence, espace détente
- Cdc du Perche rémalardais - Bretoncelles (Haut-Débit)  
Open space - 60 m<sup>2</sup> avec une salle de réunion avec visioconférence
- Cdc du Bassin de Mortagne - Ancienne antenne locale de la CCI (Haut-Débit)  
3 boxes - 260 m<sup>2</sup> avec deux salles de réunion et une salle avec visioconférence

L'accompagnement des entreprises permet de faciliter l'installation de petites et moyennes structures ou de faciliter le travail à distance. Il s'agit ainsi d'une offre complémentaire pouvant susciter la création d'entreprises et soutenir l'activité économique. Il existe actuellement des projets et une demande variable pour ces offres puisque tous les boxes ne sont pas loués (Bellême) ou même utilisés ponctuellement (Bretoncelles). Les tarifs sont uniformisés et permettent d'éviter une mise en concurrence des sites.

Le Perche ornaïs bénéficie d'un maillage de ZA plus ou moins structurantes situées le long des principaux axes de communication ou aux entrées de ville. Cet atout constitue une contrainte paysagère qui est accentuée par la localisation et la fréquentation de ces axes. Une réorganisation du foncier mobilisable au sein des ZA devrait permettre d'assurer le développement et l'implantation de nouvelles entreprises. La hiérarchisation des zones permettra une amélioration de la lisibilité de ces pôles économiques en articulant prioritairement le potentiel autour des axes stratégiques (RN 12, RD 955, RD 923 notamment).

## D - Des situations hétérogènes en matière d'emploi et d'actifs

### D.1 - Des emplois centrés sur les pôles locaux



**Aucune unité urbaine du Pays ne compte plus de 5 000 emplois.** Le pôle constitué des communes de Mortagne, Saint-Langis et Saint-Hilaire compte plus de 4 500 emplois et forme ainsi le premier pôle d'emplois du territoire avec près de 27 % des effectifs. Les autres pôles d'emplois sont plus restreints et isolés : Le Theil (2024 ; 12 %), Bellême (1446 ; 9 %), Longny (720 ; 4 %). Plus de la moitié des emplois sont ainsi situés sur seulement 6 communes.

Les territoires limitrophes sont ainsi attractifs pour les habitants du Perche ornaïs du fait de pôles d'emplois qui ne rayonnent que sur une partie du territoire.



Communautés de Communes	Emplois	Part au sein des pôles	Actifs occupés	Emplois / Actifs	Déficit (emplois/actifs)
Bassin de Mortagne	6 395	87 % (10)	5 758	1,11	+ 637
Val d'Huisne	3 332	95 % (5)	3 011	1,11	+ 321
Perche rémalardais	1 894	79 % (5)	2 900	0,65	- 1 006
Pays bellêmeois	2 303	86 % (5)	2 371	0,97	- 68
Haut-Perche	1 039	78 % (3)	1 557	0,67	- 518
Perche Sud	889	66 % (3)	2 033	0,44	- 1 144
Pays de Longny	1 099	75 % (2)	1 528	0,72	- 129
Perche ornaï	16 950	85 % (33)	19 157	0,89	- 2 207

REPARTITION DES EMPLOIS AU SEIN DES 7 INTERCOMMUNALITES DU PAYS, INSEE (RP 2010)

En 2010, il y avait **16 950 emplois sur le territoire pour 19 157 actifs occupés**. Le Perche ornaï n'offre ainsi pas suffisamment d'emplois par rapport aux actifs présents sur le territoire (*0,9 emploi par actif*) ou plutôt l'attractivité résidentielle du territoire induit un déséquilibre entre emplois et actifs. Ainsi, les communautés de communes situées sur la frange eurélienne possèdent un déficit important d'emplois par rapport au nombre d'actifs. La Communauté de Communes du Perche sud possède moins d'1 emploi pour 2 actifs occupés ce qui est relativement faible et génère obligatoirement des déplacements. Le rapport entre emplois et actifs confirme le caractère rural et résidentiel de la frange Est du territoire. Néanmoins, seules les communes de Mortagne, Le Theil, Bellême, Longny, Saint-Langis, Tourouvre, Saint-Hilaire, Rémalard et Mauves-sur-Huisne possèdent un rapport emplois / actifs supérieur à 1.

Le Bassin de Mortagne et le Val d'Huisne offrent quant à eux plus d'1 emploi par actif ce qui confirme l'attractivité et le poids de ces pôles dans l'économie locale même si leur rayonnement reste limité. L'emploi tend ainsi à se concentrer à l'Ouest, au sein des pôles de Mortagne, Le Theil et Bellême qui réunissent près de la moitié des emplois (47 %).

**Il existe ainsi une rupture entre l'attractivité résidentielle à l'Est - où les intercommunalités gagnent des habitants - et une attractivité économique à l'Ouest où la population a plutôt tendance à stagner ou baisser (sauf pour le Val d'Huisne).**

Les pôles locaux (*principaux ou secondaires*) concentrent une grande partie des emplois (85 %), allant de 66 % sur le Perche sud à 95 % sur le Val d'Huisne.

## D.2 - Evolution positive du nombre d'emplois depuis 1999

Communautés de Communes	1975	1982	1990	1999	2010	Variation 1999-2010
Bassin de Mortagne	6 535	6 356	6 088	5 763	6 280	+ 9 %
Val d'Huisne	2 540	2 612	2 788	3 346	3 353	+ 0,2 %
Perche rémalardais	2 285	2 320	1 976	1 753	1 916	+ 9,3 %
Pays bellêmeois	2 710	2 416	2 128	2 101	2 268	+ 8 %
Haut-Perche	2 370	1 352	1 232	1 133	1 090	- 3,8 %
Perche Sud	1 110	980	828	925	948	+2,5
Pays de Longny	1 380	1 440	1 328	1 079	980	- 9,2 %
Perche ornaï	18 900	17 424	16 344	16 100	16 845	+ 4,6 %

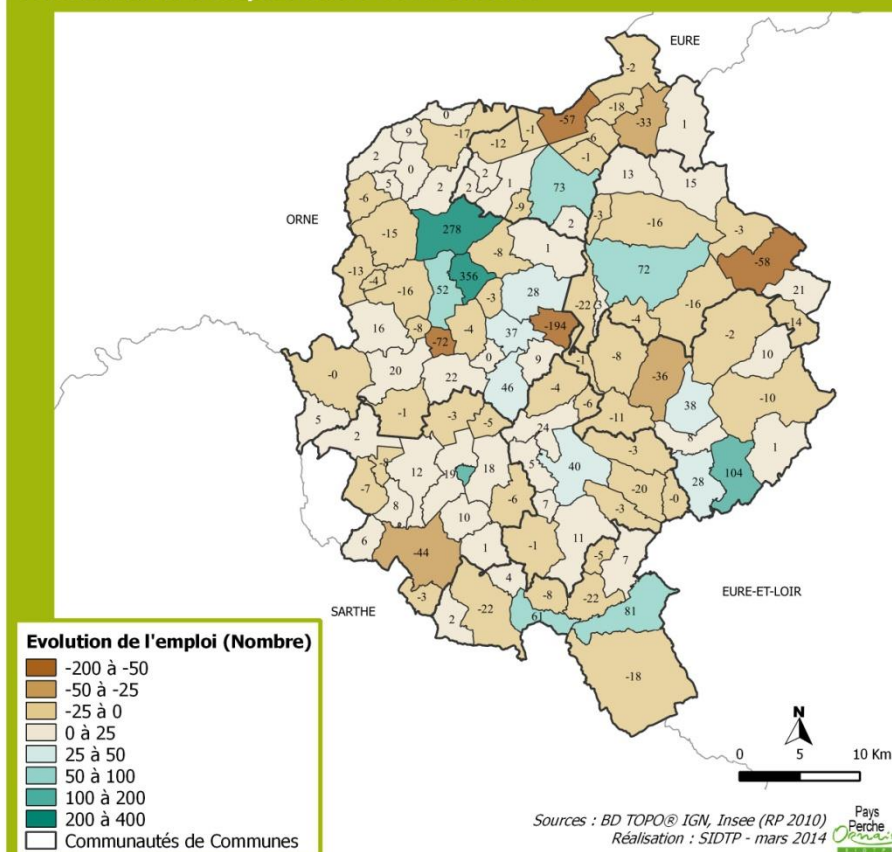
EVOLUTION DE L'EMPLOI ENTRE 1975 ET 2010, INSEE (RP 2010)

Entre 1999 et 2010, le nombre d'emplois du Pays a progressé de près de 5 % (+ 745) mais il a connu une diminution progressive entre 1975 et 1999 ne permettant pas en 2010 de bénéficier d'un nombre d'emplois équivalent (- 11 %) ; la récente crise de 2007 a contribué à infléchir cette tendance favorable.

La Communauté de Communes du Val d'Huisne est la seule à avoir connu une augmentation constante du nombre d'emplois depuis 1975 (+ 32 %) ; à l'inverse, les Communautés de Communes du Haut-Perche et du Pays de Longny ont perdu progressivement des emplois sur cette période, avec respectivement - 54 % et - 29 %. Les autres intercommunalités ont perdu des emplois sur cette période mais en regagnent depuis 1999.

Sur la période 1999 à 2010, la plupart des pôles du Pays ont connu une augmentation du nombre d'emplois ou une légère régression comme sur les communes de Rémalard, Ceton, Bretoncelles, Berd'huis ou bien encore Bazoches-sur-Hoëne. A noter des pertes plus importantes sur des pôles secondaires : La Chapelle-Montligeon (- 194 ; départ de l'imprimerie vers Saint-Hilaire-le-Châtel), Neuilly-sur-Eure (- 58) et Randonnai (- 57).

## Evolution de l'emploi entre 1999 et 2010



Le pôle de Mortagne, composé de la ville centre et des communes de Saint-Langis-lès-Mortagne et Saint-Hilaire-le-Châtel est le plus dynamique économiquement avec une "création" de 686 emplois supplémentaires en 11 ans.

