

A – DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Vire Normandie se situe en Normandie, au Sud-Ouest du département du Calvados, à la limite avec ceux de la Manche et de l'Orne. Héritière du district urbain de Vire et de la Communauté de Communes de Vire, elle compte huit communes déléguées². Près de 18 500 habitants étaient recensés sur son territoire en 2008. Elle appartient au Pays du Bessin au Virois, qui couvre l'Ouest du Calvados, et elle dépend du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bocage Virois dont elle est le centre.

Son territoire de 141 km² est le même que celui de l'ancien canton de Vire et de la Communauté de Communes de Vire. Il est marqué par la Vire, fleuve qui prend sa source quelques kilomètres en amont, à Chaulieu, et se développe véritablement sur son territoire, où il est alimenté par de nombreux affluents et des zones humides.

Situation de Vire Normandie :



Située entre l'A 84 et la RN 174 (routes européennes E 03 et E 401) au Nord et la RD 924 (du département de l'Orne) au Sud-Ouest, Vire Normandie se trouve à l'interface entre la façade maritime (« autoroute des estuaires ») et l'intérieur des terres, sur l'axe de la « Diagonale Normande » Cherbourg-Alençon. Elle est également traversée par la ligne de train Granville-Paris, ainsi que par la véloroute reliant les Plages du Débarquement à la Baie du Mont-Saint-Michel.

² Coulonces, Maisoncelles-la-Jourdan, Roullours, Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont, Truttemer-le-Grand, Truttemer-le-Petit, Vaudry et Vire.

2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

(Ce chapitre correspond à l'alinéa 1 demandé par l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'article L122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération »)

Vire Normandie est une commune nouvelle créée le 1^{er} janvier 2016, selon les modalités de la loi n°2015-292 du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle, pour des communes fortes et vivantes. Elle rassemble les 8 communes qui formaient la Communauté de Communes de Vire jusqu'au 31 décembre 2015.³ Depuis sa création et jusqu'au 1^{er} janvier 2017, la commune nouvelle n'appartient à aucun Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

A l'exception des communes de Truttemer-le-Grand et de Truttemer-le-Petit qui ne l'ont intégrée que plus tard, la Communauté de Communes disposait d'un Plan d'Occupation des Sols intercommunal depuis le 28 juin 1978. Ce document a subi plusieurs changements, notamment deux révisions : une approuvée en 1987 et une seconde approuvée en 1999. Depuis, ce POS a fait l'objet de deux modifications simplifiées, cinq modifications, quatre révisions simplifiées et d'une mise à jour.

La Communauté de Communes de Vire a décidé, par **délibération du Conseil Communautaire en date du 7 juillet 2011** d'engager la procédure de **révision du Plan d'Occupation des Sols sous forme de Plan Local d'Urbanisme**, dans le cadre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (dite « Grenelle 2 »).

Considérant que le POS ne répondait plus à ses besoins actuels et futurs, le Conseil Communautaire a décidé de prescrire la révision du plan d'occupation des sols du District de Vire, et de doter les communes de Truttemer-le-Grand et Truttemer-le-Petit d'un document d'urbanisme, par l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire.

Conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Vire, dans le respect des principes de développement durable, s'est fixé les objectifs suivants :

- Garantir un développement cohérent et équilibré du territoire,
- Permettre la transcription d'objectifs ciblés en matière de Politique de l'Habitat,
- Conforter le fort tissu économique existant,
- Mettre en place une politique de mobilité durable,
- Préserver l'identité du Bocage Normand.

Les éléments transcrits dans le PLUi visent :

- La maîtrise du foncier, notamment la préservation des terres agricoles
- La maîtrise de la forme urbaine
- La garantie de la mixité sociale
- L'intervention sur la qualité de l'aménagement urbain
- La densification harmonieuse de l'agglomération viroise et des bourgs
- La réorganisation des espaces dans le respect du développement durable

³ Ce changement explique pourquoi les données antérieures au 1^{er} janvier 2016 mentionnent la Communauté de Communes de Vire et celles postérieures la commune nouvelle de Vire Normandie.

- La restructuration cohérente des infrastructures
- Le maintien et le développement des activités économiques

Dans l'élaboration de son PLUi, la Communauté de Communes a dû tenir compte de plusieurs documents qui s'imposent à elle, notamment :

- le **Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage Virois**, qui a été approuvé le 7 février 2013.
- le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie**, qui a été approuvé le 20 novembre 2009 ; c'est l'un des 6 SDAGE fixant pour chacun des grands bassins hydrographiques français les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.
- le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Bassin de la Vire**, qui est en cours d'élaboration. Il couvre le bassin versant de la Vire qui comprend la quasi-totalité du territoire intercommunal. Ce SAGE comprend 145 communes de la Manche et du Calvados.
- le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne moyenne**, qui est en cours d'élaboration. Il couvre le tiers central du bassin versant de l'Orne auquel appartient l'Est des communes de Truttemer-le-Grand et de Truttemer-le-Petit. qui comprend la quasi-totalité du territoire intercommunal. Ce SAGE a été approuvé le 13 février 2013.
- le **Programme Local de l'Habitat (2013-2019)**, qui a été élaboré par la CdC et approuvé le 4 mars 2013..

Avec la création de la commune nouvelle de Vire Normandie en lieu et place de la Communauté de Communes de Vire le 1^{er} janvier 2016, le PLU intercommunal (PLUi) arrêté le 29 octobre 2015 par la CdC de Vire a été approuvé comme PLU communal le 3 Novembre 2016 par la commune nouvelle de Vire Normandie.

Il faut noter que, jusqu'à sa disparition au 31 décembre 2015, la Communauté de Communes de Vire était Autorité Organisatrice de Transports (AOT). En vertu de la législation alors en vigueur, le PLUi qu'elle élaborait devait avoir tenir lieu de PDU (Plan de Déplacement Urbain). Un tel document a donc été élaboré et faisait partie du PLUi arrêté en 2015.

Avec la création de la commune nouvelle de Vire Normandie, le PLUi est devenu un PLU communal qui ne peut juridiquement tenir lieu de PDU. Afin de ne pas perdre le travail réalisé, il a été fait le choix de continuer de l'intégrer dans le document d'urbanisme sous forme de Schéma de Mobilité Durable en annexes (il n'est donc pas opposable).

II. ANALYSE SOCIOÉCONOMIQUE

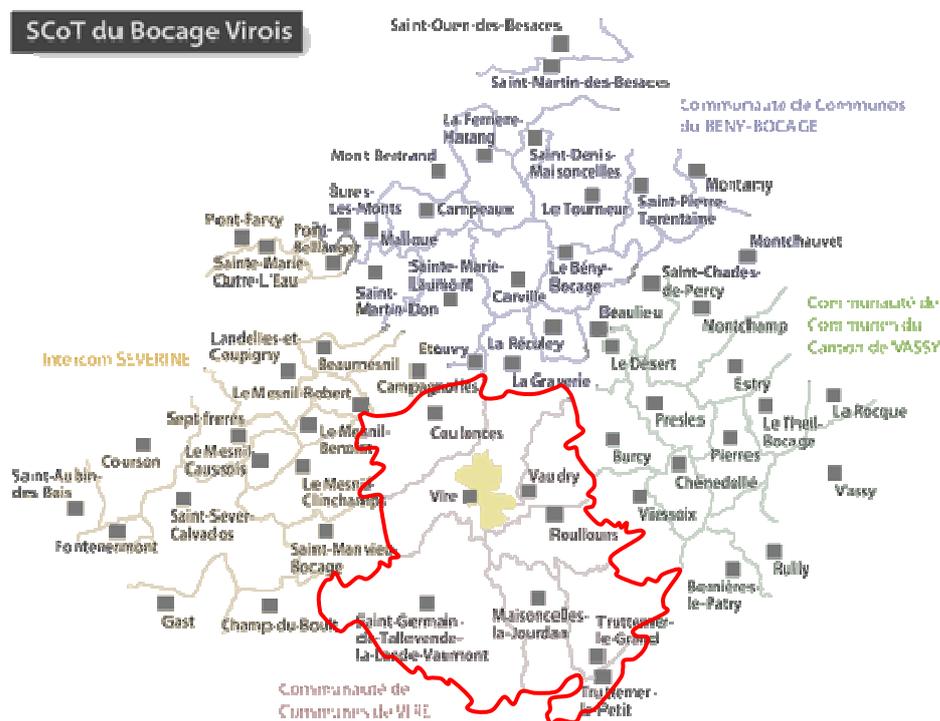
(Ce chapitre correspond à l'alinéa 1 demandé par l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment « le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L123-1-2. »)

A noter que la majorité des graphiques ci-dessous parlent encore de « Communauté de Communes de Vire » ou « Cdc », ou « Autres communes ». Ces appellations sont aujourd'hui à considérer comme « Commune nouvelle de Vire Normandie » (pour « Communauté de Communes de Vire » et « CdC »), et « Autres communes déléguées » pour « Autres communes »).

1. LES DONNÉES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Située au cœur du bocage, la commune nouvelle de Vire Normandie, précédemment Communauté de Communes de Vire, est l'héritière d'une culture ancienne de l'intercommunalité. Initialement constitué des communes de Vire (dont Saint-Martin de Tallevende), Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont et Vaudry, le district urbain de Vire s'est progressivement étendu aux communes de Coulonces, Roullours, Maisonnelles-la-Jourdan et Truttemer-le-Petit. Passé sous le régime des EPCI en 1999, le regroupement s'est agrandi en 2000 à la commune de Truttemer-le-Grand, et comprenait alors huit communes. En 2016, avec la création de la commune nouvelle de Vire Normandie, les huit communes deviennent des communes déléguées.

Situation générale de Vire Normandie (ex-Communauté de Communes de Vire) au sein du SCoT du Bocage Virois lors de son approbation en 2013 :



Source : Syndicat Mixte pour le SCoT du Bocage

Commune nouvelle de Vire Normandie:

Commune déléguée	Superficie	Population en 2010
Coulonces	15,92 km ²	733 habitants
Maisoncelles-la-Jourdan	13,84 km ²	472 habitants
Saint-Germain de Tallevende - La Lande Vaumont	42,35 km ²	1 969 habitants
Roullours	13,39 km ²	871 habitants
Trutteimer-le-Grand	15,13 km ²	631 habitants
Trutteimer-le-Petit	5,392 km ²	102 habitants
Vaudry	12,05 km ²	1 513 habitants
Vire	22,68 km ²	11 999 habitants
ENSEMBLE	140,752 km²	18 290 habitants

En 2010, la commune nouvelle de Vire Normandie, encore dénommée Communauté de Communes de Vire, comptait 18 290 habitants. La ville de Vire, sous-préfecture du Calvados, en concentre les deux tiers, soit près de 12 000. Véritable pôle urbain au cœur d'un territoire rural, elle joue le rôle de pôle administratif, commercial et culturel, en offrant un panel élargi d'équipements et de services. Avec 10 302 emplois, elle est aussi le pôle économique de ce territoire.

Son aire d'attraction couvre les territoires de la commune nouvelle de Souleuvre-en-Bocage (ex-CdC du Bény-Bocage), de la commune nouvelle de Valdallière (ex-CdC du canton de Vassy) et de l'Intercom Séverine (autour de Saint-Sever-du-Calvados). Ces territoires sont regroupés avec Vire Normandie au sein du Syndicat mixte pour le SCoT du Bocage.

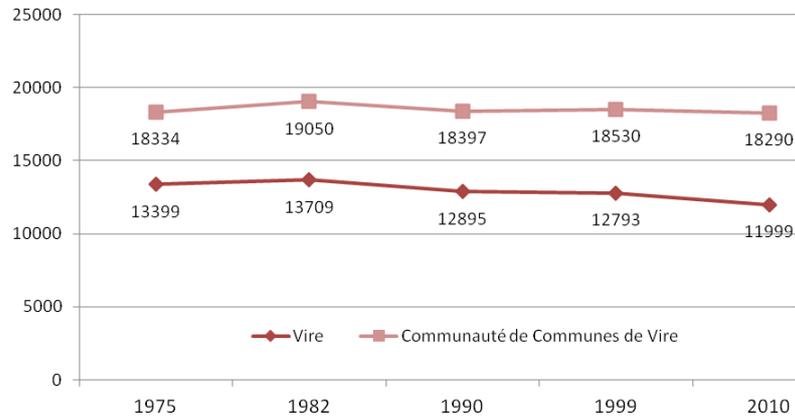
Deux communes déléguées constituent par ailleurs des pôles de développement intermédiaire au titre du SCoT : Saint-Germain de Tallevende et Vaudry qui comptent respectivement 1969 et 1513 habitants. Les autres communes déléguées ont, quant à elles, moins de 1000 habitants.

1.1. Les dynamiques démographiques

1.1.1. Une population en voie de stabilisation

(Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1975 à 2010)

Evolution de la population entre 1975 et 2010 :



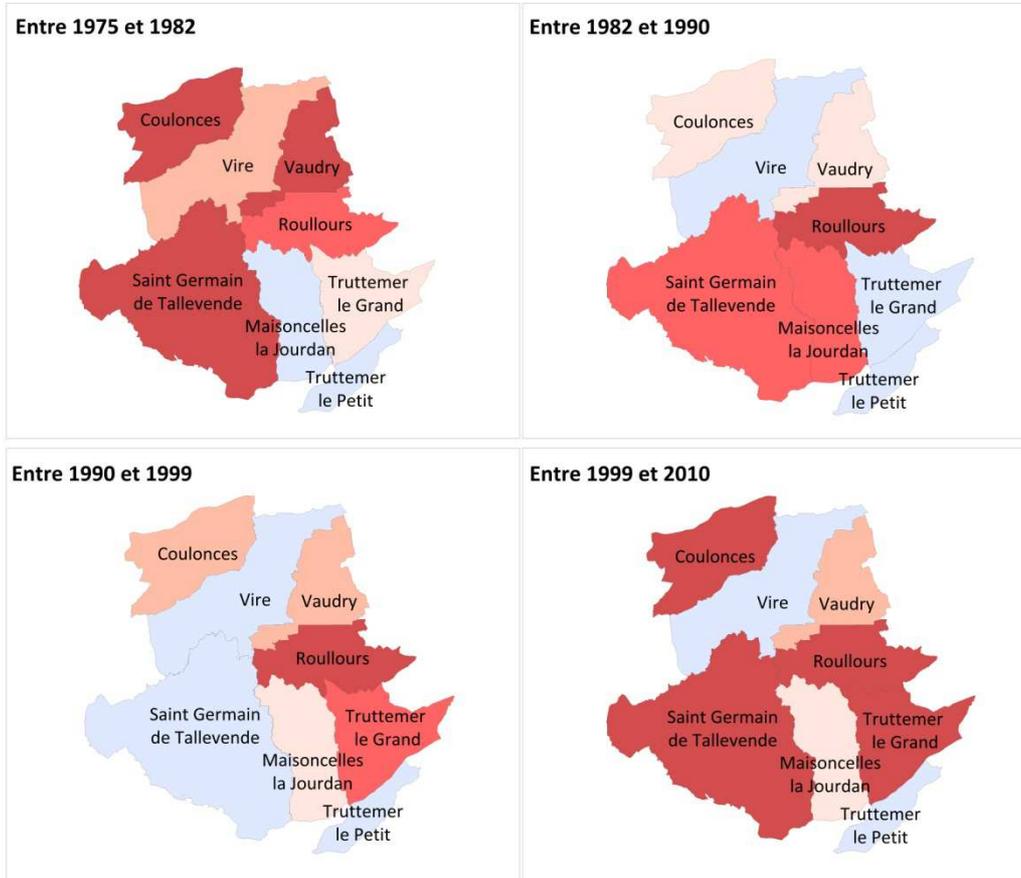
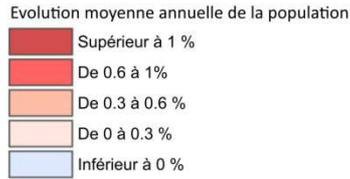
Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

Après une période de décroissance dans les années 1980-90, Vire Normandie (ex-Communauté de Communes de Vire) voit sa population stagner depuis 1999 : elle a perdu 240 habitants durant la dernière période intercensitaire (1999-2010), soit une baisse modérée de -1,30%.

On constate d'importantes évolutions démographiques dans le temps et dans le territoire-même de la commune nouvelle :

- dans les années 1970, une croissance démographique « dopée » par l'attractivité des communes appartenant au pôle urbain virois ;
- dans les années 1980-90, une diminution de la population entraînée par une faible croissance, voire une décroissance des communes du pôle urbain ;
- une forte reprise de la croissance est enregistrée entre 1999 et 2010 sur quelques communes périphériques tandis que le chef-lieu poursuit sa perte d'habitants.

Evolution moyenne annuelle de la population :



Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

1.1.2. De la croissance polarisée à la croissance diffuse

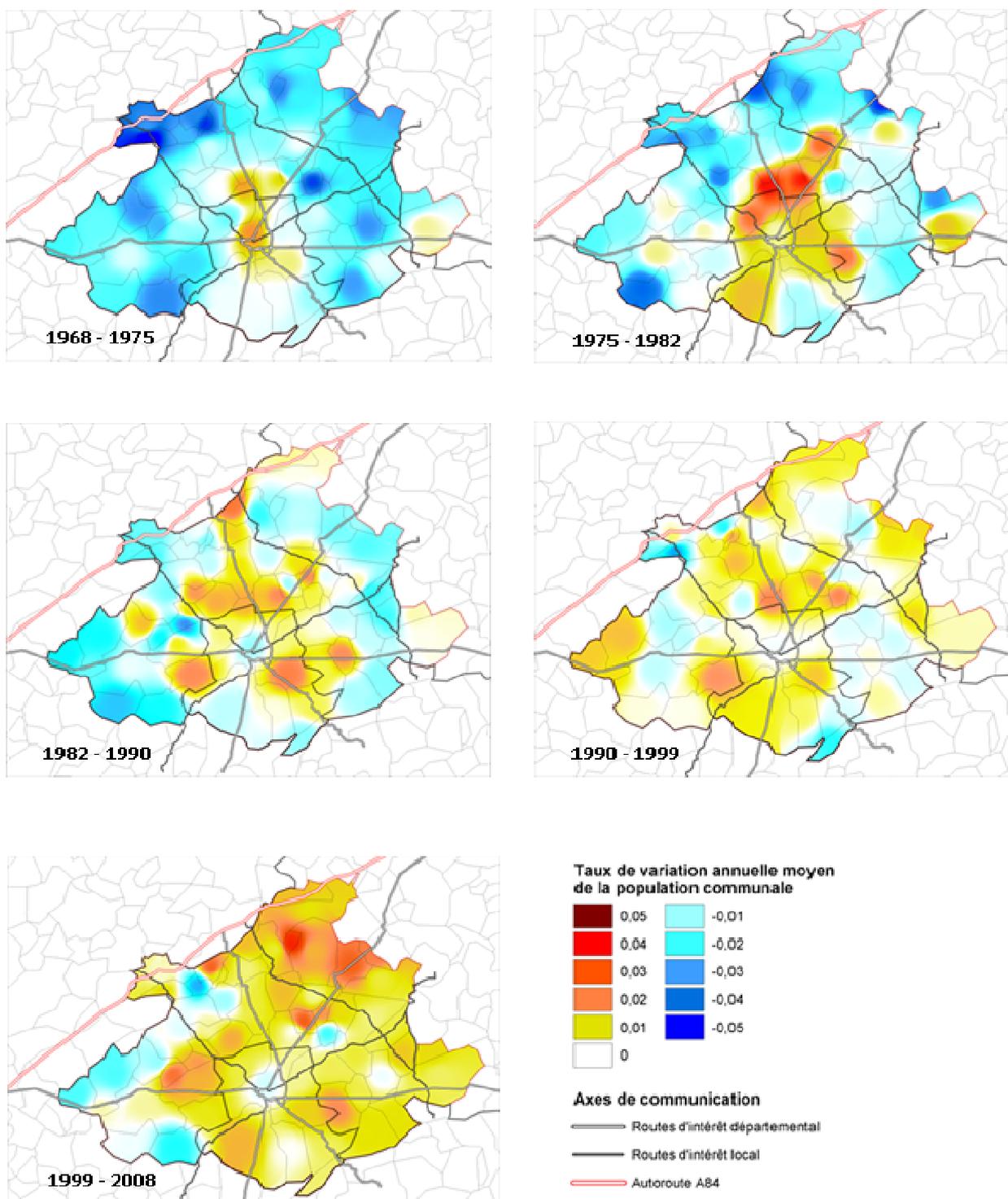
(Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999-2007)

Après une période de concentration de la croissance sur le pôle Vire-La Graverie au cours des années 1970, le territoire se caractérise par un phénomène de périurbanisation très marqué.

La croissance s'affiche dans les communes déléguées de la première couronne puis le long des axes de circulation durant les années 1980, avant de devenir plus diffuse au détriment du pôle urbain Virois qui connaît une baisse de sa population à partir des années 1990.

A l'échelle du SCoT, l'ouverture en 2003 de l'A 84 reliant Caen à Rennes semble avoir rendu l'ensemble du territoire plus attractif, notamment les communes situées à proximité de cet axe comme Le Bény-Bocage ou Saint-Martin des Besaces.

Répartition de la croissance démographique dans le périmètre du SCoT Bocage :

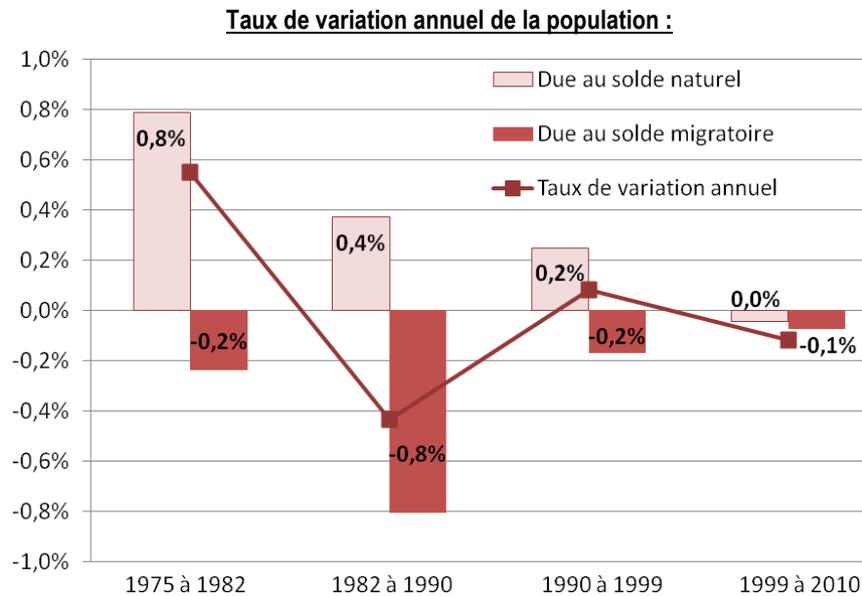


Source : INSEE 2008, CDHAT-Planis

1.1.3. Un territoire intercommunal devenu plus accueillant

Depuis 1975, le solde migratoire (l'écart entre les arrivées et les départs d'habitants) était négatif sur le territoire de Vire Normandie, particulièrement sur la période 1982-1990.

Ce solde devient nul sur la dernière période intercensitaire, démontrant une certaine attractivité retrouvée, notamment pour les communes péri-urbaines.

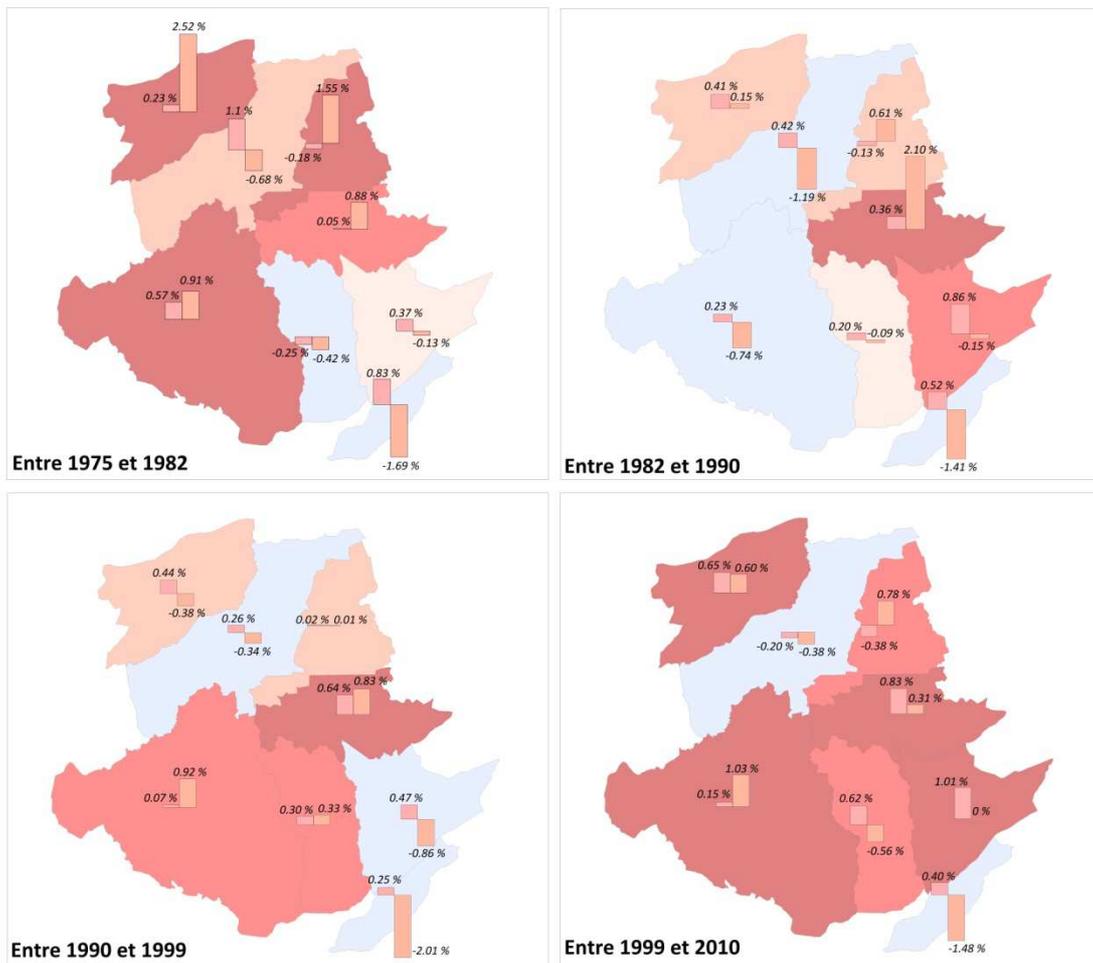


Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

Le solde naturel (l'écart entre le nombre de naissances et le nombre de décès) largement positif il y a une trentaine d'années, tend par contre à diminuer.

Le solde naturel est ainsi nul sur la dernière période, ne permettant pas un renouvellement de la population et témoignant de son vieillissement progressif.

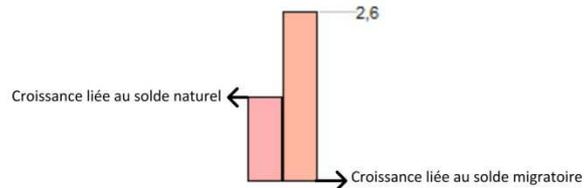
Comparatif entre l'évolution et la variation de la population en moyenne par an :



Evolution moyenne annuelle de la population

- Supérieure à 1%
- De 0.6 à 1 %
- De 0.3 à 0.6 %
- De 0.3 à 0%
- Inférieure à 1%

Variation annuelle moyenne de

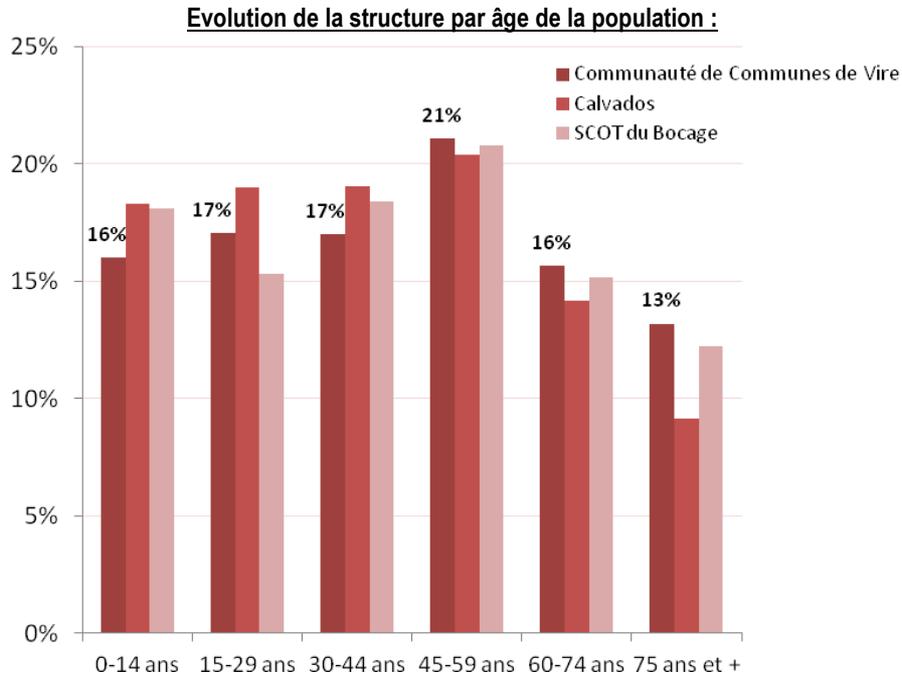


Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

1.2. La structure de la population

1.2.1. Une population vieillissante

L'analyse de la structure par âge de la population intercommunale met en avant un vieillissement marqué, avec une population qui enregistre une baisse de la part des moins de 30 ans depuis 1999 et en contrepartie une hausse du nombre de personnes de plus de 45 ans.

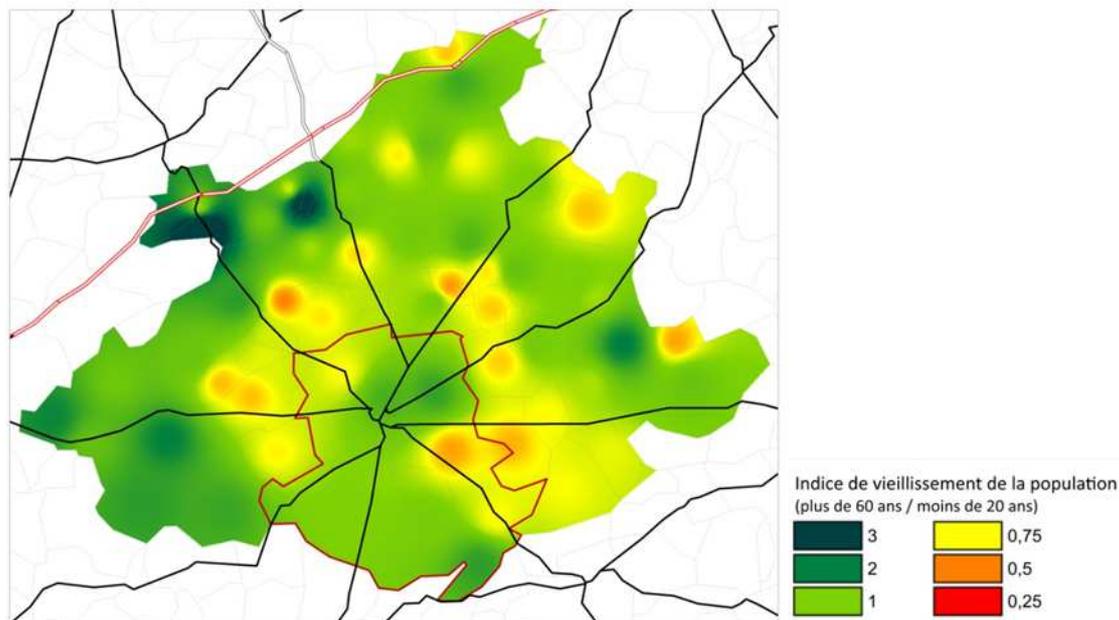


Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

Ces données sont confirmées en valeur absolue, puisque Vire Normandie (ex-Communauté de Communes de Vire) a ainsi enregistré 718 nouvelles personnes de plus de 60 ans entre 1999 et 2010. L'indice de vieillissement⁴ apparaît d'ailleurs plus important sur le territoire par rapport aux moyennes observées à l'échelle du SCoT Bocage ou du département : 126,1 pour Vire Normandie contre 93,6 pour le département.

⁴ Le rapport entre la part de plus de 60 ans et celle des moins de 20 ans (un indice de vieillissement supérieur à 1 témoigne d'un vieillissement important)

Indice de vieillissement en 2010 :



La population jeune est plutôt localisée à la périphérie du territoire, sur les communes déléguées qui voient leur population s'accroître de façon générale (Saint-Germain de Tallevende, Coulonces ou Roullours notamment).

Le vieillissement apparaît plus fortement marqué sur les communes déléguées de Vire et de Vaudry, s'expliquant notamment par l'offre en services ou en commerces de proximité proposée et par la présence de structures d'hébergements pour personnes âgées.

1.2.2. Un phénomène marqué de desserrement des ménages

Vire Normandie (ex-CdC) accueillait 8341 ménages en 2010, contre 6105 en 1975 (+36,6%). Cet accroissement est particulièrement marqué sur la ville de Vire avec 1478 ménages supplémentaires entre 1975 et 1999, alors que la commune compte durant cette période 1168 personnes en moins. Ce phénomène, bien qu'ici très souligné, n'est pas spécifique à Vire Normandie, mais il engendre un besoin en logements toujours croissant.

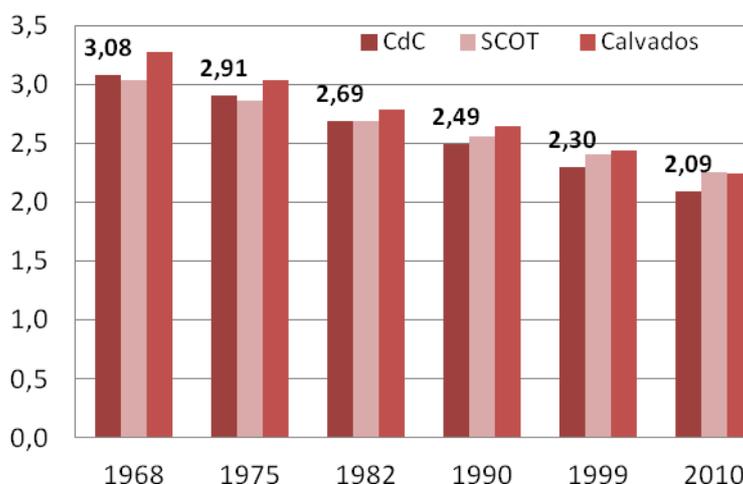
Evolution du nombre de ménages

	1982	1990	1999	2010
Nombre de ménages	6887	7211	7810	8341

Source : INSEE 2010

Cet accroissement du nombre de ménages est à mettre en relation avec l'importante diminution constatée du nombre moyen de personnes par ménage depuis 1975, légèrement inférieure néanmoins à la moyenne observée sur le Calvados.

Evolution du nombre de personnes par ménage

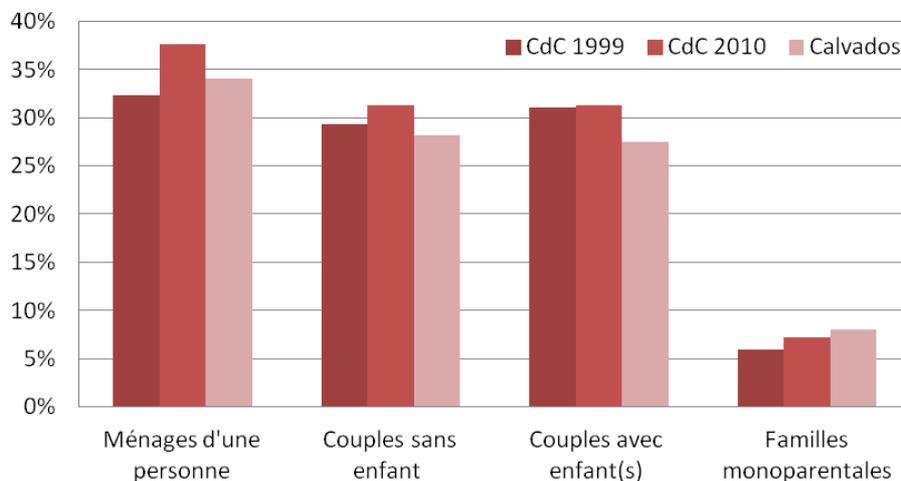


Source : INSEE 2010

En 2010, les ménages sont ainsi composés en moyenne de 2,1 personnes contre 3 personnes en 1975. Le territoire fait face à une modification de la structure familiale, avec une croissance importante des ménages composés d'une seule personne tandis que les couples avec enfants diminuent sur la période 1999-2010.

Si la proportion des familles monoparentales est moindre qu'au niveau départemental, elle tend également à s'accroître.

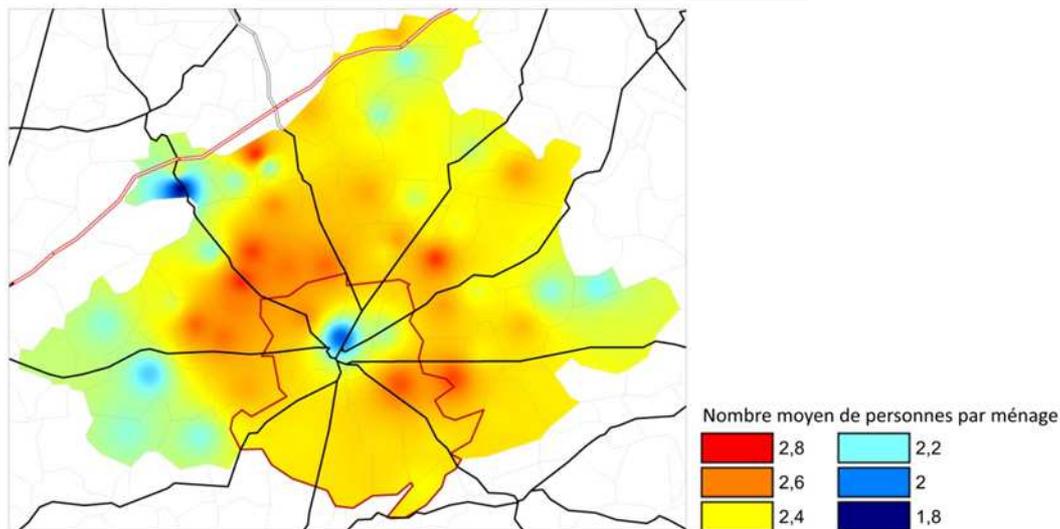
Structure des ménages :



Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

La taille des ménages apparaît cependant plus élevée sur les communes déléguées situées à la périphérie de Vire (les communes jeunes qui gagnent des habitants), tandis que la ville-centre se caractérise par un nombre de personnes par foyer plus faible.

