

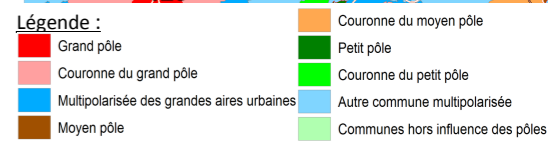
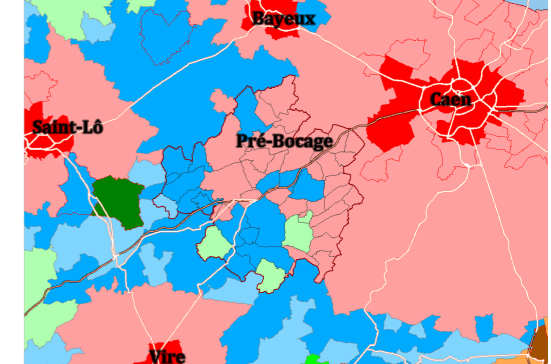
## I. Un territoire qui se structure et s'organise pour renforcer son attractivité ...

Le périmètre du Syndicat Mixte du Pré-Bocage se situe dans le département du Calvados dont la partie Ouest est frontalière avec le département de la Manche. Ce périmètre est soumis à l'influence de l'agglomération de Caen, et dans une moindre mesure, des agglomérations de Bayeux, de Saint-Lô et de Vire. De ce fait, toute la frange Est et une large partie de la moitié Nord du territoire sont intégrées à la couronne de Caen, tandis que le reste du territoire est soumis aux effets d'attraction des trois agglomérations.

Comportant 49 communes regroupées dans 2 EPCI, le Pré-Bocage concentre une population de 25 104 habitants en 2012. Il se structure autour de l'armature urbaine suivante :

- 2 communes avec une population en 2011 d'un peu plus de 3 000 habitants : Aunay-sur-Odon (3 158 hab.) et Villers-Bocage (3 007 hab.).
- 4 communes ayant entre 1 000 et 1 400 habitants : Cahagnes (1 379 hab.), Caumont-l'Éventé (1 373 hab.), Noyers-Bocage (1 092 hab.), Anctoville (1 024 hab.).
- Les autres communes ont une population inférieure à 1 000 habitants, voire même inférieure à 800 habitants.

Les espaces urbains et ruraux en 2010 d'après le ZAUER de l'INSEE



Source : INSEE – Découpage en ZAUER 2010

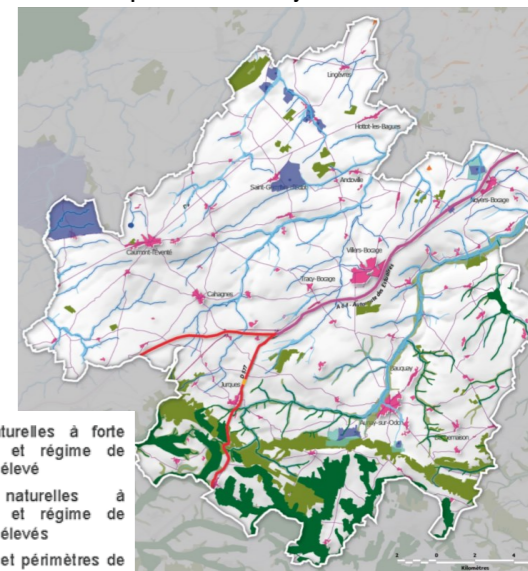
### ... ayant une occupation majoritaire agricole et des enjeux environnementaux bien identifiés

D'après les résultats de la base de données de Corine Land Cover, les terres artificialisées de Pré-Bocage n'occupent que 1,3 %, soit une part de surface inférieure à celle l'ensemble du Calvados (5,8 %) ou du Pays de la Suisse Normande (2,3 %). Le périmètre SCoT s'avère être un espace majoritairement agricole (92 % des terres occupées), soit près de 40 000 ha.