La répartition des emplois par grand secteur économique est la suivante :

- 31 % pour les commerces, les services et le transport
- 27 % pour l'industrie
- 24 % pour l'administration publique, l'enseignement et la santé
- 11 % pour l'agriculture
- 7 % pour la construction

Le territoire du Perche ornais gagne principalement de l'emploi dans :

- *Commerces, les services et le transport* 612 emplois (+ 13 %)
- *Administration publique, l'enseignement et la santé* 532 emplois (+ 15 %)
- *Construction* 154 emplois (+ 14 %)

Et en perd dans les secteurs suivants :

- *Industrie* - 274 emplois (- 6 %)
- *Agriculture* - 294 emplois (- 14 %)

**La hausse d'emplois a principalement bénéficié au secteur tertiaire (+ 1 144 emplois)** et dans une moindre mesure au secteur de la construction (+ 154 emplois). Cependant, le secteur tertiaire (55 % des emplois) reste moins bien représenté qu'à l'échelle ornaise (64 %) ou bas-normande (69 %) en 2009.

**L'agriculture et l'industrie ont perdu des emplois**, cette tendance est conforme aux phénomènes observés à l'échelle départementale et régionale même si la perte d'emplois industriels du Pays (- 2 %) est bien inférieure à celle enregistrée au niveau de l'Orne (- 17 %) ou de la région (- 10 %) entre 1999 et 2009. Malgré ces diminutions, le territoire reste marqué par le poids du tissu productif puisque plus de 45 % des emplois (7 610) sont liés à l'industrie, à la construction et à l'agriculture. La moyenne départementale se situait autour de 35 % en 2009.

Sur la même période, il est à noter une **diminution du nombre d'ouvriers** (6 377 ; - 7 %) et d'agriculteurs (1 166 ; - 23 %) alors que le nombre d'artisans-commerçants (1 652 ; + 10 %), d'employés (4 717 ; + 11 %), de cadres (1 505 ; + 46 %) et les professions intermédiaires (3 392 ; + 18 %) a progressé de manière relativement importante. L'augmentation des actifs occupés a été supérieure à 5 %, passant ainsi de 18 208 à 19 157 entre 1999 et 2010 (+ 949).

**Le Perche ornais dispose d'un tissu productif diversifié avec de très nombreuses petites entreprises mais possède aussi des entités de tailles importantes qui se trouvent pour certaines dans des secteurs d'activités fragiles (industrie du papier, imprimerie, fabrication de machines et équipements...) qui regroupent près d'1/3 des emplois du territoire (seulement 1/4 au sein du référentiel). A l'inverse, des secteurs d'activités stratégiques progressent (métallurgie et fabrication de produits métalliques, fabrication de matériel de transport...).**

	1999	2010	Variation 1999 - 2010
<b>Actifs</b>	20 681	21 312	+ 3 %
<b>Chômeurs</b>	2 405	2 157	- 10 %
<b>Emplois (lieu de travail)</b>	16 085	16 950	+ 5 %
<b>Actifs occupés</b>	18 208	19 157	+ 5 %
<i>Commune de résidence</i>	6 765	5 659	- 16 %
<i>Hors commune de résidence</i>	11 442	13 490	+ 18 %
<i>Même département</i>	6 984	8 227	+ 18 %
<i>Autres régions</i>	4 400	5 193	+ 18 %

EVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIFS ET DU LIEU DE TRAVAIL ENTRE 1999 ET 2010, INSEE (RP 2010)

### D.3 - De plus en plus d'actifs...mais aussi moins de chômeurs (données 2010)

**Le nombre d'actifs occupés a augmenté de 949 unités pour 865 emplois et 631 actifs supplémentaires entre 1999 et 2010.** Cette évolution a contribué à faire baisser le nombre de chômeurs (- 248) à 2 157, soit 10 % de la population active. Le taux de chômage - au sens du recensement - a donc diminué de deux points sur cette période. Le territoire s'inscrit ainsi dans une dynamique positive même si les tendances des dernières années et la prégnance de certains pôles (Nogent-le-Rotrou) tend à fragiliser cette dynamique.

En effet, les chiffres issus de la DIRECCTE (Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi) montrent une **augmentation progressive du nombre de demandeurs d'emplois** sur l'ensemble des communautés de communes, avec une variation de l'ordre de 15 % **entre mars 2010 et mars 2013** pour un taux de chômage équivalent à 8 % de la population active au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 (1 700 demandeurs en catégorie A). Sur cette même période, les offres d'emploi ont fortement diminuées puisqu'elles ont été divisées par 2 mais on observe cependant une variation plus modérée sur les emplois durables (contrat supérieur à 6 mois). La durée de recherche d'emploi ne cesse de s'accroître depuis 2011 et touche principalement les hommes de + 50 ans et moins les jeunes et les femmes (catégorie A). La Communauté de Communes du Haut-Perche est la seule à dépasser la barre des 10 % de chômeurs dans la population active avec une augmentation de près de 12 % en trois ans. Les Communautés de Communes du Val d'Huisne et du Perche rémalardais possèdent les variations les plus élevées sur la période récente avec une augmentation supérieur à 20 %.

L'impact de la crise économique sur le bassin eurélien est visible par le biais de l'évolution du chômage sur les communautés de communes situées au Sud du Perche ornaï et qui possèdent les variations les plus importantes (17 à 21 %).

*Le taux de chômage de ces intercommunalités reste inférieur à celui du Pays avec 7 à 8 %*

Communautés de Communes	Actifs	Variation 1999-2010	Actifs occupés	Variation 1999-2010	Chômeurs	Variation 1999-2010
<b>Bassin de Mortagne</b>	6 363	- 0,6 %	5 758	+ 2 %	604 (10 %)	- 17 %
<b>Val d'Huisne</b>	3 388	+ 4 %	3 011	+ 5 %	379 (11 %)	+ 6 %
<b>Perche rémalardais</b>	3 212	+ 10 %	2 900	+ 14 %	311 (10 %)	- 14 %
<b>Pays bellêmeois</b>	2 585	- 1 %	2 371	+ 2 %	215 (8 %)	- 21 %
<b>Haut-Perche</b>	1 801	+ 4 %	1 557	+ 4 %	242 (13 %)	+ 8 %
<b>Perche Sud</b>	2 230	+ 8 %	2 032	+ 11 %	199 (9 %)	- 12 %
<b>Pays de Longny</b>	1 734	+ 1 %	1 528	+ 4 %	208 (12 %)	- 10 %
<b>Perche ornaï</b>	21 312	+ 3 %	19 157	+ 5 %	2 157 (10 %)	- 10 %

EVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIF AU SEIN DES COMMUNAUTES DE COMMUNES ENTRE 1999 ET 2010, INSEE (RP 2010)

Les dynamiques observées quant à l'évolution des actifs (*occupés ou non*), du nombre de chômeurs et de l'emploi montrent une variabilité des incidences sur le territoire du fait des connexions importantes avec les territoires limitrophes qui induisent des évolutions contrastées.

Ainsi, une augmentation des emplois n'aura pas les mêmes effets sur le Bassin de Mortagne que sur le secteur du Perche rémalardais dont la dynamique est liée à celle de Nogent-le-Rotrou. La situation du Perche ornaï, entre plusieurs bassins d'emplois, implique des synergies hétérogènes qui complexifient les dynamiques socio-économiques du territoire.

Le nombre d'actifs augmente ainsi plus rapidement sur les communautés de communes situées en périphérie de Nogent-le-Rotrou alors qu'il diminue sur la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne malgré une progression de près de 9 % des emplois pour seulement 2 % des actifs occupés.

Actifs occupés		Habitants travaillant sur la commune	Actifs ayant un emploi au lieu de résidence
La Perrière	108	63	58 %
Mortagne	1322	766	58 %
Bellême	511	290	57 %
Saint-Ouen-de-la-Cour	30	17	57 %
Longny-au-Perche	506	269	53 %
Le Theil	733	377	51 %

ACTIFS AYANT UN EMPLOI SUR LEUR LIEU DE RESIDENCE EN 2010, INSEE (RP 2010)

La part des actifs occupés est généralement plus élevée sur les pôles d'emploi du territoire, même si certaines communes ayant des commerces ou de nombreux agriculteurs possèdent des taux similaires. La mise en cohérence des lieux de résidence avec les zones d'emploi permettrait vraisemblablement de limiter les distances parcourues par les actifs et ainsi de mettre en cohérence ces dynamiques pour structurer le développement du territoire.

Le Pays du Perche ornaï ne bénéficie pas de pôles économiques ayant une large attractivité mais plutôt de pôles locaux qui concentrent les emplois du territoire. La part des actifs devant changer de commune ou de département montre l'importance des pôles d'emplois limitrophes (*Eure-et-Loir, Sarthe, région parisienne*) et les synergies existantes entre ces territoires. La frange Est du territoire, résidentiel, ne dispose que de peu d'emplois et reste très liée à la dynamique des pôles voisins contrairement à la frange Ouest qui reste attractive économiquement. Les besoins sur ces secteurs semblent ainsi différents puisqu'ils impliquent une reconnexion (*Ouest*) et une déconnexion (*Est*) des espaces résidentielles vis-à-vis des zones d'emploi pour satisfaire les besoins et les attentes.