Nombre moyen de personnes par ménages en 2010 :



Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

Taille moyenne des ménages par commune déléguée:

Commune déléguée	Taille des ménages en 2010
Coulonces	2,58
Maisoncelles-la-Jourdan	2,42
Saint-Germain de Tallevende - La Lande Vaumont	2,42
Roullours	2,70
Truttemer-le-Grand	2,49
Truttemer-le-Petit	2,49
Vaudry	2,29
Vire	1,94
ENSEMBLE	2,09

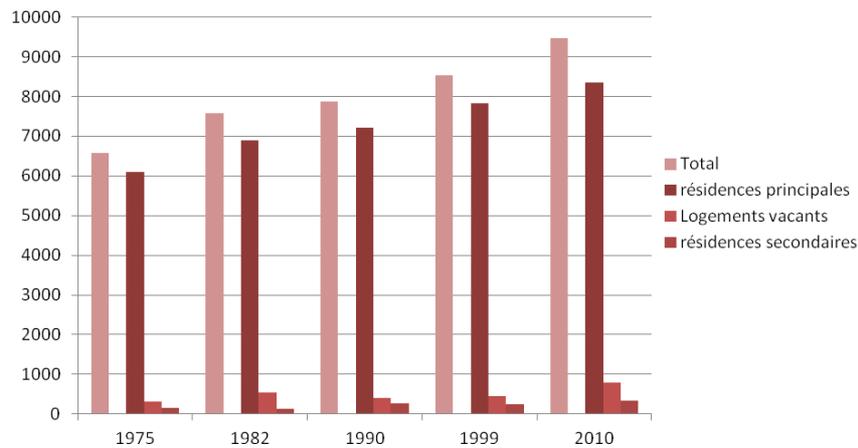
2. L'HABITAT

2.1. L'évolution du parc de logements

2.1.1. Une augmentation importante du parc de logements

En 2010, 9 463 logements étaient recensés sur le territoire (dont 8342 résidences principales et 337 résidences secondaires). Malgré une stagnation de la population, le parc de logements a fortement augmenté, enregistrant ainsi un accroissement de 9,1% entre 1999 et 2010, soit 935 logements supplémentaires.

Evolution du parc de logement entre 1975 et 2010 :



Source : RGP INSEE 2010

Cette augmentation du parc de logements est sans doute à mettre en relation avec la diminution constatée de la taille moyenne des ménages depuis une trentaine d'années.

2.1.2. Un parc de logements essentiellement résidentiels

Le territoire apparaît fortement résidentiel, caractérisé par une part importante de résidences principales représentant environ 88% des logements (contre 84% pour le SCoT et 77% pour le Calvados).

Les résidences secondaires sont très peu nombreuses, avec seulement 3,6% du parc, tandis que les logements vacants augmentent au fil des recensements.

Des disparités sont toutefois notables au sein du territoire :

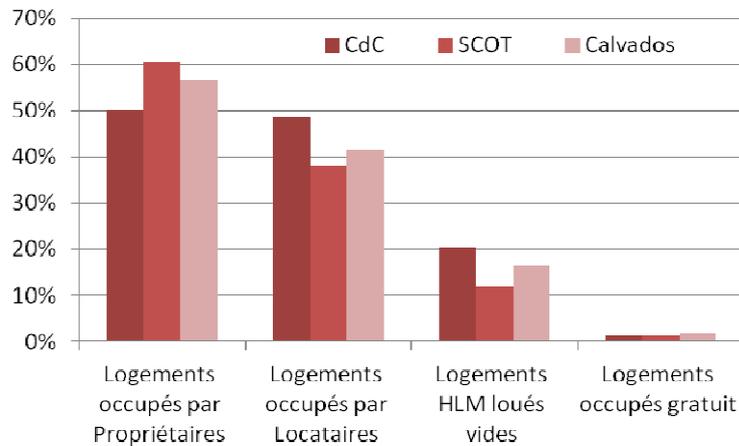
- les communes déléguées du Nord présentent une proportion de résidences principales importante (en moyenne 91% des logements) ;
- les communes déléguées du Sud-Est (Truttemer-le-Grand, Truttemer-le-Petit ou Maisoncelles-la-Jourdan) offrent une proportion de résidences secondaires plus affirmée (7 à 10% des logements, contre 3,6% sur Vire Normandie).

L'accroissement du parc de logements peut s'expliquer pour partie par l'activité à la réhabilitation et dans une moindre mesure par la remise sur le marché de logements vacants.

Entre 2000 et 2012, près de 200 logements ont ainsi bénéficié de subventions de l'ANAH, dont une proportion importante sur Vire.

2.1.3. Une population en majorité locataire

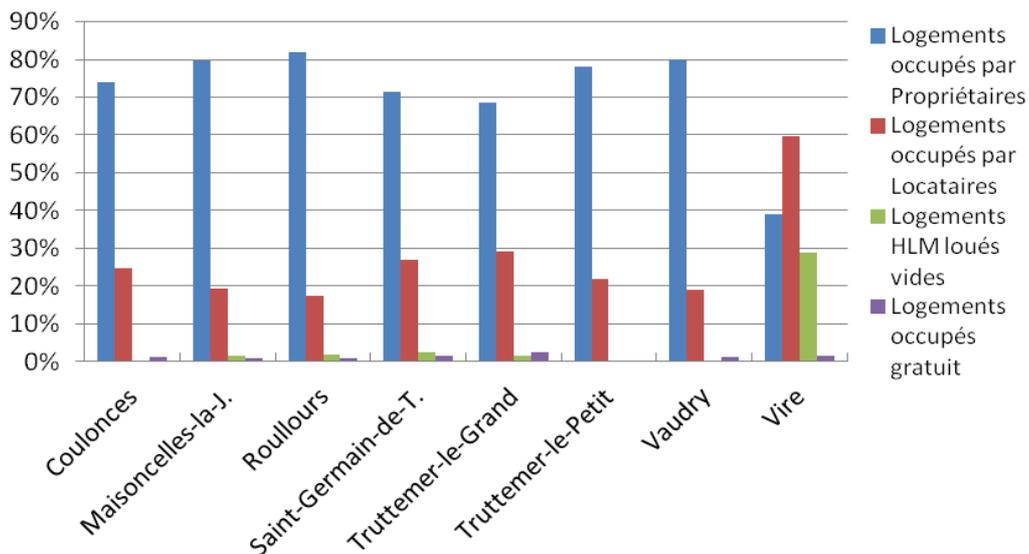
Statut d'occupation des résidences principales en 2010 :



Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

Le territoire se caractérise par une très faible proportion de propriétaires occupants (50,1%) par rapport au SCOT (60,5%) et au Calvados (56,7%).

Statut d'occupation des résidences principales par communes en 2010 :



Source : INSEE 2010, CDHAT-Planis

A l'échelle de Vire Normandie (ex-CdC), on peut facilement observer des disparités locales.

De façon générale, le statut des occupants des résidences principales place les communes déléguées en deux groupes : d'une part Vire, avec une majorité de locataires (60%) et une part importante d'HLM (louées vides), d'autre part les autres communes déléguées où environ les trois quarts des résidences principales sont occupés par leurs propriétaires et où la part des HLM (louées vides) est réduite (entre 0 et 2%).

Un accroissement de la part des propriétaires occupants a été observé entre 1999 et 2010 (ils ne représentaient que 45,3% des occupants de résidences principales en 1999). Ce phénomène peut s'expliquer par une activité à la construction entre 2000 et 2010 essentiellement destinée à l'occupation personnelle.

Le parc locatif est constitué de 2 337 logements privés et 1 705 logements HLM. Ce nombre de logements est en très faible hausse entre 1999 et 2010 (+1,16%) par rapport à ceux occupés par leurs propriétaires (+12,8%).

Aussi, il convient de trouver un juste équilibre entre l'accession à la propriété et la production de logements locatifs. Ces derniers jouent un rôle important dans l'accueil et le maintien de certaines catégories de population (jeunes, personnes âgées par exemple).

L'ensemble des communes disposent d'un parc de logements locatifs significatifs. Toutefois, la ville de Vire concentre 86% de l'offre locative de la commune nouvelle.

Typologie des logements en 2010

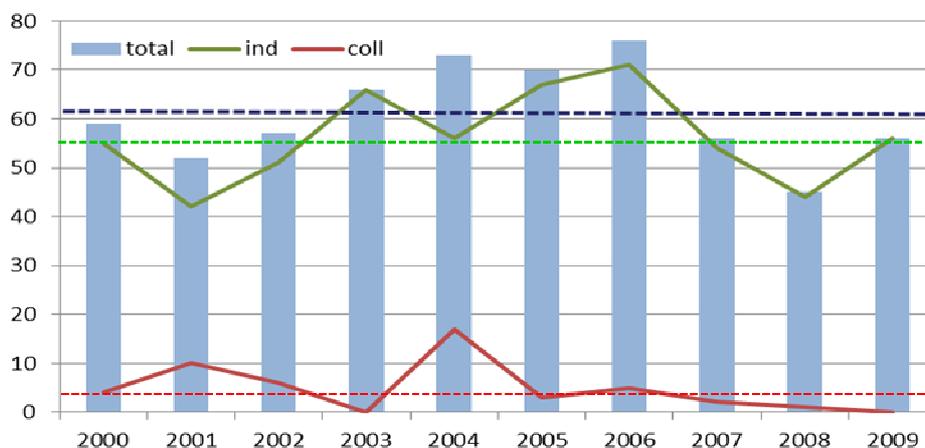
	Logements individuels	Logements collectifs	<i>autres</i>	Total
Nombre de logements	5695	3589	179	9463
pourcentage	60,2%	37,9%	1,9%	100%

Source : INSEE 2010

2.1.4. Une activité à la construction ralentie

610 logements ont été commencés entre 2000 et 2009. Le territoire ayant perdu 240 habitants sur la même durée, l'activité à la construction semble avoir à peine contribué à compenser le phénomène de desserrement des ménages.

Nombre de logements commencés entre 2000 et 2009



Source : SITADEL - DRE

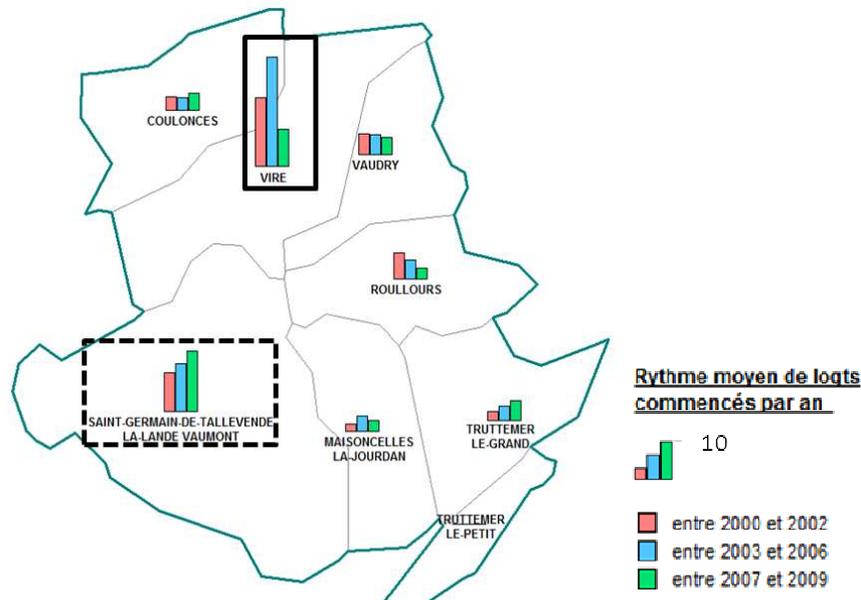
La construction neuve est essentiellement basée sur le mono-produit pavillonnaire destiné à l'occupation personnelle : le logement individuel représente ainsi plus de 92% de l'activité à la construction.

Un ralentissement de cette activité est observé depuis 2006, passant ainsi de 71,3 logements commencés en moyenne par an entre 2003 et 2006 à 52,3 entre 2006 et 2009.

L'activité à la construction apparaît globalement bien répartie sur l'ensemble du territoire, malgré quelques disparités. On observe ainsi un dynamisme plus important sur les communes déléguées périurbaines, par exemple Saint-Germain-de-Tallevende dont le nombre de logements commencés (71 logements) entre 2006 et 2009 est plus important que sur la ville de Vire (56 logements).

Ainsi, la ville de Vire qui rassemble près des deux tiers de la population de Vire Normandie en 2009 n'a enregistré que 36% de logements commencés entre 2000 et 2009.

L'activité à la construction par communes déléguées



Source : SITADEL, CDHAT – Planis

2.2. Les principales caractéristiques du parc de logements

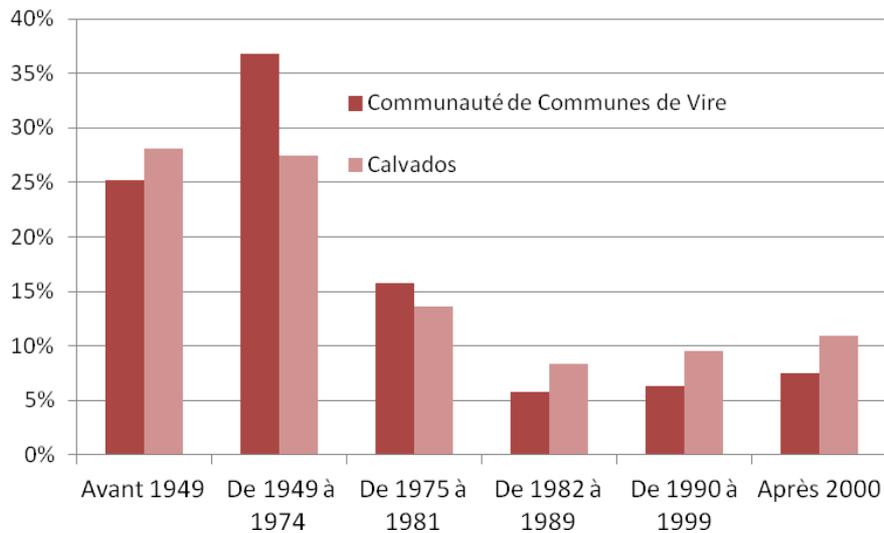
2.2.1. Un parc de logements en partie ancien et dégradé

Le parc de résidences principales de Vire Normandie (ex-Communauté de Communes de Vire) est caractérisé par un habitat de la Reconstruction conséquent : 42.9% des logements ont été construits entre 1949 et 1974, contre 26.6% pour le SCoT et 31% pour le Calvados.

La commune déléguée de Vire est fortement concernée par ce patrimoine de la Reconstruction qui concerne 53,8% des résidences principales. Selon les professionnels de l'immobilier, ce parc semble d'ailleurs ne plus correspondre aux attentes des ménages : aussi est-il particulièrement touché par la vacance.

Les communes déléguées rurales renferment, quant à elles, une part importante de logements d'avant 1949 (40,5% de leur parc).

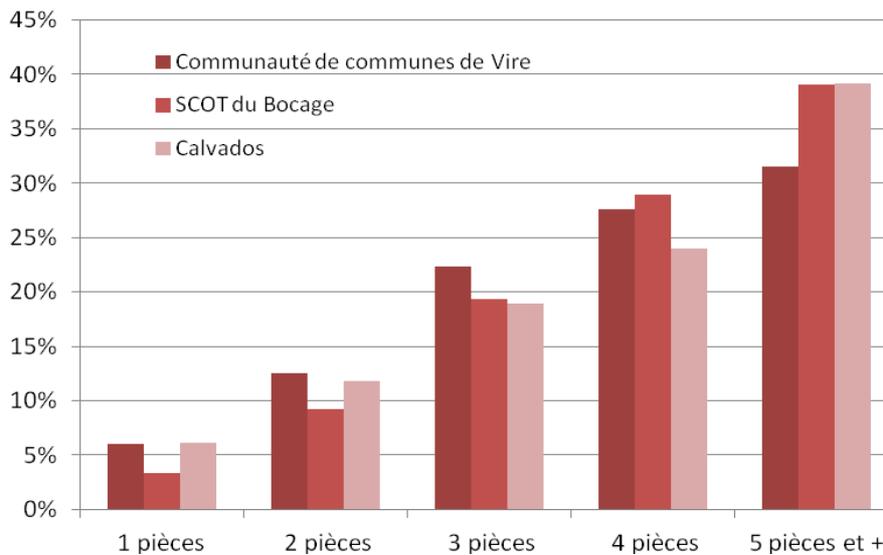
Les résidences principales selon la période d'achèvement



Source : FILOCOM, conception : CDHAT

2.2.2. Un parc de logements plutôt confortables mais de taille modeste

Taille des logements en 2010



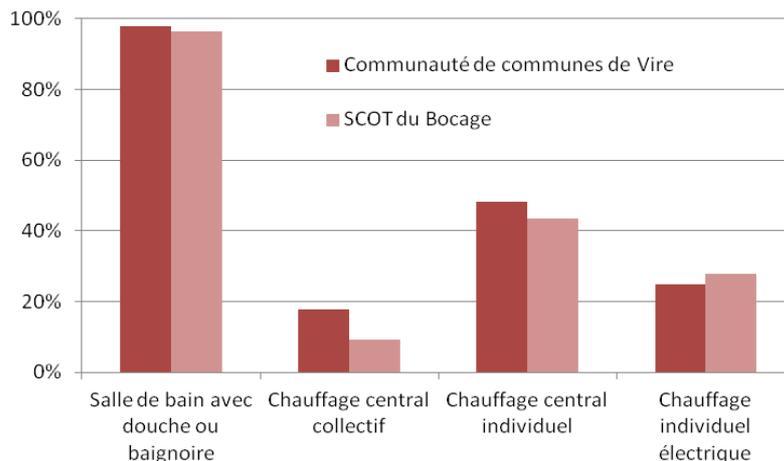
Source : RGP INSEE 2010

Le parc des résidences principales est caractérisé par la présence de logements de taille intermédiaire : les 2 et 3 pièces représentent près de 35% des logements, contre 31% pour le SCOT et 27% pour le Calvados.

Le nombre moyen de pièces par résidence principale s'établit ainsi à 3,9, contre 4,1 pour le Calvados et 4,3 pour le SCOT.

La présence d'un parc de logements collectifs important sur Vire (53,6%) par rapport au SCOT (19,1%) et au Calvados (38,2%) explique pour partie la part importante des petits logements.

Confort des résidences principales en 2010



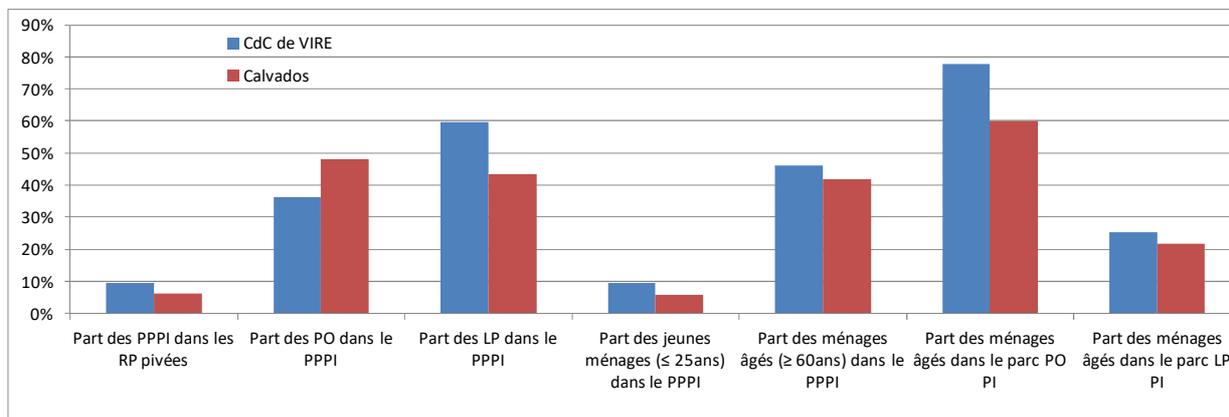
Source : RGP INSEE 2010

Globalement, le « niveau de confort des équipements » du parc immobilier est identique en 2010 à celui du département : 97,7% des résidences principales disposent d'une salle de bains équipée contre 96,6%.

Ce niveau de confort s'est nettement amélioré entre les deux recensements puisqu'il n'était que 95% en 1999.

Le classement cadastral 5 de 2009 met en avant une proportion très importante de logements classés en 6 (catégorie basse) ainsi qu'une part supérieure au département en catégories 7 ou 8 (médiocres, très médiocres) : 14% contre 6,6% pour le Calvados. Ce classement est à mettre en parallèle avec la présence d'un parc de la Reconstruction qui apparaît peu confortable (peu d'isolations acoustiques et thermiques, d'accessibilité, etc.).

Le parc privé potentiellement indigne :



Caractéristiques du PPPI - Source : FILOCOM 2007 et données DDTM

⁵ Opéré par la DGI, le classement cadastral des logements est un indicateur de la qualité globale offerte et constitue la base de l'évaluation de la valeur locative.

Il classe les propriétés bâties en 8 catégories, correspondant à l'impression d'ensemble dégagée par l'immeuble et le logement. Les logements sont notés de 1 (grand luxe) à 8 (très médiocre) à partir de critères concernant le caractère architectural de l'immeuble, la qualité de la construction, les équipements (eau, WC, chauffage central, ascenseur, escalier de service).

Sur Vire Normandie, ce sont 600 logements privés qui seraient qualifiés de potentiellement indignes, avec une part importante de logements locatifs : 59,8% contre 43,6% pour le Calvados⁶.

La part des ménages âgés vivant dans ce parc apparaît très importante, que ce soit en tant que propriétaires ou locataires.

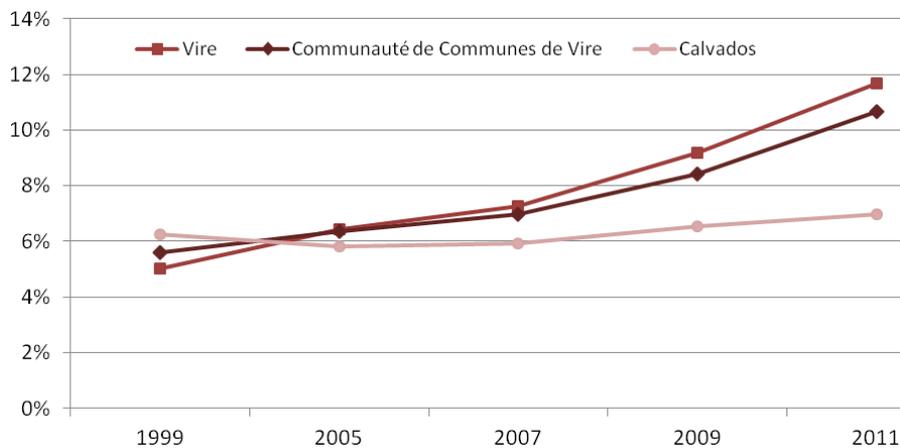
2.2.3. Les logements vacants

784 logements vacants sont recensés sur le territoire de la commune nouvelle par l'INSEE en 2010.

Le taux de vacance est important et tend à s'élever, passant ainsi de 5,1% en 1990 à 8,3 en 2010, soit environ 380 logements vacants supplémentaires recensés sur cette période.

L'analyse des données FILOCOM (même si elles diffèrent quelque peu des données INSEE, les tendances sont identiques) permet d'apporter des informations plus précises et plus récentes sur ce parc : 1 037 logements vacants sont ainsi recensés, soit 10,7% de logements vacants en 2011, avec une progression inquiétante depuis 2007 (environ 380 logements vacants supplémentaires).

Evolution de la vacance sur le territoire intercommunal :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFIP

Ce phénomène de vacance⁷ touche l'ensemble du territoire mais apparaît plus fortement marqué sur le centre-ville de Vire qui concentre 73% des logements vacants de Vire Normandie (ex-Communauté de Communes de Vire). Les communes déléguées de Truttemer-le-Grand et Saint-Germain de Tallevende affichent également des taux élevés, mais de nombreuses réhabilitations sont en cours sur cette dernière.

Selon la DDTM, les professionnels de l'immobilier ou encore les organismes HLM, cette vacance est ciblée sur le parc privé et sur les grands logements et pourrait s'expliquer par :

- l'inadaptation des logements aux besoins (absences d'ascenseur,...) ;
- l'existence d'un bâti de la Reconstruction (mauvaises isolations acoustiques et thermiques,...) ;

⁶ Au vu de ces informations, sont retenus comme logements pouvant faire partie du « Parc Privé Potentiellement Indigne » : les logements des catégories cadastrales 7 et 8 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM et les logements dans la catégorie cadastrale 6 occupés par des ménages aux revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM.

⁷ Pour rappel, la vacance concerne un logement proposé à la vente ou à la location, déjà attribué et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un employé, gardé vacant et sans affectation précise.

Un taux de vacance de 6% est nécessaire pour une bonne rotation du parc immobilier. En dessous de ce taux, le marché est qualifié de tendu, ce qui est le cas pour le Calvados qui présente un taux de 4,9%, quand le territoire du SCoT Bocage affiche quant à lui une moyenne de 7,7%.

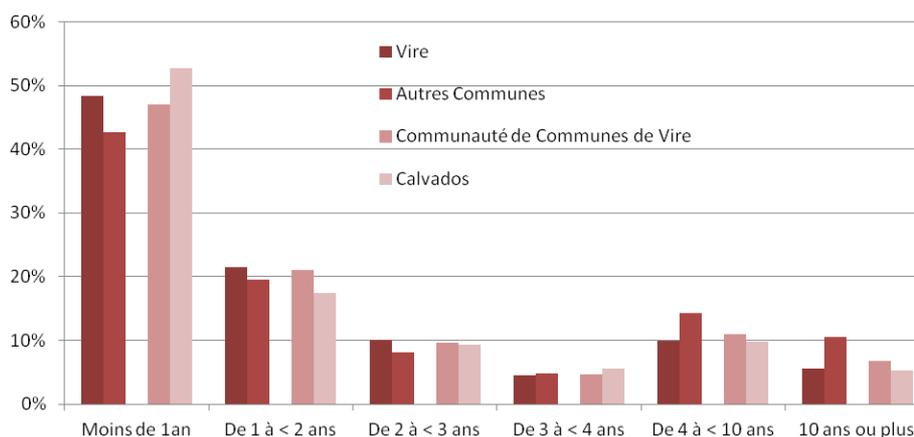
- la présence de commerces en rez-de-chaussée (problèmes d'accès et baux commerciaux).

En complément, une étude, ciblée sur le centre de Vire et la campagne de Saint-Germain de Tallevende, a été menée afin d'établir une pré-identification des causes de la vacance. C'est ainsi que 290 logements ont fait l'objet d'une étude plus fine, et de questionnaires adressés à leurs propriétaires.

Près de 110 ménages enquêtés ont répondu (87 sur Vire et 27 sur Saint-Germain), soit près de 40% de retour. Aussi, il ressort notamment de ce travail de terrain et des enquêtes de voisinage que :

- Les propriétaires disposent majoritairement d'un seul logement vacant
- Les propriétaires sont plutôt âgés (plus de 70% de retraités)
- Les propriétaires sont locaux (55% habitent sur la CdC)
- La vacance est de longue durée sur Saint-Germain (60% sont vacants depuis plus de 5 ans)
- La vacance sur Vire est conjoncturelle et structurelle (60% des logements vacants depuis plus d'un an)
- Les logements sont proposés à la location sur Vire (65%)
- Les logements sont conservés par leurs propriétaires sur Saint-Germain, sans affectation particulière.

Durée de la vacance en 2009 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFIP

La vacance qualifiée de structurelle (supérieure à une durée de 3 ans) touche 22% des logements vacants, plus particulièrement au sein des communes déléguées rurales.

C'est ainsi la question de l'adaptation des logements à la demande qui est ainsi posée (qualité des logements, taille...), l'analyse des données FILOCOM de 2009 indiquant que la vacance concernerait essentiellement :

- les petits logements (moins de 55 m²), à 48% ;
- le parc ancien, à savoir le parc construit avant 1949 pour les communes rurales et le parc de la Reconstruction sur Vire ;
- des logements classés en catégorie cadastrale médiocre, avec une part supérieure au département de logements en catégories 7 ou 8 : 26% contre 15,5%, et notamment pour les communes rurales ;
- des logements du parc collectif : 505 sur 804 (243 en 1999 sur 488).

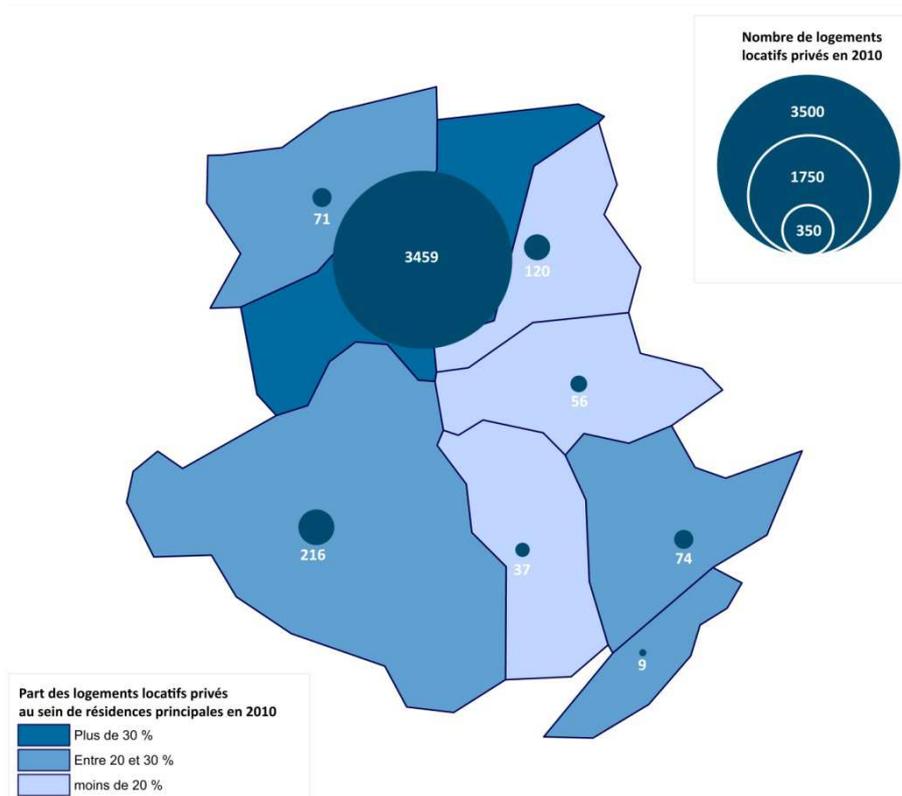
Globalement, il s'agit donc bien de logements peu adaptés aux besoins actuels des ménages (isolation, confort, accessibilité et ascenseur...).

Ce phénomène de vacance concerne également le parc social. Ainsi, fin 2012, Calvados Habitat, principal bailleur du territoire, et gérant un parc de 1480 logements, affiche un taux de vacance de plus de 10% (185 logements) sur son parc. Cette vacance concernait principalement les quartiers « Léonard Gille » et « Besnardière - Redettière », avec des parts respectives de 42% (78 logements sur 317) et 14% (26 logements sur 83) du parc vacant de Calvados Habitat.

2.3. Le parc locatif privé

2.3.1. Un parc locatif en augmentation et essentiellement concentré sur Vire

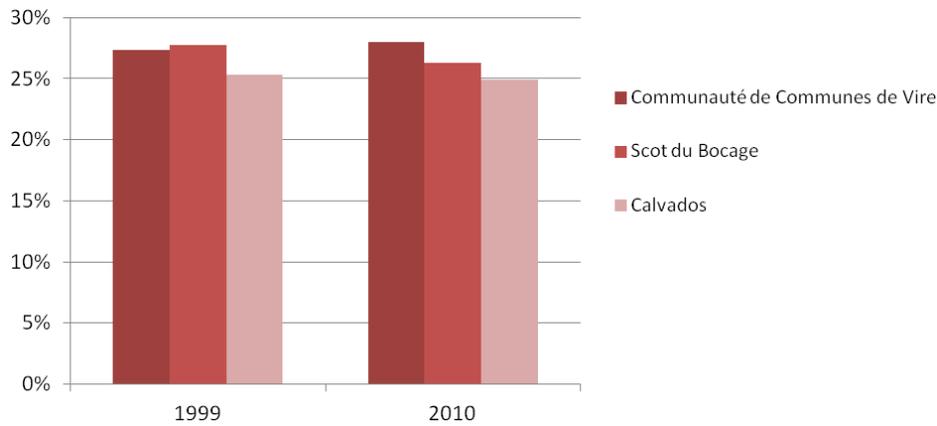
Le parc locatif privé est présent sur l'ensemble des communes déléguées, mais il reste relativement concentré sur la commune déléguée de Vire qui propose 77% de l'offre de la commune nouvelle. Il est observé un poids moindre du parc locatif dans les communes déléguées de l'Est, notamment sur Vaudry et Roullours.



Source : INSEE 2010

Le poids du parc locatif sur Vire Normandie s'est accru sur la dernière période intercensitaire, passant de 27,4% à 28,1% des résidences principales.

Evolution de la part du logement locatif privé au sein des résidences principales entre 1999 et 2010 :



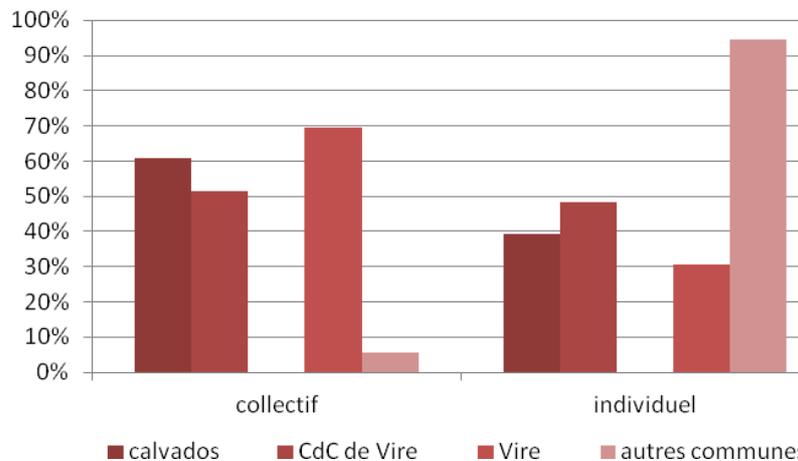
Source : INSEE 2010, CDHAT -Planis

Le poids important du logement individuel (48,4%) est à noter au sein de ce parc locatif, notamment par rapport au Calvados (39,1%).

Toutefois, le parc collectif est bien représenté sur la commune déléguée de Vire (69% de logements collectifs) tandis que le logement individuel est plus présent sur les autres communes déléguées.

La proportion du logement individuel s'est également accrue, confirmant que l'activité à la construction s'est faite autour d'un mono-produit.

Répartition du logement locatif privé par type de construction en 2011 :

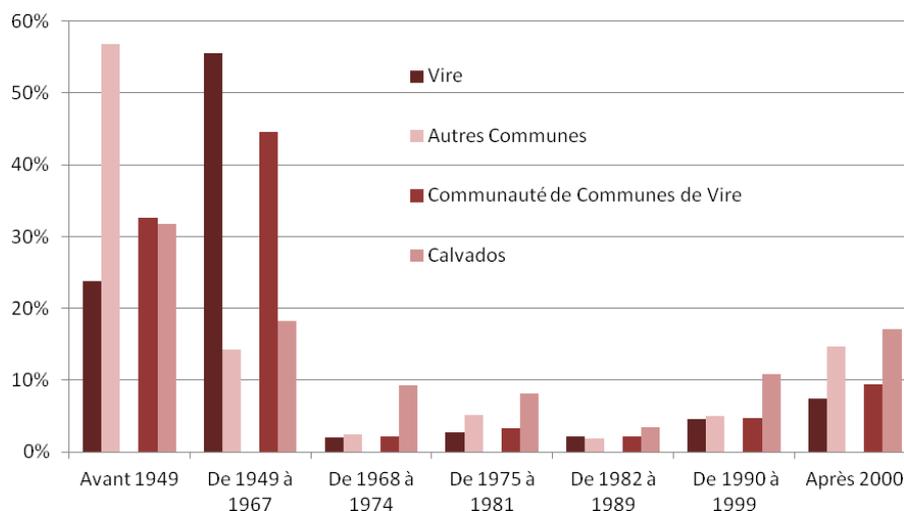


Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFIP

Ce parc locatif privé est en large partie ancien, avec près de 60% des logements construits avant 1949 pour les communes déléguées rurales et un parc datant d'après-guerre sur Vire.

Ce parc semble peiner à se renouveler, apparaissant souvent de faible qualité et ne répondant plus aux besoins actuels des ménages. Il est donc facilement touché par la vacance, les particuliers se tournant vers un parc plus récent.

Répartition du logement locatif privé selon l'année de construction en 2011 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFIP

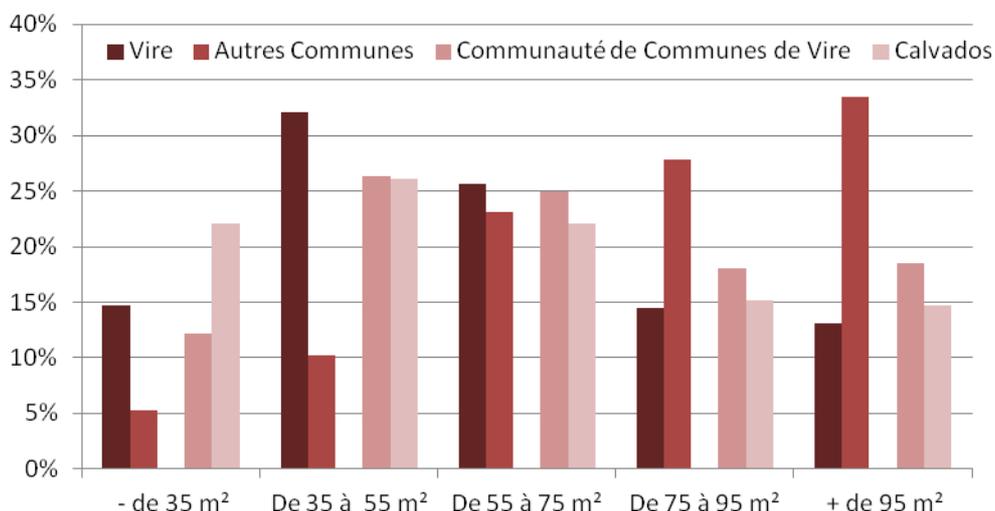
2.3.2. L'occupation du parc locatif privé

Un parc locatif privé composé de logements de grande taille

Le parc de logements locatifs privés est constitué de logements de grande taille (38% font plus de 75 m²) comparativement au département, liée aux logements présents sur les communes déléguées (ex-communes) rurales. La ville de Vire accueille, quant à elle, plutôt des logements de taille moyenne (35 à 55 m²).

Il est à noter que les tous petits logements sont proportionnellement peu présents dans le parc locatif privé.