Par ailleurs, l'état initial de l'environnement du SCoT identifie les secteurs présentant des enjeux et des contraintes spécifiques. On peut remarquer :

- Les vallées (Odon, Cajon, ...), jouant le rôle d'artères majeures du fonctionnement environnemental, complétées par les espaces boisés recensés (bois de Brimbois, bois de Buron, bois de la Ferrière). Ce sont, par ailleurs, des sites d'une grande qualité paysagère et patrimoniale.
- Il faut également souligner que ces secteurs de vallées humides sont souvent des zones qui suscitent des enjeux de gestion de risques d'inondation (malgré l'absence de Plans de Protections contre les Risques d'Inondation - PPRI) et/ou de préservation des cours d'eau (objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau - DCE).

Principaux secteurs à enjeux environnementaux



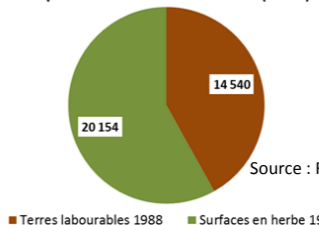
Source : SCoT Pré Bocage. Etat initial de l'environnement - 2014

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

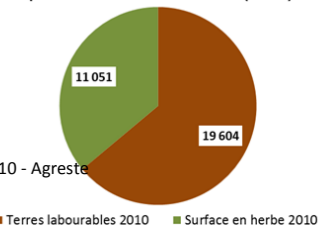
### Transformation profonde de l'agriculture au cours des 20 dernières années

- 571 exploitations agricoles en 2010 (baisse de 52 % par rapport à 1988). Cette baisse, de même proportion dans le Calvados, est encore plus marquée dans l'est du Pré-Bocage (CC Villers-Bocage).
- Diminution de 3 000 ha de la surface agricole utilisée (soit 9 % pendant la même période, accompagnée d'une augmentation très importante de la surface moyenne des exploitations : 56 ha en 2010, contre 29 ha en 1988).

Répartition des surfaces en 1988 (en ha)



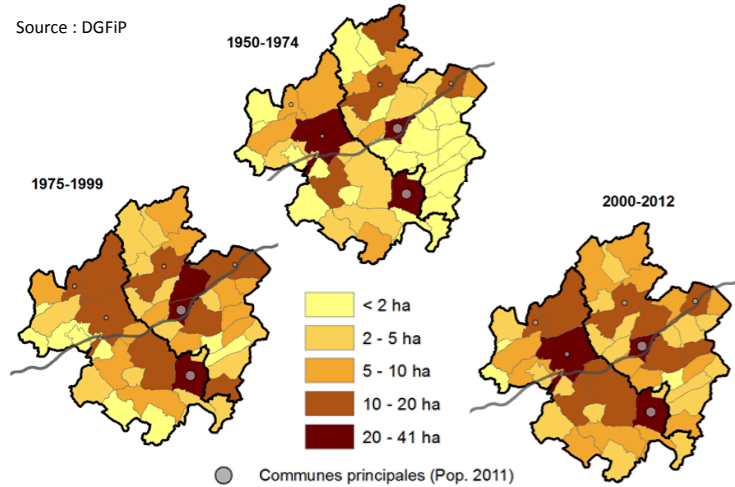
Répartition des surfaces en 2010 (en ha)



Source : RGA 1988 – 2010 - Agreste

### Consommation foncière par le bâti par commune et par période, entre 1950 et 2012

Source : DGFIP



Sur la période 2000-2012, c'est au contraire l'Ouest du Pré-Bocage qui voit sa consommation par le bâti croître significativement : + 58% pour la CC Aunay Caumont Intercom.

La superficie consommée par les maisons représente près de 75% du total, proportion maintenue dans toutes les périodes étudiées.

Ramenée à sa population, la consommation par le bâti -toutes vocations confondues- sur le Pré-Bocage atteint 1053 m<sup>2</sup> par habitant. C'est un ratio important par rapport à d'autres territoires. Cet indicateur s'élève par exemple à 366 m<sup>2</sup> par habitant pour Caen-Métropole\*, ou 739 m<sup>2</sup> par habitant pour le périmètre du SCoT Pays du Cotentin\*, un territoire globalement rural mais qui inclut la CU de Cherbourg.