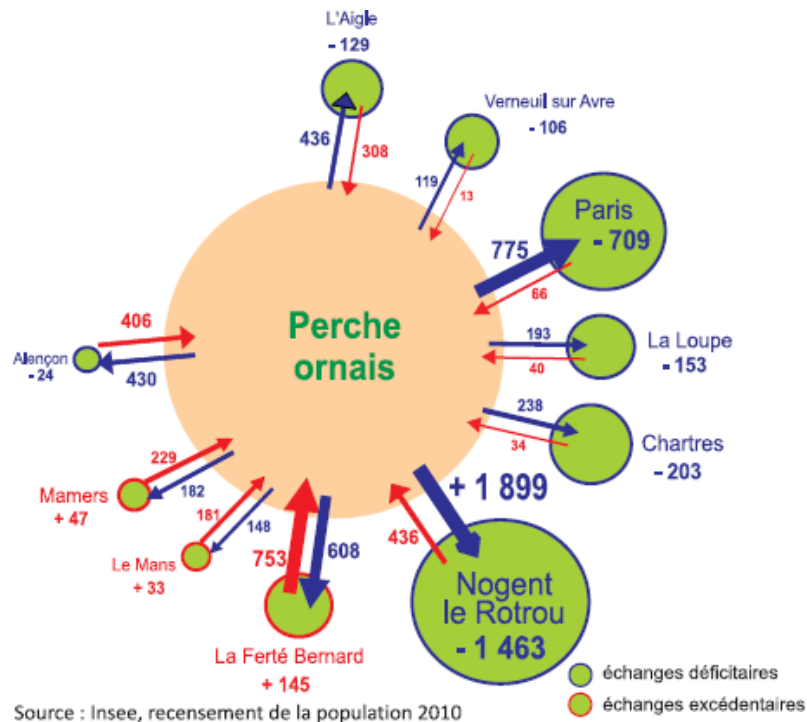
E - D'importants déplacements domicile-travail

E.1 - Le Perche ornaïs, un territoire ouvert sur l'extérieur

Les données relatives aux déplacements domicile-travail montrent qu'il y avait, en 2009, 12 925 habitants qui résidaient et travaillaient au sein du Pays alors que 6 530 travaillaient en dehors et 4 400 venaient pour y travailler.

Avec **19 157 actifs occupés pour 16 950 emplois** présents sur le territoire, le Pays présente un **déficit de 2 207 emplois**, soit **0,89 emploi par actif occupé**. Le territoire possède ainsi un caractère plutôt résidentiel lié à l'attractivité économique des territoires voisins (*Eure-et-Loir, région parisienne*).

En 2009, les actifs occupés du Perche ornaïs parcouraient en moyenne 18 km pour se rendre au travail, 10 km pour ceux qui travaillaient au sein du Pays et 44 km pour ceux qui travaillaient en dehors. Le temps de trajet moyen était de seulement 19 minutes malgré de nombreux actifs qui se déplacent vers Paris et ses alentours.



LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL AVEC LES PRINCIPALES AIRES URBAINES EN 2010, INSEE (RP 2010)

La représentation ci-contre illustre les principaux flux entre le Pays et les principales aires urbaines. On y observe d'importants départs vers l'Eure-et-Loir (2 900 ; 44 %) - notamment Nogent-le-Rotrou (1 671 pour la ville et 1 899 avec les alentours ; 29 %) - ainsi qu'une forte influence de la région parisienne (786 dont près de la moitié pour Paris ; 12 %) et de La Ferté-Bernard (361 pour la ville et 608 avec les alentours ; 9 %). **La moitié des habitants qui quittent le territoire pour travailler vont dans l'Eure-et-Loir.** Il y a autant de résidents du Pays qui se déplacent sur Nogent (1 671) que sur Mortagne (1 564 sur 2 330 qui y travaillent).

Départements	Lieu de travail	Proportions
Orne	13 869	73 %
Eure-et-Loir	2 900	15 %
Sarthe	1 027	5 %
Région parisienne	786	4 %
Eure	290	2 %
Calvados	36	0,2 %
Autres départements	170	1 %

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS OCCUPES DU PAYS DU PERCHE ORNAIS, INSEE 2010

Les flux domicile-travail montrent que près de **75 % des actifs occupés travaillent dans le département de l'Orne** et que 2/3 restent au sein du Pays. 15 % des actifs occupés du territoire travaillent dans l'Eure-et-Loir et près de 10 % se répartissent entre la Sarthe et la région parisienne (*principalement 75, 92 et 78*) affichant ainsi l'importance des connexions existantes entre le Perche ornaïs et les territoires limitrophes.

Professions	Nombre	Part des résidents
Ouvriers	2 108	32 %
Professions intermédiaires	1 670	48 %
Employés	1 550	33 %
Cadres	780	47 %

QUI SONT LES ACTIFS QUI VONT TRAVAILLER A L'EXTERIEUR DU PERCHE ORNAIS ?, INSEE 2009

**Près de la moitié des professions intermédiaires et des cadres** qui résident sur le territoire **travaillent en dehors du Pays** (*Insee, 2009*), impliquant un fort attrait résidentiel du territoire pour ces catégories socioprofessionnelles.

Les actifs venant travailler sur le territoire viennent principalement des secteurs de La Ferté-Bernard (753 ; 17 %), Nogent-le-Rotrou (436 ; 10 %) et Alençon (406 ; 9 %) ; 26 % des actifs qui viennent travailler sur le territoire sont originaires de la Sarthe. Il existe une plus grande dispersion quant à la provenance des actifs venant travailler sur le territoire que vis-à-vis de ceux qui le quittent pour travailler.

Professions	Nombre	Proportions Pays
Ouvriers	1 780	28 %
Professions intermédiaires	1 160	39 %
Employés	840	21 %
Cadres	420	32 %

*QUI SONT LES ACTIFS VENANT TRAVAILLER SUR LE PERCHE ORNAIS ?, INSEE 2009*

Les actifs venant travailler sur le Pays représente une part très importante des professions intermédiaires et des cadres indiquant ainsi une forte mobilité de ces professions qui viennent en grande partie de l'extérieur.

La part des actifs venant travailler au sein du territoire (25 % en 2009) est plus élevée sur le Pays qu'au sein du référentiel ou de la région Basse-Normandie, démontrant ainsi une certaine attractivité économique du Perche ornaïs atténuée par la proximité de pôles économiques plus importants en proche périphérie.

La **proportion d'actif travaillant hors zone est particulièrement importante**, la troisième de la région, derrière le Sud Calvados et le Bessin Virois (*attraction de l'agglomération caennaise*). Toutefois, l'essentiel des déplacements quotidiens hors du Pays se dirige vers des communes relativement proches (25 % sur Nogent).

Les **flux sont négatifs en matière d'échanges vers l'Est et positif** - dans une moindre mesure - **à l'Ouest**, notamment en provenance de la Sarthe. Il existe ainsi deux dynamiques inversées sur le territoire avec des secteurs offrant plus d'emplois (Ouest - arrivés de 30 % des cadres et des professions intermédiaires) et d'autres plus d'espaces résidentiels (Est - 50 % des cadres du Pays y résident mais partent travailler à l'extérieur). Les Communautés de Communes du Haut-Perche (- 506), du Pays de Longny (- 506), du Perche rémalardais (- 887) et du Perche sud (-1082) sont déficitaires (*plus de sortants que d'entrants*) alors que les autres sont à l'équilibre ou attirent des actifs qui résident à l'extérieur (Pays bellêmois : - 102 ; Val d'Huisne : + 283 ; Bassin de Mortagne : + 679 - Insee, RP 2008).

La Communauté de Communes du Val d'Huisne apparaît attractive, notamment vis-à-vis des actifs provenant de la Sarthe (1 065) et dans une moindre mesure de l'Eure-et-Loir (295). Le Bassin de Mortagne-au-Perche est quant à lui attractif, mais plutôt vis-à-vis des autres communes ornaïses (1 111) avec 916 actifs du Pays se déplaçant sur cette zone et près de 680 flux quotidiens en provenance du Pays d'Alençon (Insee, RP 2008). Les autres communautés de communes sont tournées vers l'accueil des actifs des pôles voisins illustrant une nouvelle fois l'attractivité résidentielle de la frange Est du Pays.

## E.2 - Glissement de population de l'Est vers l'Ouest

Lieu de résidence	Lieu de travail	Flux (internes / externes)
Mortagne-au-Perche	Mortagne-au-Perche	766
Le Theil	Le Theil	377
Bellême	Bellême	290
Longny-au-Perche	Longny-au-Perche	269
Ceton	Ceton	237
Tourouvre	Tourouvre	196
Rémalard	Rémalard	182
Bretoncelles	Bretoncelles	139
Saint-Germain-de-la-Coudre	Saint-Germain-de-la-Coudre	132
Condé-sur-Huisne	Condé-sur-Huisne	124
Nocé	Nocé	123
Berd'huis	Berd'huis	112
Saint-Langis	Saint-Langis	109

...		
Ferté-Bernard	Le Theil	162
Condé-sur-Huisne	Nogent	144
Berd'huis	Nogent	136
Saint-Hilaire-sur-Erre	Nogent	131
Ceton	Le Theil	119
Saint-Pierre-la-Bruyère	Nogent	116
Mortagne-au-Perche	Saint-Langis	111
Bazoches-sur-Hoëne	Mortagne	109
La Rouge	Le Theil	102
Saint-Langis-lès-Mortagne	Mortagne	101
Condeau	Nogent	100

*FLUX DOMICILE-TRAVAIL SUPERIEUR A 100 EN 2010, INSEE (RP 2010)*

L'analyse des principaux flux de déplacement montre l'importance et la direction des échanges au sein et entre les communes situées au sein du Pays ou en proche périphérie. Il y a ainsi d'**importants échanges avec Nogent-le-Rotrou** en provenance des trois intercommunalités limitrophes (Perche rémalardais, Perche Sud et Val d'Huisne). Les autres **pôles qui centralisent ces principaux flux sont Mortagne-au-Perche et Saint-Langis-lès-Mortagne** ainsi que **Le Theil** en provenance notamment des communes limitrophes et de la Sarthe.

**Une part importante des habitants travaille sur les communes où ils résident** générant ainsi des flux majoritairement internes. Sur les 13 communes ayant le plus d'actifs qui résident et travaillent sur la commune, cela représente plus de 16 % des actifs occupés.

Ces tendances liées aux migrations pendulaires expliquent les dynamiques démographiques observées sur le Perche ornais. Il y a ainsi une attractivité résidentielle qui s'étend autour de l'agglomération de Nogent-le-Rotrou (*frange eurélienne*) et permet ainsi aux intercommunalités limitrophes d'accueillir cette population active qui fait le choix de venir habiter sur le Pays. Le phénomène inverse s'observe avec la Sarthe puisqu'une partie de la population active vient travailler sur le Val d'Huisne, le Pays bellêmois ou bien encore le Bassin de Mortagne mais réside dans la Sarthe ou des communes ornaises limitrophes (*Alençon, L'Aigle...*).