Répartition du logement locatif privé par surface des logements en 2011 :

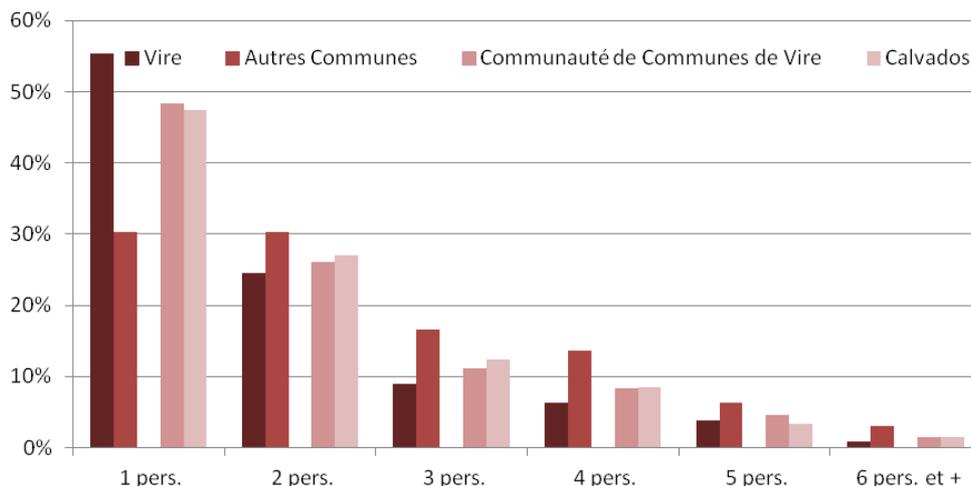


Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFIP

De petits ménages

Près de la moitié des ménages du parc locatif privé est composée d'une seule personne et ce principalement sur la ville centre.

Nombre de personne par logement locatif privé en 2011 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFIP

Le parc locatif privé accueille de petits ménages : 48% des ménages installés dans ce parc sont composés d'une seule personne. Il permet de loger 32% des personnes seules de Vire Normandie.

Ce constat se vérifie sur la ville de Vire, et non sur les autres communes déléguées (ex-autres communes) qui accueillent majoritairement des familles.

Ce phénomène s'explique par les biens proposés sur les différentes communes déléguées et par l'offre en services et équipements présents sur la ville-centre qui attire des jeunes et des personnes âgées.

Aussi, sur ce point, la question est posée de l'adéquation du parc avec ses occupants. Par exemple, des logements de taille intermédiaire sur les communes déléguées rurales (logements des jeunes ou personnes âgées) ou logements plus grands sur Vire (accueil de familles)...

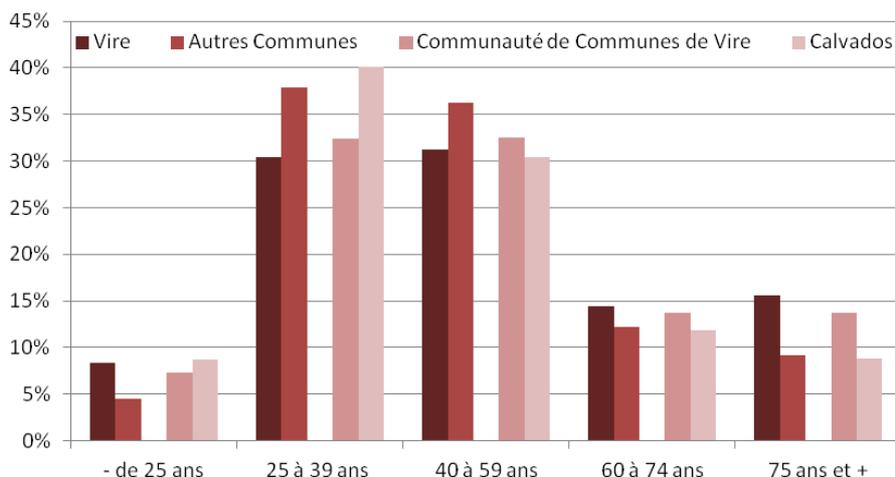
Une population jeune dans le parc locatif privé, mais des plus de 60 ans très présents

Le parc locatif privé accueille une population jeune : 47% des ménages de moins de 40 ans, dont 63% des moins de 25 ans sont logés dans ce parc.

Une autre particularité à relever est la part importante des plus de 60 ans (15%) logée dans le parc locatif privé, contre seulement 11% au niveau du département.

Ce phénomène pose questions sur le parcours résidentiel (accession à la propriété difficile, des logements peu adaptés...) et sur l'adaptation des logements aux besoins de ces ménages (accessibilité, confort...).

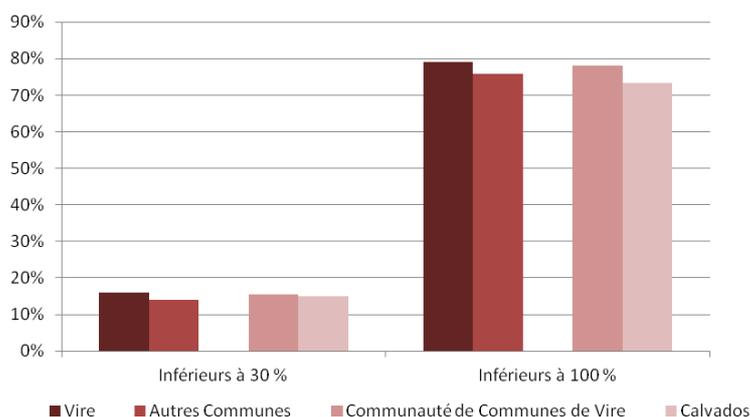
Age de la personne de référence des ménages du parc locatif privé en 2011 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFIP

Des ménages aux revenus assez faibles :

Revenus disponibles des ménages du parc locatif privé en% du plafond d'attribution HLM en 2011 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFIP

Les ménages occupant le parc locatif privé disposent de niveaux de revenus assez faibles qui entraînent des situations sociales fragilisées :

- 78% des locataires du parc privé sont éligibles au logement social, contre 73% pour le département ;
- 15,4% des ménages ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds d'attribution HLM, contre 15% pour le Calvados.

2.3.3. Le marché du parc locatif privé

Les professionnels de l'immobilier enregistrent la présence de nombreux appartements anciens à louer et qui ne sont pas aux normes : besoins d'isolation, d'adaptation.

Les studios, même de qualité, apparaissent difficiles à louer. Une rotation régulière des locataires est constatée sur ce type de biens.

Globalement, il ressort que les propriétaires des logements locatifs du parc de la Reconstruction, âgés, sont réticents à entreprendre des travaux.

Les professionnels enregistrent beaucoup de demandes de locations pour le même type de biens, à savoir :

- appartement récent en centre-ville de type 3, à 450 € ;
- pavillon récent T4/T5 à 550 €.

Sont de même exprimées des demandes de logements avec ascenseur pour les personnes âgées.

Enfin, ils enregistrent la présence de quelques investisseurs immobiliers.

Les niveaux de loyers moyens sont les suivants :

Montant moyen du loyer par type de logement	Maison	Appartement	Tendance
T1	300 €	230-300 €	Stabilité, voire légère hausse
T2	450 €	260-400 €	
T3	450-600 €	350-450 €	
T4	520-650 €	400-500 €	
T5	580-700 €	470-600 €	
T6 +	630 €	520 €	

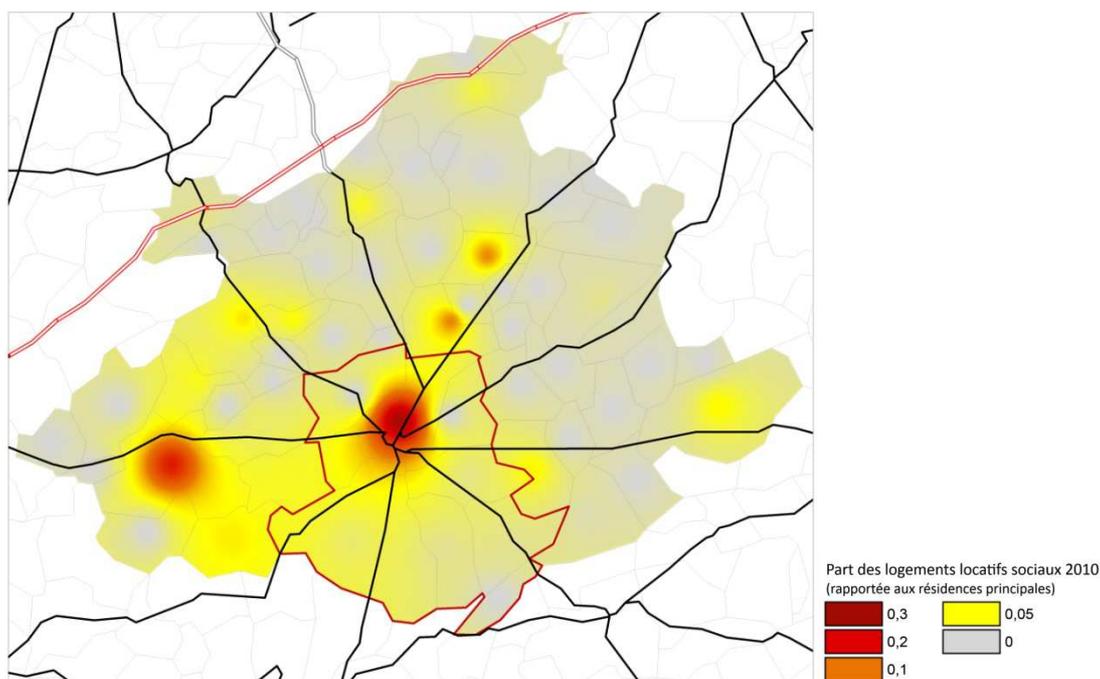
Source : Professionnels de l'immobilier

Ces niveaux apparaissent corrects, mais ils sont conséquents relativement aux ressources des ménages et au confort proposé. Il est relevé des niveaux de loyers élevés pour les logements récents.

2.4. Le parc locatif social

2.4.1. Spécificités du parc locatif social

Part des logements locatifs sociaux :



Source : INSEE 2010, CDHAT - Planis

Un parc locatif social conséquent et concentré :

L'offre de logements sociaux en 2010 est importante sur le territoire de Vire Normandie avec 1 705 unités, soit 20,4% des résidences principales, par rapport au SCoT (11,9%) et au Calvados (16,5%).

Cette offre est concentrée sur la ville de Vire qui propose plus de 98% de l'offre présente sur le territoire et présente un parc immobilier composé de près de 30% de logements sociaux.

Quelques communes déléguées ne proposent aucun logement locatif social, et notamment des communes déléguées à la périphérie de Vire.

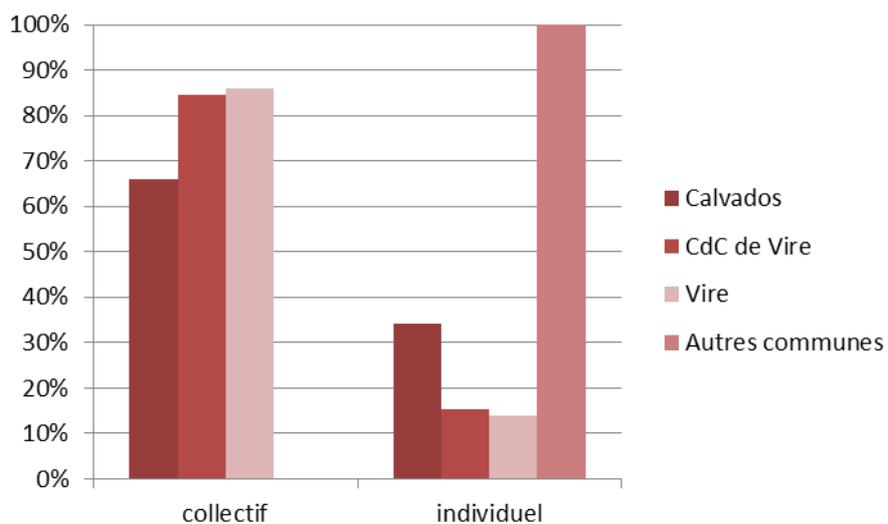
Toutefois, l'ensemble du territoire de Vire Normandie dispose d'un parc de logements locatifs : Coulonces (2), Roullours (2), Maisoncelles-la-Jourdan (2), Truttemer-le-Grand (1), Truttemer-le-Petit (2), Saint-Germain de Tallevende (1), Vaudry (1), Vire (13), soit un total de 24 logements gérés directement par la collectivité.

Il est à souligner la diminution du parc locatif social, entre 1999 et 2008, aussi bien en nombre (-206 logements, soit -10,6%) qu'en proportion par rapport à la totalité du parc (-4,1 points), du fait des opérations de ventes (SEMIVIR) ou de destructions (Logipays).

Le parc locatif social est ainsi détenu par trois organismes :

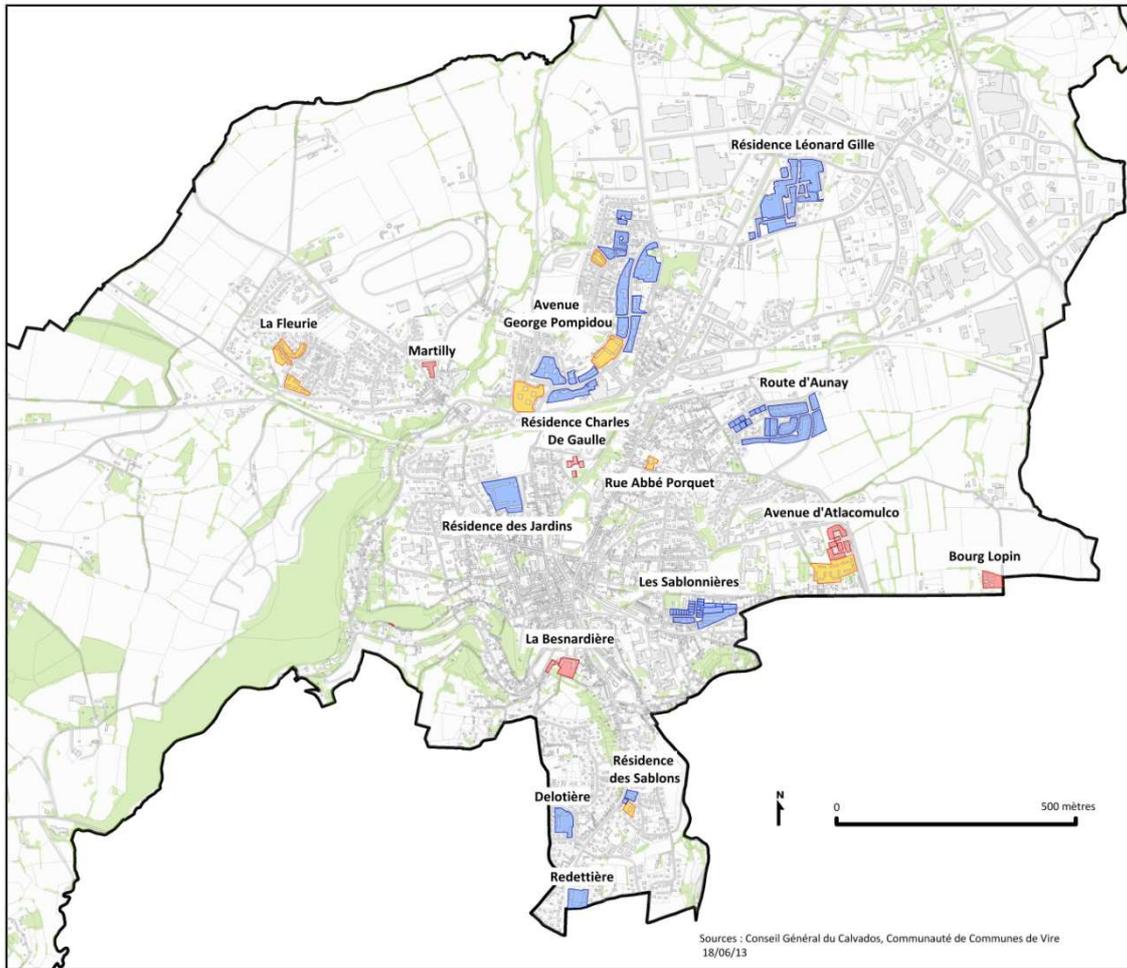
- SEMIVIR (269 logements) : Moulins de Neuville, les Herbages de Neuville, Résidence Maurice Duros..., dont 175 logements collectifs, 30 logements étudiants. La SEMIVIR vient de livrer un programme de 16 logements collectifs de qualité en financements PLS/PLUS qui rencontre quelques difficultés de locations, pour les logements en PLS, du fait des niveaux de loyers demandés trop importants.
- LOGIPAYS (107 logements) : gère des studios sur Vire (Résidence Chaulieu, Saint-Nicolas...) et quelques maisons individuelles sur Saint-Germain de Tallevende où la location ne pose pas de problème et sur Truttemer-le-Grand et Roullours où il est difficile de trouver des locataires (communes éloignées des commerces, des services et de l'emploi et non desservies par des transports collectifs).
- CALVADOS HABITAT (1480 logements) : gère un parc de logements majoritairement collectif (1273 logements collectifs) au sein de plusieurs ensembles : Résidence des Jardins, Résidence Léonard Gille, du Val de Vire... et des maisons individuelles sur Vire (207 logements) et Maisoncelles-la-Jourdan (3 logements).

Répartition du logement social par type de construction en 2011 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFIP

Localisation du parc de logements sociaux sur la commune déléguée de Vire



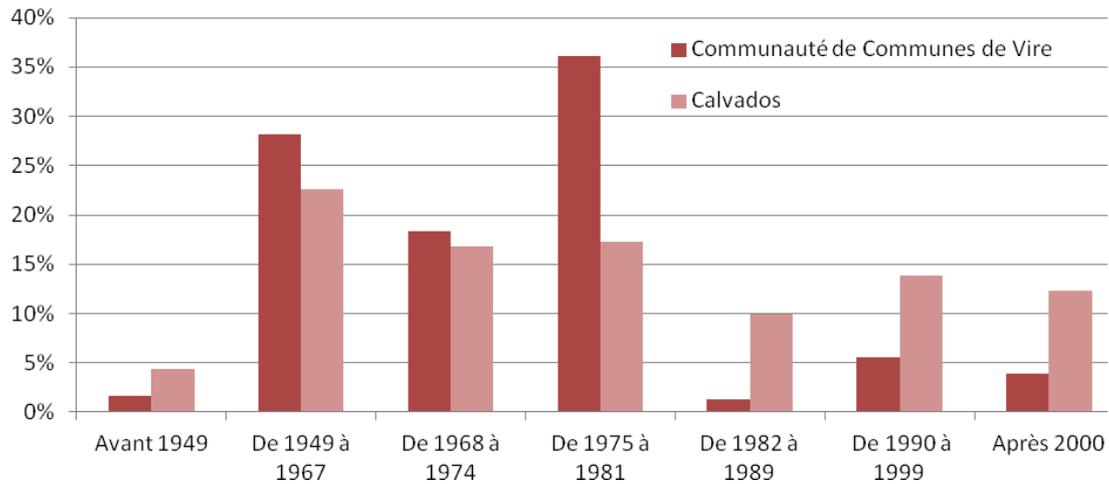
Le parc social de Vire (2013)

- | | |
|---|---|
|  Patrimoine Logipays |  Bâti |
|  Patrimoine Calvados Habitat |  Parcelaires |
|  Patrimoine Semivir |  Limite administrative |



Un parc locatif social majoritairement collectif et datant de la Reconstruction :

Répartition selon l'année de construction en 2011 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFIP

Le parc locatif social a majoritairement été construit lors de la période de la Reconstruction. Sur Vire, les grands ensembles ont été édifiés entre 1960 et 1980.

Ce parc est plus récent sur les communes rurales.

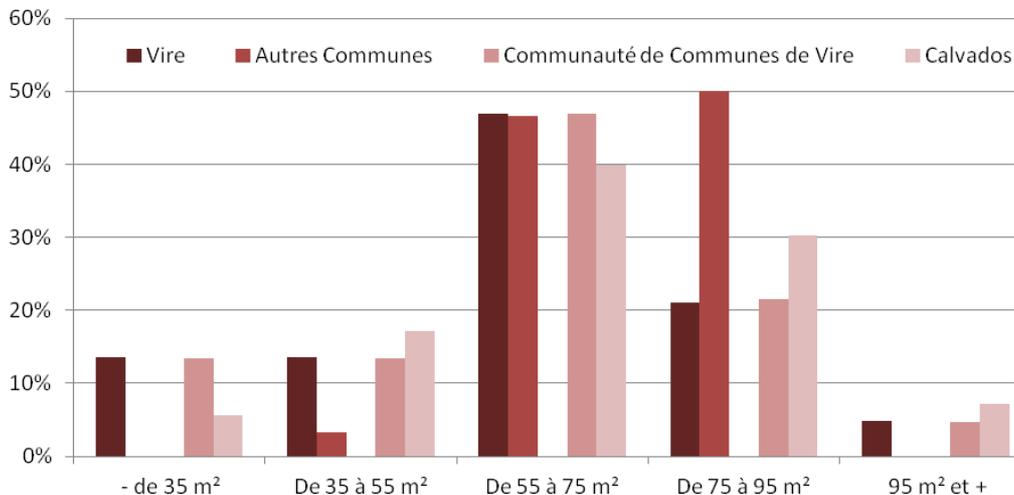
Il est à noter que les logements font l'objet de travaux réguliers d'entretien et d'amélioration, d'après les organismes.

2.4.2. L'occupation du parc locatif social

Un parc locatif social constitué de logements de grande taille

Le parc locatif social est composé de logements de taille moyenne : 47% des logements font entre 55 et 75m². Ce type de logements est recherché par les ménages à la différence des très grands logements en collectif qui se louent moins bien selon les organismes.

Répartition par surface des logements en 2011 :



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFIP

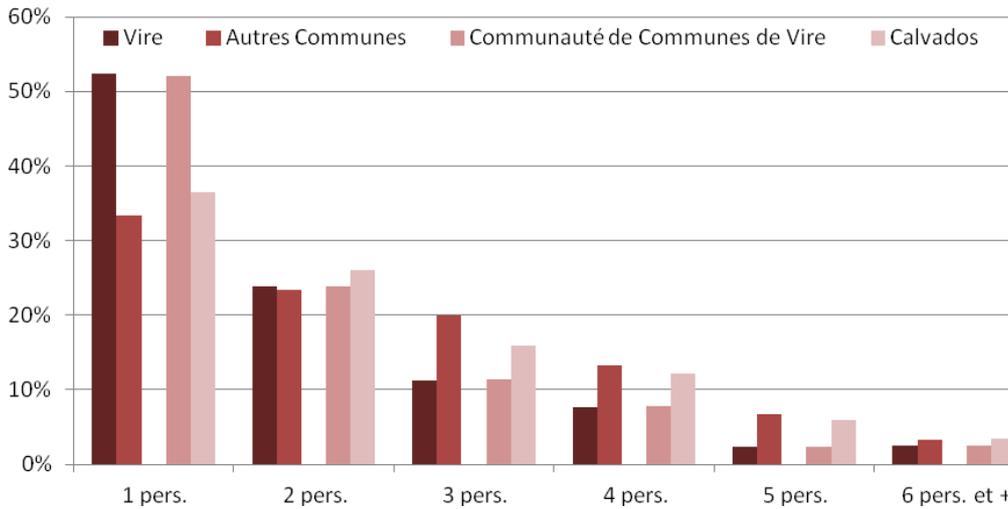
Un parc locatif social accueillant de petits ménages

Ce parc locatif accueille de petits ménages : 50,5% des ménages installés dans le parc social sont composés d'une seule personne, contre 36% à l'échelle départementale.

Ce constat se vérifie sur la ville de Vire, et non sur les autres communes déléguées qui accueillent majoritairement des familles (en lien avec la taille des logements).

Ce phénomène s'explique par les biens proposés sur les différentes communes déléguées (Vire propose de petits logements) et par l'offre en services et équipements présents sur la ville-centre qui attire des jeunes et des personnes âgées.

Nombre de personnes par logements en 2011 :

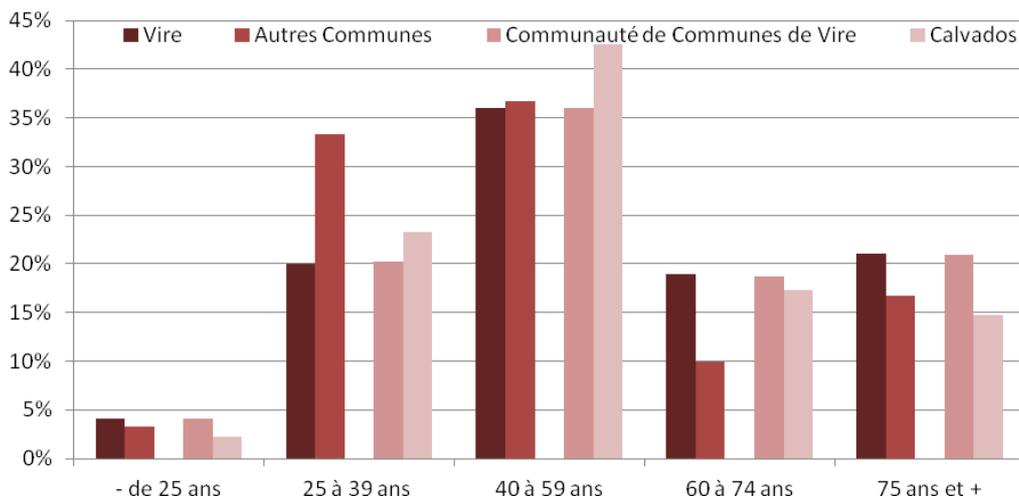


Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFIP

Une part importante des plus de 60 ans dans le parc locatif social

Vire Normandie (ex-Communauté de Communes de Vire) se caractérise par une présence importante des plus de 60 ans dans le parc social locatif : 40%, contre 32% à l'échelle départementale.

Age de la personne de référence en 2011 :



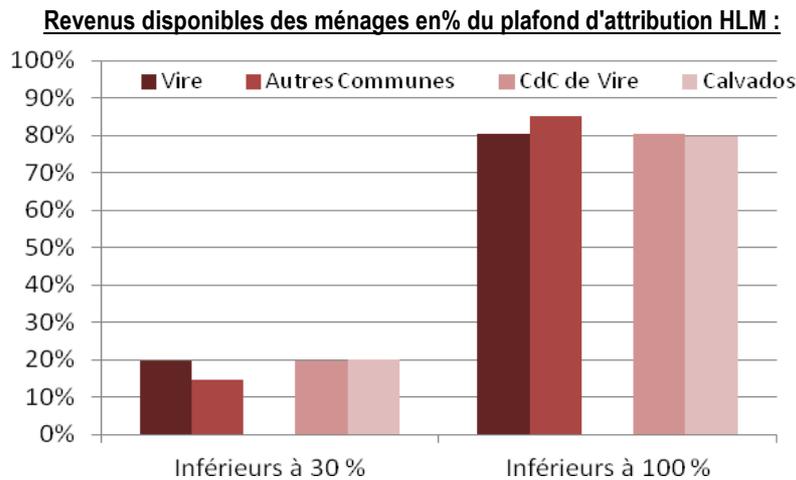
Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFIP

Des ménages aux revenus faibles

Les niveaux de revenus des occupants de logements sociaux sont faibles, faisant apparaître des situations sociales fragilisées :

- 20% des ménages ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds d'attribution HLM
- 56% des clients de Calvados Habitat perçoivent l'APL.

Selon une étude de l'Agence Régionale de l'Habitat Social (ARHS) de 2010, il est indiqué « une part importante d'inactifs dans ce parc, avec une part conséquente de personnes de plus de 65 ans et parmi les actifs, significativement moins d'emplois stables et enfin un taux de chômage élevé de 22%, soit + 3% au-dessus de la moyenne départementale ».



Source : Dreal Basse-Normandie, Filocom 2011, d'après DGFIP

L'ARHS a fourni les informations suivantes sur le niveau des loyers au 1er janvier 2012 :

Montant moyen du loyer par type de logement	Calvados	VIRE NORMANDIE
T1	208 €	173 €
T2	281 €	251 €
T3	348 €	286 €
T4	425 €	338 €
T5 +	456 €	405 €
Montant moyen	369 €	296 €

Les niveaux moyens apparaissent plus faibles qu'au niveau départemental du fait de l'existence localement d'un parc plus ancien, de taille plus réduite et constitué de logements collectifs.

Il est constaté un écart de prix marqué avec le privé et décroissant avec la taille du logement.

2.4.3. La demande de locatif social

Début 2011, CALVADOS HABITAT recense 330 demandes, dont 120 demandes de mutations et 210 demandes externes.

Les principales caractéristiques de ces demandes sont :

- 58% des demandes proviennent d'habitants de Vire Normandie ;
- 329 demandes concernent Vire et 1 Maisoncelles-la-Jourdan ;
- la demande porte majoritairement sur des T2-T3 (62%) et sur du logement collectif (67%). Les plus grands logements ne sont pas demandés : ratio demande/offre de 0,3 pour les T4 ;
- les demandeurs se retrouvent dans toutes les classes d'âges, avec une proportion légèrement plus importante des moins de 30 ans (29%) ; l'âge moyen du demandeur est de 41,5 ans.
- 66% disposent de moins de 60% des plafonds HLM ;
- près de la moitié des demandes concernent des personnes isolées.

Les temps moyens de réponse à une demande sont de :

- 11,8 mois en demandes externes/18 mois pour une mutation
- 16,7 mois pour du logement individuel/12,7 mois pour un logement collectif.

Début 2011, LOGIPAYS enregistrerait 297 demandes, dont 176 pour Vire. Les ménages qui demandent un logement sont en moyenne composés d'1,8 personne. Ils recherchent des T2-T3, dans le parc individuel ou collectif.

De son côté, la SEMIVIR enregistre également des demandes pour des T2-T3. Il n'y aurait pas d'attente pour les grands logements, moins recherchés, et présentant des niveaux de loyers proches d'un remboursement d'accession.

Face à ces constats, il apparaît qu'une réflexion sur les typologies de logements doit s'opérer, et sur le fait de proposer ou non plutôt des logements de types 2 ou 3.

2.4.4. Perspectives d'avenir pour le parc locatif social

Des entretiens avec les responsables des organismes HLM, il ressort le souhait de « fidéliser la clientèle », particulièrement exprimé par SEMIVIR, se traduisant par :

- un parc de logements entretenus régulièrement et des logements qui ont fait l'objet de travaux d'isolation,
- des logements situés dans un environnement agréable (espaces verts, jeux enfants),
- un travail mené avec les associations de locataires, avec les « correspondants de secteur ».

Les principaux constats sont :

- une vacance élevée dans le parc de Calvados Habitat (plus de 10% de son parc fin 2012) et plus marginale pour le parc de la SEMIVIR (hormis sur les grands logements), concentrée sur deux secteurs majeurs : « Léonard Gille » et « Besnardière – Redettièrre »
- une certaine stabilité des locataires ces dernières années, avec un taux de mobilité de 12% en 2009 contre 16% en 2000 et des locataires présents depuis la construction des logements (années 1970) pour SEMIVIR. Une rotation plus importante dans le parc de Calvados Habitat (notamment pour de l'accession à la propriété, soit 25% des départs) ;

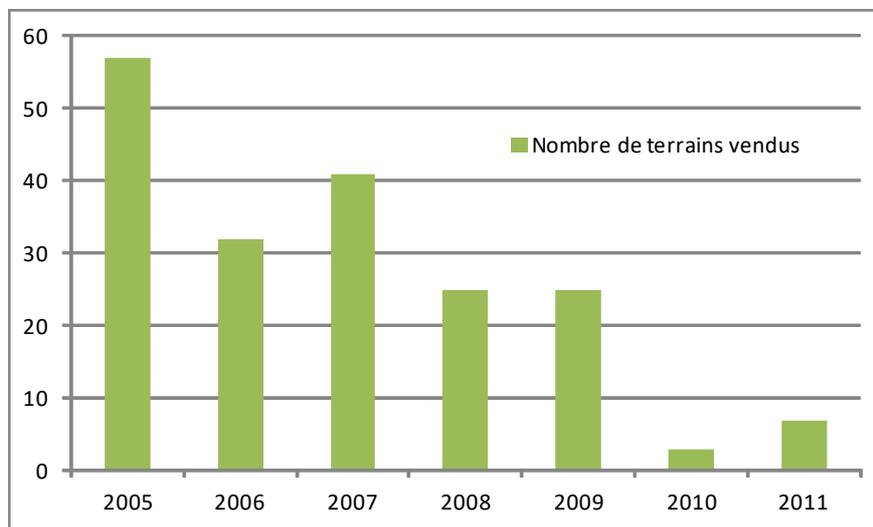
- une absence de phénomène de dégradation ;
- des problèmes d'accessibilité des logements (présence de marches pour accéder aux immeubles (SEMIVIR) et très peu de logements disposant d'ascenseurs.
- des logements plutôt anciens, disposant de pièces de petites surfaces, répondant moins aux attentes des ménages d'aujourd'hui

2.5. Le marché foncier et immobilier

2.5.1. Un marché foncier en baisse

D'après les données fournies par PERVAL entre 2005 et 2011, 190 terrains ont été vendus quelque soit l'usage (soit 27 terrains par an), dont 119 terrains vendus pour la construction de maisons individuelles et 7 pour des immeubles collectifs. 17% de ces ventes concernent des lotissements.

Nombre de terrains vendus entre 2005 et 2011 à Vire Normandie



Source : PERVAL, 2005-2011

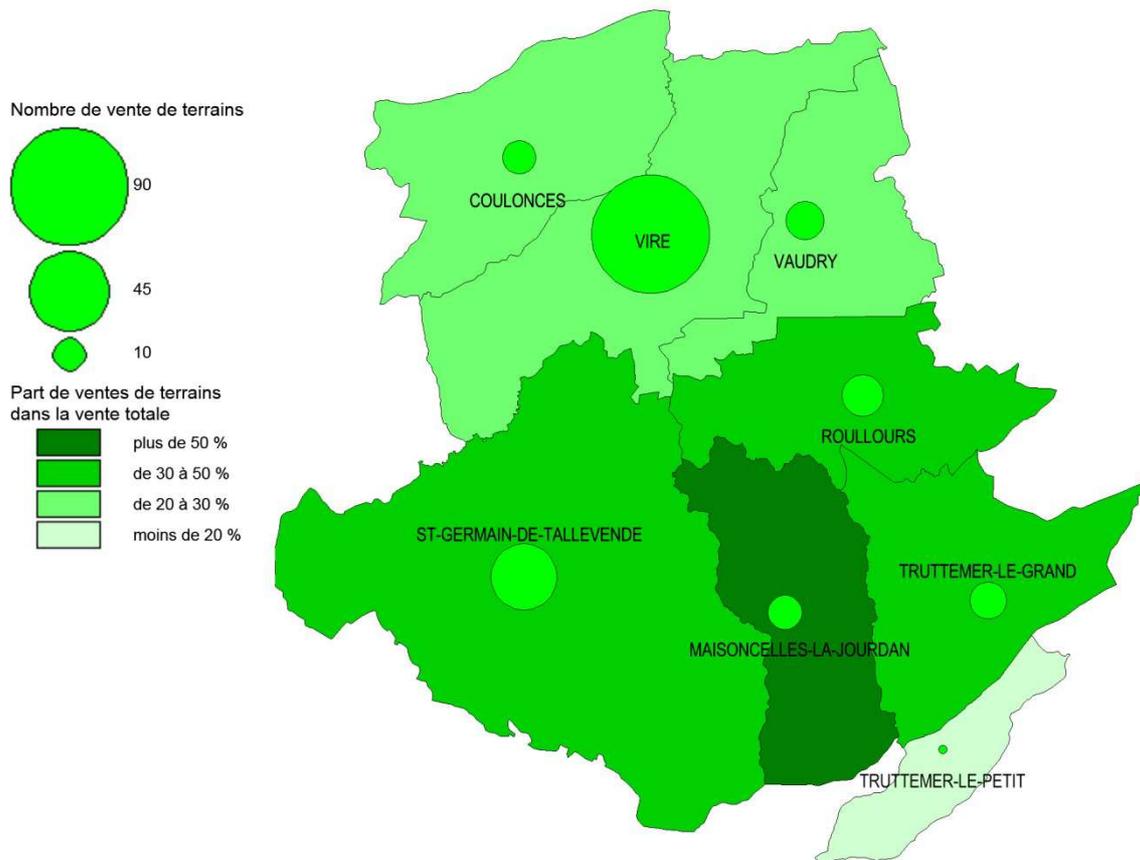
Globalement depuis 2006, le marché foncier a subi une importante diminution des ventes de terrains, et ce malgré un léger rebond en 2007.

La moitié des terrains vendus entre 2005 et 2011 concernent la ville de Vire (29% pour les terrains à usage d'habitation). Les autres communes déléguées se répartissent les 96 autres ventes de terrains. La commune déléguée de Truttemer-le-Petit est très peu concernée par ces transactions.

La taille moyenne des terrains vendus est de :

- 4163 m² au total.
- 1 118 m² pour un terrain viabilisé destiné à l'habitation individuelle (52 terrains) et 1 859 m² pour un terrain non viabilisé destiné à l'habitation.
- 1 090 m² pour un terrain en lotissement (33 terrains).
- 30 terrains présentent une surface inférieure à 500 m² (dont 4 destinés à l'habitation).

Transaction de terrains entre 2005 et 2011 à Vire Normandie

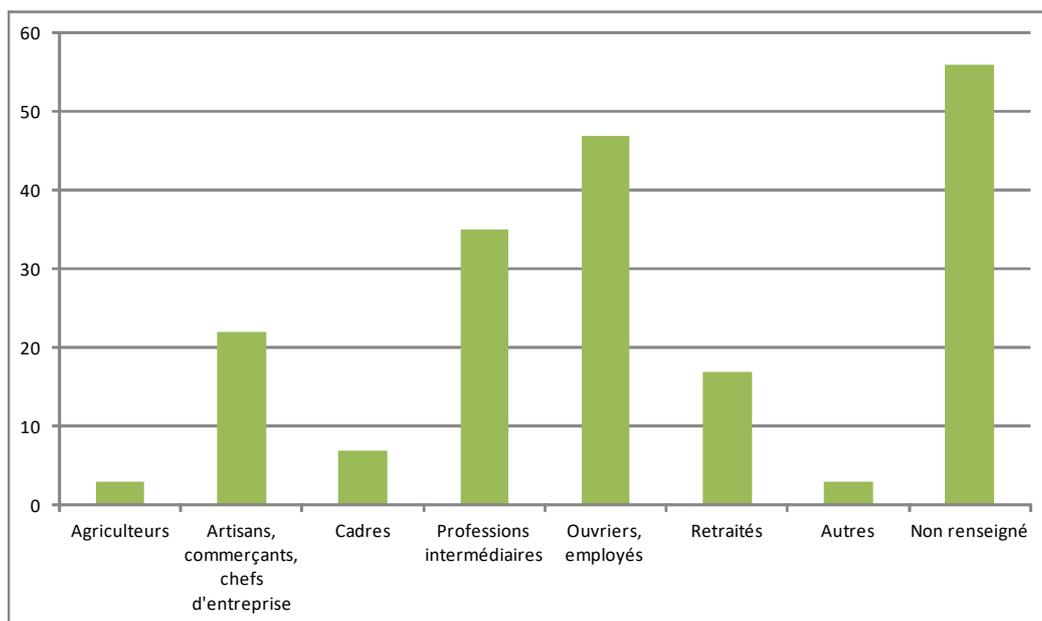


Source : PERVAL, 2005-2011

Trois acquéreurs sur quatre sont originaires de Vire Normandie.