(\* en 2011)

## V. Politiques publiques et enjeux fonciers

### Un SCoT pour le développement et l'optimisation du foncier

Le PADD du SCoT du Pré-Bocage a défini 4 ambitions, comprenant 14 objectifs :

1. Affirmer l'identité et l'attractivité du Pré-Bocage, renforcer son rôle au sein de l'espace régional
2. Porter un projet de développement volontariste en valorisant les atouts.
3. Structurer et organiser le territoire pour renforcer l'efficacité des politiques publiques.
4. Concilier le développement global du Pré-Bocage avec la préservation et la valorisation d'une nature « partenaire. »

La maîtrise de la consommation foncière est inscrite comme l'un des objectifs du PADD, tout en permettant l'accueil de 2 800 ménages supplémentaires entre 2011 et 2030 et l'implantation d'entreprises (avec une fourchette entre 70 et 80 ha de besoins fonciers).

### Une absence de Programme Local de l'Habitat

Le territoire ne dispose pas de Programme Local de l'Habitat (PLH). Cette absence est néanmoins en partie compensée, pour la question foncière, par les objectifs et les principes de consommation foncière pour l'habitat prévus dans le SCOT.

### Un maillage partiel en documents d'urbanisme

29 des 49 communes de Pré-Bocage sont couvertes par un document d'urbanisme (59%), contre 70% dans l'ensemble du Calvados. Afin de répondre aux objectifs réglementaires et de traduire les objectifs du SCOT, le territoire s'engage actuellement dans une démarche de révision ou d'élaboration de documents d'urbanisme, en prescrivant notamment l'élaboration de PLU intercommunaux. Les zones « U » (des PLU et POS) ou « constructibles » (des cartes communales) représentent 4% (1097 ha) de la surface totale des communes couvertes par un document d'urbanisme, confirmant le caractère rural du secteur.

## VI. Territorialisation des enjeux fonciers

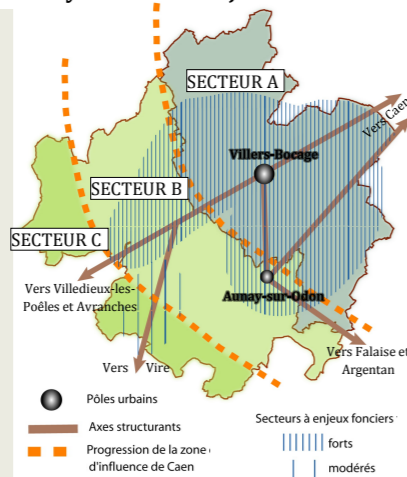
### Trois enjeux fonciers majeurs :

**Enjeu 1 :** Attractivité pour les ménages en quête de logements individuels avec des taille de terrains et des prix plus avantageux que dans l'agglomération caennaise

**Enjeu 2 :** Maîtrise de la consommation foncière pour le logement individuel

**Enjeu 3 :** Périurbanisation du périmètre et augmentation de la distance domicile-travail

### Synthèse des enjeux fonciers



#### Secteur A : influence caennaise

Avec un report de population issu de l'agglomération induisant une dynamique significative du marché foncier, en particulier le long de l'A84 et au-delà : en direction du Nord vers Bayeux et en direction du Sud vers Aunay-sur-Odon. Marché foncier actif à Villers Bocage, avec des retombées sur les communes périphériques du pôle

#### Secteur B : mouvement récent du marché

Le triangle Villers Bocage-Aunay-sur-Odon-Caen se développe fortement et connaît des

taux de construction de logements relativement plus élevés. Les communes situées le long de l'A84 connaissent également une croissance urbaine non négligeable (notamment à Cahagnes et autour), au détriment de celles qui en sont plus éloignées, comme Caumont-l'Éventé. Des enjeux fonciers modérés sur la route de Vire.