### E.3 - D'importants trajets domicile-travail vers la région parisienne

En 2010, près de 790 habitants du territoire effectuaient des trajets vers la région parisienne pour rejoindre leur lieu de travail, soit une progression de près de 11 % par rapport à 2008. Les communes bénéficiant de la présence de la ligne Le Mans - Paris et de la proximité de l'A11 ne sont pas forcément celles ayant le plus de résidents travaillant en région parisienne (*Bretoncelles : 62 ; Bellême : 36 ; Bazoches-sur-Hoëne : 29 ; Condé-sur-Huisne : 28 ; Boissy-Maugis, Saint-Maurice-lès-Charencey : 24 ; Autheuil, Berd'huis, Ceton : 20*). Les communes situées le long de la RN 12 bénéficient elles-aussi de cette attractivité résidentielle vis-à-vis des actifs de la région parisienne (75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95).

Les Communautés de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche (172), du Perche rémaldarais (155), du Pays de Longny (113) et du Val d'Huisne (80) sont celles qui accueillent le plus d'actifs travaillant en région parisienne (*Insee 2008*).

Ces nouveaux habitants ont ainsi fait le choix de résider dans l'Orne et de travailler sur Paris et ses alentours grâce à des distances en voiture ou en train de l'ordre de 1h30 à 2 heures, ce qui peut parfois correspondre aux temps de trajets effectués par certains franciliens quotidiennement. Entre 2003 et 2008, 2 181 franciliens sont ainsi venus s'installer sur le territoire.

La proximité de ce bassin d'emplois bénéficie ainsi au territoire qui offre des prestations intéressantes s'agissant du cadre de vie, des équipements ou bien encore du prix des biens immobiliers.

Le Perche ornais ne dispose pas de suffisamment d'emplois pour l'ensemble des actifs du territoire et l'on constate qu'une partie des actifs est attirée vers l'extérieur, et tout particulièrement vers Nogent-le-Rotrou, la Ferte-Bernard et Paris. Cette dynamique démontre aussi une attractivité résidentielle qui peut être à la fois considérée comme un atout et une contrainte pour les déplacements ou les habitudes de consommation. L'attractivité économique du Perche ornais reste importante mais est pondérée par les dynamiques de périurbanisation observées sur la frange Est qui impliquent un accueil important d'actifs occupés ce qui génère un décalage entre le poids économique et les dynamiques d'accueil. L'élaboration du SCOT devra ainsi prendre en compte ces synergies pour articuler au mieux le développement autour de ces problématiques.

## F - Enjeux – Economie du territoire

**L'analyse du volet économique du territoire** montre l'importance de l'offre en matière d'emplois, de commerces, de services et d'activités au sein des principaux pôles locaux qui centralisent ces éléments tout en proposant une répartition spatiale et un maillage adaptés aux spécificités locales. L'organisation actuelle nécessitera tout de même une réorganisation du potentiel de développement présent au sein des zones d'activités afin d'articuler ces réserves autour des atouts du territoire (*pôles, axes de déplacement...*). Une démarche similaire devra être menée autour des besoins liés à l'habitat afin de mieux articuler le développement autour des équipements, services, commerces ou emplois situés à l'intérieur ou à l'extérieur du Pays ; le Perche ornaïen constituant un territoire véritablement ouvert sur l'extérieur.

**La dynamique liée à l'emploi et à la création d'entreprises** est plutôt favorable ces dernières années (*à minima jusqu'à 2012*) suite à plusieurs décennies de pertes d'emplois. On observe de plus une progression des actifs (*occupés ou non*) supérieure à celle des emplois ce qui illustre l'attractivité résidentielle des communes situées notamment en périphérie de Nogent-le-Rotrou. Ce phénomène génère un déséquilibre au sein du territoire entre les dynamiques économiques et résidentielles.

**La dépendance du territoire vis-à-vis de l'extérieur** est visible sur l'emploi mais aussi sur le poids du tourisme, de la clientèle de passage et des résidents secondaires dans l'économie locale. Cette fréquentation du territoire induit des apports économiques substantiels qui permettent de pérenniser l'activité et d'avoir notamment une offre extrêmement diversifiée et importante comparativement au caractère rural du territoire. La part de l'emploi lié au tourisme n'est pas très importante puisqu'il n'y a pas de modification majeure de l'emploi lors des vacances mais cette activité génère des revenus importants pour l'économie locale.

### Le diagnostic met ainsi en exergue 8 enjeux principaux :

- Améliorer l'équilibre entre développement économique et résidentiel
- Limiter les déplacements en favorisant l'accessibilité de l'emploi
- S'appuyer sur l'identité du Perche pour développer l'économie et préserver l'emploi, notamment agricole
- Réorganiser l'offre foncière autour des zones d'activités (*structurantes ou secondaires*) afin de favoriser un maillage économique équilibré s'appuyant sur les principaux axes
- Maintenir la diversité des commerces dans les pôles locaux
- Compléter localement l'offre commerciale existante en favorisant les implantations complémentaires
- Préserver la structure et l'accessibilité de l'appareil commercial tout en renforçant l'influence des principaux pôles
- Structurer l'offre touristique notamment marchande.

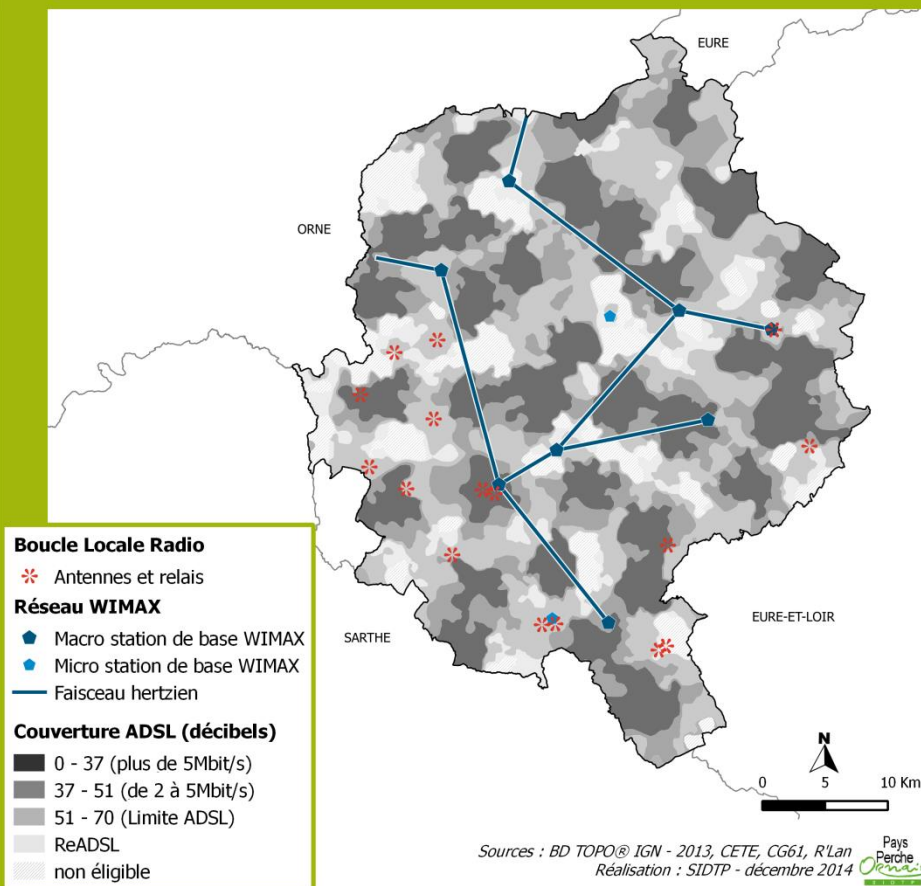


## IX - Aménagement numérique, transports et déplacements

### A - Infrastructures de communication électronique à renforcer

#### A.1 - Un accès à internet à améliorer

##### Couverture ADSL / Réseau WIMAX / BLR



La **couverture ADSL** du Pays était supérieure à 95 % pour au moins une offre sur 77 % des communes en 2011 et près de 30 % du territoire n'a pas accès au haut débit (10 % est non éligible). Le Haut-Débit (HD) commence à 2 Mb/s avec un accès permanent à un coût forfaitaire (utilisation du réseau cuivré classique mais avec une autre fréquence pour ne pas encombrer la ligne) et le Très Haut-Débit (THD) commence à partir de 30 Mb/s mais nécessite quant à lui un réseau dédié (fibre optique).

Le taux d'éligibilité pour une offre ADSL augmente progressivement grâce aux travaux entrepris - principalement par l'opérateur Orange - pour connecter des foyers jusqu'alors à l'écart de cette technologie. Des centraux téléphoniques ont ainsi été fibrés en 2013 (Villiers-sous-Mortagne, Malétable, Boissy-Maugis) permettant le déploiement de l'ADSL et une montée en débit (> 8 Mo) pour plus de 700 foyers sur ces communes ou en proche périphérie. Les communes de Courcerault, Verrières et Dancé seront concernées par ces projets menés par Orange, tout comme Lignerolles, Champs ou bien encore Parfondeval d'ici 0 à 3 ans.