Sur 190 transactions, 138 acquéreurs sont des particuliers, 28 des administrations, 23 des entreprises ou SCI et 1 marchand de biens.

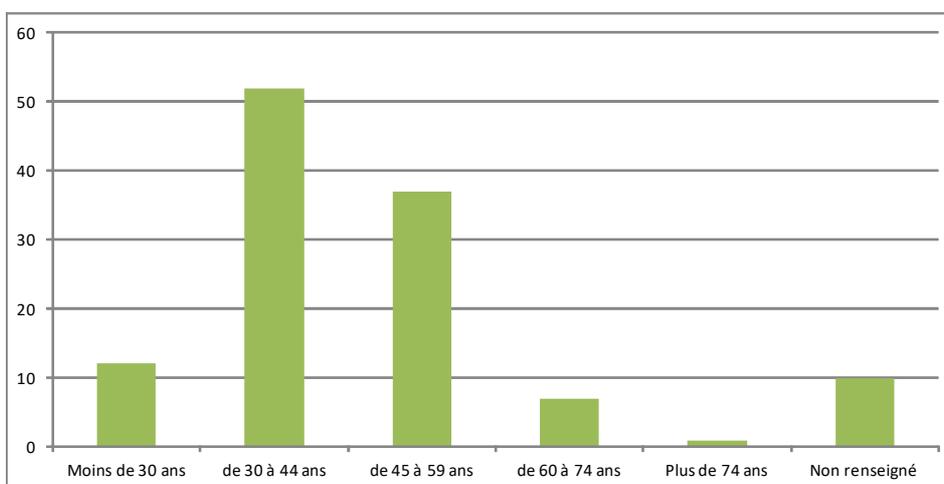
Catégories socioprofessionnelles des acquéreurs de terrains



Source : PERVAL, 2005-2011

Il est relevé une proportion importante de ménages « modestes » (ouvriers et employés) dans les acquéreurs.

L'âge des acquéreurs de terrains destinés à l'habitation individuelle

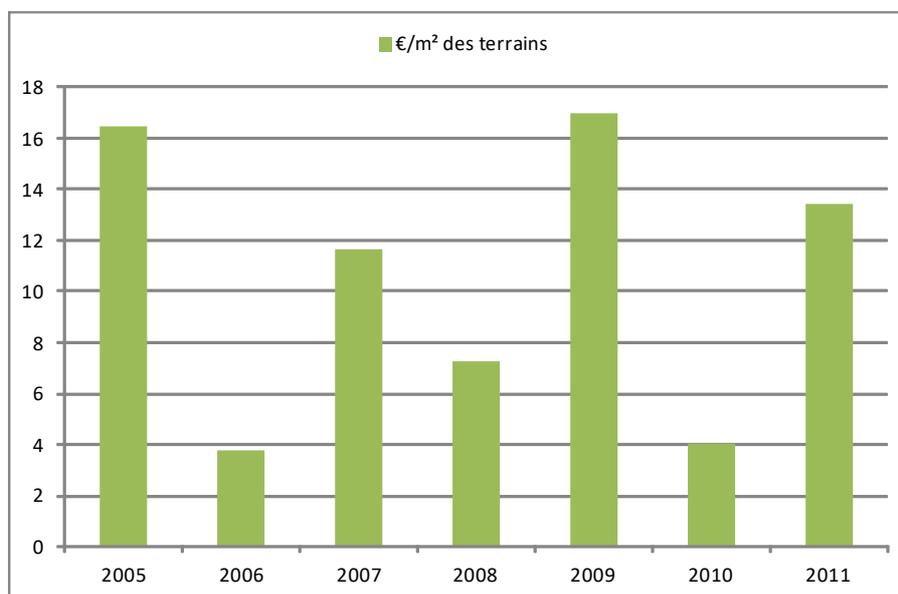


Source : PERVAL, 2005-2011

44% des acquéreurs ont entre 30 et 44 ans.

Il est intéressant de souligner que plus les acquéreurs vieillissent et plus la taille moyenne des terrains acquis diminue (796 m² entre 60 et 74 ans, contre 2398 m² pour les moins de 30 ans).

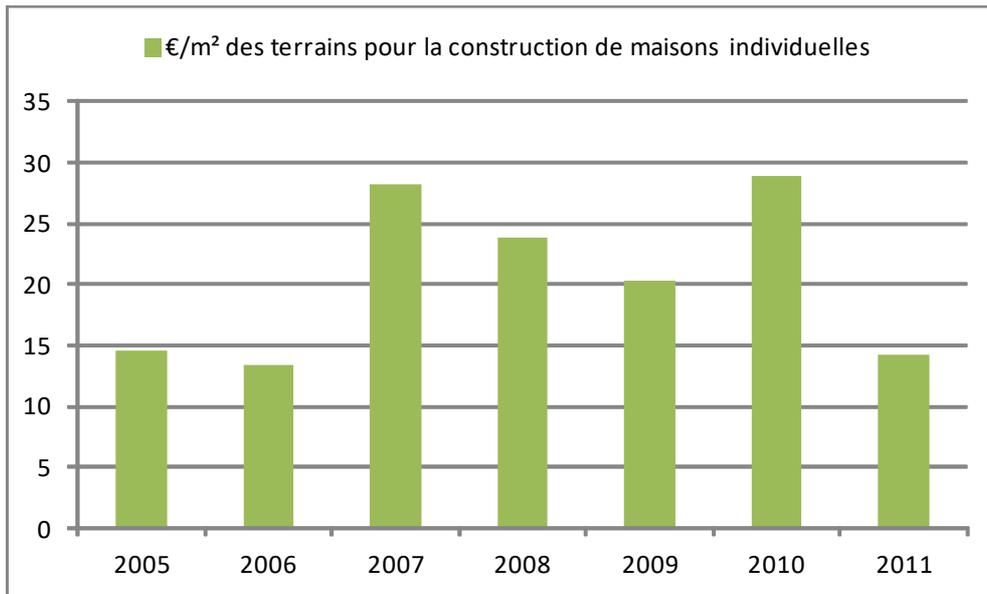
Evolution du prix des terrains (€/m²)



Source : PERVAL, 2005-2011

Les prix globaux moyens de vente sont variables selon les années ; le prix moyen global sur la période étant de 8,7 €/m².

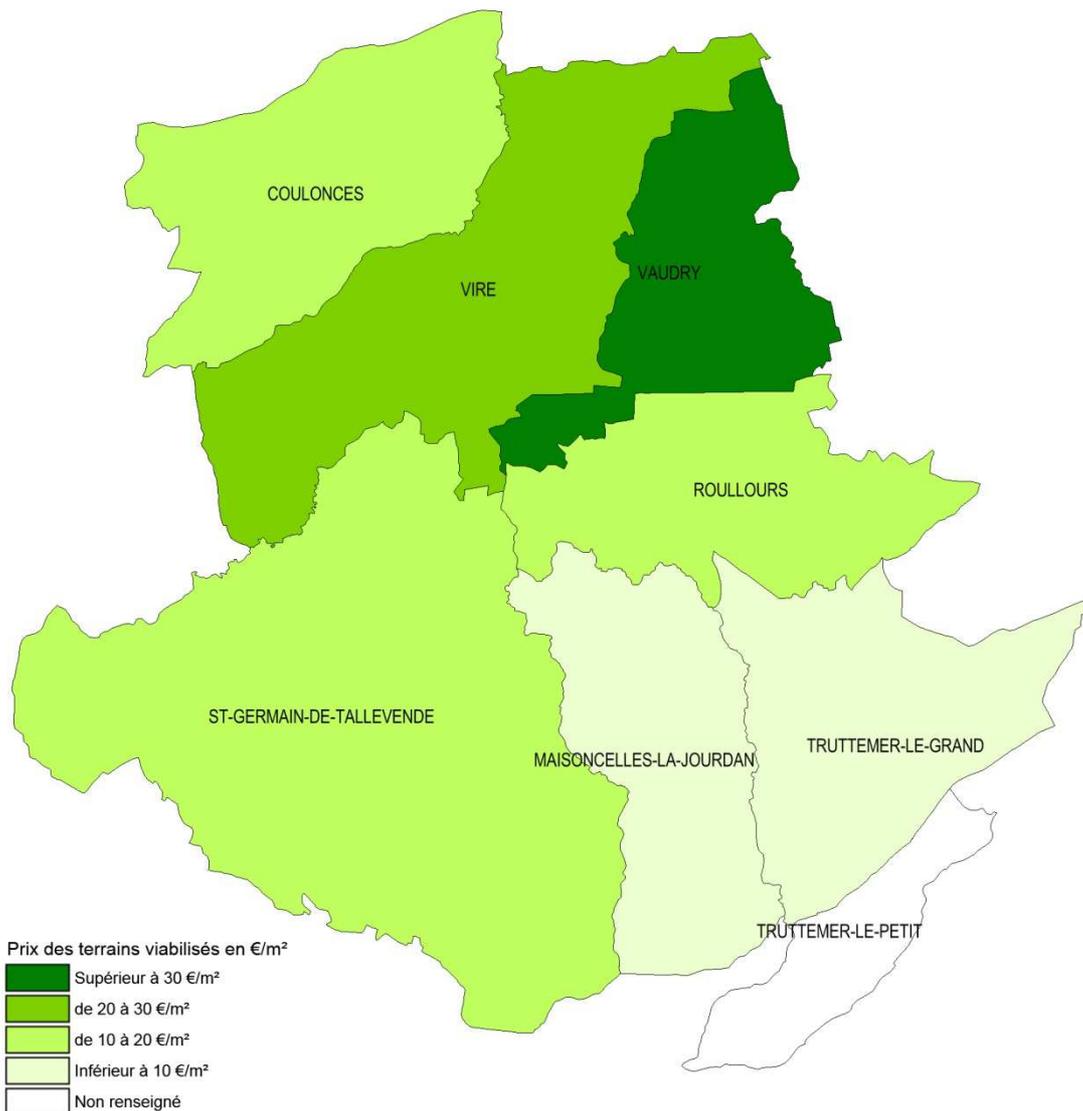
Evolution du prix des terrains pour la construction de maison individuelle (€/m²)



Source : PERVAL, 2005-2011

Le prix moyen affiché en lotissement est de 21,6 €/m² et de 19,1 €/m² pour les terrains destinés à la construction de maisons individuelles.

Prix des terrains viabilisés

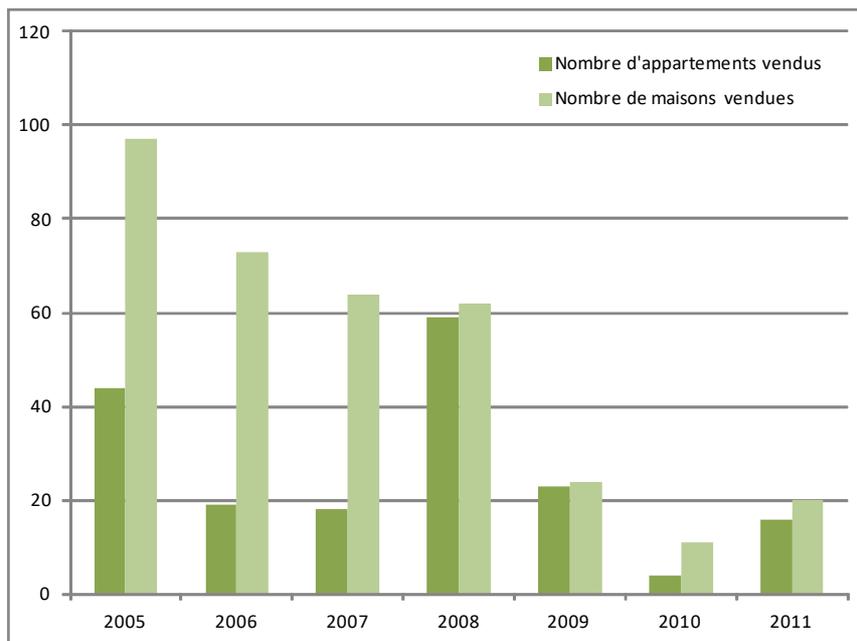


Il est relevé des écarts de prix conséquents entre les communes, pour la vente de terrains viabilisés.

2.5.2. Le marché immobilier tourné vers la maison individuelle

483 biens immobiliers ont été vendus entre 2005 et 2011, soit en moyenne 93 transactions annuelles. Le marché immobilier est dominé par la vente de maisons individuelles (66% des ventes sur la période).

Evolution de la vente immobilière

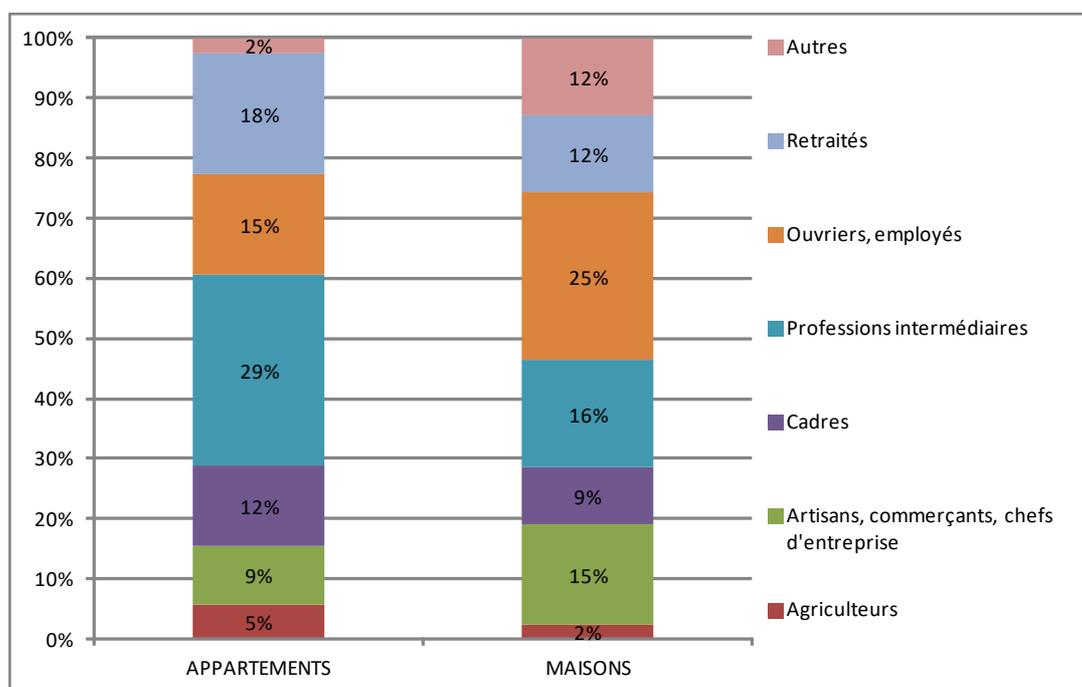


Source : PERVAL, 2005-2011

L'autre constat concernant le marché immobilier est la baisse des ventes entre 2005 et 2011 (- 67%). Essentiellement localisée sur Vire, la vente d'appartements s'est toutefois accrue en 2008, avec plus de 59 ventes. Vire concentre également la majorité des transactions, même si des ventes conséquentes de maisons ont été observées en périphérie.

Les acquéreurs de biens immobiliers sont majoritairement originaires de Vire Normandie : 45% pour les maisons et 37% pour les appartements. 20% proviennent du reste du département et 10% de la Région. A noter, l'existence de 43 acquéreurs britanniques sur la période 2005-2011.

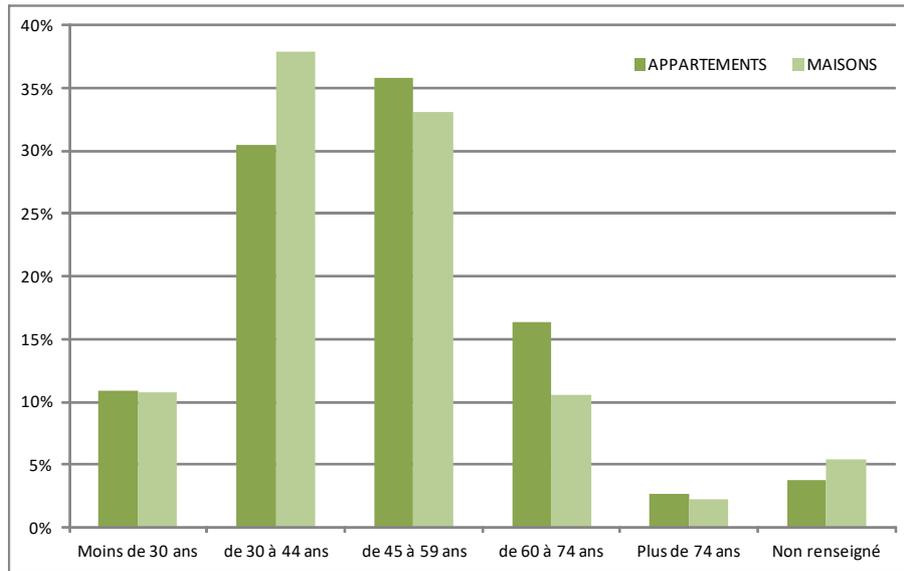
La répartition des catégories socioprofessionnelles



Source : PERVAL, 2005-2011

Les achats ont été réalisés majoritairement par des professions intermédiaires.

La répartition de l'âge des acquéreurs de biens immobiliers

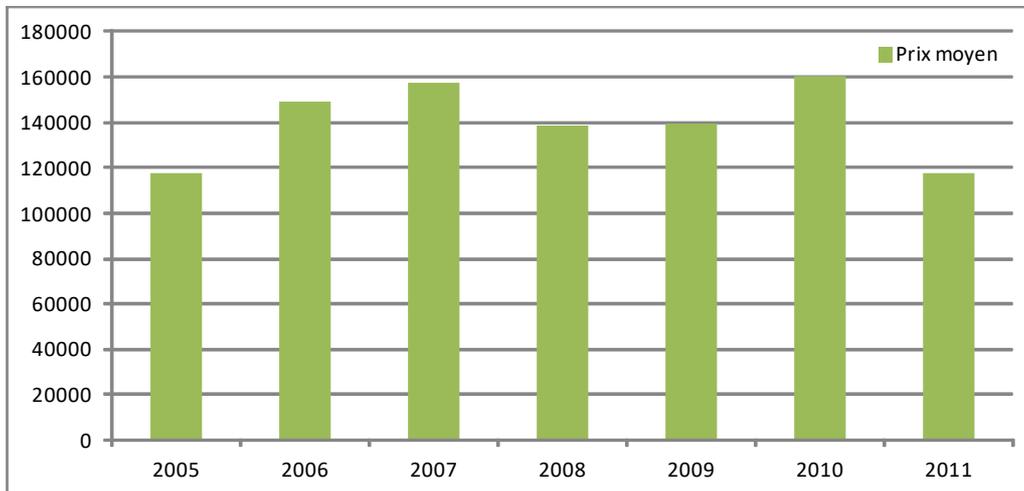


Source : PERVAL, 2005-2011

La majorité des acquéreurs ont entre 30 et 59 ans.

Ces acquisitions se font majoritairement par des particuliers (96% pour les appartements et 95% pour les maisons).

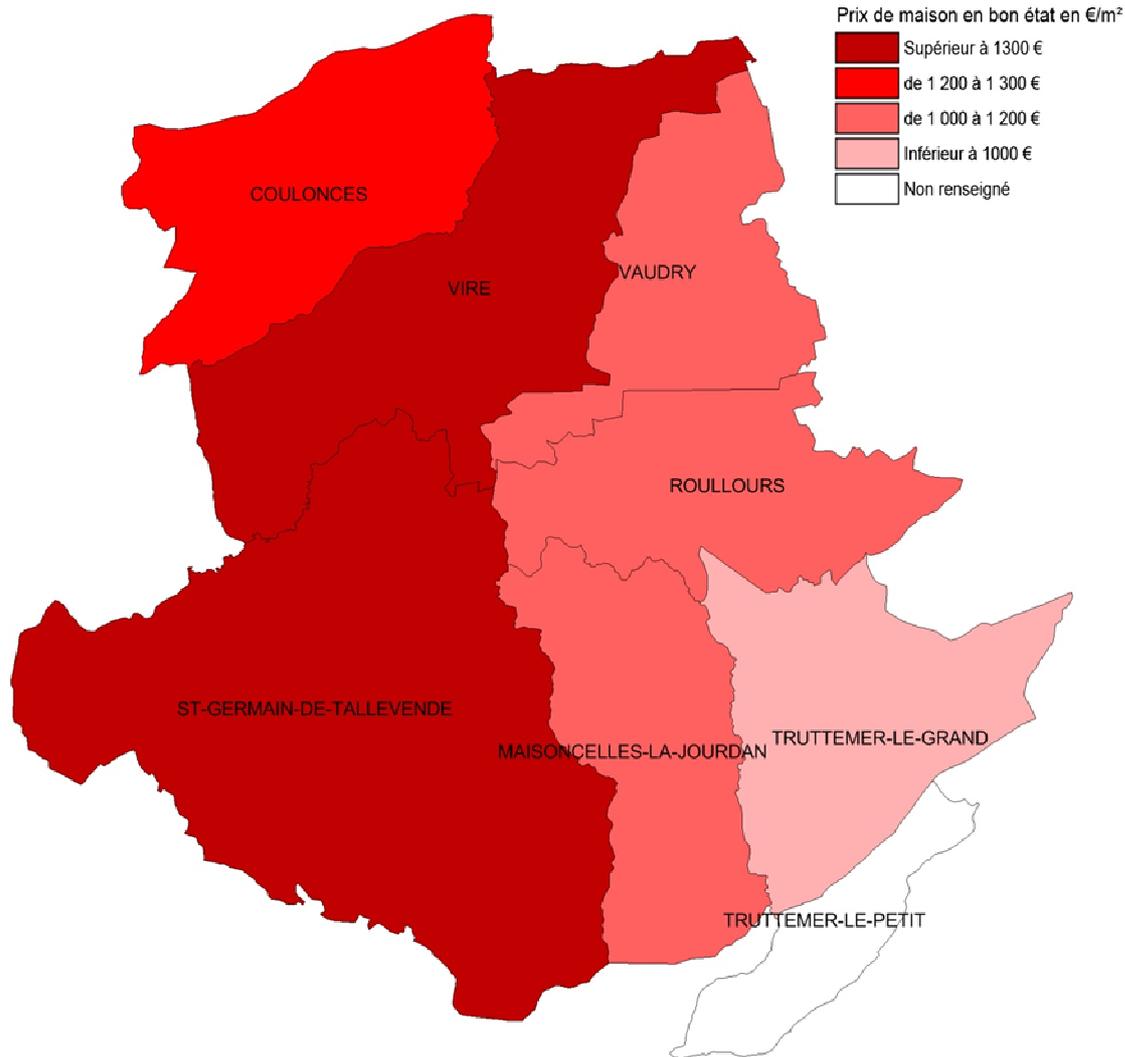
Evolution du prix des maisons en bon état en € TTC



Source : PERVAL, 2005-2011

Globalement, il est constaté une augmentation du prix des ventes immobilières jusqu'en 2007, suivie d'une diminution en 2008 puis une légère reprise ensuite.

Prix des maisons en bon état en €/m² entre 2005 et 2011



Source : PERVAL, 2005-2009

Sur la période, le prix moyen des maisons en bon état (161) est de 134 569 € (132 646 € pour Vaudry, 137 663 € pour Vire, 94 750 € pour Truttemer-le-Grand) et celui des appartements en bon état (133 concernés) est de 92 675 €.

Les communes déléguées situées au Nord ainsi que Saint-Germain de Tallevende (1341 €) affichent des prix au m² plus importants.

3 maisons ont été vendues à plus de 400 000 €.

133 appartements vendus apparaissent en bon état. Parmi les appartements vendus, seuls 10 disposent d'un ascenseur.

Les surfaces moyennes des biens vendus sont de 112 m² pour une maison et 56,7 m² pour un appartement.

Le point de vue des professionnels de l'immobilier est qu'il y a beaucoup de maisons dans l'ancien proposées à la vente, ainsi que des logements d'après-guerre. Ils proposent beaucoup de maisons en campagne.

Les biens « non corrects » restent longtemps sur le marché et trouvent difficilement acquéreurs.

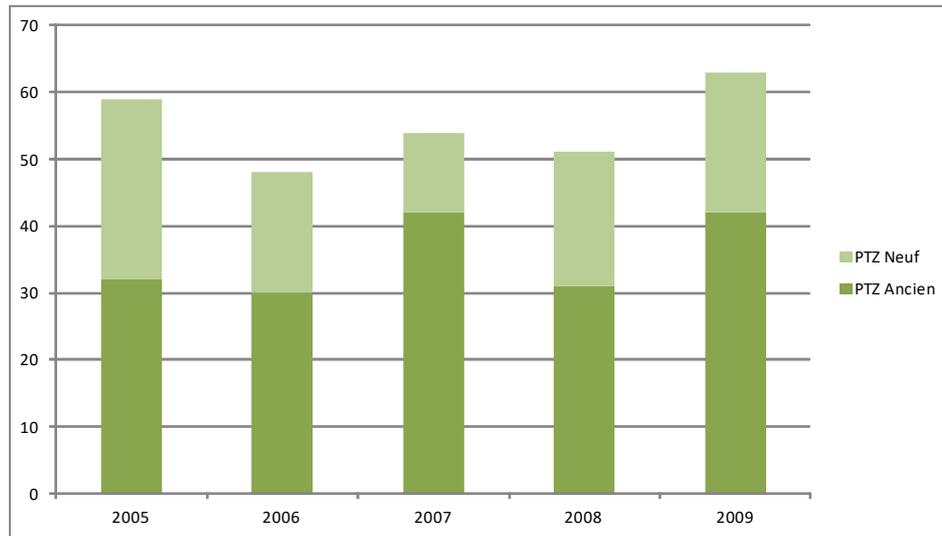
Les professionnels regrettent l'absence d'une offre immobilière de « biens aux normes ». Ils ont enregistré une baisse des prix ces dernières années.

Le bien privilégié recherché majoritairement par les ménages est un logement de type 5, sur Vire ou dans une commune déléguée proche, autour de 140 000 -150 000 € maximum.

Le point à retenir sur le marché immobilier, synthétisé par la position des professionnels de l'immobilier, est que les biens à prix trop élevés ne se vendent pas sur le territoire car la clientèle locale a globalement peu de ressources et que les biens en vente n'offrent dans l'ensemble pas les conditions de confort attendues aujourd'hui.

2.5.3. L'accession sociale à la propriété

Evolution du nombre de PTZ



Source : PERVAL, 2005-2009

275 Prêts à Taux Zéro (PTZ) ont été accordés entre 2005 et 2009, dont 63 pour la seule année de 2009. Il est constaté un accroissement du nombre de dossiers en 2009.

Près de la moitié (48%) des PTZ ont été accordés à Vire, mais l'ensemble des communes déléguées est concerné par ces prêts.

La proportion de PTZ dans l'ancien est importante (293 dossiers, contre 150 pour le neuf).

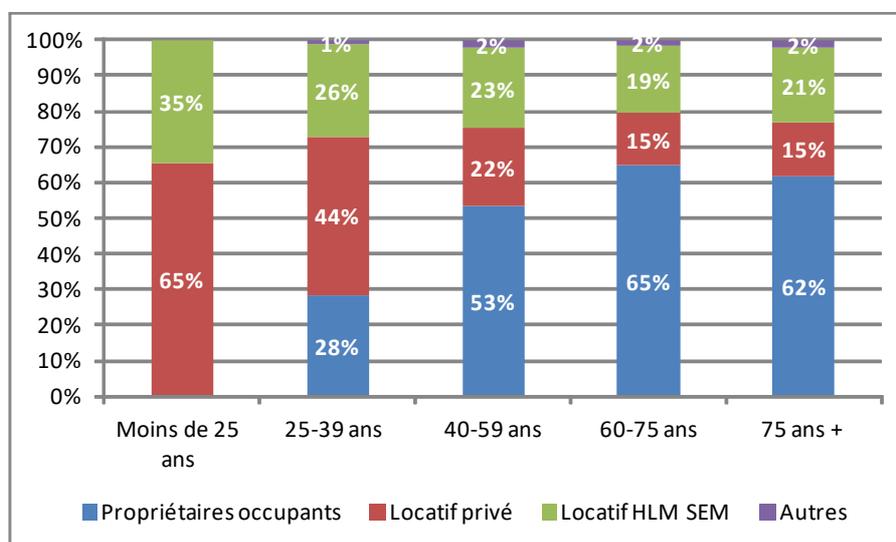
	PTZ neuf	Logts commencés	Ratios
Coulonces	9	23	0.391
Maisoncelles-la-Jourdan	10	23	0.435
Roullours	6	25	0.240
Saint-Germain de Tallevende	13	87	0,149
Truttemer-le-Grand	13	31	0,419
Truttemer-le-Petit	0	0	0
Vaudry	8	27	0,296
Vire	39	87	0,448

Le taux de pénétration qui établit le rapport entre le nombre de PTZ neuf sur le nombre de logements commencés est de 32.3%. Ce taux est important sur Vire.

2.6. Les populations spécifiques

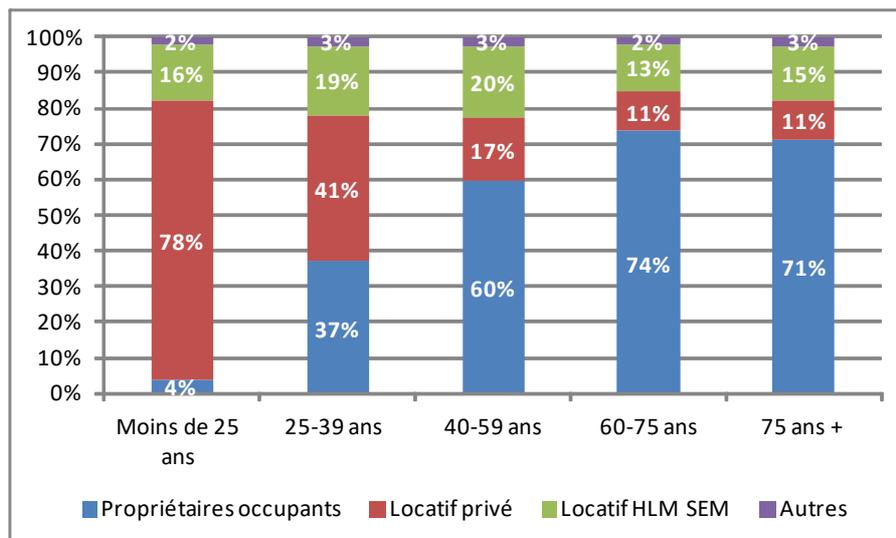
2.6.1. L'occupation des logements en fonction de l'âge

Occupation des logements selon l'âge de la personne de référence sur la commune nouvelle de Vire Normandie



Source : FILOCOM, 2011

Occupation des logements selon l'âge de la personne de référence pour le Calvados



Source : FILOCOM, 2011

Le parc locatif (et tout particulièrement le parc social) permet de loger une grande majorité des jeunes présents sur le territoire : 74% des moins de 40 ans, et 100% des moins de 25 ans sont logés dans ce parc.

Les plus de 60 ans sont largement propriétaires de leurs logements, mais toutefois dans une moindre proportion qu'au niveau départemental (écart de 10 points).

Le parc locatif a une vocation de tremplin entre deux temps de vie : la décohabitation du domicile parental et l'accession à la propriété.

2.6.2. Les jeunes et le logement

L'offre d'hébergements apparaît relativement diversifiée, avec :

- Environ 680 lits en internat (lycées, Maison Familiale et Rurale...).
- Des résidences pour les jeunes travailleurs et les étudiants gérées par le CCAS à Vire :
 - ✓ Les Sablons : 30 appartements (studios, T1, T1 bis, 20 à 34 m²), loués à partir de 291 €
 - ✓ Les Jardins : 2 T4 avec 3 chambres, pour de la colocation. Location possible à la semaine.
 - ✓ Le Cotin : 41 appartements (T1 et T2, 20 à 30m²), loués de 241 € à 457 €

Ces résidences sont occupées à 100% d'août à mars, par des étudiants et aussi de jeunes travailleurs.

- La résidence « LE KAROUSEL » sur Vire propose depuis septembre 2009 la location de studios et d'appartements meublés sur des durées variables (semaine, mois, année). Elle offre des prestations (ménage, TV) ainsi que des espaces de détente (billard, musculation). La fréquentation de cette structure met en évidence un besoin, avec une occupation diversifiée, même si ce constat doit être pris avec circonspection du fait de la création récente de la résidence.

- Un accueil dans le parc locatif social. Ainsi, 4,1% du parc HLM est occupé par des moins de 25 ans (2,2% au niveau départemental). A noter que Calvados Habitat, qui dispose d'un parc de logements conséquents, favorise l'attribution de ses logements pour ce jeune public, en raccourcissant les délais d'attribution et en participant au Forum Logement Jeune.
- Un accueil dans le parc privé est possible par la présence d'une offre de petits logements disponibles (studio à 250 €).

Un guichet unique pour le logement des jeunes, le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) accueille, informe et oriente tous les jeunes âgés de 16 à 25 ans à la recherche d'un logement à louer à Vire (bourse aux logements).

Il a été noté la difficulté de trouver un logement pour un jeune en formation par alternance, à la recherche d'un logement à très faible coût. Le territoire ne dispose pas de Foyer Jeune Travailleur (FJT).

En termes de logement-hébergement pour le public jeune, la véritable difficulté est plus la question des ressources. Ainsi, 19% des personnes qui ont contacté le CCAS étaient des jeunes en grande difficulté. Ces difficultés sont liées à des difficultés de solvabilité, une méconnaissance des charges liées au logement et des aides possibles.

Globalement lors de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2013, le besoin semblait plus reposer sur l'accompagnement que la production de logements adaptés.

2.6.3. Une proportion de personnes âgées importante et qui s'accroît

L'analyse de l'âge des habitants de Vire Normandie a mis en avant une part des personnes de plus de 75 ans importante et fortement croissante. En outre, il a été relevé par la DGI que les personnes âgées présentent des niveaux de ressources faibles (16 442 €, contre 18 609 € pour le Calvados en 2009). Enfin, 60% des plus de 80 ans vivent seuls. Les besoins de cette catégorie d'habitants doivent être considérés avec attention.

Une offre conséquente d'hébergements spécialisés est proposée :

- 3 Foyers Logements gérés par le CCAS :
 - Charles de Gaulle à Vire : 78 logements (T1 et T2), de 353 € à 471 €
 - Résidence Sainte Anne L'Ecluze : 28 T1 de 30 m², à 305 €
 - Résidence Sainte Anne Le Square : 48 T1 de 30m², à 322 €

➤ Un hébergement en EHPAD :

EHPAD	Capacité hébergement permanent	Dont accueil temporaire	Capacité accueil de jour
Centre Hospitalier à Vire	167	10	10
Elvody à Saint Germain de Tallevende	46		2
Communauté de Blon à Vaudry	51		
Résidence Symphonia à Vire	79	4	10
	343		22

- Centre hospitalier de Vire, Unité de soins longue durée - Capacité hébergement permanent : 30
- Présence d'une maison d'accueil (Maisoncelles) pour 3 personnes âgées
- Présence importante de personnes âgées dans le parc locatif social (27% des occupants du parc ont plus de 65 ans).

Au-delà de ces structures, des services sont proposés pour favoriser, prolonger le maintien à domicile. Il est toutefois relevé une offre variable selon les communes déléguées :

- CCAS : service prestataire, service mandataire, portage de repas, téléalarme
- SSIAD (géré par l'hôpital) : service d'hospitalisation à domicile, soins infirmiers à domicile, conseils dans l'aménagement du logement
- ADMR
- ...

Il convient de noter la création récente d'un CLIC (Centre Local d'information et de Coordination) pour les personnes âgées à l'échelle du SCoT.

Lors de l'élaboration du PLH en 2013, un besoin d'hébergement spécifique de type établissement Alzheimer avait été relevé.

Par ailleurs, la mise en place de quelques programmes intergénérationnels ou de petites unités de vie, structures intermédiaires entre la maison de retraite et le logement conventionnel semblait en 2013 tout à fait adaptée à la situation locale.

2.6.4. Les personnes handicapées

408 ménages sont bénéficiaires de l'Allocation Adultes Handicapés, dont 353 sur Vire⁸.

⁸ Sources : CAF et MSA 2009.

Une offre de logements-hébergements ainsi que de services est proposée, notamment par l'APAEI du Bocage Virois et de la Suisse Normande :

- ✓ Foyer occupationnel pour adultes « Horizon » : capacité hébergement permanent : 21, accueil de jour : 9
- ✓ Foyer d'hébergement du « Bourg Lopin » : capacité hébergement permanent : 45
- ✓ Foyer éclaté le « Bourg Lopin » : capacité hébergement permanent : 22
- ✓ Atelier d'insertion et de transition le « Bourg Lopin » : capacité accueil de jour : 12
- ✓ Service d'accompagnement à la vie sociale : capacité : 30

Sont de même présents :

- Maison d'Accueil Spécialisé les Hauts Vents héberge des adultes handicapés à Vire.
- Etablissement de Services d'Aide par le Travail à Roullours.

Il a été mis en avant également le vieillissement de ces structures (FAO Horizon notamment).

Il est rappelé que les programmes neufs de logements doivent aujourd'hui répondre aux normes d'accessibilité. Or, localement la production de logements neufs est quasiment inexistante. Le besoin d'une production de logements adaptables se fait ressentir.

2.6.5. Les populations défavorisées et le logement

La situation sociale des ménages

Il est rappelé que les ménages présentent des niveaux de salaires modestes, de même que les retraites : 19 924 € en 2007 (21 407 € pour le Calvados)⁹.

Aussi, est-il constaté une saisine significative du FSL et une augmentation des demandes. Les habitants de Vire représentent 91% des demandes¹⁰.

	2009	2010 (au 30/11)
Accès au logement	74	81
Maintien dans le logement	9	10

Source : FSL

L'aide apportée à l'accès au logement est identique dans le parc public ou privé. L'aide moyenne apportée est de 530 € en 2009 (légèrement plus faible en 2010) pour l'accès au logement et de 1 278 € pour le maintien.

La proportion d'aide à l'accès au logement (0,88% des ménages) est plus importante qu'au niveau départemental (0,76%).¹¹

⁹ Source : DGI.

¹⁰ Sources : CAF/FSL

¹¹ Sources : CAF/FSL

Les prestations accordées (au 31/12/09)

	CDC	% des ménages	Calvados	% des ménages
ALF	287	3,51	11 396	4,01
ALS	888	10,87	28 758	10,12
APL	1229	15,04	34 051	11,99
RSA	416	5,09	16 739	5,89

Source : CAF/MSA

Il est relevé une proportion importante de ménages bénéficiant de l'APL ; à mettre en relation avec la nature du parc et les ressources des ménages.

Le CCAS de Vire qui intervient dans l'hébergement des jeunes, des personnes âgées et accompagne les populations modestes a constaté un accroissement de la fréquentation en 2009, avec 1816 personnes accueillies (+28%). Il a été enregistré un accroissement des aides apportées dans le domaine alimentaire.