#### Secteur C : faible activité du marché

Le marché foncier est moins actif que dans les autres secteurs. On observe un nombre important de logements vacants et de résidences secondaires



**Création d'entreprises significative, mais des fragilités dans l'emploi**

- Quelques établissements de taille importante, (notamment à Villers-Bocage, qui, malgré les restructurations, pèsent encore sur la structure des emplois).
- Augmentation du nombre d'établissements entre 2008 et 2012, surtout dans les secteurs de la construction, du commerce, des transports et des services. Toutefois,

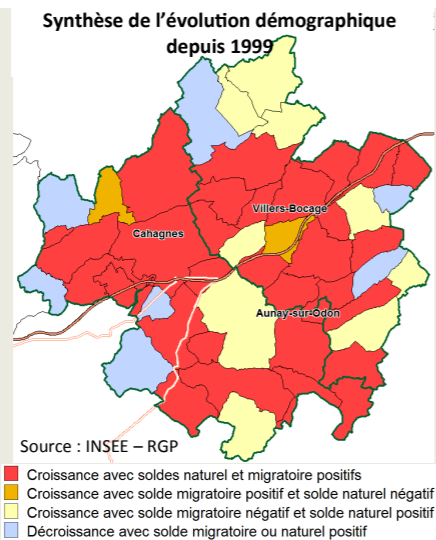
dans cette même période, le nombre d'emplois a régressé dans la plupart des secteurs, en particulier dans l'industrie.

- Le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs fait apparaître un net déficit d'emplois dans le Pré-Bocage, avec environ 25 emplois pour 100 actifs.

Le PADD (objectifs 4 et 5) vise un renforcement soutenu du développement économique, se traduisant par une création importante d'emplois et par un foncier estimé à environ 80 ha de terrains consacrés à l'implantation des entreprises.

**Croissance démographique due aux soldes naturel et migratoire positifs**

- La croissance 1999-2012 se réalise sous l'action conjointe des soldes, naturel et migratoire, positifs. Les arrivants ont été surtout des jeunes ménages, ayant, in fine, une influence sur le solde naturel et sur la pyramide des âges : rajeunissement (22 % de moins de 14 ans, contre 18 % dans le Calvados), vieillissement significatif, mais moindre par rapport aux chiffres du département.
- Ouvriers, employés et professions intermédiaires correspondent aux catégories socioprofessionnelles les plus représentées dans le Pré-Bocage. De ce fait, les revenus moyens des ménages sont plus bas que dans le Calvados (21 900 €, contre 23 800 €).



population, du fait d'une tendance soutenue de la diminution de leur taille. En 2011, le nombre de personnes par ménage est de 2,6 (3,4 en 1975), ratio supérieur à celui du Calvados (2,3).

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

- Le parc de résidences principales dans le Pré-Bocage augmente (9 731 en 2011, soit 21 % de plus qu'en 1999) et reflète le phénomène de périurbanisation récente. Entre 1968 et 1990, la croissance des résidences principales se réalise surtout dans les communes plus proches de Caen. Entre 1990 et 2011, le parc de résidences principales s'étend un peu partout sur l'ensemble du territoire, faisant bénéficier toutes les communes.

- On observe une augmentation des logements vacants depuis 1999 (59 %), même si le taux n'est pas élevé (6 %). Les centres-bourgs sont les plus concernés par ce phénomène. Quant aux résidences secondaires, leur part ne cesse de diminuer par rapport au total du parc (7 % en 1990, 4 % en 2011). Tendance à corréliser avec l'arrivée de ménages actifs de l'agglomération caennaise.

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

- Augmentation du nombre de ménages plus forte que la

**III. Les marchés fonciers et immobiliers**

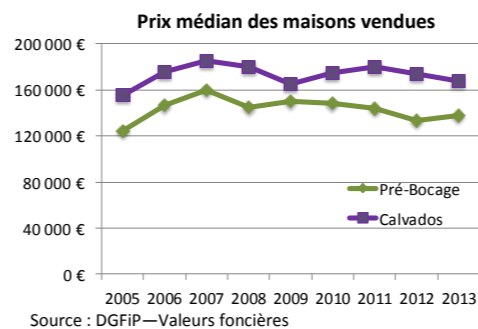
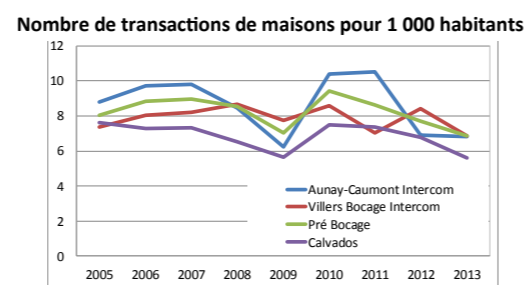
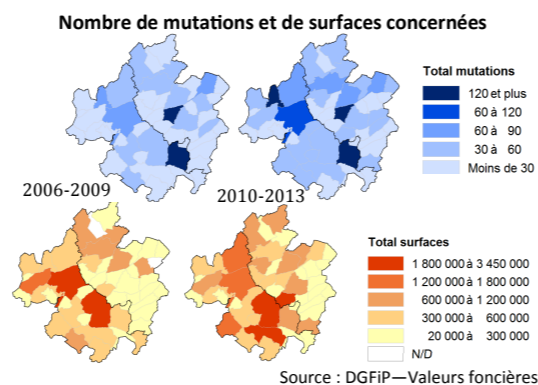
**Transactions de logements largement prédominantes**