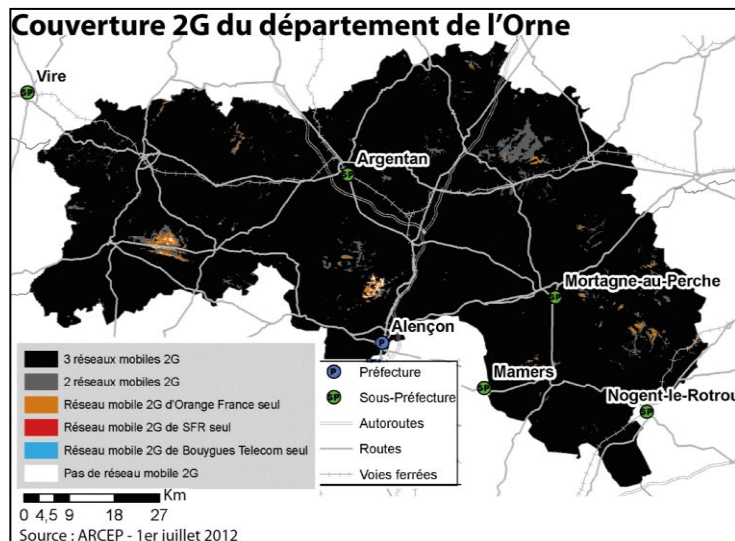
A noter que l'ouverture des centraux téléphoniques au service **VDSL** à la fin de l'année 2013 permet actuellement aux communes de Mortagne-au-Perche et du Theil de bénéficier de débits allant de 15 à 50 Mb/s.

La communication hertzienne sans fil **WiMAX** a été expérimentée pour prendre le relais à la couverture ADSL (8 pylônes sur le Pays, portée théorique de 20 km chacun) mais ne suffit pas à couvrir les zones mal desservies du fait notamment d'un nombre limité de pylônes et d'émissions sensibles aux obstacles. De plus, l'opérateur Altitude infrastructure va progressivement arrêter de valoriser cette technologie sur le département (débit moyen : 4 en réception et 1 en émission).

La **technologie BLR (R'Lan)** se développe aujourd'hui sur le Perche ornaïs pour permettre une couverture haut débit sur les secteurs actuellement non desservis par l'ADSL et à des coûts forfaitaires moins élevés que le satellite pour une performance supérieure (débit moyen : 50 en réception / 30 en émission pour les particuliers ; 10 à 250 Mbps pour les entreprises). Cette technologie est principalement présente sur la frange Ouest du Pays avec 17 antennes permettant de desservir 18 communes.

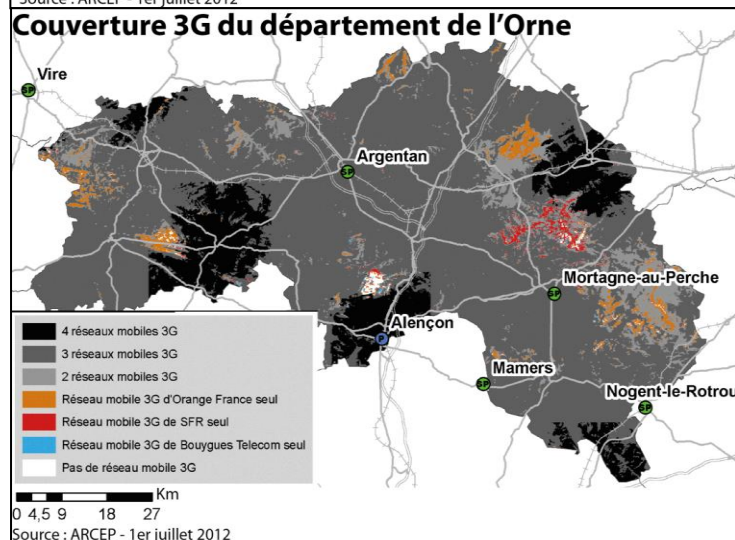
La **technologie satellitaire** se développe actuellement pour pallier aux zones blanches persistantes et peut être installée en tout lieu pour accéder au très haut débit (débit moyen : 20 en réception et 2 à 6 en émission) mais avec certaines limites (temps de latence, sensibilité aux perturbations météorologiques).

## A.2 - Des réseaux mobiles insuffisants



### Réseau mobile 2G

Couverture relativement bonne et homogène sur le territoire hormis sur le quart Nord-Est où il existe ponctuellement uniquement une offre mobile Orange.



### Réseau mobile 3G

La couverture hétérogène puisque l'on retrouve 4 réseaux mobiles sur le Val d'Huisne, entre 1 et 2 sur le quart Nord-Est et à proximité de la forêt de Bellême puis 3 sur le reste du territoire.

La définition de la couverture mobile utilisée ici par l'ARCEP (Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des Postes) correspond à la disponibilité du service de téléphonie à l'extérieur des bâtiments, en situation statique, pour des appels d'une minute. Une zone est donc déclarée couverte si la probabilité est suffisamment forte de pouvoir accéder dans cette zone à un service donné avec une qualité définie. De plus, la résolution spatiale des cartes se situe entre une dizaine

et une centaine de mètres, selon la zone considérée. Dès lors, les trous de couverture inférieurs à cet ordre de grandeur ne peuvent être représentés.

Malgré une couverture théorique des réseaux mobiles satisfaisante, de nombreux secteurs du Perche ornaïs sont mal desservis par la téléphonie mobile et ne peuvent accéder à cette technologie devenue quotidienne. Le lancement prochain du 3<sup>ème</sup> programme zones blanches devrait contribuer à résorber ponctuellement ces secteurs.

## A.3 - Des actions publiques menées pour améliorer l'existant

Parmi les **actions publiques menées** pour améliorer les technologies de la communication, il est à noter celles du département sur le haut débit (*accompagnement satellitaire*), la téléphonie mobile (*extension de la couverture mobile*), la création de télécentres (*Nom@de 100*) et l'accompagnement de la labellisation en Zone Numérique Multiservice régionale comme c'est le cas actuellement sur la ZI de Bellême et la ZA de la Croix-Verte à Sérigny.

A ces actions s'ajoutent celles des communautés de communes sur le développement des Espaces Publics Numériques (*Bassin de Mortagne, Val d'Huisne, Perche rémalardais, Pays bellêmeois*) et des télécentres (*Perche Sud, Perche rémalardais, Pays bellêmeois et projet sur le Bassin de Mortagne*) qui permettent à la fois une sensibilisation à la pratique de l'internet et du multimédia ainsi que la mise à disposition d'un accès à des ordinateurs et aux technologies de l'information et de la communication dans le cadre du développement du travail à distance.

Le **Plan Numérique Ornaïs** (PNO – *finalisé en 2014*) a pour objectif de réduire la fracture numérique, de conforter l'attractivité des territoires et de développer de nouveaux usages.

- D'ici à 2020, le plan prévoit une amélioration de l'équipement en fibre optique du territoire pour atteindre 33 % des foyers (secteurs agglomérés) et un raccordement de près de 40 sites publics prioritaires en haut débit (établissements de santé et d'enseignement, EPN, télécentres) et de 49 zones d'activités.
- D'ici à 2030, le plan prévoit le raccordement des 115 sites publics prioritaires et de 80 zones d'activités ainsi que le déploiement de la fibre pour raccorder 75 % des foyers du département.

Dans un premier temps, le plan prévoit la mise en place de la fibre sur les sous-répartiteurs (26), ce qui permettra d'augmenter sensiblement le débit des zones présentes à proximité en permettant l'accès au haut-débit sur environ 2 850 lignes, soit une progression de 65 % sur les lignes ne bénéficiant jusqu'alors pas du haut-débit. La mise en place du PNO permettrait ainsi de passer de 83 à 94 % le nombre de lignes pouvant accéder au haut-débit sur le territoire (+ 14 %).

Le tableau ci-dessous décrit les évolutions à l'échelle des 7 intercommunalités (à noter que le réseau câblé présent sur Mortagne-au-Perche permettra l'accueil de la fibre par une simple mise sous tension de ce réseau).

Communautés de Communes	Lignes / SR	Lignes incompatibles HD	Haut-débit		Amélioration des lignes	
			Avant PNO	Après PNO	Lignes supplémentaires avec accès HD	
Bassin de Mortagne	7 537 (6)	96	86 %	93 %	530	51 %
Val d'Huisne	3 400 (3)	0	80 %	96 %	537	78 %
Perche rémalardais	3 893 (2)	0	88 %	92 %	153	32 %
Pays bellêmeois	3 204 (5)	0	78 %	95 %	531	75 %
Haut Perche	2 288 (2)	235	75 %	82 %	159	28 %
Perche Sud	2 308 (3)	268	60 %	82 %	516	56 %
Pays de Longny	2 372 (5)	15	76 %	94 %	419	74 %
Perche ornaï	25 002 (26)	614	83 %	94 %	2 848	57 %

EVOLUTION DE L'ACCES HAUT-DEBIT LIEE A LA MISE EN PLACE DU PNO, Cg 61 (2014)

Les secteurs bénéficiant actuellement d'une offre CE2O de l'opérateur Orange (Bellême, Mortagne-au-Perche, Rémalard, Saint-Langis-lès-Mortagne, Le Theil) ne seront pas raccordés à la fibre pour éviter des surcoûts et la création d'un double réseau. Cette possibilité correspond à une offre gros de bande passante pour fournir des services très haut débit aux entreprises mais à un coût relativement élevé (frais d'accès et abonnement mensuel en fonction du débit souhaité).

Ainsi, 9 zones d'activités et 4 sites stratégiques (EPN, télécentres, hôpitaux...) bénéficieront d'un accès haut-débit dans le cadre de la phase 1 du PNO :

- Zones d'activités : Sainte-Anne (Tourouvre), Les Gaillons (Saint-Hilaire-le-Châtel), Les Réhardières (Longny-au-Perche), La Booz (Bretoncelles), Boisard (Bellou-sur-Huisne), Le Musset (Condé-sur-Huisne), ZA de Berd'huis, Les Boualies (Mâle), La Croix verte (Sérigny)

- Sites stratégiques : EPN du Perche (Sérigny), Télécentres de Berd'huis et Bretoncelles, collège Félix Leclerc (Longny-au-Perche).

Le raccordement des zones d'activités et la montée en débit des sous-répartiteurs entraîneront une participation à hauteur de 50 % des EPCI concernés, après déduction des participations financières de l'Europe, de l'Etat et de la Région. A cela s'ajoutera une participation financière aux coûts de fonctionnement de l'ordre de 50 000 € par an à l'échelle du Pays.