Par ailleurs, 17 loyers ont été pris en charge en 2009 par le CCAS, pour un montant de 5 175,66 € et 3 bons de gaz ont été distribués.

Enfin, de nombreux services sont proposés par des associations localement : Secours Populaire, Secours Catholique, Les Restos du Cœur...

Le logement des populations défavorisées

Les ménages avec de faibles ressources ont la possibilité de se loger dans le parc locatif social qui est important, ainsi que dans le parc privé qui globalement propose de petits loyers, mais pour un niveau de confort faible. Il a en effet été relevé l'existence de quelques « marchands de sommeil ».

Concernant l'hébergement d'urgence, un accueil est proposé pour 3 nuits par le biais du 115 en hôtel.

Un local (Accueil d'urgence) offre la possibilité de 4 couchages pour l'accueil des Sans Domicile Fixe.

Lors de l'élaboration du PLH en 2013, il est regretté l'absence de Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) sur le territoire

L'élément à retenir sur le logement des personnes défavorisées est que même si les ménages disposent de petits moyens, ils n'ont pas de véritables difficultés à priori en termes de logements (pas de dossier MOUS et un dispositif CODESI (permettant de traiter les problèmes de logements pour des ménages en grande difficulté) qui ne fonctionne pas).

2.6.6. L'accueil des gens du voyage

Lors de l'élaboration du Schéma Départemental de 2003, du stationnement sauvage avait été recensé d'une dizaine de caravanes sur une courte période. Aussi, les préconisations du Schéma de 2003 portaient sur :

- le relogement des familles sédentarisées, aire désignée
- la création d'une aire permanente de 30 places (ou réhabilitation aire existante). Cette aire a été réalisée en 2007, rue de la Planche à Vire.

Un nouveau Schéma a été réalisé en 2011. Celui-ci ne préconise aucune installation pour ce secteur.

Lors de l'élaboration du PLH en 2013, aucune observation de la part des communes déléguées n'avait été formulée concernant l'accueil de ces ménages. L'aire de Vire donne entière satisfaction. Il est proposé un accompagnement social et la scolarisation des enfants pour ces familles semi-sédentarisées.



Enfin, 5 logements sont disponibles pour les demandeurs d'asile.

3. L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI

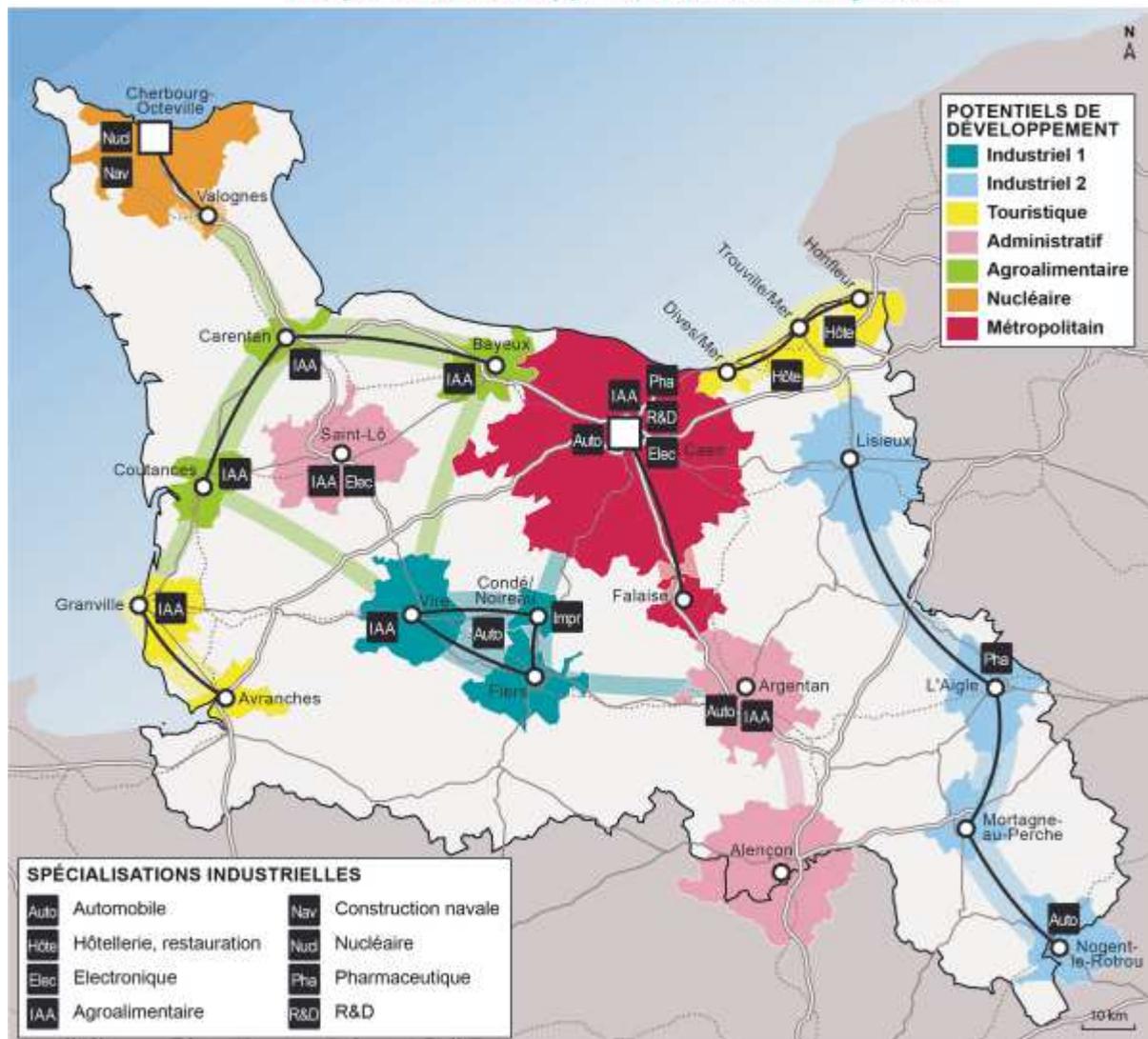
3.1. Un bassin d'emploi structurant

Avec son pôle urbain, Vire Normandie s'insère au cœur de l'armature urbaine de l'Ouest de la Normandie, caractérisée comme l'ensemble du Grand Ouest par son réseau relativement dense et régulier de villes moyennes.

Concentrant emplois, commerces et services, ces villes assurent une triple fonction de commandement, de production et de services aux habitants, ce qui leur confère un rôle moteur dans l'économie.

Le territoire s'insère ainsi au cœur du triangle Flers-Vire-Condé-sur-Noireau qui, après Caen, représente le second ensemble industriel de l'Ouest de la Normandie avec 8 400 emplois salariés dans ce secteur. Ce premier constat n'est pas neutre et doit conduire les acteurs politiques et économiques à dépasser une vision purement concurrentiels des territoires pour développer au maximum les logiques de coopération.

Les pôles de développement des villes moyennes



La Chambre du Commerce et de l'Industrie recense sur l'Ouest de la Normandie (Calvados, Orne et Manche) 19 pôles commerciaux segmentés en quatre niveaux, qui structurent le tissu de bourgs et petites villes de la région :

- **3 pôles majeurs** (Caen, Alençon et Cherbourg) : ce sont ceux en capacité aujourd'hui d'attirer plus de 100 000 consommateurs,
- **5 pôles principaux** : (Avranches, Saint-Lô, Flers, L'Aigle et Lisieux) qui attirent entre 60 000 et 100 000 consommateurs,
- **8 pôles intermédiaires** : dont Vire, qui captent de 29 399 à 60 000 consommateurs,
- **3 pôles touristiques** (Granville, Bayeux et Deauville / Touques) ont été déterminés par rapport au poids de la consommation des touristes, c'est-à-dire des consommateurs résidents en dehors de la zone d'attractivité naturelle du pôle.

Les pôles intermédiaires (Falaise, Vire, Carentan, Coutances, Saint Hilaire-du- Harcouët, Argentan, La Ferté-Macé et Mortagne-au-Perche) constituent avant tout pour les consommateurs des pôles de vie, où l'on réalise la majorité de ses achats de produits de première nécessité. Depuis quelques années certains pôles intermédiaires comme Vire ou Coutances connaissent un développement de leur équipement commercial qui tend à limiter les déplacements vers les pôles majeurs ou principaux pour les dépenses d'équipement ou de loisirs.

Les pôles dits « intermédiaires » ne doivent pas uniquement leur qualificatif au dimensionnement de leur équipement commercial ou au nombre de consommateurs de leur zone d'attractivité mais aussi à leur positionnement géographique. Bien souvent ils sont en position charnière entre des pôles de niveau supérieur. C'est le cas du pôle intermédiaire de Vire qui anime commercialement tout un bassin de population compris entre le pôle majeur de Caen et les pôles principaux de Flers et Saint-Lô.

3.1.1. Une vocation productive à conforter par des fonctions complémentaires

Dans cette perspective, la filière dominante et susceptible d'imprimer une dynamique de croissance est l'automobile, secteur cependant fragile car très exposé. Bonnes et mauvaises nouvelles s'y succèdent, de la consolidation de Faurecia à Flers à l'annonce de la fermeture d'Honeywell à Condé-sur-Noireau.

Les grandes fonctions économiques des pôles d'emplois bas-normands¹² :

	Production concrète	Fonctions présentes	Fonctions métropolitaines	Fonctions transversales
Alençon	25,2%	41,4%	17,9%	15,6%
Argentan	26,9%	39,6%	13,9%	19,6%
Avranches	32,9%	36,9%	13,9%	19,6%
Bayeux	25,9%	43,7%	15,3%	15,0%
Caen	19,2%	42,8%	21,7%	16,2%
Cherbourg-Octeville	27,0%	41,3%	17,1%	14,6%
Coutances	31,4%	38,9%	14,9%	14,8%
Flers	34,3%	34,0%	15,1%	16,6%
Granville	24,6%	44,4%	16,7%	14,3%
Honfleur	19,4%	49,0%	17,0%	14,6%
L'Aigle	29,4%	37,2%	15,1%	18,3%
Lisieux	26,0%	39,1%	17,2%	17,8%
Nogent-le-Rotrou	34,1%	34,2%	14,2%	17,5%
Saint-Lô	25,1%	40,2%	19,6%	15,1%
Vire	29,8%	35,7%	14,7%	19,8%
TOTAL	25,2%	40,7%	18,0%	16,0%

Source : CCI de Caen

¹² Les fonctions exercées sont transversales à la fois aux secteurs d'activité, aux statuts (indépendant ou salarié, public ou privé) et aux niveaux de qualification. Cette grille des fonctions présente l'avantage de couvrir l'ensemble de l'emploi.

Les fonctions de "production concrète" regroupent la fabrication, l'agriculture et le bâtiment-travaux publics, proches des traditionnels grands secteurs économiques.

D'autres fonctions sont liées à des services à la population, résidente ou seulement présente pour le tourisme. On peut les qualifier de fonctions "présentielles". Il s'agit des fonctions d'administration publique, distribution, éducation-formation, santé et action sociale, services de proximité.

Parmi ces fonctions, certaines, plus présentes dans les grandes métropoles, sont nommées fonctions «métropolitaines» ; il s'agit des fonctions de conception-recherche, prestations intellectuelles (ces deux fonctions proches sont distinguées par la dimension d'innovation attachée à la première), gestion, culture-loisirs et commerce inter-entreprises.

Enfin, les deux dernières fonctions sont appelées "transversales" : transports-logistique et entretien-réparation.

A la différence de Flers, l'industrie de Vire est très diversifiée et moins concentrée. Les équipementiers automobiles sont là encore les plus importants employeurs industriels, avec Filtrauto et Mecacorp. L'agroalimentaire est bien représentée également, sur plusieurs créneaux (aliments pour animaux, fromages, plats préparés).

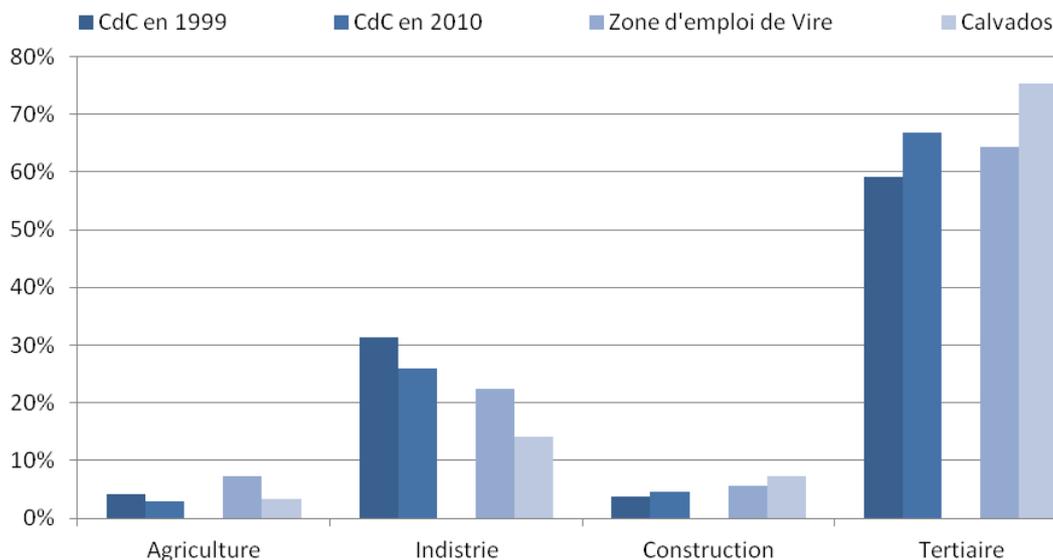
La métallurgie contribue à la renommée industrielle de la ville, avec Guy Degrenne (arts de la table). Des entreprises de transport sont également implantées dans le bassin de Vire.

La proportion d'emplois dans le transport et l'entreposage à Vire (10%) est le double de la moyenne des autres villes. En la matière, Vire détient le record bas-normand.

On observe par contre une moindre représentation des fonctions présentes (administration, santé, éducation...), malgré un statut de sous-préfecture ainsi qu'une carence en fonctions métropolitaines qui cantonnent Vire à une fonction productive et peuvent faire craindre une dépendance vis-à-vis de décisions extérieures au territoire.

Le constat d'une tertiarisation en cours de l'économie locale est toutefois réel avec une part d'emplois tertiaires en augmentation (+ 8 points entre 1999 et 2010).

Les emplois par secteur d'activités en 2010 :



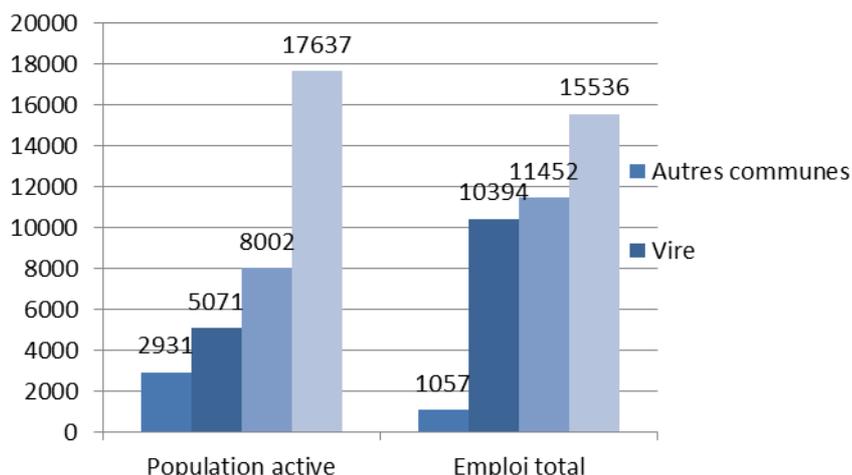
Source : INSEE RGP 2010

3.1.2. Le pôle virois, cœur économique du Bocage

Le territoire de Vire Normandie concentre un peu moins de la moitié de la population active mais presque les trois-quarts des emplois du SCoT Bocage.

Malgré une dynamique démographique en berne, la ville de Vire détient un rôle de moteur, puisqu'elle regroupe environ 90% des emplois de la commune nouvelle. La ville-centre se présente donc comme un pôle structurant qui propose plus d'emplois (10394 emplois en 2010) qu'elle n'accueille d'actifs occupés résidant sur son territoire (4325 actifs occupés en 2010).

Répartition comparée de la population active et de l'emploi :

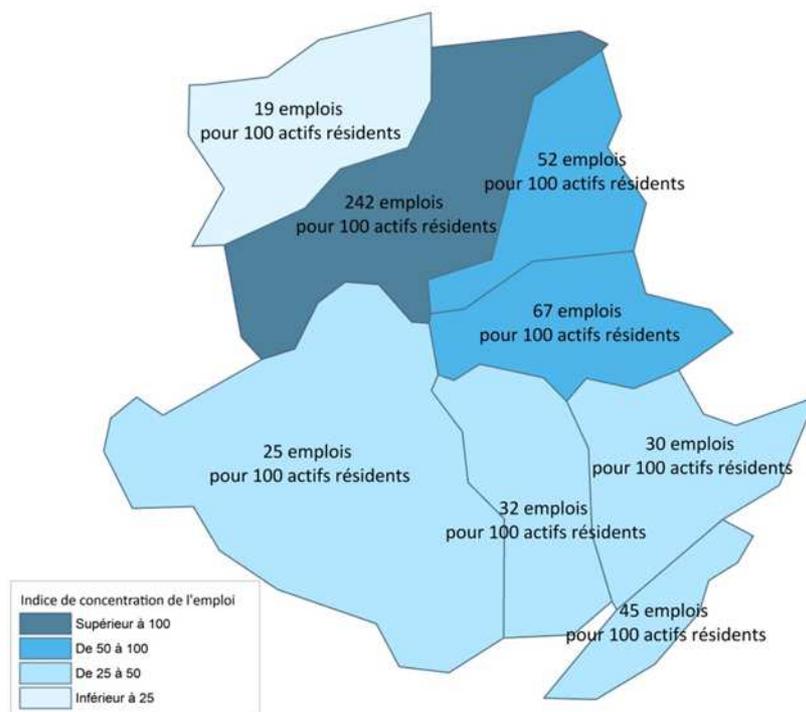


Source : INSEE RGP 2010

On note cependant une diffusion relative de l'emploi sur les communes déléguées périphériques les mieux desservies, au Nord et à l'Est du territoire, qui ont bénéficié de l'implantation de zones d'activités ou de zones commerciales, comme Vaudry (308 emplois) ou Roullours (287 emplois).

Saint-Germain de Tallevende, deuxième commune déléguée la plus peuplée du territoire, concentre 215 emplois en 2010, soit moins de 2% de l'emploi total de la commune nouvelle de Vire Normandie.

Indice de concentration de l'emploi (2010)¹³ :



Sources : INSEE RP1999 et RP2010 exploitations principales (lieu de résidence et lieu de travail).

¹³ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. A titre de comparaison, pour d'autres villes de la Région, il s'établit à 167,5 à Falaise, 217,2 à Avranches ou encore 221 à Saint-Lô.

De façon générale, malgré une évolution plus modérée de l'emploi (+3% entre 1999 et 2010) par rapport au département (+13%), la commune nouvelle est considérée comme une zone relativement dynamique au regard de son positionnement « en marge » du territoire (relatif éloignement des axes de communication).

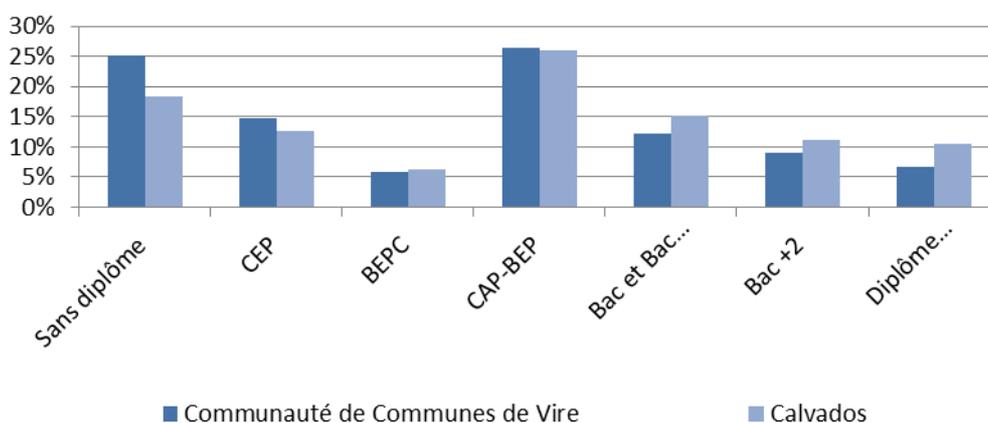
3.1.3. Des niveaux de formation et de revenu moins élevés que la moyenne

Le niveau de formation apparaît globalement peu élevé au regard des moyennes départementales : 25,2% des plus de 15 ans n'ont aucun diplôme (contre 18,4% au niveau du Calvados).

Seuls 6,7% des plus de 15 ans disposent d'un diplôme d'enseignement supérieur (contre 10,5% pour le Calvados) et peinent souvent à trouver un débouché professionnel sur le territoire.

Néanmoins, l'existence d'un site universitaire délocalisé en plein développement (près de 150 étudiants en 2012-13¹⁴), ainsi que d'un IFSI et d'un l'IFAS¹⁵ (respectivement Institut de Formation en Soins Infirmiers et Institut de Formation des Aides-Soignants) devrait permettre une meilleure adéquation des formations supérieures proposées et des débouchés locaux.

Le niveau de formation des plus de 15 ans en 2010



Source : INSEE 2010

Avec un quart des plus de 15 ans titulaire d'un CAP-BEP, la population de la commune nouvelle de Vire Normandie (ex-Communauté de Communes de Vire) apparaît naturellement orientées vers les fonctions productives qualifiées présentes sur le territoire.

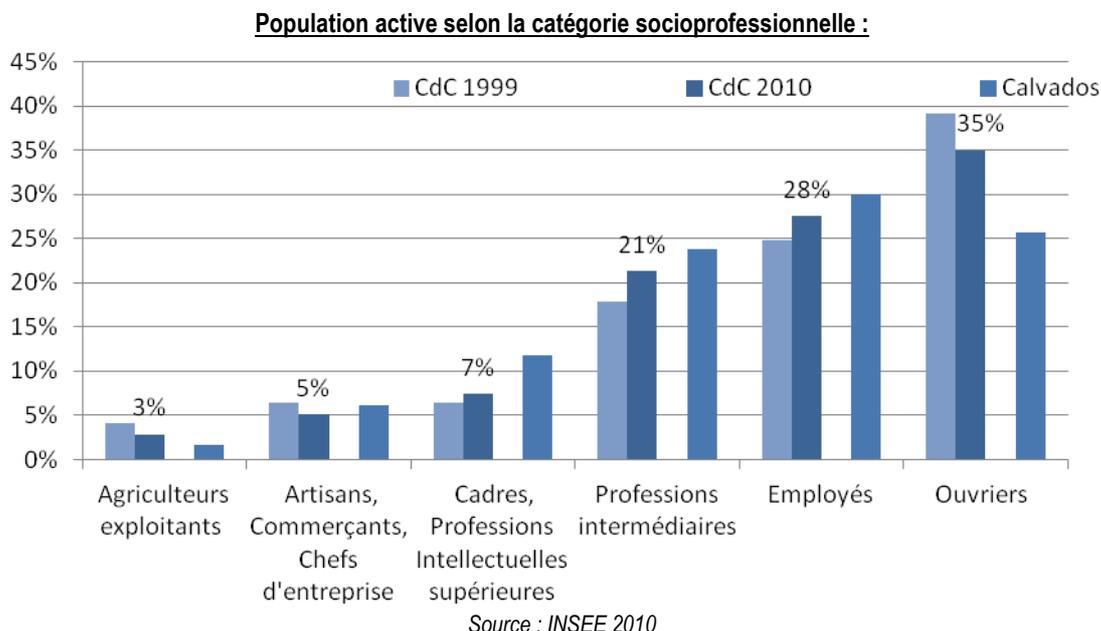
Celui-ci est ainsi caractérisé par une forte représentation des ouvriers dans la population active (35%), liée à la présence historique de grands établissements industriels.

Toutefois, une baisse conséquente est observée entre 1999 et 2010 (-4 points), alors que la part des employés est en hausse entre ces deux dates, corrélée à la tertiarisation des emplois. De même, une forte augmentation des cadres et professions intermédiaires (+2 points) est constatée, qui peut souligner la diversification du tissu économique et/ou l'installation de nouveaux ménages plus aisés.

¹⁴ Source : université de Caen. Les effectifs se répartissent comme suit : 96 en DUT Hygiène Sécurité Environnement, 24 en DUT Commercialisation de Systèmes Solutions et Services Industriels et 28 en LP Gestion des Risques en Entreprises

¹⁵ Source : <http://formations-sante.basse-normandie.eu>. Concernant les effectifs en 2013, le quota pour la formation infirmière est de 44 étudiants par année de formation et la capacité d'accueil de la formation aide-soignante est de 30 places.

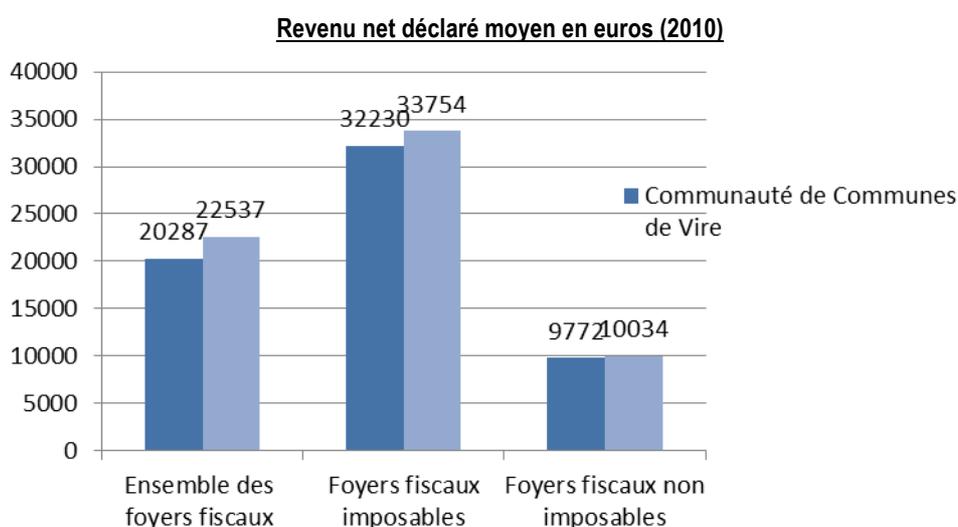
La baisse des agriculteurs dans la population active, quant à elle, témoigne du recul global de l'activité agricole.



En outre, le territoire se caractérise par une part importante de retraités (34% de la population de 15 ans ou plus), en comparaison avec le territoire du SCOT (29%) ou le département (28%).

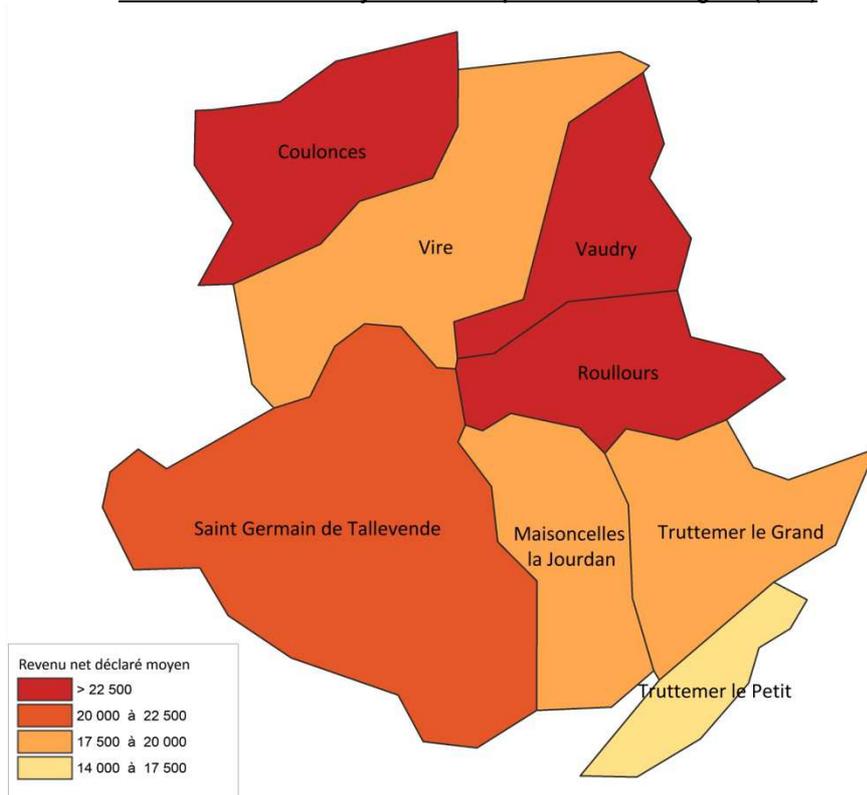
Le niveau global de revenus constatés à l'échelle de Vire Normandie apparaît pour sa part inférieur à la moyenne départementale, même si d'importantes disparités sont constatées sur le territoire :

- des niveaux de revenus inférieurs à la moyenne de la commune nouvelle à Vire, Maisoncelles-la-Jourdan et Truttemer-le-Petit.
- des niveaux de revenus néanmoins supérieur à la moyenne départementale à Coulonces, Vaudry et Roullours



Source : DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques

Revenu net déclaré moyen en euros par commune déléguée (2010)



Source : DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques

3.2. Les activités économiques du territoire

3.2.1. Une concentration des emplois au sein de grands établissements et de zones d'activités

Suivant un processus général de spécialisation des fonctions du territoire, le tissu économique de Vire Normandie est passé d'une localisation ancienne relativement diffuse marquée par une relative imbrication au reste du tissu urbain à une concentration croissante dans des zones dédiées.

Les secteurs d'activités de la commune nouvelle de Vire Normandie :

LEGENDE

- Secteurs à vocation commerciale**
 - 1 Parc de La Douitée
 - 2 Avenue de Bischwiller/Le Neuillé
 - 2 bis Le Maupas (partie commerciale)
 - 3 Route de Caen
 - 4 Parc de loisirs de la Gare (SCI Fradimmo)
 - 5 Zone E. Leclerc
 - 6 Centre Commercial Val de Vire
- Secteurs à vocation industrielle**
 - 1 ZA de la Papillonnière
 - 1 bis P.L.P.A.
 - 2 PAE Les Neuvières
 - 3 ZA du Maupas
 - 4 ZA de la Ruaudière
 - 5 ZI du Gast
- Secteurs à vocation mixte (industrie/artisanat)**
 - 1 La Glinière
 - 2 La Mercerie
- Secteurs à vocation artisanale**
 - 1 Le Grand Pré
 - 2 Route de Granville
- E.D.S.P 14**



Source : Ville de Vire

On constate ainsi un glissement progressif des activités économiques vers le Nord du territoire dans une stratégie de recherche d'accessibilité et d'évitement du réseau urbain, ainsi qu'un éloignement progressif de la ville-centre et une consommation croissante d'espace entre les communes déléguées de Vire et de La Graverie, cette dernière étant pourtant située en dehors de Vire Normandie (sur la commune nouvelle de Soulevre-en-Bocage).

Ces zones d'activités accueillent des activités diversifiées et stratégiques pour le territoire, dont la majeure partie des plus grands établissements d'emplois.

On peut ainsi dégager deux caractéristiques essentielles de l'emploi dans la commune nouvelle :

- presque la moitié des emplois de Vire Normandie est concentrée dans des zones d'activités en quasi-totalité localisée sur Vire ;
- plus de 40% de l'emploi total est concentré dans des établissements de plus de 100 salariés presque exclusivement localisés à Vire, et même 48% de l'emploi salarié (38% à l'échelle départementale).

Les établissements de plus de 100 salariés dans la commune nouvelle de Vire Normandie :

	Secteur	Activités	Commune	Effectif
Guy Degrenne	Industrie	Métallurgie	Vire	+ de 500
Centre hospitalier	Services	Santé	Vire	+ de 500
La Normandise	Industrie	Agricoalimentaire	Vire	100-500
Filtrauto	Industrie	Automobile	Vire	400-500
IHL	Services	Transport	Vire	300-400
Mecacorp	Industrie	Transport	Vire	300-400
Chatel-Soletrans	Services	Transport	Vire	300-400
Mairie de Vire	Services	Administration	Vire	200-300
Messageries Laitières	Services	Transport	Vire	200-300
Netto Décor	Services	Nettoyage	Vire	200-300
Compagnie des Fromages	Industrie	Agricoalimentaire	Vire	200-300
Lederc Distribution	Commerce	Grande distribution	Vaudry	100-200
Chauvin Arnoux	Industrie	Mécanique	Vire	100-200
Armand-Blanc	Industrie	Agricoalimentaire	Vire	100-200
Clinique Notre-Dame	Services	Santé	Vire	100-200
B'Plast	Industrie	Construction-plasturgie	Vire	100-200
TOTAL				4 357

Source : Communauté de Communes de Vire

Les établissements rencontrés au sein des espaces dédiés à l'activité sont essentiellement liés au secteur de l'industrie et de la logistique, tandis que les établissements de services à la population apparaissent plus logiquement localisés à proximité des zones d'habitat (hôpital, mairie, clinique...).

3.2.2. Le commerce et les services de proximité

L'activité commerciale constitue une activité indéfectiblement liée au statut de ville moyenne de Vire, dont la zone de chalandise s'étend sur une large partie du territoire environnant.

Cette zone d'attractivité dépasse ainsi largement la commune nouvelle et se compose de 88 communes¹⁶ pour une population de 50 868 habitants et 22 099 ménages. Si le cœur de la zone d'attractivité de Vire (zone 1 et 2) rassemble 40 000 consommateurs, soit autant que les zones concurrentielles, elle attire beaucoup moins de consommateurs en zone d'appoint zone 3), ce qui est une réelle faiblesse en comparaison avec des territoires voisins (Flers, Avranches ou Saint-Lô).

¹⁶ Ce chiffre se base sur l'armature territoriale avec la création en 2016 de communes nouvelles.

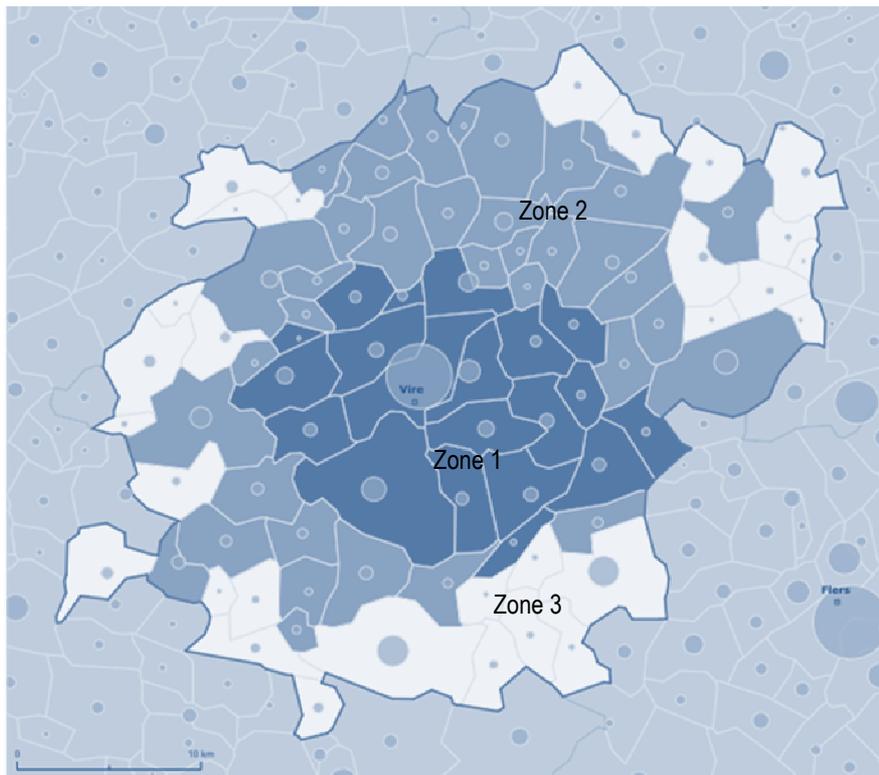
Zone de chalandise et territoires concurrentiels

	Vire	Saint-Lô	Flers	Saint-Hilaire	Avranches
Nombre de consommateurs	50 868	81 703	90 497	36 999	68 443
<i>dont cœur de zone</i>	39 065	41 018	37 273	17 420	35 298

Source : INSEE 2010

En termes de dynamiques démographiques, la zone de Vire est de nouveau en croissance (+ 1.9%), même si celle-ci reste inférieure à la moyenne nationale (+ 3.3%) ou départementale (+ 2.2%).

La zone d'attractivité commerciale de Vire en 2011 :



Source : CCI de Caen

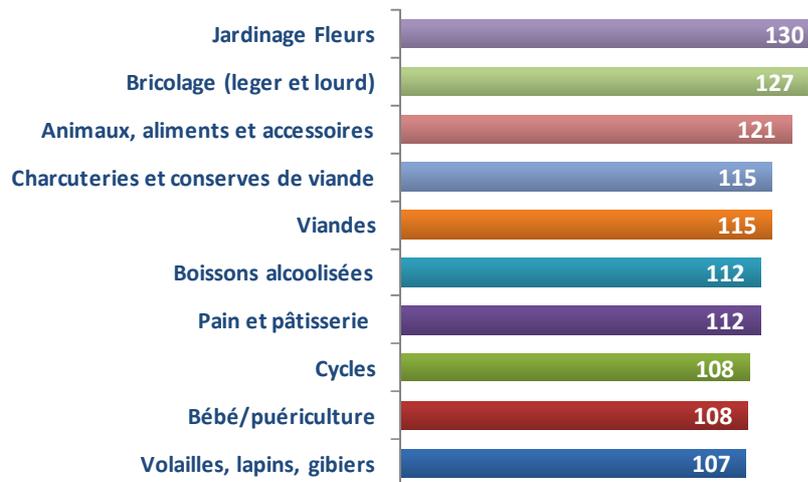
La consommation

Sur la zone d'attractivité commerciale de Vire, la consommation moyenne par ménage (11 838 €) est en forte augmentation entre 2004 et 2011 (+7,7%) alors que sur la même période la consommation nationale a stagné (+1%). La consommation moyenne par ménage sur la zone de Vire n'est plus aujourd'hui qu'inférieure de 3% à la consommation nationale (12 034 €) alors qu'elle était inférieure de 8% en 2004...

Ce sont les postes liés à l'équipement de la maison qui ont le plus fortement progressé (+10% sur Vire contre +2% en France) et ceux liés à l'équipement de la personne (+8% sur Vire contre -7% en France). Les postes liés au sport, à la culture et aux loisirs ont aussi fortement progressé (+6% à Vire contre +1% en France). La consommation alimentaire augmente aussi, mais de manière moins déconnectée de l'évolution nationale : +7% à Vire contre +4% en France.