Au cours de la période 2006-2013, le Pré-Bocage enregistre 3 500 mutations, dont 58 % ont été réalisées entre 2006 et 2009. Elles se répartissent équitablement entre les deux EPCI du territoire (environ 1 750 chacune). Par ailleurs, on constate qu'il n'y a pas systématiquement concordance entre le nombre de mutations et le volume des surfaces ayant fait l'objet d'une transaction. Ce sont les maisons qui prédominent sur le nombre de transactions (96 %). Les appartements et les locaux concentrent chacun 2 %.

**Marché de vente de maisons plus dynamique par rapport au Calvados**

Par rapport au Calvados, le Pré-Bocage confirme un marché de ventes de maisons par habitant plus dynamique. Aunay-Caumont Intercom se distingue par des transactions de maisons par habitant relativement plus élevées. Dans le même temps, les chutes du rythme de transactions ont été les plus fortes en 2009 et 2012. Sur la période 2005-2013, la surface médiane des maisons vendues varie entre 90 (Calvados, Aunay-Caumont Intercom) et 96 m<sup>2</sup> (Villers-Bocage), alors que :

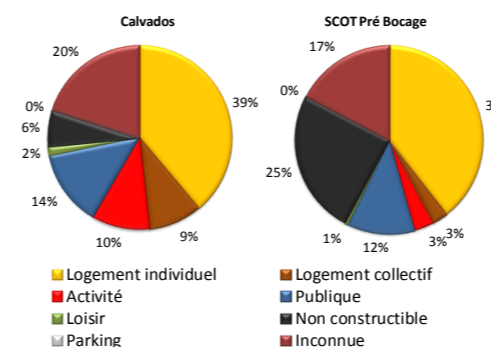
- La taille médiane des terrains est nettement supérieure dans le Pré-Bocage (997 m<sup>2</sup> à Aunay-Caumont Intercom, 1 131 m<sup>2</sup> à Villers-Bocage Intercom), que dans le reste du Calvados (677 m<sup>2</sup>).



- Les prix médians sont plus bas dans le Pré-Bocage : moins de 124 000 € à Aunay-Caumont Intercom, 154 000 € à Villers-Bocage Intercom, 170 000 € dans le Calvados.

A remarquer que les communes de Noyers-Bocage (176 5000 €) et de Villers-Bocage (165 000 €) affichent des prix médians proches de la valeur départementale, alors que les autres communes de plus de 1 000 habitants affichent des prix proches de la médiane du périmètre SCoT (140 000 €), sauf Caumont-Eventé (110 000 €).

**Répartition des surfaces de terrain par vocation**

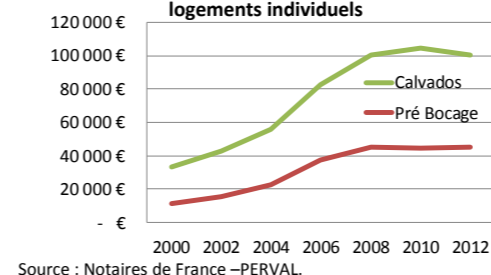


**Marché foncier surtout axé sur l'habitat**

Sur la période 2000-2012, la part des surfaces vendues destinée à l'habitat est prédominante (en particulier au logement individuel) : 39% dans le Pré-Bocage et dans le Calvados. On remarquera que la part consacrée aux logements collectifs est nettement moins importante dans le Pré-Bocage. La vocation activité y est également moins importante. A noter également que la part de terrains vendus dont la vocation est inconnue reste très significative.