On observe actuellement sur le territoire une couverture insuffisante en matière d'offre haut débit et mobile qui devrait s'améliorer prochainement grâce aux actions prévues dans le cadre du PNO. Evolutions qui ne toucheront que progressivement les équipements, les zones d'activités et la population. L'accès à internet et aux technologies de la communication s'améliora mais de manière lente et progressive.

## B - Des infrastructures de déplacement à affirmer

Le territoire est desservi par une nationale (N12) et une ligne ferroviaire (Paris - Le Mans) puis encadré par deux autoroutes (A28, A11) et deux voies de chemin de fer (Paris - Granville, Caen - Le Mans). Cette configuration spatiale place le territoire à l'écart des principaux axes de transport mais il reste cependant connecté aux principales agglomérations présentes à proximité.

Les routes départementales viennent compléter et structurer la desserte du territoire et permettre une interconnexion des différents pôles.

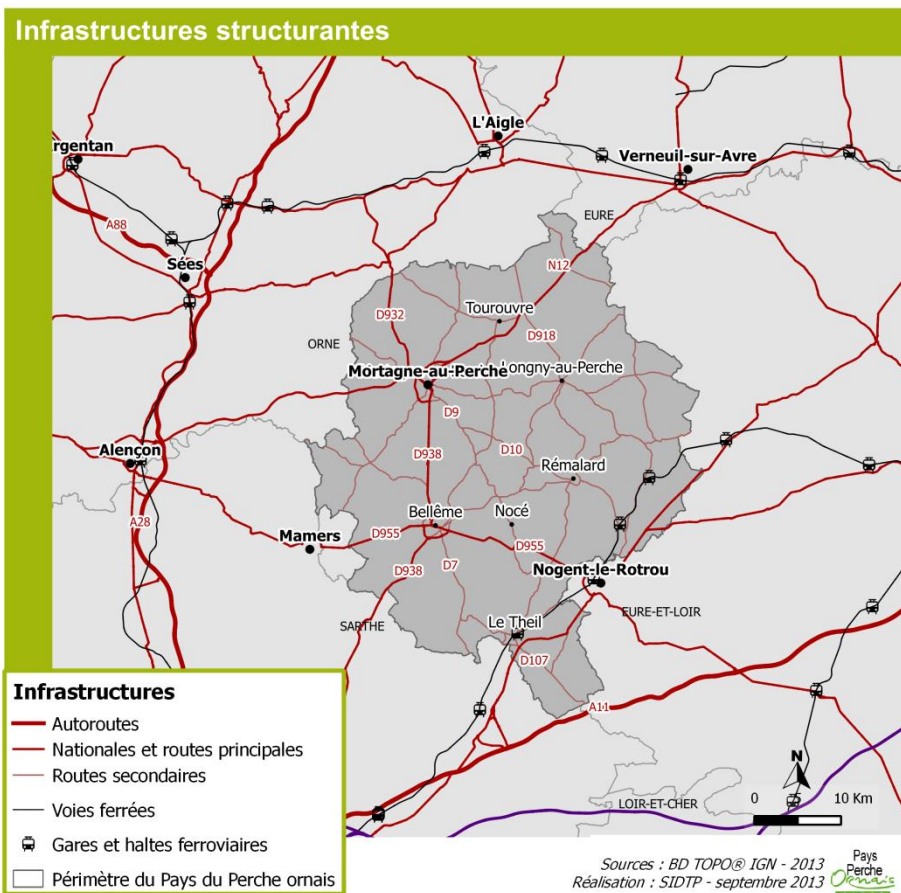
Concernant les principaux projets d'aménagement, la RN 12 fera l'objet d'un élargissement en 2x2 voies dans un premier temps entre Villiers-sous-Mortagne et Tourouvre puis dans un second temps, entre Tourouvre et Saint-Maurice-lès-Charencey. Ces projets sont d'ores et déjà inscrits aux programmes de modernisation des itinéraires routiers (PDMI) pour les périodes 2009-2014 (Phase I) et 2015-2020 (Phase II).

Le projet a repris à la fin de l'année 2013 - sur la première section - avec la création d'un comité de pilotage et d'un comité technique. La démarche préalable à l'aménagement pourra ainsi s'appuyer sur les fuseaux qui ressortent des études d'opportunités réalisées en 2008 mais ne devrait pas être finalisée avant 2018.



Il existe de plus des projets d'aménagement ferroviaire avec la modernisation de la ligne Paris-Granville <sup>(1)</sup> et Caen-Le Mans <sup>(2)</sup> avec un début des travaux à horizon 2015 et un plan de renforcement de la qualité de service sur la ligne Paris-Chartres-Le Mans (régularité des trains, satisfaction des clients...)

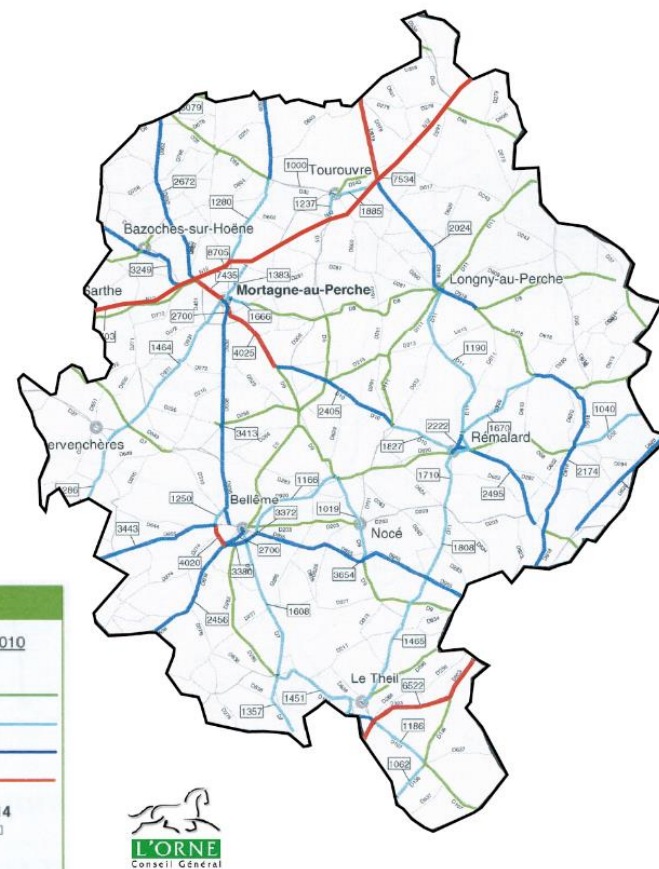
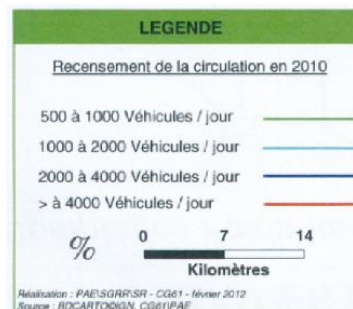
- (1) Dont l'aménagement de doubles voies pour améliorer la régularité de la ligne
- (2) Amélioration des performances de la ligne (électrification, signalisation)



Le **trafic automobile** est principalement centré sur la **RN 12** avec plus de 8 200 véhicules par jour puis sur la **RD 912** à l'entrée de Mortagne-au-Perche (7 400). Les autres routes dépassant 4 000 véhicules par jour sont les suivantes :

- **RD 923** entre la Ferté-Bernard et Nogent-le-Rotrou (6 500)
- **RD 918** entre L'Aigle et Tourouvre (5 000)
- **D9** entre Mortagne-au-Perche et Courgeon (4 000)
- **RD 955** au niveau de la déviation de Bellême (4000).

## Trafic routier Comptage 2011



RECENSEMENT DE LA CIRCULATION EN 2011, CONSEIL GENERAL (2012)





## C - Une offre de transports collectifs et des offres alternatives

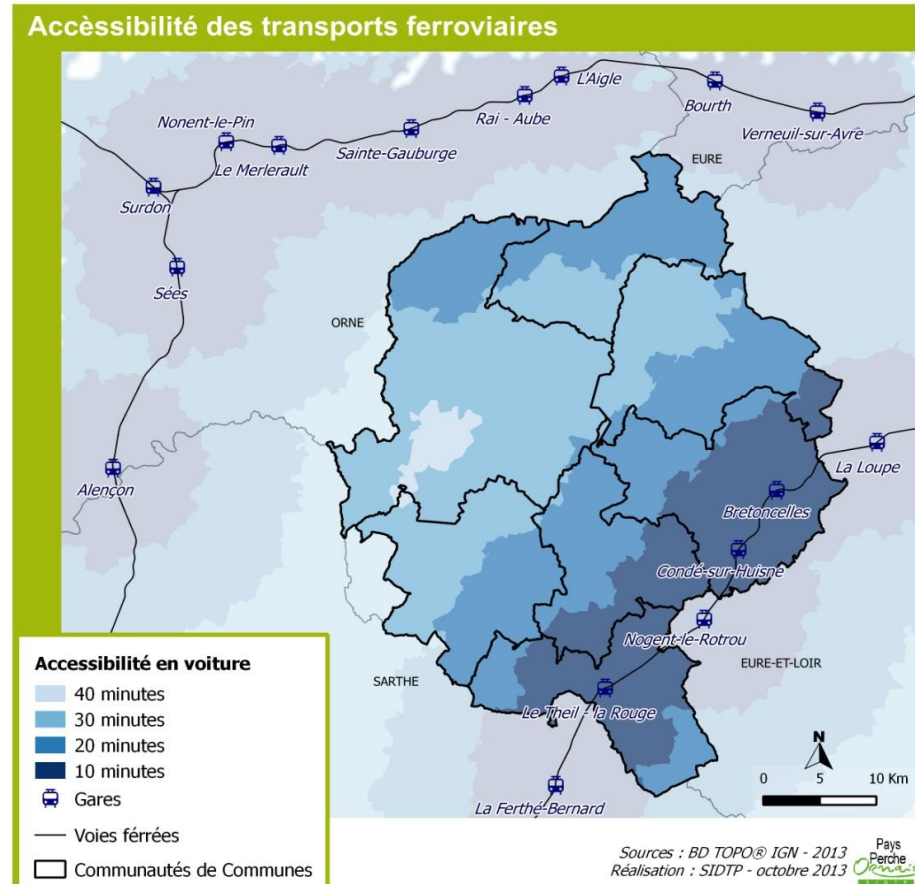
### C.1 - S'appuyer sur l'offre ferroviaire

L'offre de **transport ferroviaire** se compose de la ligne Paris-Le Mans située sur la frange Sud-Est du Perche ornais ainsi que deux lignes situées à l'extérieur du Pays qui passent par L'Aigle (*Paris-Granville*) et Alençon (*Caen-Le Mans*). Une gare (*Condé-sur-Huisne*) et deux haltes ferroviaires (*Le Theil*, *Bretoncelles*) se situent sur le territoire et six principales gares se trouvent en périphérie directe (*L'Aigle*, *Alençon*, *Verneuil-sur-Avre*, *La Loupe*, *Nogent-le-Rotrou*, *La Ferté-Bernard*). La fréquence et la localisation des gares au sein du territoire et en périphérie offrent une alternative intéressante à l'usage de l'automobile même s'il s'agit d'une offre limitée, à la fois en matière de destination, d'horaires et de passages comme le montre le tableau ci-dessous.