De manière plus détaillée, ce sont certains postes liés à l'alimentaire qui caractérisent la consommation de la zone d'attractivité de Vire (voir graphique page suivante), et plus globalement la consommation bas-normande, avec des dépenses sur la zone supérieures de 12 à 15% aux dépenses nationales (charcuterie, viandes, pains et boissons alcoolisées). Certains postes de consommation en équipement de la maison comme le bricolage et le jardinage sont supérieurs de près de 30% à la dépense moyenne nationale. Tous les postes en équipement de la personne sont inférieurs de 15 à 30% aux dépenses nationales... sauf ceux liés aux dépenses d'habillement enfants/ bébé et à la puériculture qui sont supérieurs de 5 à 8% ; confirmation d'un certain rajeunissement de la population à l'échelle de la zone de chalandise.

Indices de disparité de la consommation¹⁷ (IDC) les plus élevées



Source : CCI de Caen, 2011

Au total, sur les quatre grandes familles de dépenses de consommation (alimentaire, équipement de la maison, équipement de la personne et le sport, la culture et les loisirs) les consommateurs dépensent 261,5 millions d'euros soit une augmentation de 12% par rapport à la précédente étude.

En termes d'évolution des habitudes de consommation, on peut noter, selon une enquête réalisée auprès des consommateurs locaux, que 35% des consommateurs réalisent déjà des achats via internet au moins occasionnellement et qu'un plus grand nombre encore pense qu'internet est un facteur d'avenir, tout en exprimant une certaine méfiance, et donc un besoin de garder un contact avec le commerce « physique » ; notons aussi que cette conscience de l'impact d'internet est présente chez les commerçants qui s'interrogent sur le positionnement à adopter face à ce circuit de distribution. Au-delà d'internet, les consommateurs manifestent aussi un intérêt particulier pour les produits recyclés, les AMAP et circuits courts, traduisant ainsi des préoccupations d'ordre économique, écologique et sociétal, avec une certaine sensibilité à la préservation de l'emploi local et à la consommation de proximité... à condition que les prix soient compétitifs ! Concernant les « drives », consommateurs comme commerçants semblent plus circonspects avec d'un côté la reconnaissance de l'aspect pratique, voire de retombées positives pour les métiers de bouche, et de l'autre le sentiment que le

¹⁷ L'indice de disparité de la consommation permet de corriger une moyenne de consommation nationale d'un produit afin de tenir compte des disparités locales. Un indice supérieur à 100 signifie une « surconsommation » alors qu'un indice inférieur à 100 signifie une « sous consommation ».

territoire est déjà suffisamment pourvu et que cela concoure à l'affaiblissement du lien entre les clients et les commerçants.

À court terme, les consommateurs ne semblent pas prêts à modifier leur mode d'accès aux commerces, et ce particulièrement en centre-ville : ils souhaitent pouvoir stationner en face du commerce pour réaliser leurs achats et considèrent de ce fait les parkings trop éloignés, pas assez bien signalés et la circulation difficile...

Concernant le marché non sédentaire du vendredi à Vire, l'enquête révèle que 59% des consommateurs de la Communauté de Communes le fréquentent ; ce sont les actifs qui le fréquentent le moins. 28% des consommateurs profitent d'ailleurs du marché pour réaliser des achats auprès des commerçants sédentaires, ces derniers étant plutôt réservés sur le bénéfice qu'ils retirent de la présence du marché le vendredi et plutôt critiques sur son organisation : dissémination des exposants, difficultés de circulation et de stationnement...

L'offre

L'appareil commercial ne bénéficie pas du dynamisme de la consommation : alors que celle-ci a augmenté de 12%, le chiffre d'affaires de l'appareil commercial n'a progressé « que » de 3%... ce que l'on peut traduire comme une perte d'attractivité globale de la zone auprès des consommateurs les plus multi-polarisés, ou comme un report vers de nouveaux circuits de distribution type internet... Le nombre de commerces a baissé (219 commerces aujourd'hui contre 239 en 2006-2008) alors que les services à la personne, le commerce automobile ainsi que les cafés – hôtels – restaurants se sont maintenus, et que les services financiers (banques, assurances...) se sont développés. Dans son acceptation la plus large, ce sont donc un plus de 440 commerces sur la zone d'attractivité de Vire.

En dehors de Vire, l'offre commerciale apparaît limitée et menacée :

- Supermarché Leclerc, Brico-Leclerc, quincaillerie, pharmacie, épicerie-café-tabac, cycles, vente de vin à Vaudry ;
- 1 commerce multi-services (épicerie-café-restaurant-boucherie-gaz-pain-journaux) à Maisoncelles-la-Jourdan ;
- 1 boulangerie-épicerie à Coulonces ;
- 1 restaurant gastronomique et un bar-restaurant à Roullours ;
- 1 offre relativement complète à Saint-Germain de Tallevende (superette, boulangerie, pharmacie, coiffure, café/brasserie) ;
- 1 offre plus fragile à Truttemer-le-Grand (boulangerie, salon de coiffure).

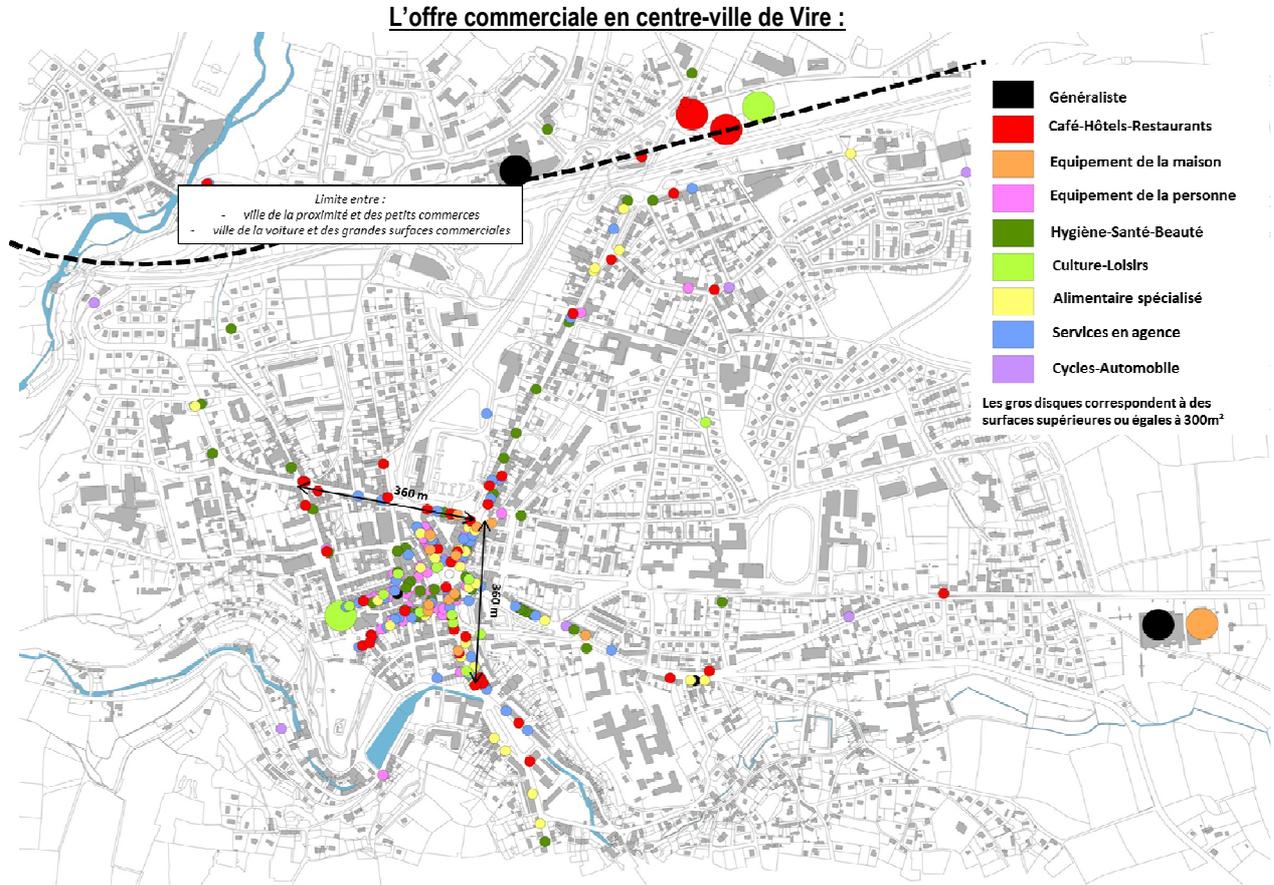
A l'échelle du pôle urbain virois, la répartition spatiale est en apparence équilibrée en nombre de cellules entre le centre-ville et le reste du territoire, avec environ la moitié des commerces situés en centre-ville de Vire (environ 220 cellules commerciales).

Néanmoins, cette répartition spatiale apparaît très différente en surface de vente, avec environ 70% des 56 600 m² de surfaces occupées par des magasins de plus de 300 m² situés au Nord et à l'Est de Vire.

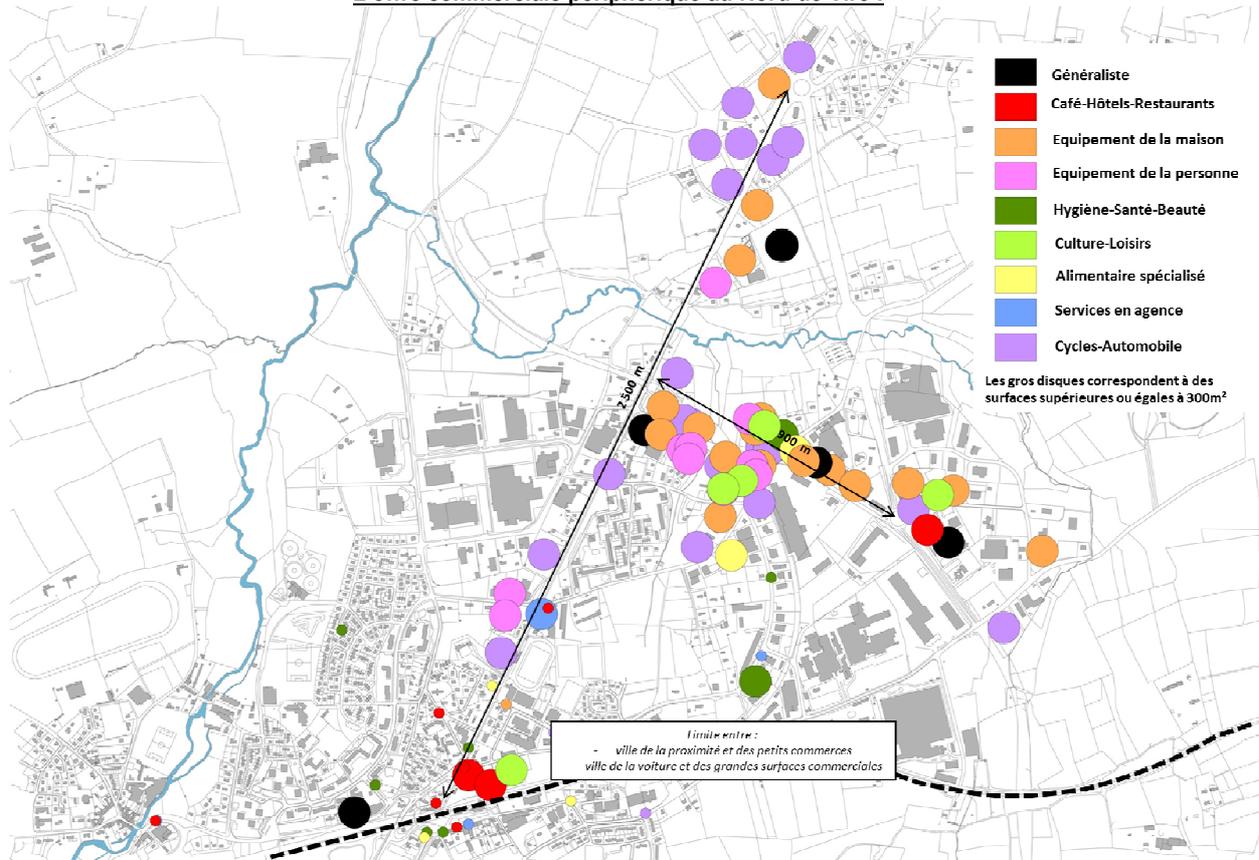
On assiste ainsi à une segmentation progressive entre :

- un centre-ville de plus en plus tourné vers l'alimentaire spécialisé, les services, la restauration et l'équipement de la personne avec des enseignes de qualité

- une zone Nord des grandes surfaces commerciales tournée vers l'équipement de la maison, l'automobile, les grandes surfaces généralistes et l'équipement de la personne moyen/bas de gamme



L'offre commerciale périphérique au Nord de Vire :



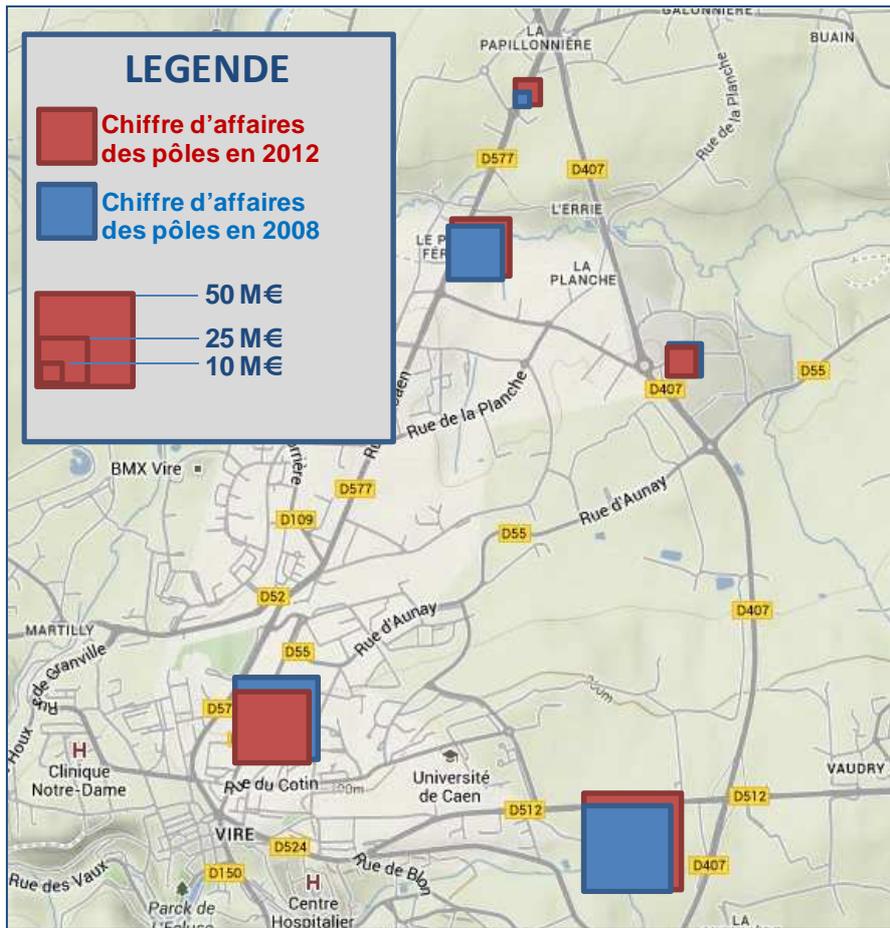
Source : Ville de Vire, CDHAT - Planis

Dans le détail, l'alimentaire voit son nombre de commerces et son chiffre d'affaires reculer, ce en raison de la disparition depuis 2006 de nombreux commerces de détail et que le différentiel de consommation n'a pas été complètement transféré vers les grandes surfaces.

Ceci étant, l'enquête réalisée auprès des consommateurs confirme que la zone de Vire semble bien couvrir les besoins du cœur de zone, avec une fréquentation régulière des grandes surfaces du territoire et une notoriété spontanée importante... peut-être trop d'ailleurs au goût des commerçants qui ont exprimé lors de l'enquête un sentiment de saturation vis-à-vis des grandes surfaces. De manière factuelle, Vire propose 264 m² de grandes surfaces alimentaire pour 1 000 consommateurs (Saint-Lô : 260 m² , Avranches : 256 m²).

Les dynamiques semblent plutôt positives pour l'offre non alimentaire puisque l'on constate un développement du nombre de commerces, de la surface de vente et du chiffre d'affaires, sans compter que plus de 8 consommateurs sur 10 déclarent trouver tout ce dont ils ont besoin en termes de commerce sur le territoire... mais il est vrai aussi que ces bons résultats sont essentiellement portés par le développement des grandes surfaces spécialisées, alors que le commerce de détail, particulièrement le centre-ville de Vire, connaît une stagnation de son activité bien que l'offre se soit développée. Malgré un développement des grandes surfaces spécialisées depuis 2006, la densité est encore faible sur la zone de Vire (671 m² pour 1 000 consommateurs) par rapport à Saint-Lô (797 m²) ou Avranches (793 m²).

Evolution du chiffre d'affaires des principaux pôles commerciaux entre 2008 et 2012



Source : CCI de Caen

3.2.3. Le tourisme

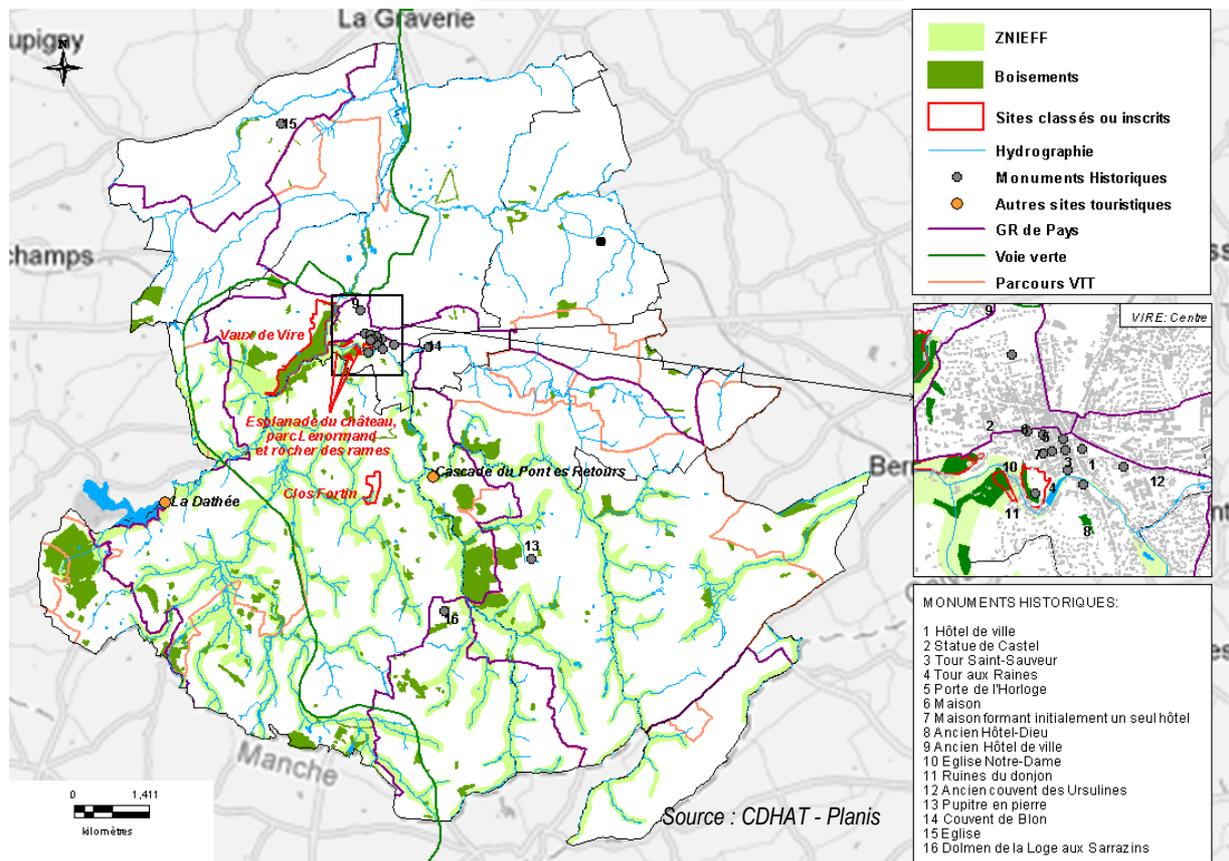
Un potentiel d'attractivité touristique non négligeable :

Le tourisme reste peu développé sur le territoire de la commune nouvelle de Vire Normandie, cependant un réel potentiel existe tant par sa situation géographique que par ses divers atouts naturels et patrimoniaux. Même si Vire Normandie ne dispose pas de sites touristiques de grande ampleur, elle est stratégiquement située à environ une heure de route des grands sites touristiques de Normandie (Tapisserie de Bayeux, plages du Débarquement, château de Caen, Mémorial de Caen, Mont-Saint-Michel...) et toute proche du Viaduc de la Soulevre, haut lieu touristique du Bocage.

- Un potentiel pour le « tourisme vert »

Le potentiel touristique de Vire Normandie se trouve plutôt au Sud du territoire grâce à la présence de reliefs, de cours d'eau et de paysages qu'il convient de préserver. En effet, ces divers paysages sont constitués de vallons bordés de haies champêtres, de plateaux de granit, de massifs forestiers, ou de nombreux chemins creux ou encore des gorges encaissées de la Vire. Nous pouvons citer les Cascades du Pont-ès-Retours, les Vaux de Vire, ou le lac de la Dathée et sa réserve ornithologique.

Carte du potentiel touristique « vert »



Cet environnement permet l'émergence de nombreuses activités tournées vers le « tourisme vert » comme la pêche, la randonnée, le VTT... D'ailleurs le tourisme itinérant est un axe de développement touristique qui s'affirme sur le territoire de Vire Normandie mais aussi à l'échelle départementale et régionale.

- Randonnées pédestres et itinéraires cyclables

Le plan vélo départemental adopté en 2004 a pour objectif de créer un réseau d'itinéraires cyclables sur l'ensemble du territoire départemental. Le Département a choisi, au travers de ce plan, de développer la pratique du vélo comme loisir, de favoriser le tourisme à vélo et de sécuriser la pratique du vélo sportif et du vélo utilitaire. Le plan vélo départemental prévoit, à terme, l'aménagement d'un réseau de véloroutes de 700 kilomètres constitué de pistes cyclables, de voies vertes ou de voies partagées.

Les 700 km du plan vélo départemental



Source : Conseil Général du Calvados

Le territoire du bocage Virois est traversé par la voie verte « Vire – Baie du Mont-Saint-Michel », qui plus précisément relie Vire à Pontaubault (dans la Manche à 15 km du Mont-Saint-Michel). Elle s'étend sur 75 kilomètres et traverse ou passe à côté de Vire, Chaulieu, Sourdeval, Le Neufbourg, Mortain, St Hilaire-du-Harcouët, Isigny-le-Buat, Ducey, Pontaubault. Les 14 kilomètres dans le Calvados ont été refaits en 2006 et sont d'excellente qualité. Une continuité cyclable est maintenant assurée entre les voies vertes Vire – Baie du Mont-Saint-Michel et Pont-Farcy – Carentan, permettant de placer Vire Normandie sur le trajet des plages du Débarquement au Mont-Saint-Michel.

Véloroutes sur le territoire de Vire Normandie et autour



Sources : Site officiel de Calvados Tourisme - <http://calvados-tourisme.fr>

Le département propose aussi des topoguides de randonnée dont un sur le canton de Vire composé de 11 circuits balisés.



- Activités en plein air

Environ 400 km de rivières et plusieurs plans d'eau sont présents sur le Bocage Normand ce qui en fait un lieu propice à la pratique de la pêche. Le Bocage Virois est principalement traversé par la Vire et ses affluents (le ruisseau de Maisoncelles, la Virène, la Dathée, le ruisseau des Houilles, l'Allière, la Brévogne). Parmi eux, le lac de la Dathée, qui est un lieu de pêche mais aussi un magnifique lieu de promenade (6 km de sentier). Il s'agit d'un lac artificiel en amont d'un barrage construit en 1977 pour augmenter les ressources en eau potable de l'agglomération viroise et régulariser le débit de la Vire. S'y trouve aussi une base de voile et une réserve ornithologique de 10 hectares ainsi qu'un golf (18 trous). De Pâques à fin septembre le centre nautique est ouvert tous les week-ends et jours fériés à la location de planches à voile, catamarans, kayaks, avirons et pédalos.



Parallèlement des projets privés de développement de structures agrotouristiques sont à l'étude sur les communes déléguées de Maisoncelles-la-Jourdan (lieu-dit « Le Vay ») ou de Saint-Germain de Tallevende (lieu-dit « Les Landes »).

Un potentiel pour de nouvelles formes de tourisme : tourisme industriel, patrimoine de la Reconstruction...

La ville de Vire est un pôle d'emploi historiquement industriel. Créé en 1967, le plus grand employeur du territoire, Guy Degrenne, leader européen des couverts propose une visite guidée des ateliers de fabrication des couverts orfèvres à Vire ainsi qu'un espace commercial avec boutique et magasin d'usine.



Boutique commerciale Guy Degrenne

La seconde guerre mondiale a laissé des traces sur l'architecture des villes et villages bas-normands. L'Hôtel de Ville de Vire, édifice caractéristique de l'architecture d'après-guerre est classé monument historique. Détruit lors des bombardements de 1944, il a été reconstruit et inauguré en 1956 par Guy Mollet, Président du Conseil. Ce bâtiment moderne a été construit d'après les plans des architectes David et Herpe.



Hôtel de ville de Vire

Le patrimoine de la Reconstruction reste encore méconnu mais il constitue déjà un axe de développement touristique. Ce potentiel tend à être exploité notamment par le Musée des Arts et Traditions Populaires de Vire qui a proposé en 2012 une exposition temporaire « Permis de (Re)construire Vire 1944-1965 »¹⁸. Il accueille aussi l'exposition « L'architecture de la Reconstruction dans le Calvados ». Aussi, l'Office de tourisme du Bocage Normand a mis en place depuis l'été 2012 des visites théâtralisées sur ce thème.



Affiche en Anglais de l'exposition temporaire Permis de (Re)construire

En complément d'un patrimoine de la Reconstruction, le territoire dispose d'un patrimoine plus ancien. L'ensemble des fortifications qui structurait la ville médiévale est toujours en partie visible dans la ville reconstruite après 1944 avec « la porte horloge » (porte d'entrée de la Ville au 13ème siècle), un Donjon datant du 12ème siècle, l'église « Notre Dame » de style gothique ainsi que des tours de la cité médiévale qui faisaient partie, autrefois, du Château de Vire (Porte Saint-Sauveur, Tour aux Raines, Tour de Coulonces, Tour de Geôle, Tour de la Douve).



Donjon de Vire

Le Musée des Arts et des Traditions Populaires de Vire, installé au sein de l'ancien Hôtel Dieu, permet également aux visiteurs de découvrir des collections de meubles, bijoux, coiffes et objet du patrimoine normand, ainsi que des tableaux d'artistes régionaux et des recompositions d'ateliers d'artisans.

Les villages aux alentours proposent aussi des sites patrimoniaux tels que des petites chapelles et églises.

Le territoire propose aussi des spécialités du terroir telles que la véritable Andouille de Vire et des produits cidricoles AOC/AOP de Normandie.

¹⁸ Cette exposition, disposant d'un affichage et de visites guidées en Anglais, a notamment attiré de nombreux touristes britanniques. Les touristes britanniques représentent les trois quarts des demandes à l'accueil dans les offices de tourisme du Bocage (source : Observatoire du tourisme 2012 – CDT14). Ils constituent donc une clientèle intéressante.

Nombre d'entrées enregistrées dans les infrastructures touristiques du Bocage										
Sites et lieux de loisirs	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Centre aquatique de Vire	88 823	68 204	85 412	83 761	90 176	83 617	80 117	73 820	83 118	83 200
Musée Municipal de Vire	1 770	2 499	2 052	1 862	5 560	6 783	4 959	6 593	4 515	8 114
Porte Horloge de Vire	fermé	3 464	5 403	4 558	3 702	4 000	3 800	4 300	4 403	3 308
Guy Degrenne				3 200	3 230	3 510	2 169	2 846	2 602	2 211
Viaduc de la Souleuvre, hors CdC (estimations)	83 000	80 000	89 000	75 000	70 000	70 000	80 000	80 000	80 000	70 000

Source : Observatoire du tourisme 2007 et 2012 – Comité Départemental du Tourisme du Calvados

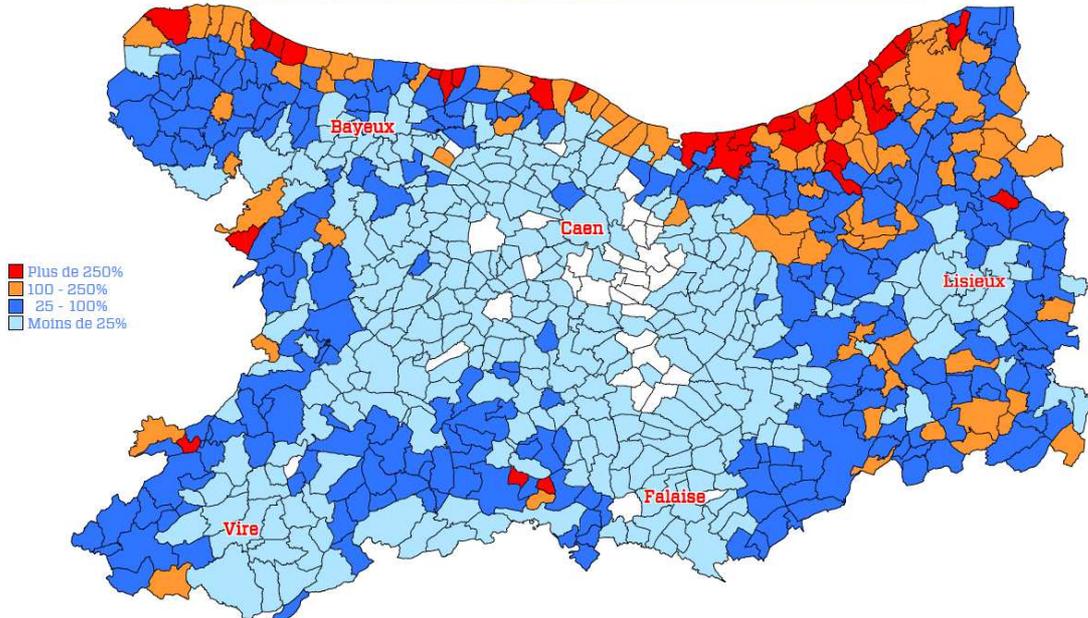
Les infrastructures touristiques ayant connu le plus grand nombre d'entrées en 2012 sont :

- le Centre Aquatique de Vire : 83 200 entrées
- le Musée de Vire : 8 114 entrées
- la Porte Horloge : 3 308 entrées
- Guy Degrenne (visites guidées) : 2 211 entrées

Un potentiel d'accueil touristique peu développé

Le potentiel d'accueil touristique sur le territoire de Vire Normandie reste relativement peu développé.

Le taux de fonction touristique des communes du Calvados au 1er janvier 2013
(capacité totale en hébergement touristique de la commune / population communale)



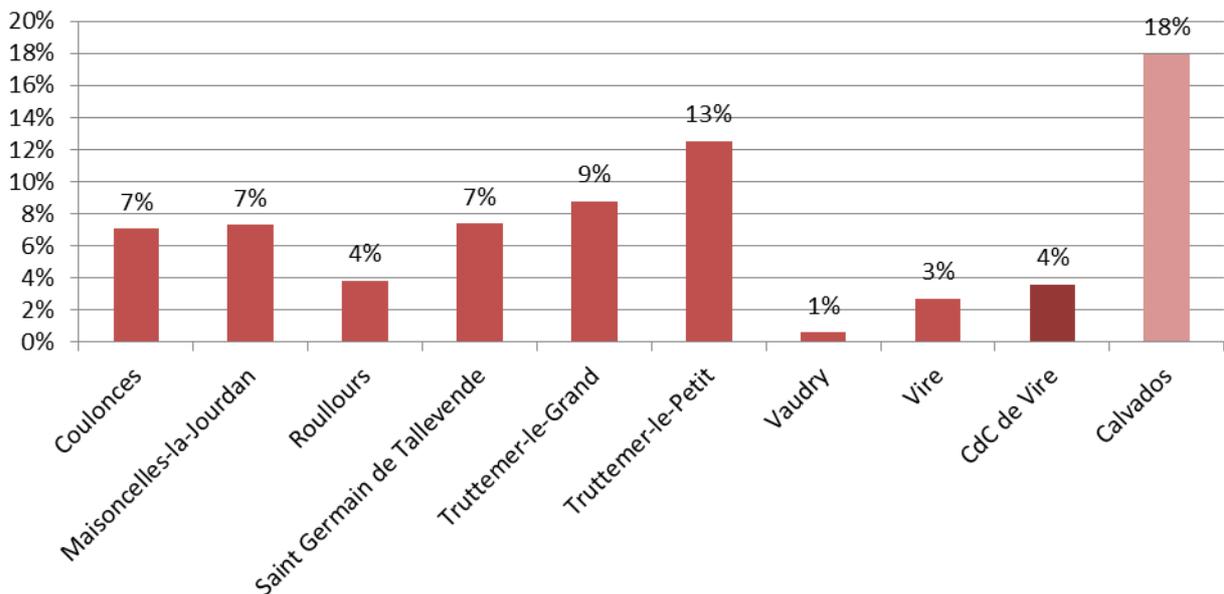
- Ce taux permet de mesurer l'importance du tourisme dans un lieu donné en le rapportant à la population des résidents permanents.
- Lorsque le taux est = à 100, on considère que la population double au plus fort de la saison : il y a autant d'habitants permanents que de touristes en séjour.
- Les plus forts taux se concentrent sur les littoraux.

Source : Calvados Tourisme 2013 - INSEE



La part de résidences secondaires est bien moins élevée que la moyenne départementale et principalement localisée au Sud du territoire.

La part des résidences secondaires et logements occasionnels



Sources : Insee 2010, exploitations principales

Les structures d'accueil y sont relativement peu nombreuses :

- 5 hôtels tous localisés à Vire (137 chambres, soit 274 lits)
- 7 gîtes et 5 chambres d'hôtes répartis sur l'ensemble du territoire
- 1 camping municipal à Vire
- 1 aire d'accueil de camping-cars localisée en plein centre-ville de Vire

L'offre d'accueil en nombre de structures et de lits sur le territoire de Vire Normandie au 1^{er} janvier 2012

	hôtels		HPA		Ch d'Hôtes		Loc Gîtes de Fr.		Loc Clév		Loc class non label		Rés. Sec.		TOTAL LITS
	nb	lits	nb	lits	nb	lits	nb	lits	nb	lits	nb	lits	nb	lits	
Communes	nb	lits	nb	lits	nb	lits	nb	lits	nb	lits	nb	lits	nb	lits	
Coulonces	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	100	100
Roullours	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0	0	12	60	63
Maisoncelles	0	0	0	0	0	0	1	6	0	0	0	0	16	80	86
Saint Germain de Tallevende	0	0	0	0	2	25	3	10	1	4	1	6	44	220	265
Truttemer le Petit	0	0	0	0	0	0	1	7	0	0	0	0	5	25	32
Truttemer le Grand	0	0	0	0	1	4	2	10	0	0	0	0	21	105	119
Vaudry	0	0	0	0	1	4	0	0	0	0	0	0	2	10	14
Vire	5	274	1	45	0	0	0	0	2	7	1	5	45	225	556
TOTAL	5	274	1	45	5	36	7	33	3	11	2	11	165	825	1235

Source : Calvados Tourisme et OTBN

NB : Aux différents modes d'hébergement présentés ci-dessus, il conviendrait d'ajouter les hôtels non classés et les meublés saisonniers ou chambres d'hôtes non labellisés ou classés, dont le nombre est difficile à quantifier.

Chacune des communes déléguées –ex-communes) du territoire compte des résidences secondaires en nombre plus ou moins important.

Les communes déléguées de Vire et de Saint-Germain de Tallevende - La Lande Vaumont concentrent la majeure partie de l'offre hors résidences secondaires (hôtels ; hôtellerie de plein air ; chambres d'hôtes ; Locations Gîtes de France, Clévacances et non labellisées).



Gîte à Truttemer-le-Grand



Chambre d'hôte à Roullours



Camping municipal de Vire



Hôtel à Vire

On peut toutefois noter une augmentation de l'offre d'accueil sur le territoire de Vire Normandie sur les dernières années (+2% de lits entre 2008 et 2012).

En outre, la zone Bessin-Bocage (l'Ouest du Calvados) présente des taux d'occupation en 2011 traduisant de possibles améliorations, tout en s'approchant de la moyenne départementale :

- 50,7% (soit 25 000 nuitées) pour l'hôtellerie (56,1% dans le Calvados)
- 35% (soit 2 800 nuitées) pour l'hôtellerie de plein air (35% dans le Calvados)
- 42,8% (soit 2800 nuitées) pour les gîtes/meublés (46,5% dans le Calvados).

La clientèle européenne et étrangère représente près de la moitié de la fréquentation de l'hôtellerie (44,3%) et de l'hôtellerie de plein air (48%). Il s'agit principalement de touristes britanniques, néerlandais et belges.

A noter néanmoins que la zone Bessin-Bocage présente un contraste important entre le Bessin qui compte de nombreuses communes côtières et plusieurs plages du débarquement et le Bocage moins touristique, où se trouve le territoire de Vire Normandie.

Enfin, l'organisation touristique du territoire s'est restructurée. Ainsi, depuis juillet 2012, le Bocage est doté d'une structure unique : l'office de tourisme du Bocage Normand.

Les atouts touristiques au Sud du territoire pourraient compenser la moindre attractivité démographique et économique de cette partie de la commune nouvelle de Vire Normandie. Vire Normandie pourrait développer le tourisme en s'appuyant particulièrement sur son patrimoine naturel et architectural. Le déploiement de l'offre d'accueil pourrait se faire en misant sur la diversification de l'activité agricole : gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme... De nombreux enjeux concernant l'activité touristique sont à prendre en compte dans l'élaboration du PLU. En effet, afin de ne pas porter atteinte à la fréquentation touristique, une attention particulière devra être portée à la localisation des nouvelles zones constructibles et à leur insertion paysagère.

3.2.3. L'agriculture

A l'échelle nationale, il a été observé une forte consommation de l'espace depuis ces 30 dernières années, avec la disparition d'environ 75000 ha de terres agricoles par an.

Ainsi la question de l'étalement urbain et de la pression foncière ont été prises en compte dans deux lois votées en 2010 :

- la loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010 qui a pour objectif d'« inscrire l'agriculture dans un développement durable des territoires » et soumet certaines procédures et autorisations d'urbanisme à l'avis d'une commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA), ceci afin de lutter contre le gaspillage des terres agricoles. (des objectifs chiffrés de consommation de l'espace devront être donnés).
- la loi portant Engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) qui a pour objectif de « favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques » et se traduit notamment par un renforcement de l'utilisation des outils de planification (PLU, SCOT...) en tant qu'outil de gestion entre les différents types d'espaces, permettant de s'orienter vers « l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ».