Sur l'ensemble du marché foncier, les personnes physiques correspondent à la catégorie d'acheteurs et de vendeurs la plus représentée : 42 % dans le Pré-Bocage, contre 60 % dans le Calvados. De son côté, le secteur public joue ainsi un rôle très important sur la dynamique du marché foncier : 23 % des vendeurs (19 % dans le Calvados) et 27 % des acheteurs (26 % dans le Calvados).

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



L'étude sur les terrains des maisons à bâtir confirme une différence de prix assez nette entre le département et le périmètre SCoT, l'écart entre les deux territoires s'amplifiant à partir de 2004. Les acquéreurs sont le plus souvent des ouvriers et des professions intermédiaires. Ils proviennent dans une proportion de 42 % du même périmètre SCoT et 50 % du reste du département, vraisemblablement des ménages actifs de l'agglomération caennaise.

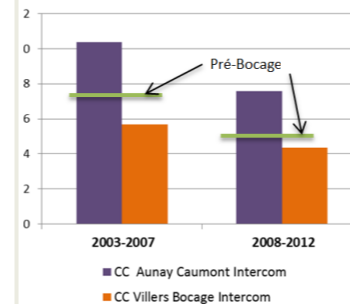
**Dynamique de la construction neuve**

Entre 2003 et 2012, il s'est construit 350 000 m<sup>2</sup> de plancher, toutes destinations confondues. Rapportée au nombre d'habitants (14 m<sup>2</sup>/habitant), cette surface est supérieure à la moyenne enregistrée dans le Calvados (13 m<sup>2</sup>/habitant). La construction neuve a été plus élevée sur le territoire au cours

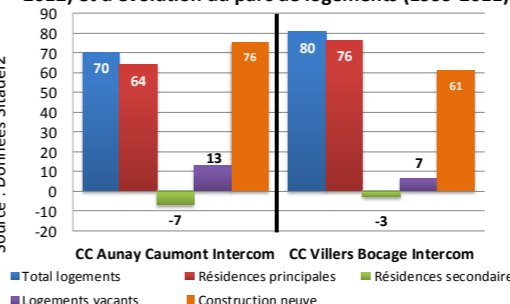
de la période 2003-2007, puis elle s'est effondrée depuis, à cause notamment de la crise économique. Entre 2008 et 2012, la surface de plancher par habitant a été plus faible que dans le département.

Dans la CC d'Aunay Caumont Intercom, le rythme annuel de la construction neuve de logements est 9 % plus importante que

**M<sup>2</sup> de plancher réalisés par habitant**



**Rythme moyen annuel de la construction neuve (2002-2012) et d'évolution du parc de logements (1999-2011)**



l'évolution moyenne du parc de logements, alors qu'il est 19 % inférieur à Villers-Bocage Intercomm. Les résidences secondaires diminuent dans les deux EPCI, plus rapidement à Aunay-Caumont Intercomm.

Par contre, l'augmentation des logements vacants est très significative ; elle est plus élevée que la construction neuve à Villers-Bocage Intercomm. Cette évolution est à relier avec les caractéristiques du parc d'après-guerre, souvent dans les bourgs : faible performance énergétique, problème d'accès à l'étage, ...

**IV. La consommation foncière par extension du tissu bâti**

**Un territoire rural influencé par la périurbanisation de Caen**

En 2012, 2 667 ha de parcelles sont consommés par le bâti sur le périmètre SCoT. Cela représente 6.2% du territoire, attestant son caractère rural. Un total auquel il faut ajouter les parcelles artificialisées non bâties (338 ha dont 31 ha de terrains à bâtir). A titre de comparaison, sur le territoire de Caen-Métropole (à caractère plus urbain), le bâti consommait 12 393 ha de parcelles en 2011, soit 13.8% de sa superficie totale.

Sur la période 1950-1974, les principaux pôles du territoire (Villers-Bocage, Aunay-sur-Odon, Cahagnes) ont concentré l'essentiel de la demande. Entre 1975 et 1999, reflétant la périurbanisation caennaise, l'Est du territoire voit son espace consommé par le bâti s'accroître très vivement : augmentation de 60 % de plus par rapport à la période 1950-1974 à Villers-Bocage Intercomm.