Paris Montparnasse ↔ Chartres ↔ Le Mans (Gare de Condé)			
	Semaine	Weekend	Trains
Paris - Nogent	3 A/R	7 A/R	38
Nogent - Chartres	4 A/R	3A /4R	
Le Mans - Chartres	1 A/R	1 A	
Paris Vaugirard ↔ Granville (Gare de L'Aigle)			
Argentan - Dreux	2A/1R		32
Argentan - Paris	2 A/R	2A/1R	
Granville - Paris	5 A/R	5 A/R	
Dreux - Granville	1 A		
Dreux - Argentan		1 A	
Caen ↔ Alençon ↔ Le Mans (Gare d'Alençon)			
Alençon - Caen	2 A/R		49
Alençon - Le Mans	5 A/R	4A/1R	
Alençon - Surdon	1 A/R	3 R	
Argentan - Le Mans	1 A/R		
Caen - Le Mans	4A/3R	3 A/R	
Caen - Tours	3 A/R	2 A/R	

FREQUENCES DES LIGNES PRESENTES SUR LE PAYS OU A PROXIMITE DIRECTE, RFF 2013

De plus, une part importante de la population est éloignée du transport ferroviaire puisque 37 % de la population se situe à plus de 20 minutes en voiture (principalement sur la partie centrale du Pays). En revanche, les habitants des Communautés de Communes du Val d'Huisne, du Perche Sud et du Perche rémalardais peuvent profiter plus aisément de ce mode de transport.

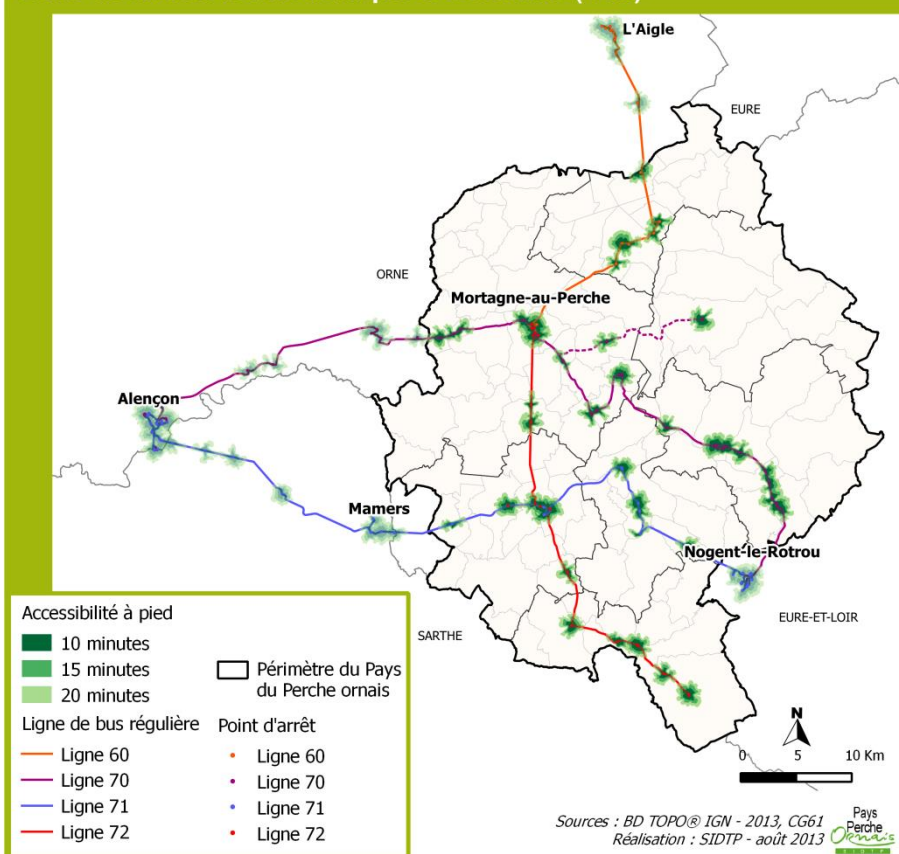


### C.2 - Des lignes régulières de bus à valoriser

Le **réseau des bus départementaux (Cap'Orne)** propose actuellement 4 lignes régulières (et une occasionnelle) qui permettent de relier les pôles intercommunaux entre eux en passant par les principaux secteurs agglomérés du territoire et les principales agglomérations avoisinantes : L'Aigle, Alençon, Nogent-le-Rotrou.

- Ligne 60 : Mortagne-au-Perche ↔ Tourouvre ↔ L'Aigle (Voyages Aiglons)
- Ligne 70 : Nogent-le-Rotrou ↔ Mortagne-au-Perche ↔ Alençon (VTNI)
- Ligne 71 : Nogent-le-Rotrou ↔ Mamers ↔ Alençon (VTNI)
- Ligne 72 : Ceton ↔ Bellême ↔ Mortagne-au-Perche (VTNI)

## Zone de desserte des transports collectifs (Bus)



Le **maillage du réseau** s'avère peu dense mais adapté à la structure rurale du Pays puisque près de 40 % de la population se situe à moins de 10 minutes à pied d'un arrêt de bus ; peu de pôles locaux sont absents de ce réseau de desserte.

La **fréquentation des bus du département** a augmenté de près de 60 % entre 2006 et 2012 (45 800 trajets en 2012) grâce notamment au passage à la tarification unique en 2005, à l'augmentation de la fréquence de passage sur la ligne 71 (Nogent à Alençon via Mamers) et l'accès pour tous aux lignes scolaires (fonction des disponibilités). La ligne actuellement la plus utilisée est la 70 avec 33 400 trajets effectués en 2012 contre 11 030 pour la 71 et 1 356 pour la ligne 72 (absence de données sur la ligne 60). La fréquence des passages joue un rôle important dans l'utilisation des lignes et pourrait être vraisemblablement améliorée pour optimiser l'usage de ce mode de transport.

Un projet est actuellement à l'étude pour conforter ce réseau et ainsi relier La Loupe à Alençon en passant par Longny-au-Perche.

L'offre du réseau Cap'Orne est complétée par des lignes de marché permettant de se rendre à L'Aigle (NC), à Bellême (818 usagers en 2011) ou bien encore à Mamers (1 292 usagers en 2011) puis par une vingtaine de lignes spéciales permettant aux élèves de se rendre dans les écoles, collèges et lycées (842 abonnements scolaires sur la rentrée 2012/2013 - lignes 70, 71, 72).

**Les bus du réseau Cap'Orne ne fonctionnent que la semaine et en journée ce qui ne permet pas de répondre aux attentes de certains touristes ou habitants pour rejoindre par exemple les gares.**

### C.3 - Une offre à compléter localement sur le transport à la demande

Le **transport à la demande (TAD)**, vient compléter le réseau interurbain Cap'Orne afin d'offrir une alternative aux déplacements en milieu rural. Ainsi, sur le territoire, six communautés de communes ont mis en place ce système. Seuls les habitants du Perche rémalardais ne bénéficient pas de ce transport. Ces trajets sont effectués dans le cadre de marchés publics conclus avec des sociétés de taxi.

Près de 8 000 trajets ont été effectués en 2012, principalement pour des rendez-vous médicaux, pour faire des courses en centre-ville et se rendre aux marchés.

- Pays de Longny - 2 564
- Pays bellêmeois - 2 184
- Bassin de Mortagne - 1 620
- Val d'Huisne - 848
- Haut-Perche - 570

Le TAD est une solution intéressante en complément des transports collectifs.

### C.4 - Une offre dédiée au covoiturage à structurer

Le **covoiturage** est une offre complémentaire aux transports collectifs en permettant de mutualiser les déplacements. Deux plateformes web (département / Région) étaient en place pour accompagner les usagers à cette pratique (trajets réguliers domicile-travail principalement) ; plus de 200 trajets à destination ou au départ du Perche ornaïs étaient proposés sur ces sites le 21 octobre 2013. Il existe actuellement une aire de covoiturage à Saint-Hilaire-le-Châtel - à proximité de la RN 12 - et des projets notamment à Saint-Germain-de-la-Coudre.



## C.5 - Intermodalité et déplacements doux à rechercher

Une réflexion sur les **déplacements doux et l'intermodalité** (*connexion de différents modes de transport*) pourrait permettre de compléter l'offre alternative aux transports collectifs et donc réduire l'usage de l'automobile. La voie verte est ainsi le plus important cheminement doux du territoire et permet aux usagers de se déplacer sur un parcours sécurisé sans utiliser de véhicules motorisés. De plus, une démarche pourrait être envisagée afin d'aménager des cheminements piétonniers ou des pistes cyclables dans le cadre des projets d'aménagement puis de rechercher à interconnecter, si possible, ces différents circuits alternatifs.