Dans le cadre de la Loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 qui préconise de protéger et valoriser l'espace agricole et forestier, (art. L151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) un diagnostic agricole a été réalisé avec :

- un état des lieux de l'activité agricole sur le territoire de Vire Normandie (nombre de sièges d'exploitation, évolution, pérennité des sièges à l'horizon 7-10 ans, plans d'épandage, mise aux normes, etc.).
- une évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet (PADD) sur le devenir des exploitations agricoles de la commune nouvelle de Vire Normandie. Il s'agit de voir si concrètement l'ouverture à l'urbanisation des terrains agricoles est de nature à porter atteinte de façon significative aux exploitations concernées.

Afin de bien considérer l'importance de l'activité agricole sur le territoire, une large partie du diagnostic agricole s'appuie sur un travail de terrain, et d'enquêtes. Ainsi, 118 exploitants agricoles dont 98 ayant leur siège sur la commune nouvelle ont pu être directement rencontrés lors de permanences agricoles. Environ 35 exploitants n'ont pas été rencontrés (dont 20 ayant leur siège sur le territoire de la commune nouvelle).

Grâce à ces entretiens, 8128 ha ont été renseignés, soit près de 74% de la Surface Agricole Utile (SAU) de la commune nouvelle de Vire Normandie.

Analyse socioéconomique de l'agriculture

Début 2012, Vire Normandie accueillait 133 exploitations agricoles recensées par les communes déléguées, et réparties comme suit :

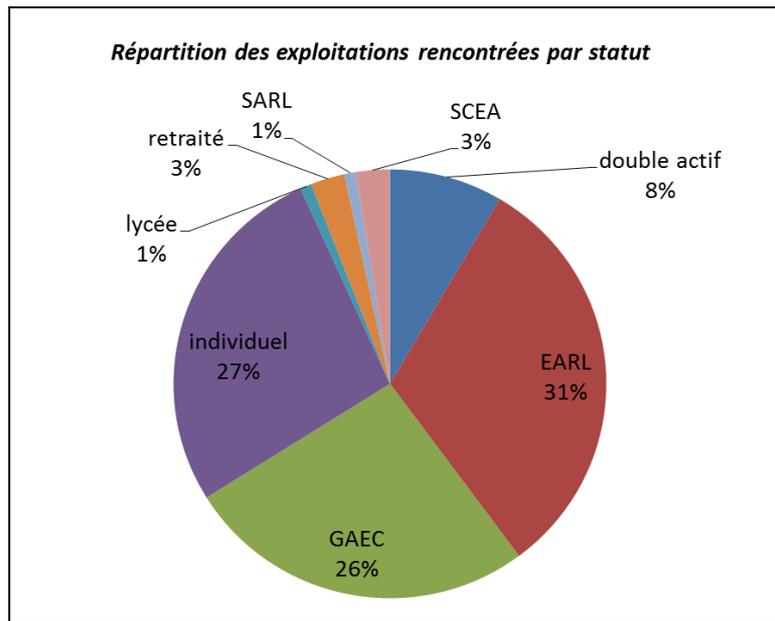
	Nombre d'exploitations agricoles recensés lors du RGA 2010	Nombre d'exploitants recensés par les mairies	Nombre d'exploitants rencontrés lors des enquêtes	Nombre d'exploitants non rencontrés
Coulonces	31	22	15	7
Maisoncelles la Jourdan	32	17	15	2
Roullours	24	12	7	5
Saint Germain de Tallevende	67	31	24	7
Truttemer le Grand	25	18	11	7
Truttemer le Petit	13	9	6	3
Vaudry	14	11	10	1
Vire	33	13	10	3
Total	239	133	98	35
Exploitants hors Vire Normandie venant exploiter des parcelles sur Vire Normandie			20	
Total exploitations enquêtées			118	

118 exploitations ont été rencontrées. Elles se répartissent de la façon suivante :

- 32 exploitations individuelles,
- 37 EARL (Exploitation A Responsabilité Limitée),
- 31 GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun),
- 3 SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole),
- 1 SARL (correspondant ici à une entreprise de travaux agricoles),
- 1 lycée,
- 10 doubles actifs,
- 3 retraités.

Ces 118 structures sont constituées de 201 exploitants et 28 salariés. Ils induisent par ailleurs des emplois liés à l'activité agricole (travaux agricoles, transformation, services...): en moyenne, une exploitation est constituée de 1,7 personnes.

Répartition des exploitations selon leur statut :

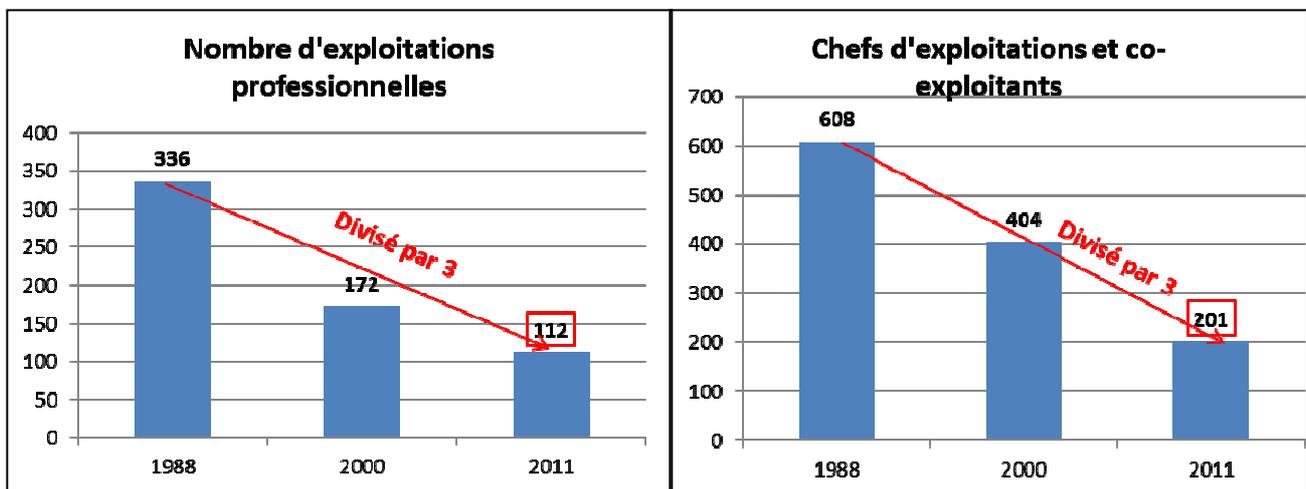


Source : CDHAT - Planis

A partir des données du Recensement Général Agricole de 1988 et 2000, et des données des enquêtes agricoles, l'évolution des exploitations a pu être analysée.

Ainsi, la population agricole a été divisée par 3 en 23 ans, passant de 336 exploitations professionnelles en 1988 à environ 112 en 2011 (enquête agricole), alors que la superficie d'exploitation a été multipliée par 3 (environ 98 ha par exploitation en 2011 contre 31 ha en 1988).

Evolution du nombre d'exploitations professionnelles et du nombre de chefs d'exploitations et co-exploitants :

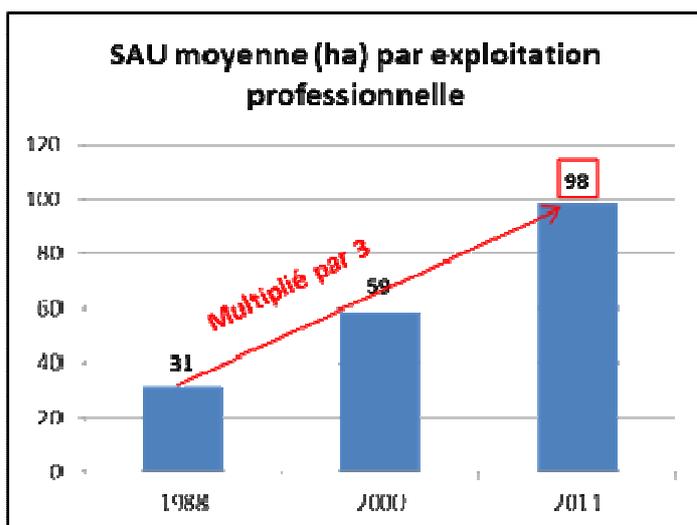


Source : données RGA 1988, 2000 et enquêtes agricoles 2011

En complément de ces données chiffrées, il apparaît important de rappeler que le RGA de 2010 ne fait pas la distinction entre les exploitations professionnelles et non professionnelles. Il indique que le nombre d'exploitations, toutes confondues, est passé de 601 en 1988 à 239 en 2010 (nombre divisé par 2,5) sur le territoire de Vire Normandie. Ces 239 exploitations, cultivaient 11052 ha de Surface Agricole Utile (sur et en dehors du territoire de la CdC) contre 11039 ha pour 340 exploitations en 2000 et 11970 ha pour 601 exploitations en 1988.

Il est nécessaire de préciser ici que la SAU (Surface Agricole Utile) correspond à la surface exploitée par les exploitants, que les parcelles soient situées dans ou à l'extérieur du territoire. Ainsi, des exploitants hors territoire peuvent exploiter des superficies dans le territoire. Ainsi, on veillera à l'interprétation des données de la SAU, car une diminution de la SAU ne veut pas forcément dire qu'il y a moins de surface utilisée pour l'agriculture, mais elle peut signifier qu'il y a plus d'exploitants à venir exploiter des terres depuis l'extérieur du territoire.

Evolution de la SAU par exploitation professionnelle :

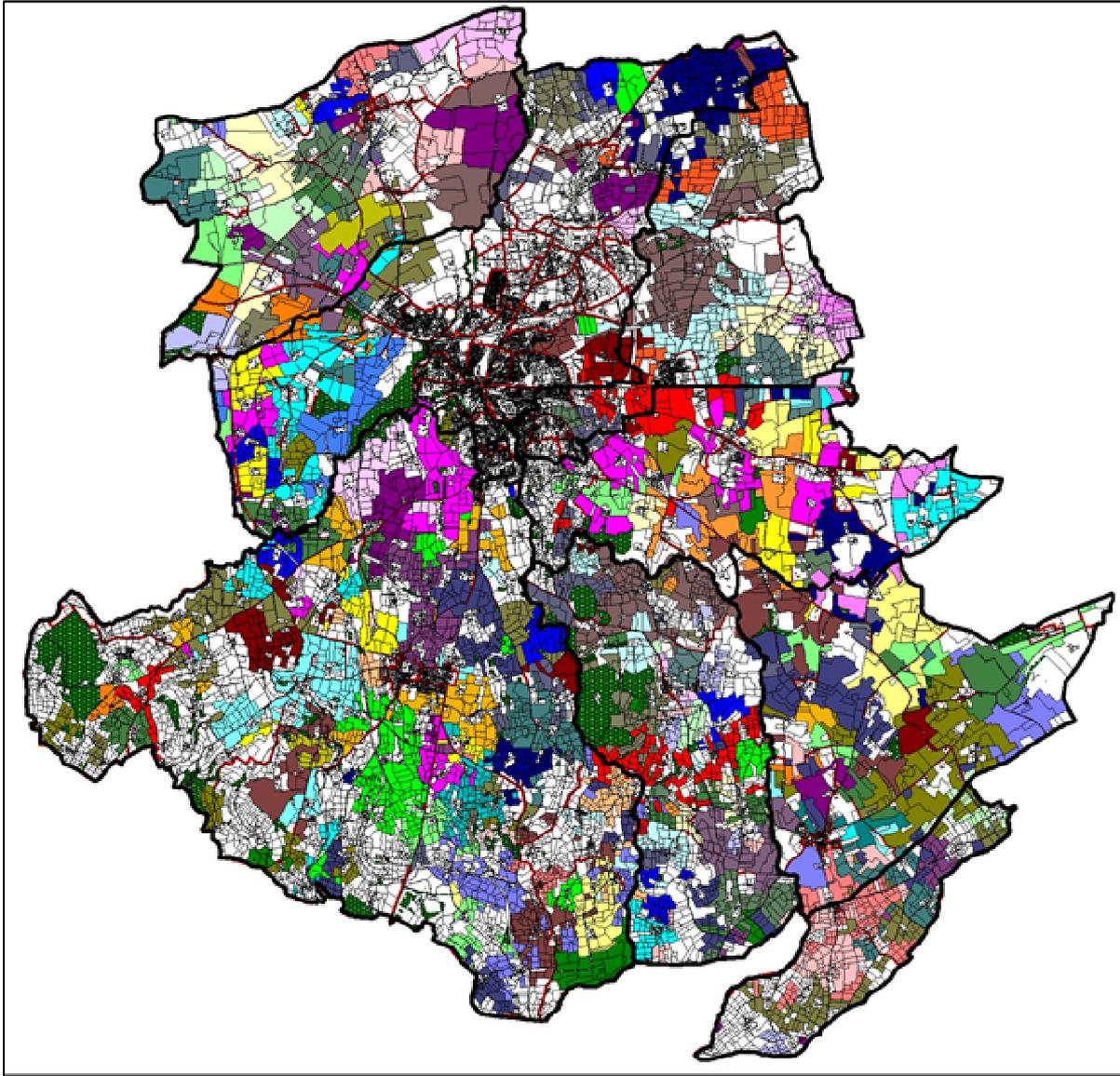


Source : données RGA 1988, 2000 et enquêtes agricoles 2011

Commune déléguée	SAU (RGA 2010)
Coulonces	1 399 ha
Maisoncelles-la-Jourdan	994 ha
Roullours	819 ha
Saint-Germain de Tallevende	3 302
Trut. Le Grand	1581
Trut. Le Petit	495 ha
Vaudry	895 ha
Vire	1 567 ha
TOTAL VIRE NORMANDIE	11 052 ha

Compte-tenu de la grandeur du territoire et du nombre d'exploitants rencontrés, la cartographie brute des exploitations agricoles présentée ci-après apparaît difficile à lire mais elle constitue néanmoins une source de donnée intéressante pour comprendre leurs fonctionnements (les surfaces en blanc correspondent aux parcelles non renseignées).

Cartographie des exploitations enquêtées :

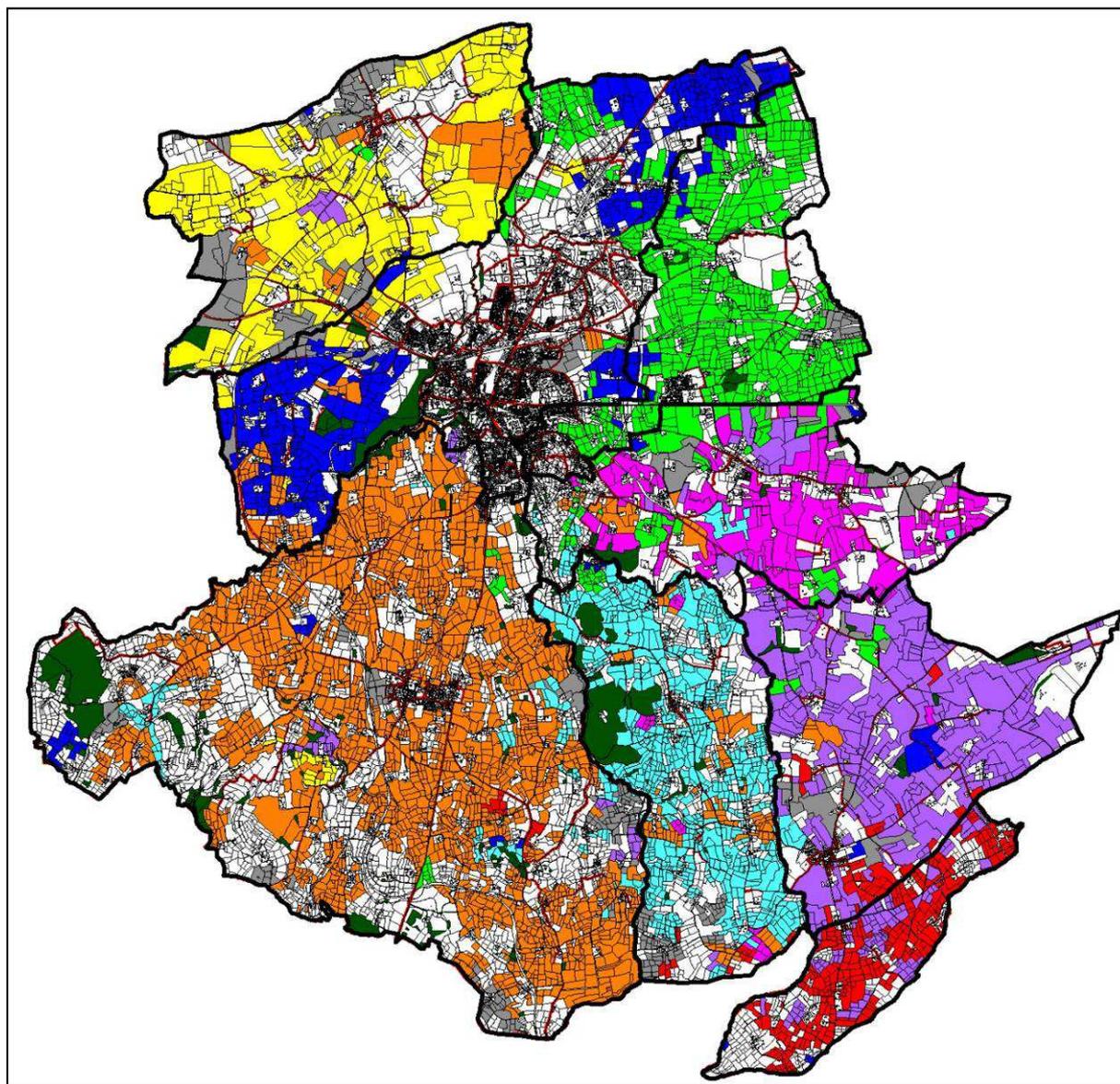


Globalement, les exploitants cultivent des terres sur la commune déléguée de leur siège ou sur des communes déléguées à proximité immédiate, tendant à limiter les temps de déplacement.

Ponctuellement, des superficies moindres peuvent être exploitées sur des parcelles plus éloignées.

La cartographie présentée ci-après, faisant état des exploitations agricoles selon leur commune déléguée d'origine (avec une couleur par origine du siège d'exploitation) permet de confirmer cela.

Cartographie des exploitations agricoles selon leur commune déléguée d'origine :



Localisation du siège d'exploitation sur :

 Coulonces	 Truttemer le Petit
 Maisoncelles la Jourdan	 Vaudry
 Roullours	 Vire
 Saint Germain de Tallevande	 Autres communes
 Truttemer le Grand	 Bois

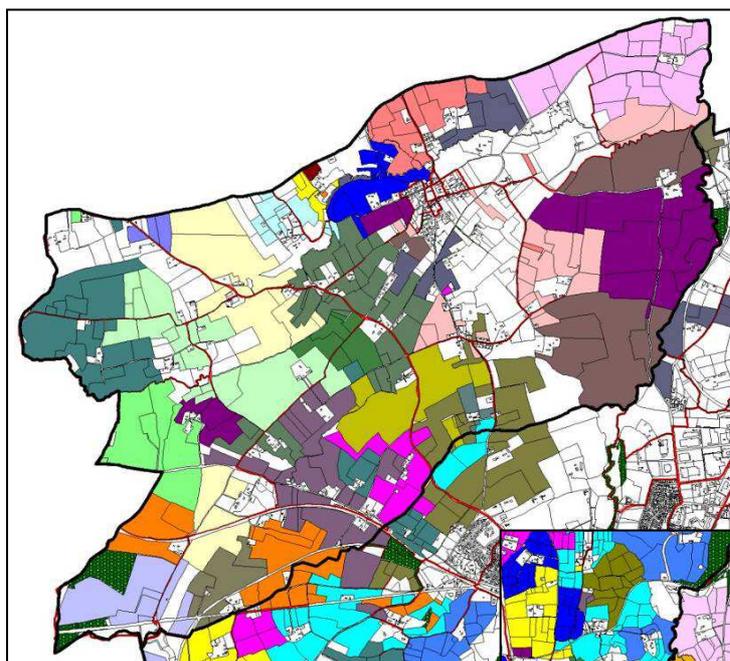
Interactions entre agriculture et territoire

- Morphologie du parcellaire exploité :

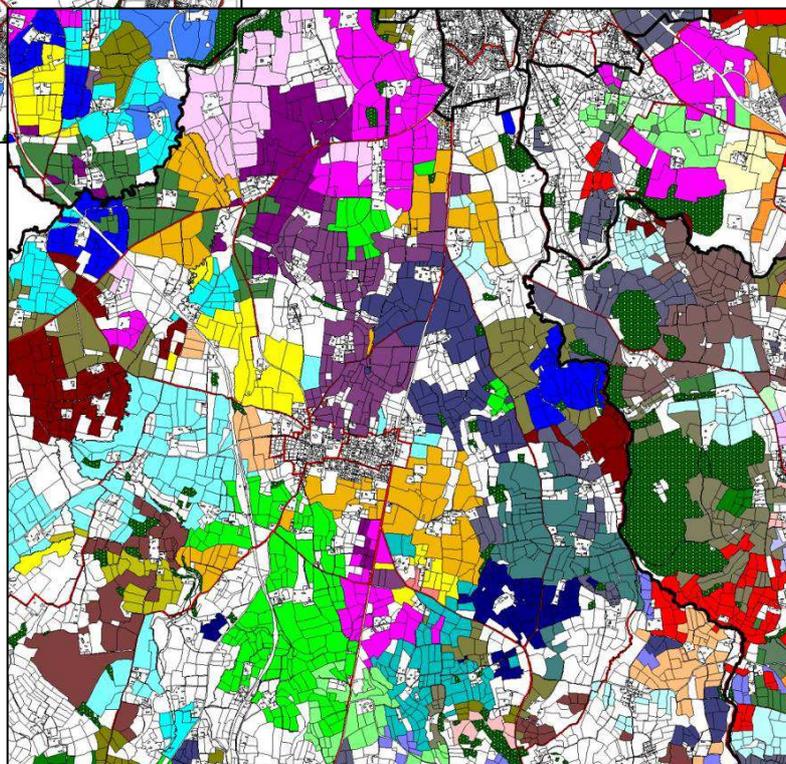
Globalement, toutes les communes déléguée de Vire Normandie ont déjà fait l'objet d'un remembrement (entier ou partie) entre les années 1974 et 2007.

Les communes déléguées ayant fait l'objet d'un remembrement global sont Truttemer-le-Grand en 1972, Coulonces en 1997 et Roullours en 2007.

La taille des parcelles cadastrales est différente selon si la commune déléguée est remembrée ou non. Par ailleurs, les structures d'exploitations sont mieux concentrées quand un aménagement foncier a été réalisé, comme à Coulonces, alors qu'elles sont plus étalées quand il n'y a pas eu d'aménagement foncier, comme à Saint-Germain de Tallevende.



Structure parcellaire de Coulonces (à gauche) et à Saint-Germain de Tallevende (ci-dessous) :



Les exploitations sont globalement bien structurées, même lorsque la commune déléguée n'a pas été remembrée. Le souhait de restructurer le parcellaire a parfois été évoqué, pour notamment réaliser des travaux. La reprise de terre dans le but d'agrandir l'exploitation oblige souvent à augmenter les trajets sur la route, induisant des charges supplémentaires et augmentant les problèmes de sécurité routière.

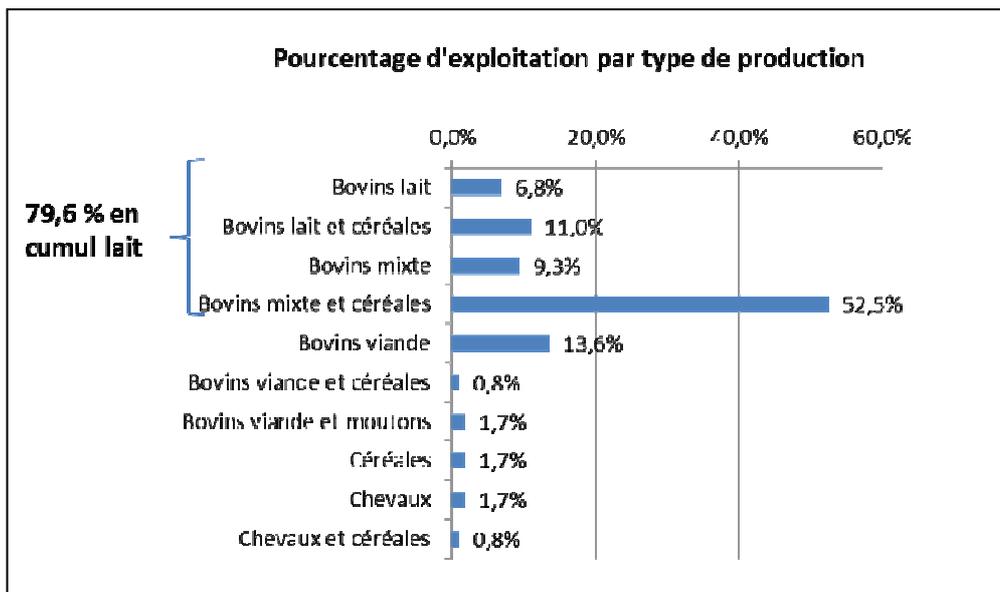
En moyenne, un exploitant est propriétaire d'environ 26% des terres qu'il exploite.

- Types de production :

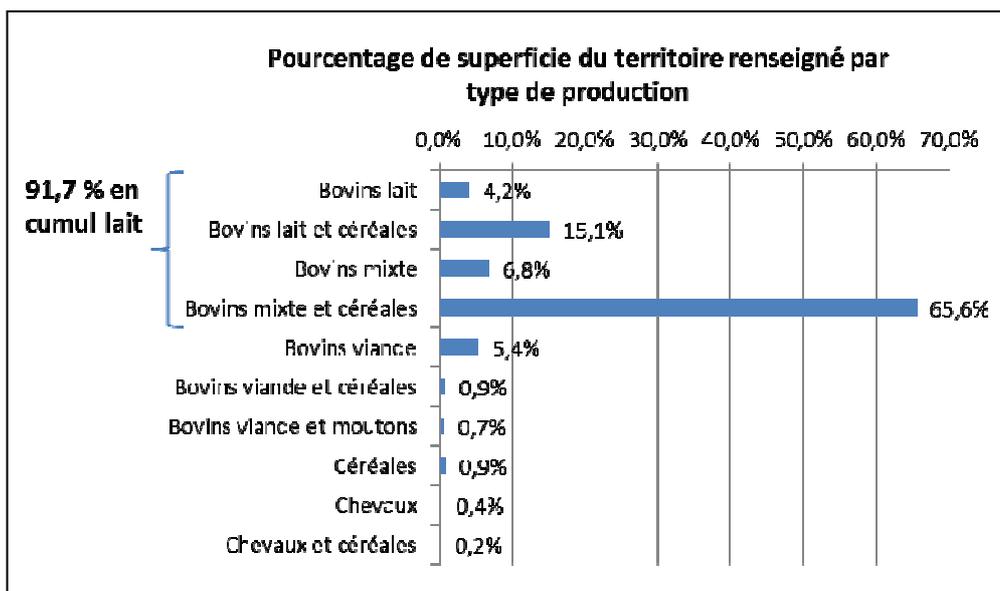
Le territoire est marqué par l'activité agricole, elle-même dominée par la production « Bovins mixte et céréales », à savoir la production de lait, combinée à la production de taurillons ou de vaches allaitantes et complétée par la culture de céréales. Ce type de production est rencontré chez 52,5% des exploitants interrogés et correspond à 38% du territoire de Vire Normandie.

Globalement, la tradition laitière du territoire est confirmée puisque la production de lait, combiné ou non à de la production de viande ou de céréales, représente 79,6% des exploitations interrogées, et 55% du territoire de Vire Normandie.

Répartition des exploitations selon le type de production :



Répartition de la superficie du territoire selon le type de production :



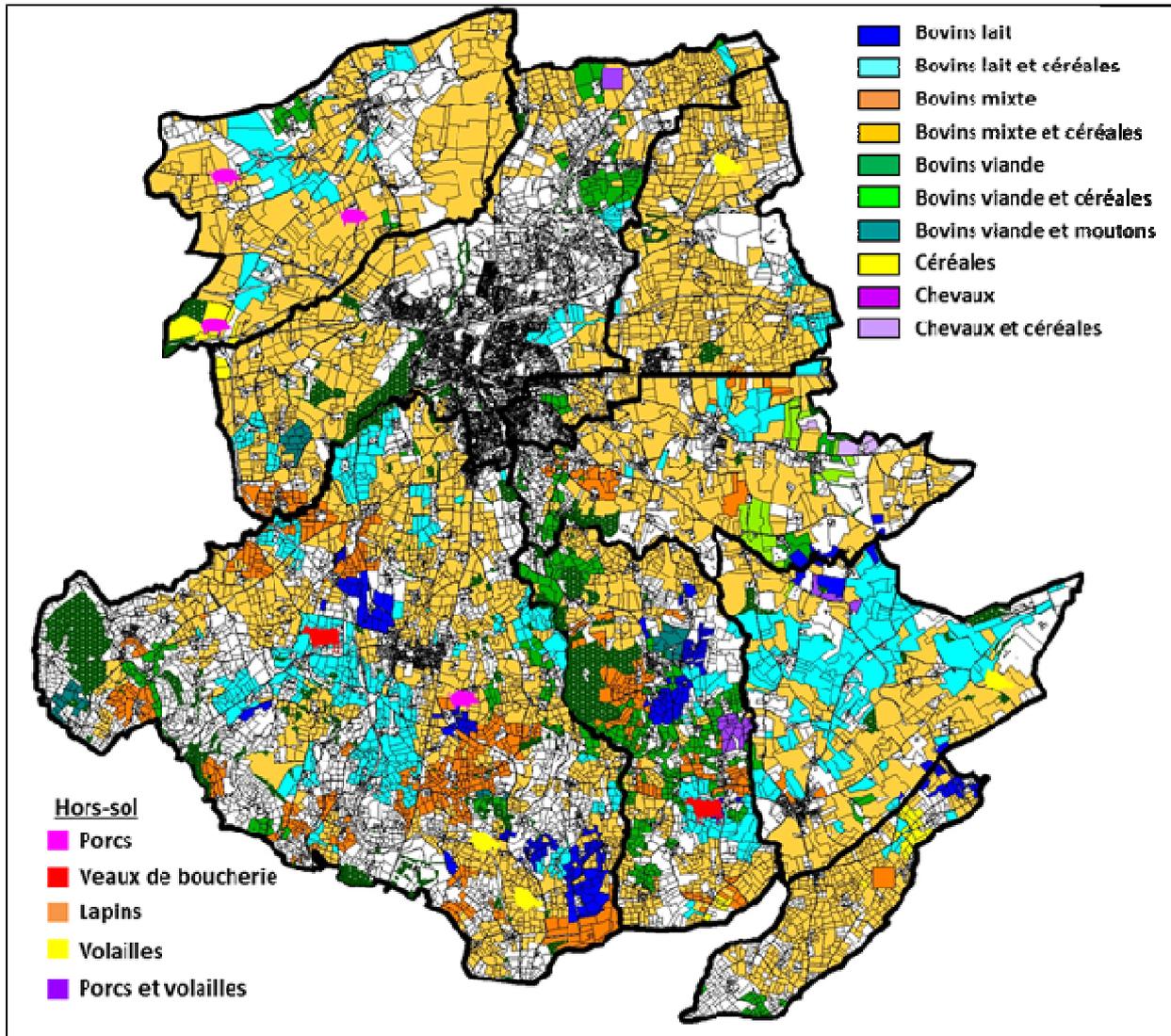
30 exploitations (25%) sont en mono-production et occupent 909 ha (12% du territoire renseigné).

12 exploitations ont une production hors-sol dont :

- 4 en volailles,
- 4 en porcs,
- 2 en veaux de boucherie (+3 en petite quantité),
- 1 en lapins,
- 1 en porcs et lapins (lycée).

1 seul exploitant bio siégeant sur le territoire (Saint-Germain de Tallevende), et 2 autres siégeant en dehors de la commune nouvelle ont été rencontrés dans le cadre des permanences agricoles.

Cartographie du territoire de Vire Normandie selon le type de production :



Globalement, le territoire montre une faible diversité de production agricole (dominé par le type « Bovins mixte et céréales »), et la majorité des exploitations présentent 2 à 3 productions (lait, viande et céréales).

Les exploitations de Saint-Germain de Tallevende et Maisoncelles-la-Jourdan présentent une diversification moindre, du fait de la présence de terres moins appropriées à la culture (moins de céréales, plus de prairies pour la production de bovins viande).

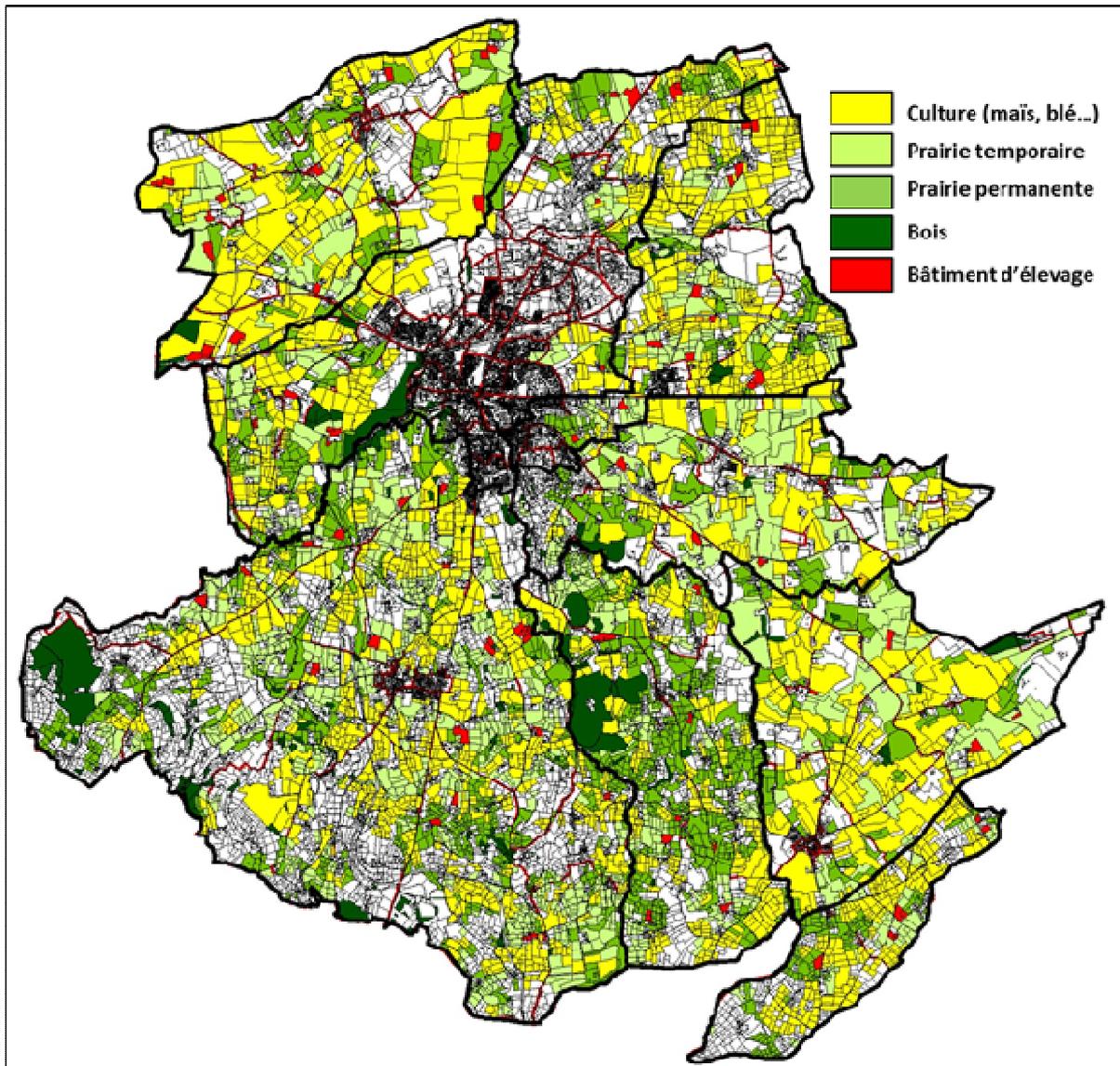
- **Assolement :**

Lors des enquêtes agricoles, il a été demandé aux exploitants de préciser l'assolement de leurs parcelles d'exploitation. C'est donc la culture dominante qui apparaît alors que la parcelle peut être découpée en plusieurs types de cultures.

L'assolement moyen des exploitations rencontrées est la suivante :

- 25,6% de prairie permanente
- 26% de prairie temporaire
- 25,2% de maïs
- 23,2% de céréales, colza...

Cartographie du territoire de Vire Normandie selon l'assolement :



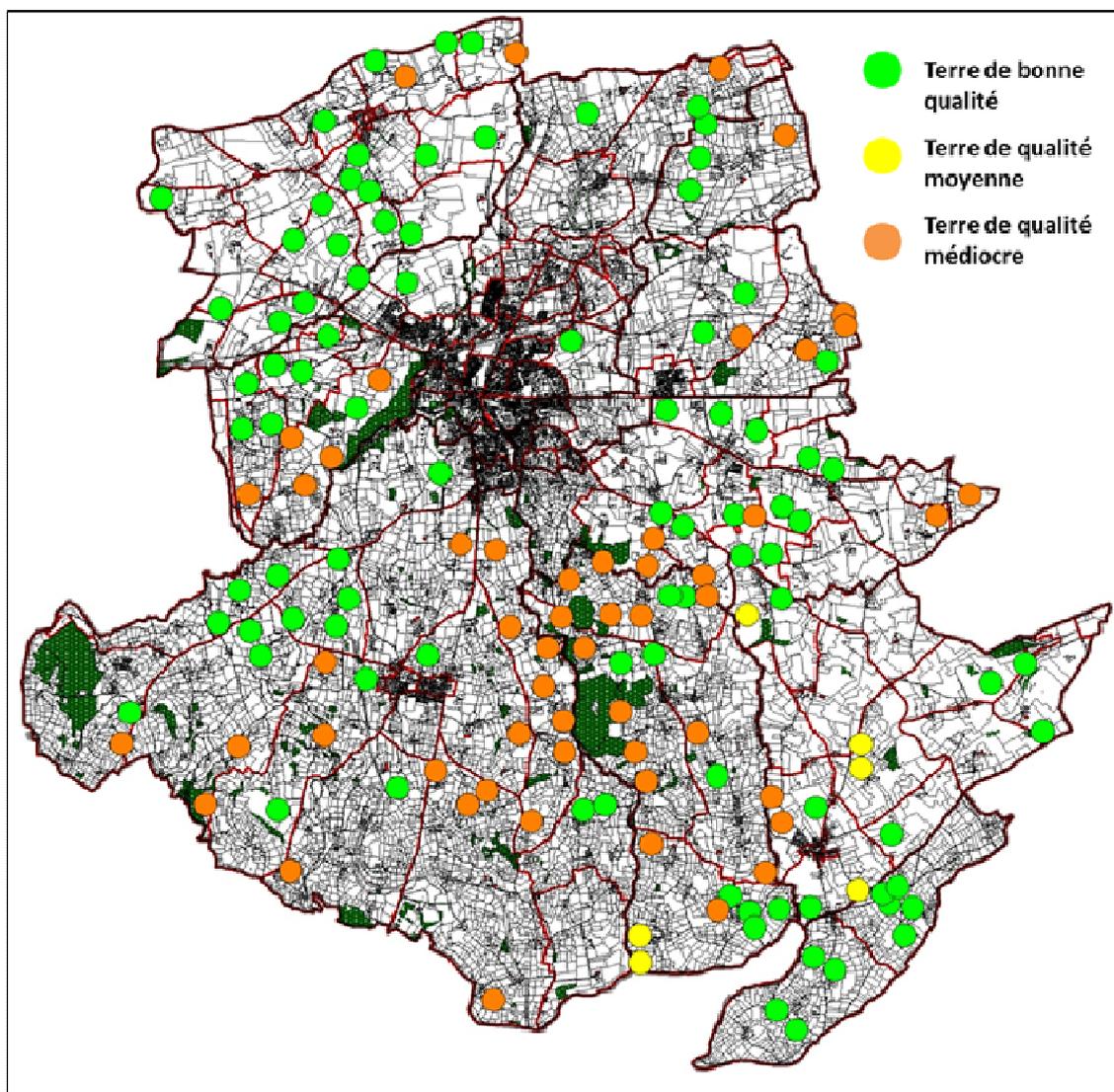
- **Valeur agronomique des sols :**

Les terres de moins bonne qualité correspondent généralement aux zones de forte pente, aux terrains caillouteux (en sommet de plateaux...), aux terrains humides...