Une réflexion sur les transports collectifs pourrait générer une amélioration de la fréquentation des lignes en communiquant notamment sur l'usage des bus scolaires, en approfondissant la question des horaires et du nombre de passages des bus sur certaines lignes puis en réfléchissant à la desserte des gares le week-end. Le développement du covoiturage semble pouvoir offrir une alternative intéressante aux déplacements individuels pour les déplacements domicile-travail ou pour des trajets ponctuels plus longs.

## D - D'importantes mobilités sur le Perche ornaïs

Le Pays du Perche ornaïs possède des **pôles principaux relayés par des pôles secondaires**, bénéficiant ainsi d'une répartition équilibrée et d'une facilité d'accès puisque la grande majorité de la population (> 95 %) se situe à moins de 10 minutes en voiture des pôles. La structure rurale et résidentielle du Pays implique une utilisation essentiellement de l'automobile pour se déplacer. De plus, la configuration du territoire fait qu'il existe une répartition de la population sur plusieurs polarités dont certaines se situent en dehors des limites du SCOT.

En 2009, près de **70 % des actifs du Perche ornaïs travaillaient en dehors de leur commune de résidence** (13 500 sur 19 500), ce qui implique nécessairement des déplacements. La distance moyenne parcourue par les actifs était de 18 km :

- 10 km pour les actifs changeant de communes à l'intérieur du Pays
- 44 km pour les actifs travaillant à l'extérieur du Pays.

En corrélation avec cette caractéristique, on observe une **augmentation progressive du nombre de ménages motorisés** (+ 3 % entre 1999 et 2009) et possédant deux voitures ou plus. Ainsi, 92 % des ménages sont équipés d'une voiture contre 82 % à l'échelle nationale. L'évolution est la plus marquée dans les communes situées en périphérie de Mortagne-au-Perche et de Nogent-le-Rotrou.

Les **déplacements vers le lieu de travail** s'effectuent majoritairement en voiture (79 % contre 70 % en France) et peu en transports collectifs (2 % contre plus de 14 % en France). Cette tendance est variable en fonction du lieu de travail :

Modes de déplacement	Voiture	Deux roues	Transport en commun	Marche à pied	Pas de transport
<b>Commune de résidence</b>	48 %	3 %	1 %	24 %	24 %
<b>Autre commune de résidence dans le département</b>	94 %	4 %	1 %	1 %	1 %
<b>Hors région</b>	90 %	2 %	8 %	0 %	0 %

FLUCTUATION DES MODES DE DEPLACEMENT EN FONCTION DU LIEU DE RESIDENCE, INSEE (RP 2009)

La **mise en cohérence des zones d'emplois et des lieux de résidence** permettrait théoriquement de limiter l'usage de l'automobile en diminuant la distance à parcourir ou en favorisant par exemple les modes alternatifs. Seulement 48 % des habitants qui résident dans leur commune utilisent la voiture contre 94 % de ceux qui quittent leur commune de résidence et restent dans le département.

La configuration du Pays ne facilitant pas les déplacements alternatifs à l'usage de l'automobile, une mise en cohérence des pôles générateurs de déplacements avec les secteurs potentiellement urbanisables devrait permettre de limiter les obligations de déplacement.

## E - Des pôles générateurs de déplacements

Les **pôles générateurs de déplacements** sont principalement **liés aux zones d'emplois ou d'activités et aux pôles d'équipements et de services**. Ainsi, quelques communes du territoire ou situées en proche périphérie centralisent une offre qui amène les habitants et les clients à se déplacer. On retrouve ainsi - *dans des proportions différentes* - les pôles intercommunaux et les principaux pôles locaux ainsi que les agglomérations situées à proximité directe.



La **forte concentration des actifs occupés au Sud du Perche** ornaïen montre l'importance du bassin d'emploi de Nogent-le-Rotrou puisque près de 1 900 actifs vont travailler sur la Communauté de Communes du Perche en provenance du Perche Sud (600), du Perche rémalardais (550) et du Val d'Huisne (520). Cela implique ainsi un phénomène de périurbanisation assez marqué et générateur de déplacements quotidiens autour de Nogent-le-Rotrou.

Le phénomène inverse est à noter avec la Sarthe puisque près de 1 000 actifs viennent travailler sur Le Theil, Bellême et Mortagne mais en provenance principalement de trois agglomérations (*La Ferté-Bernard, Mamers, Le Mans*).

Les flux sortants les plus importants sont en direction de Nogent-le-Rotrou (*Condé-sur-huisne : 142 ; Berd'huis : 136*) et les flux entrants les plus importants sont en direction du Theil (*La Ferté-Bernard : 179 ; Ceton : 120*) puis de Mortagne-au-Perche (*Bazoches-sur-Hoëne : 108 ; Saint-Langis-lès-Mortagne : 108*).

Les déplacements observés sur le réseau viaire du Perche ornaïen illustrent bien ces déplacements autour de Mortagne-au-Perche via notamment la RN 12, la RD 912 et la RD 9. La jonction entre Mortagne et Bellême s'effectue par la RD 938 qui se dirige ensuite vers Le Mans.

La RD 955 passe par Bellême et relie Mamers à Nogent-le-Rotrou et la RD 923 passe par Le Theil et relie La Ferté-Bernard à Nogent-le-Rotrou. L'ensemble de ces routes départementales compte une fréquentation supérieure à 4 000 véhicules par jour. On retrouve ainsi les pôles structurants du Pays ou des territoires voisins qui s'interconnectent via ces RD, ce qui devra nécessairement fixer le cadre du développement du territoire en s'appuyant sur cette armature viaire.

La réflexion sur les déplacements met en évidence l'importance de structurer le développement du territoire à proximité directe de ces principaux pôles afin de mettre en concordance les logements à réaliser avec les besoins de la population en matière de services, de commerces ou bien encore d'accès aux équipements et aux zones d'emplois. La déconnexion de ces paramètres élémentaires entraîne des déplacements parasites générant des surcoûts, une perte de temps et une dégradation additionnelle de l'environnement.

## F - Enjeux - Aménagement numérique, transport, déplacements

Le Perche ornaïen est un territoire rural dont le développement des technologies de la communication, l'aménagement ou l'amélioration d'infrastructures structurantes pourraient permettre une connexion plus aisée aux territoires limitrophes et ainsi pérenniser durablement son développement.

Le Perche ornaïen bénéficie ainsi d'un positionnement géographique stratégique encore à exploiter.

### Le diagnostic met ainsi en exergue 8 enjeux principaux :

- Améliorer progressivement les connexions du territoire avec l'extérieur et ainsi ouvrir de nouvelles perspectives pour le pays
- Poursuivre et encourager le développement numérique du territoire et l'accélérer sur les sites stratégiques
- Soutenir les projets des collectivités et des opérateurs pour l'accès aux technologies de la communication
- Maîtriser les déplacements en favorisant notamment l'accessibilité des pôles et la cohérence spatiale de l'aménagement
- Rationaliser les usages de l'automobile en articulant le développement autour des zones actives et attractives, en lien avec le renforcement du covoiturage
- Encourager le développement des transports doux et propres ainsi que leurs combinaisons sur un même trajet
- Adapter l'offre de transport aux besoins de la population et communiquer sur cette dernière
- Adapter l'offre de transport aux besoins de la population.

## X - Conclusion & enjeux du SCOT

Article L.110 du Code de l'urbanisme (version antérieure à la recodification de 2016)

*"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement."*

La dynamique liée à la planification territoriale sur les 7 puis désormais 4 communautés de communes du Perche ornaï - fusions opérées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 - permettra progressivement d'harmoniser les choix des politiques publiques en matière d'aménagement et de gestion des espaces à l'échelle des 111 communes historiques.

A partir du cadre de référence défini par le Schéma de COhérence Territoriale, les différentes politiques publiques pourront contribuer - *via notamment la planification* - à répondre aux dynamiques et aux besoins du territoire sur les points suivants :

- Valoriser l'attractivité et la proximité géographique du territoire tout en contribuant à son désenclavement
- S'appuyer sur les apports migratoires en provenance de l'Est pour structurer et accompagner le développement du Pays
- Répondre aux besoins d'une population dispersée en s'appuyant sur les pôles locaux (emploi, commerces, services, équipements...)
- Répondre aux besoins liés au vieillissement de la population et à l'allongement de la durée de la vie
- Préserver l'attractivité du patrimoine bâti et lutter contre la vacance
- Améliorer la cohérence entre la typologie des logements, la diminution de la taille des ménages et les revenus des foyers du Perche ornaï
- Diminuer la consommation d'espaces agricoles ou naturels et la part dédiée à l'habitat, notamment individuel, dans le cadre d'une gestion économe de l'espace
- Diversifier la production de logements et les formes urbaines
- Structurer le développement à partir de la cohérence spatiale des polarités

- Préserver le niveau d'équipement lié aux loisirs, aux équipements sportifs ou scolaires, aux jeunes enfants, à la culture et renforcer ceux liés à la santé et aux séniors
- Construire le développement à partir des connaissances et dynamiques locales
- Soutenir l'emploi et l'économie agricole
- Compléter localement la valorisation touristique du territoire (communication sur l'offre touristique et diversification des hébergements marchands)
- Maintenir l'importance, la diversité, l'accessibilité et la répartition de l'offre commerciale
- Mettre en place une offre économique s'appuyant sur les pôles et les principaux axes tout en préservant une offre complémentaire suffisante et cohérente
- Diminuer et/ou s'appuyer sur la partition Est/Ouest, entre attractivité résidentielle et renforcement économique
- Intégrer les dynamiques liées aux déplacements dans la stratégie du territoire afin de mettre en cohérence les pôles (habitat/emploi/services/commerces/équipements)
- Renforcer l'accès aux technologies de l'information et de la communication
- S'appuyer sur les axes viaires majeurs du Perche ornaï
- Préserver et consolider les transports alternatifs aux déplacements motorisés
- Structurer progressivement une offre de déplacements alternatifs à l'échelle Pays.

La synthèse des principaux enjeux du territoire issue du diagnostic socio-économique permettra de structurer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir de ces problématiques et/ou besoins en complément de ceux issus de l'état initial de l'environnement.