Le secteur de Maisoncelles apparaît être de qualité assez médiocre (nombreuses zones humides, terrains caillouteux). La production s'est adaptée à ces terrains : on y trouve plus de prairies que de cultures, et les élevages de « bovins viande et/ou lait » sont plus nombreux que les élevages de « bovins viande et/ou lait et céréales ».

Néanmoins, cette carte est à prendre avec précaution, car il s'agit de données subjectives (qualification par les exploitants eux-mêmes) qui n'auront pas la même valeur selon certaines conditions. Par exemple, des terrains humides auront plus de valeurs lors d'épisodes secs ; pour un élevage en tout herbe, la présence de terrains caillouteux sera moins gênante...

Cartographie de la valeur agronomique des sols (selon les exploitants) :

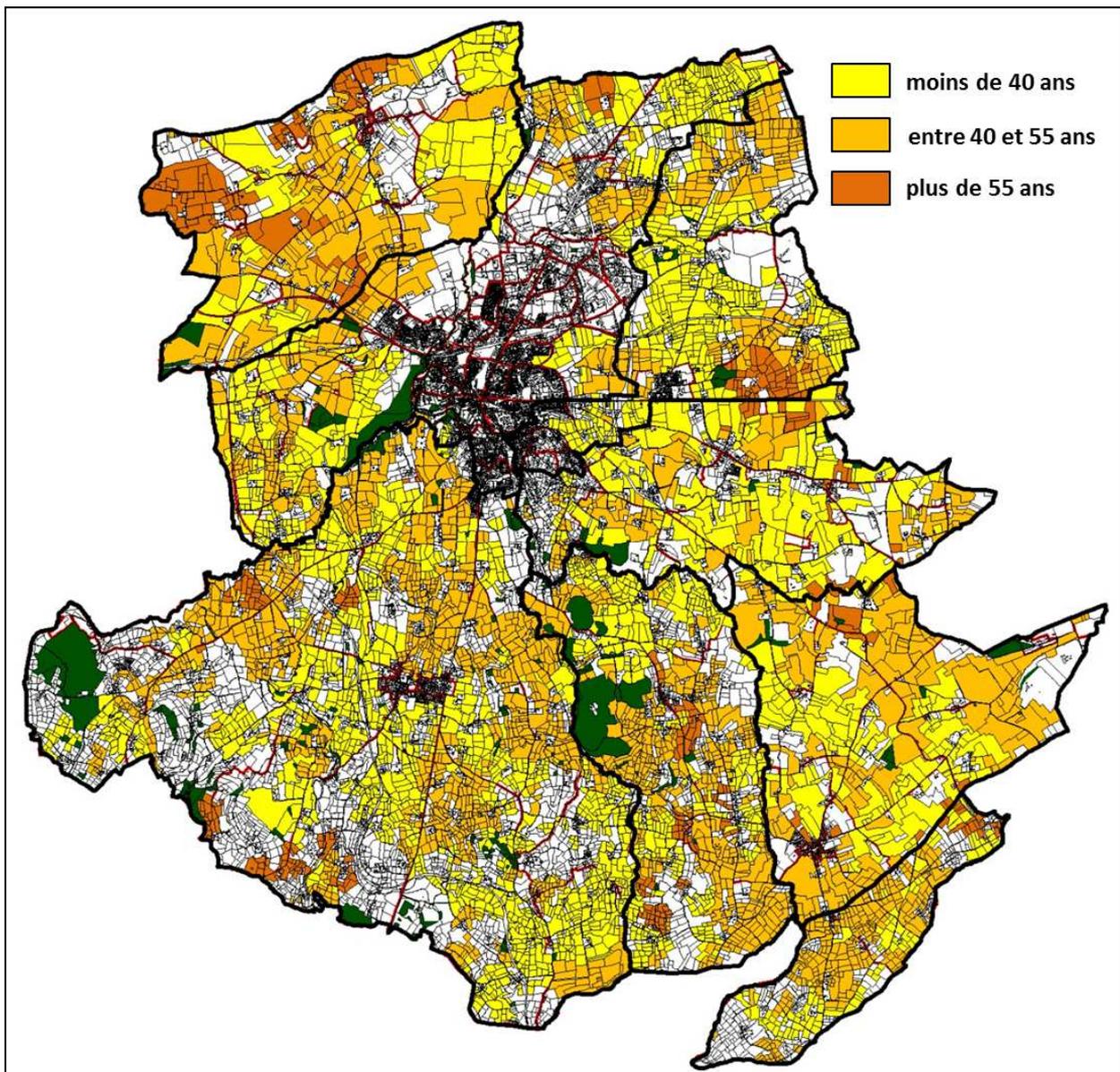


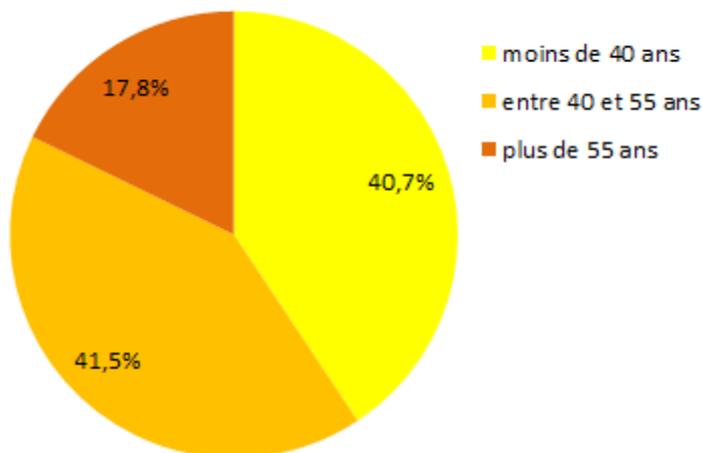
- Age des exploitants :

La figure ci-après représente la cartographie du territoire selon l'âge des exploitants. Dans le cas d'une structure comportant plusieurs exploitations, c'est l'âge du plus jeune exploitant qui a été pris en compte. Ainsi, les exploitants peuvent être divisés en trois catégories d'âges :

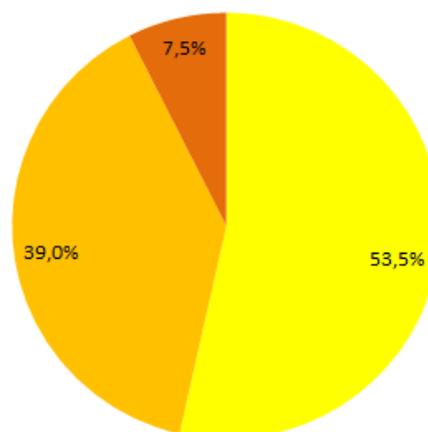
- Les moins de 40 ans représentent 40,7% des exploitants et occupent 48,6% du territoire ;
- Les exploitants de 40 à 55 ans représentent 41,5% des exploitants et occupent 44,6% du territoire ;
- Les exploitants de plus de 55 ans représentent 17,8% des exploitants mais n'occupent que 6,9% du territoire (petites structures).

Cartographie du territoire de Vire Normandie selon l'âge des exploitants :





Répartition du nombre d'exploitations selon leur âge



Répartition de la superficie renseignée selon l'âge des exploitants

L'activité agricole dans la commune nouvelle de Vire Normandie est une activité « jeune » du fait de la présence d'exploitants aux âges variés dans chaque exploitation (GAEC), même si les exploitants semblent plus âgés à Coulonces et Maisoncelles.

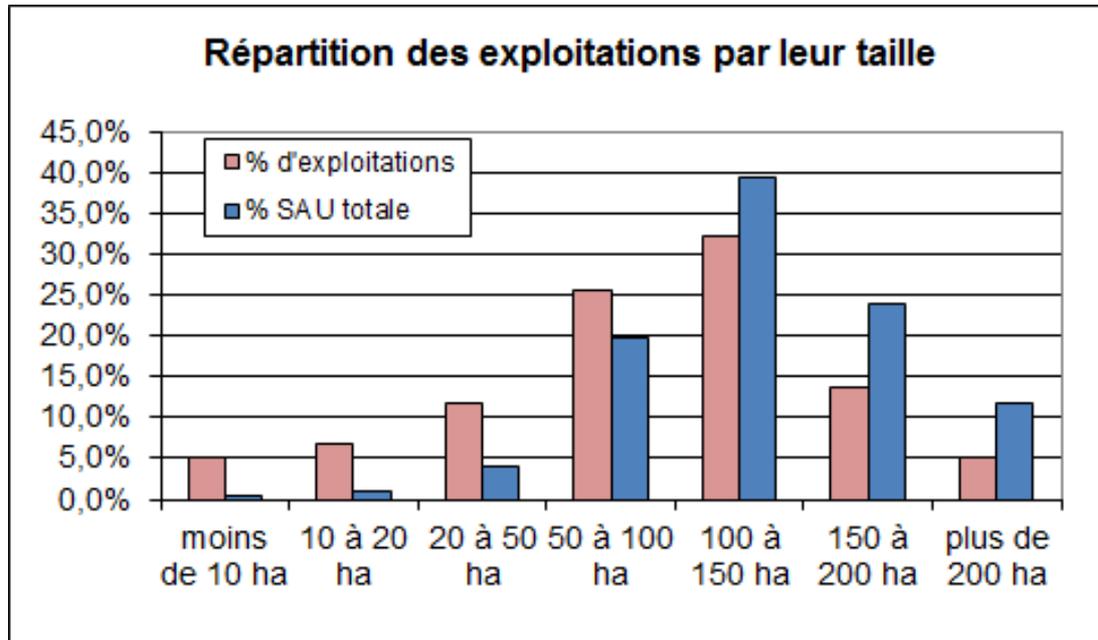
	Moins de 40 ans		entre 40 et 55 ans		Plus de 55 ans	
	%age d'exploitations	%age de superficie	%age d'exploitations	%age de superficie	%age d'exploitations	%age de superficie
Coulonces	20,0%	29,2%	60,0%	56,5%	20,0%	14,3%
Maisoncelles-la-Jourdan	26,7%	32,2%	46,7%	59,5%	26,7%	8,3%
Roullours	57,1%	74,2%	28,6%	24,3%	14,3%	1,5%
Saint Germain de Tallevende - La Lande Vaumont	41,7%	53,6%	50,0%	42,8%	8,3%	3,6%
Truttemer-le-Grand	27,3%	32,5%	54,5%	63,7%	18,2%	3,8%
Truttemer-le-Petit	16,7%	39,8%	66,7%	50,1%	16,7%	10,1%
Vaudry	60,0%	63,2%	30,0%	30,8%	10,0%	6,0%
Vire	60,0%	67,9%	30,0%	29,8%	10,0%	2,3%
Autre commune	55,0%	73,3%	15,0%	12,4%	30,0%	14,3%
Total	40,7%	53,5%	41,5%	39,0%	17,8%	7,5%

Les exploitations de moins de 40 ans utilisent une proportion de terres agricoles plus importantes que les exploitations de plus de 55 ans.

- Taille des exploitations :

La taille moyenne d'une exploitation est de 98 ha.

Le graphique ci-dessous permet de visualiser la répartition des exploitations selon différentes tranches de taille.



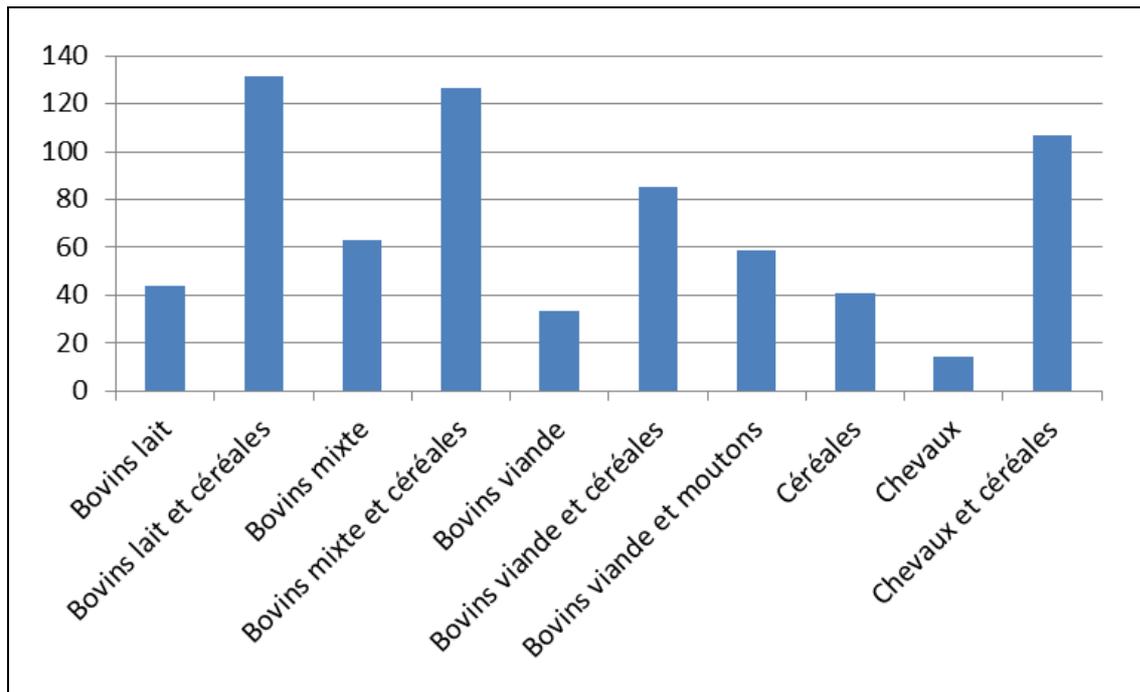
Source : enquêtes agricoles 2011

Les exploitations ont majoritairement une superficie allant de 100 à 150 ha : elles représentent 32,2% du total (soit 38) pour une superficie de 4545 ha.

Vient ensuite la tranche comprise entre 50 à 100 ha (25,4%, soit 30 exploitants) pour une surface de 2275 ha, puis la tranche comprise entre 150 à 200 ha (13,6%, soit 16 exploitants) représentant 2760 ha.

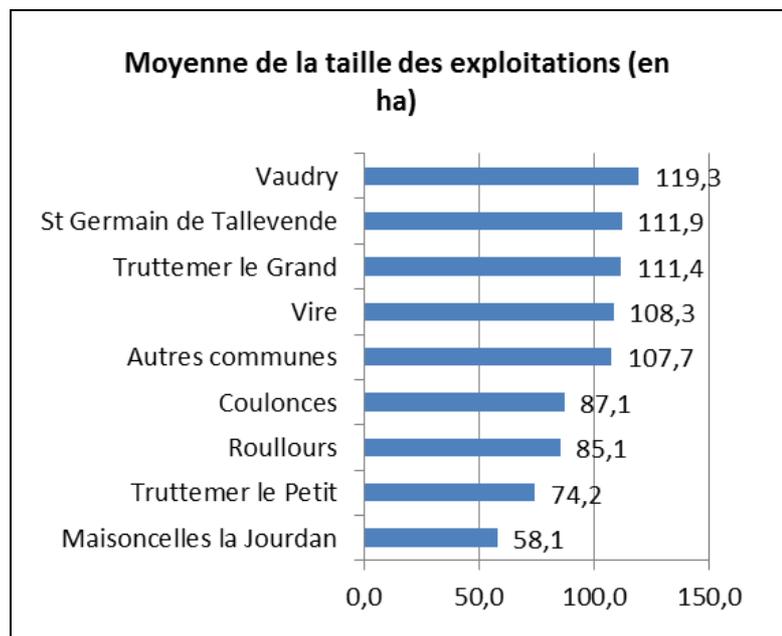
Le graphique ci-dessous présente la moyenne des superficies d'exploitation selon le type de production. Il montre par exemple que la production de céréales fait augmenter la taille de l'exploitation par rapport à une même production sans céréales (bovins lait/bovins lait et céréales ; bovins mixte/bovins mixte et céréales).

Moyenne des superficies d'exploitation (en ha) par type de production :



Moyenne de la taille des exploitations (en ha) selon la commune déléguée :

La moyenne de la taille des exploitations a également été analysée par commune déléguée. Les exploitations ont des tailles plus petites à Maisoncelles-la-Jourdan que sur les autres communes déléguées (moyenne de 58,4 ha). C'est à Vaudry que les exploitations sont les plus grandes (moyenne de 119,3 ha).

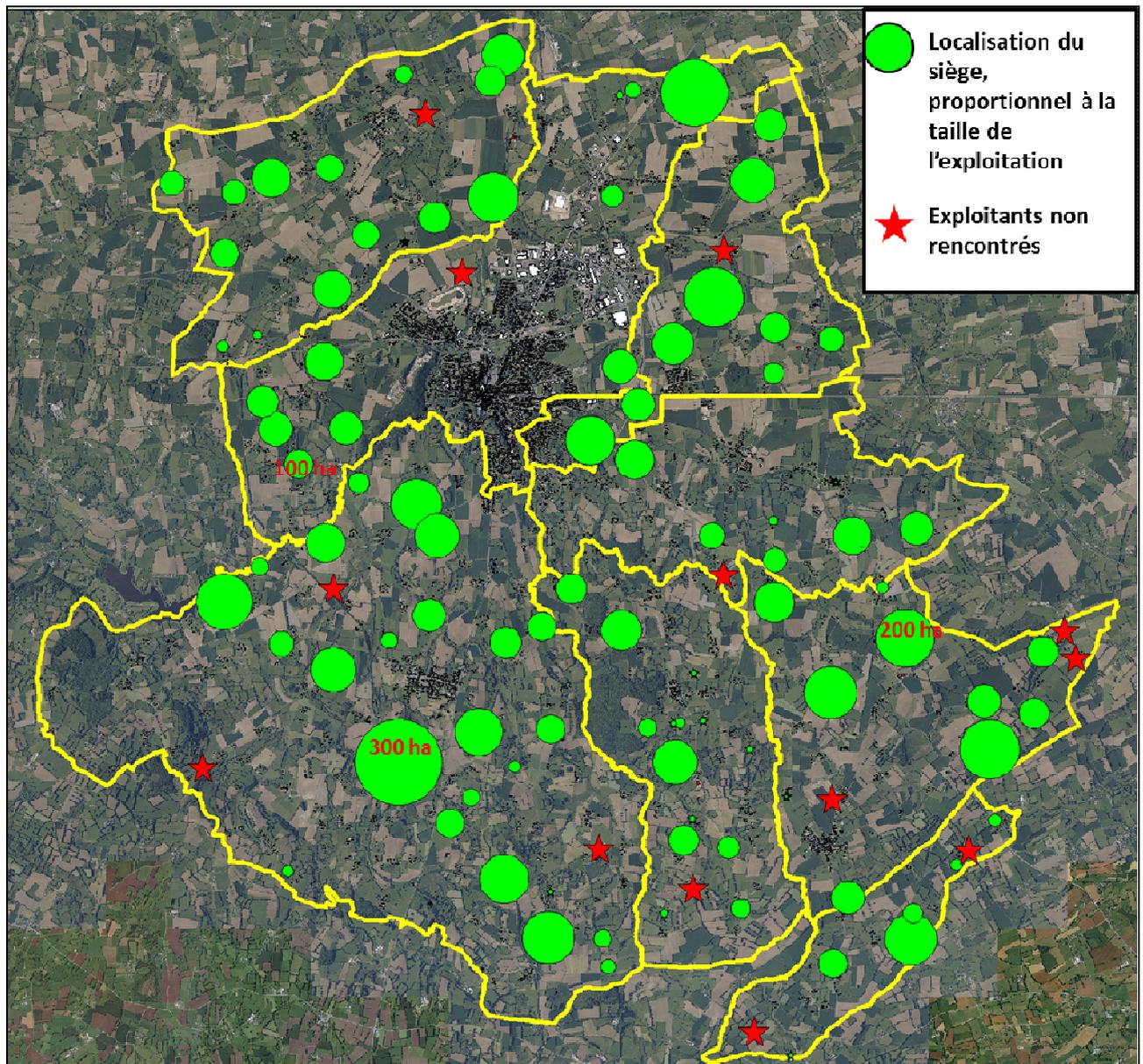


La carte ci-après représente la localisation des sièges d'exploitation, ceux-ci étant représentés selon un cercle proportionnel à la taille de l'exploitation concernée.

Il n'y a pas de distribution particulière des sièges selon leur taille, sauf peut-être :

- des exploitations plus petites sur Maisoncelles-la-Jourdan ;
- une absence de sièges en bordure Sud-Ouest de Saint-Germain de Tallevende (terrain escarpé).

Localisation des sièges d'exploitation représentés proportionnellement à leur taille :



Perspectives d'évolution

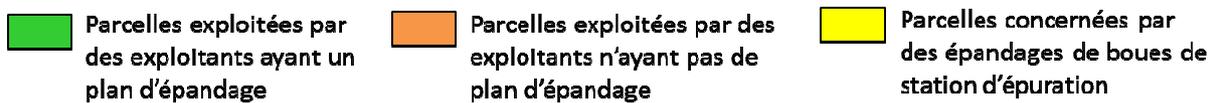
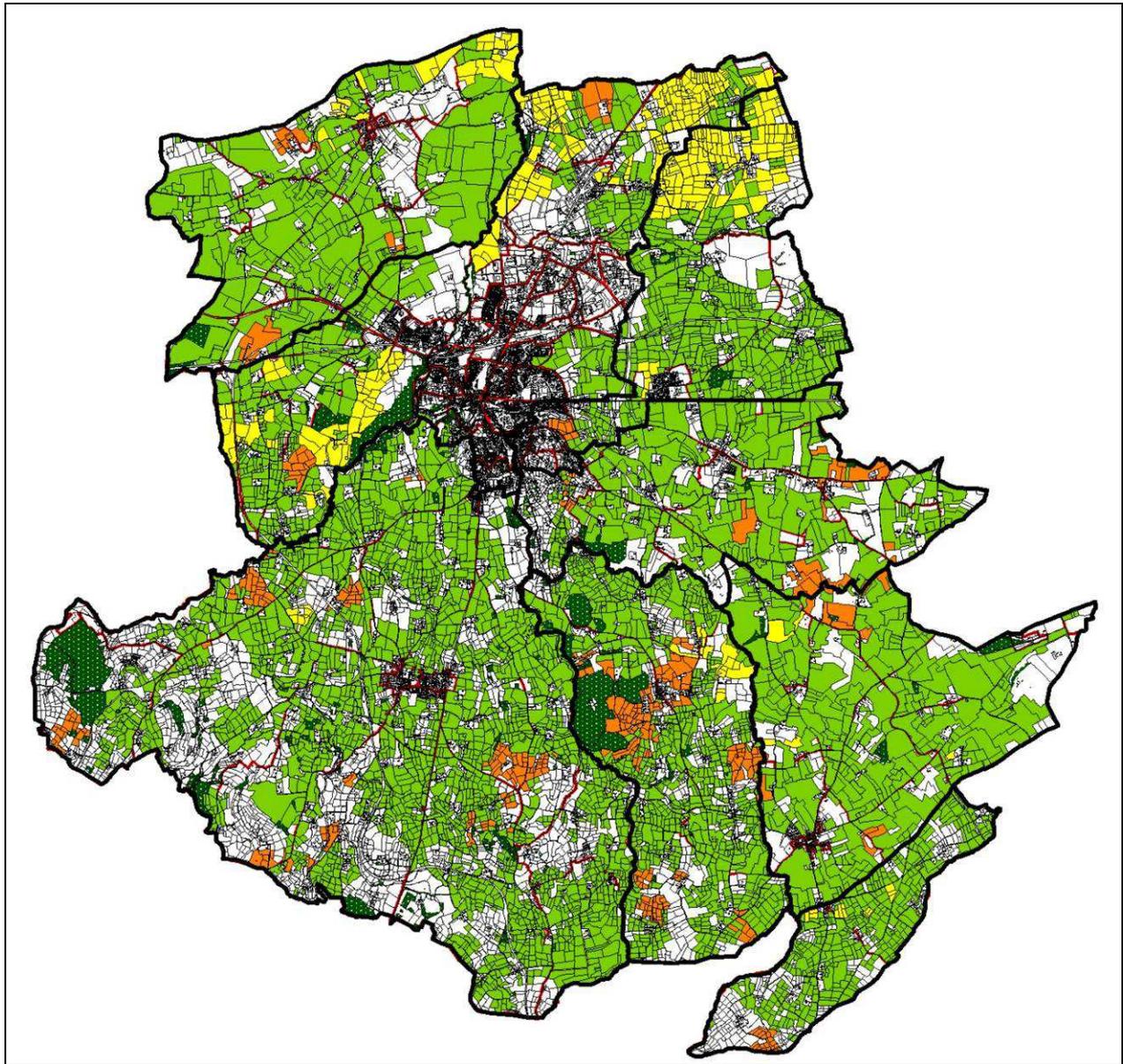
Les exploitations agricoles sont tenues de respecter différentes réglementations (distances d'épandage, distance d'implantation de bâtiments d'élevage...). Certaines doivent être appliquées à la fois pour les exploitations, mais également pour les tiers (règles de réciprocité). Ainsi, les structures agricoles existantes et leur éventuelle évolution (agrandissement...) sont à prendre en compte dans le document d'urbanisme.

- Plans d'épandage :

Un plan d'épandage est obligatoire pour une installation classée. Une exploitation ayant bénéficié d'aides du PMPOA (Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole) doit également disposer d'un plan d'épandage. Nous précisons également que l'absence de plan d'épandage ne renseigne en rien du caractère « épandable » de la parcelle.

Ainsi, sur les 118 exploitations enquêtées début 2012, 21 n'avaient pas de plan d'épandage, s'agissant généralement de petites exploitations.

**Localisation des parcelles concernées ou non par des plans d'épandage
et par des épandages de boues de station d'épuration :**

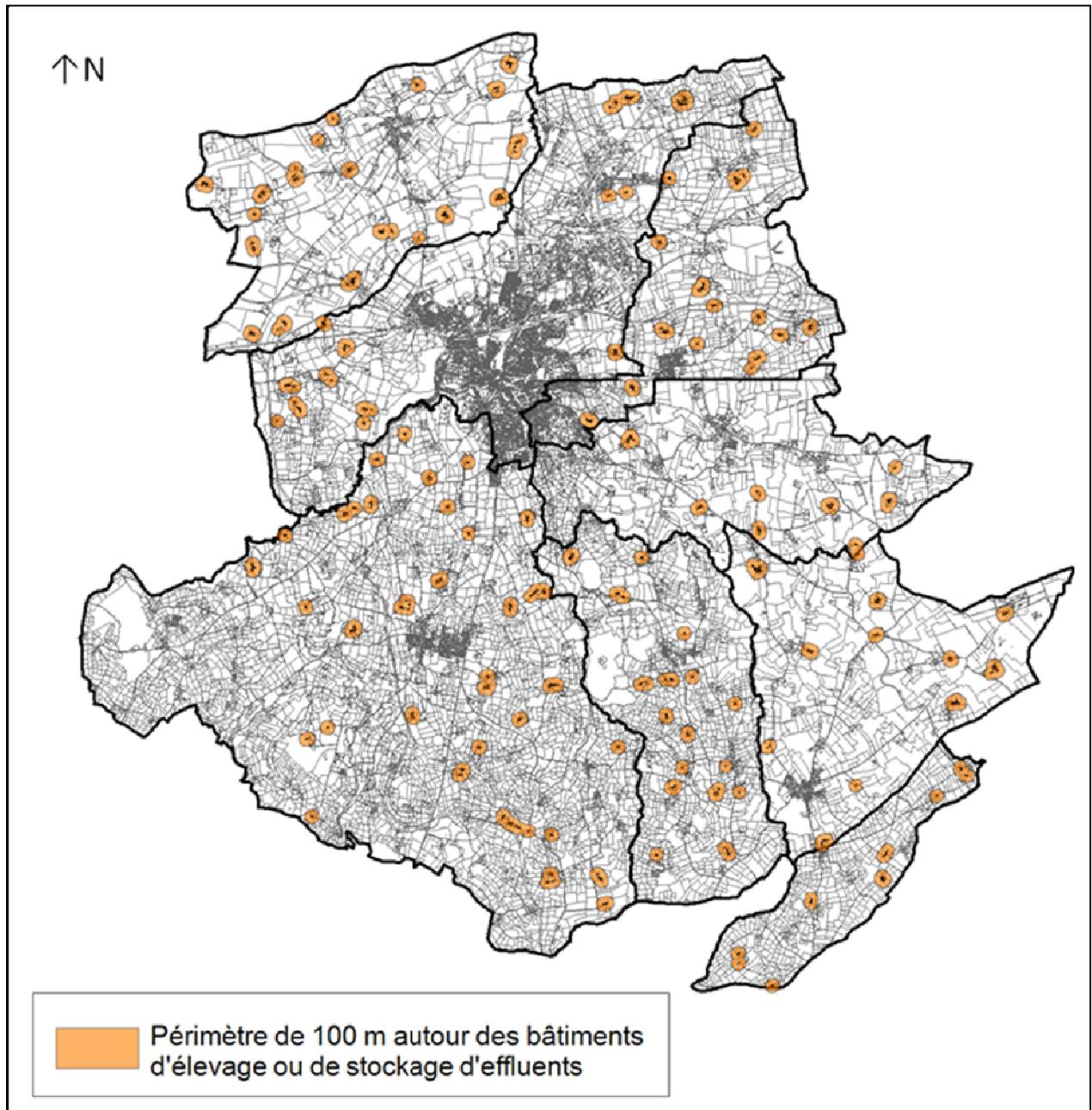


Il existe des distances d'épandage à respecter qui sont variables selon s'il s'agit d'une installation classée ou d'une exploitation soumise au Règlement Sanitaire Départemental, voire selon le type de culture (Titre VIII « Prescriptions applicables aux activités d'élevage et autres activités agricoles »-Art. 159):

- de 10 à 100 m par rapport aux habitations selon le type d'effluents (composts, fumiers, lisiers), selon s'il y a enfouissement...
- 35 m par rapport aux berges de cours d'eau, ramenées à 10 m s'il existe une bande enherbée;
- 50 m par rapport à un point d'eau servant à l'alimentation humaine

La construction ou la réhabilitation de bâtiments induisent des pertes de superficie d'épandage, impliquant une plus forte pression d'épandage sur les terres et donc un risque de dégradation de la qualité de l'eau. Ce point doit être soigneusement réfléchi lors de l'élaboration du règlement écrit et graphique.

La carte ci-après présente les périmètres sanitaires autour des bâtiments d'élevage et de stockage d'effluents recensés dans le cadre du diagnostic agricole, en prenant par défaut un rayon de 100 mètres pour tous.



- Bâtiments d'élevage :

Lors des enquêtes agricoles, les bâtiments agricoles ainsi que les logements et les tiers (voir exemple ci-dessous) ont pu être repérés.

Le plus souvent, l'exploitation concentre plusieurs bâtiments en un seul site. Le logement lié à l'exploitation se trouve à proximité du bâtiment d'élevage. On observe régulièrement des bâtiments de tiers voisins de l'exploitation. Ce type de structure est présent dans tout le territoire de Vire Normandie.



Il existe des distances d'éloignement à respecter pour les bâtiments d'élevage vis-à-vis des tiers (Titre VIII « Prescriptions applicables aux activités d'élevage et autres activités agricoles »-Art. 153):

- pour les élevages soumis au Règlement Sanitaire Départemental :
 - o à plus de 100m des tiers pour les élevages porcins à lisier
 - o à plus de 25m des tiers pour les élevages de volailles et de lapins renfermant plus de 50 animaux
 - o à plus de 50m des tiers pour les élevages de volailles et de lapins renfermant plus de 500 animaux
 - o à plus de 50 m des tiers pour tous les autres élevages
- pour les élevages soumis au règlement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :
 - o à plus de 100m pour les bâtiments recevant des animaux et des effluents d'élevage
 - o à plus de 15m pour les bâtiments servant au stockage de paille

Par défaut, il pourra être défini un périmètre de 100 mètres minimum pour ne pas compromettre le développement du siège d'exploitation.

Et inversement il existe des distances d'éloignement à respecter pour les tiers vis-à-vis des sièges d'exploitation, règle de réciprocité (L111-3 du Code rural) :

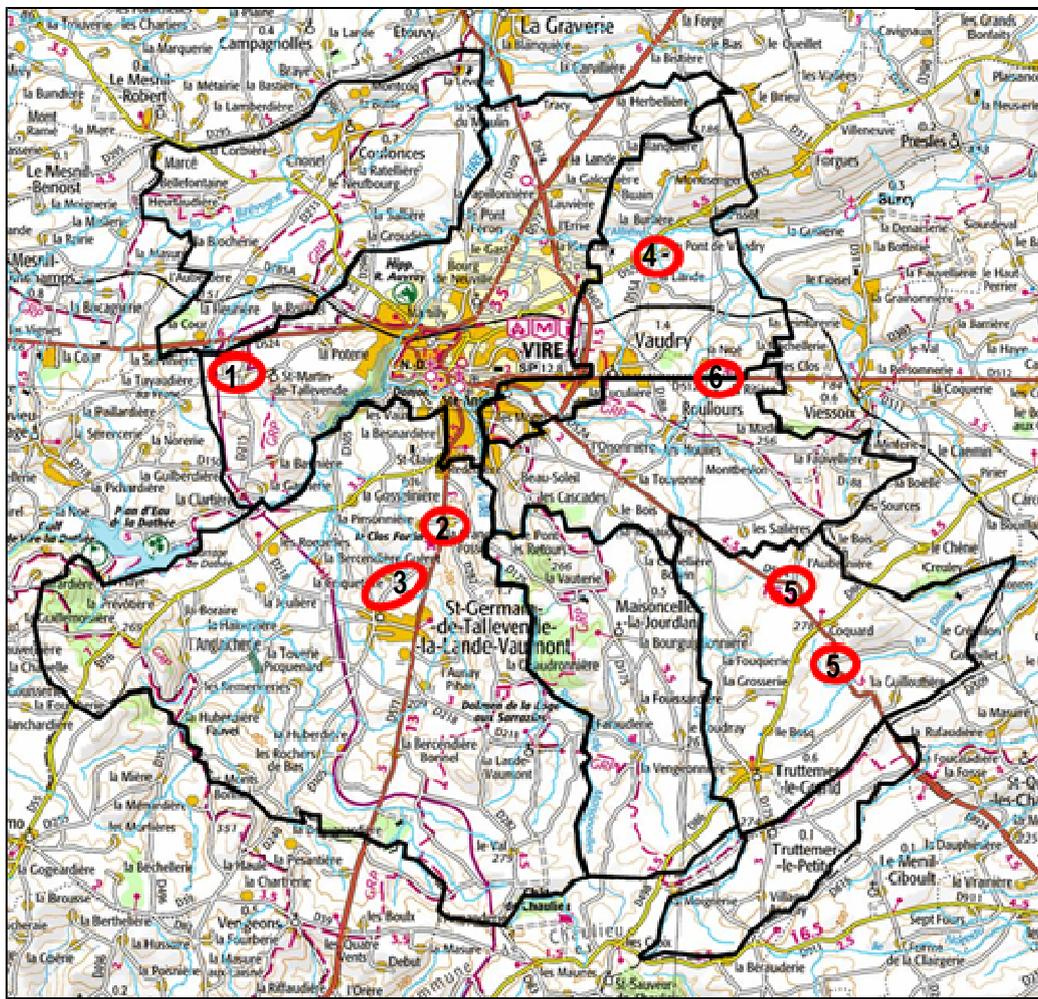
- pour toute nouvelle construction ;
- extension à la condition de ne pas diminuer la distance par rapport à l'exploitation ;
- changement de destination impossible pour les tiers, sauf si cessation d'activité du site d'exploitation.

- Problèmes de voirie et de circulation :

Lors du diagnostic agricole, quelques points sensibles en matière de circulation agricole ont été signalés :

- portion de route allant du bourg de Saint-Martin de Tallevende au bourg de Saint-Manvieu Bocage (1);
- carrefour de La Grande Fosse à Saint-Germain (2);
- route au Nord du bourg de Saint-Germain (3);
- carrefour du Pont de Vaudry (4);
- virages et carrefour de la RD 524 à Truttemer-le-Grand (5);
- traversée de la RD 512 à Vaudry (6);
- routes des Cascades et Route des Vaux de Vire ;
- problème de la traversée de Vire pour les exploitants ayant des parcelles de part et d'autre ;
- manque de largeur de différentes voies pour les tracteurs, mais aussi pour les camions laitiers.

Localisation des problèmes de voirie identifiés par les exploitants :



Concernant les problématiques locales de voiries (voiries peu larges), il serait nécessaire de différencier les problématiques liées aux accès permanents aux sièges d'exploitation, des accès occasionnels aux parcelles.

- Développement des énergies alternatives :

Localement, un groupe de 7 à 8 exploitants porte un projet d'intérêt collectif : celui de créer une unité de méthanisation qui permettrait de produire de l'électricité et d'injecter le gaz produit dans le réseau de ville. Ce projet serait situé à l'Est de l'agglomération viroise, à proximité du réseau de distribution de gaz.

La filière bois est pour sa part encore peu développée : seuls 2 ou 3 exploitants l'ont initiée mais se heurtent aujourd'hui à des problèmes de débouchés. Aux dires des exploitants rencontrés, les exploitations agricoles sont aujourd'hui spécialisées dans le lait et ne chercheraient pas à se diversifier.

Par ailleurs, la trame bocagère est de qualité assez moyenne, et la strate arbustive est souvent absente, alors que c'est cette strate qui a le plus de potentiel dans cette filière (à noter que dans le cadre du PLU, un inventaire des haies a été réalisé).

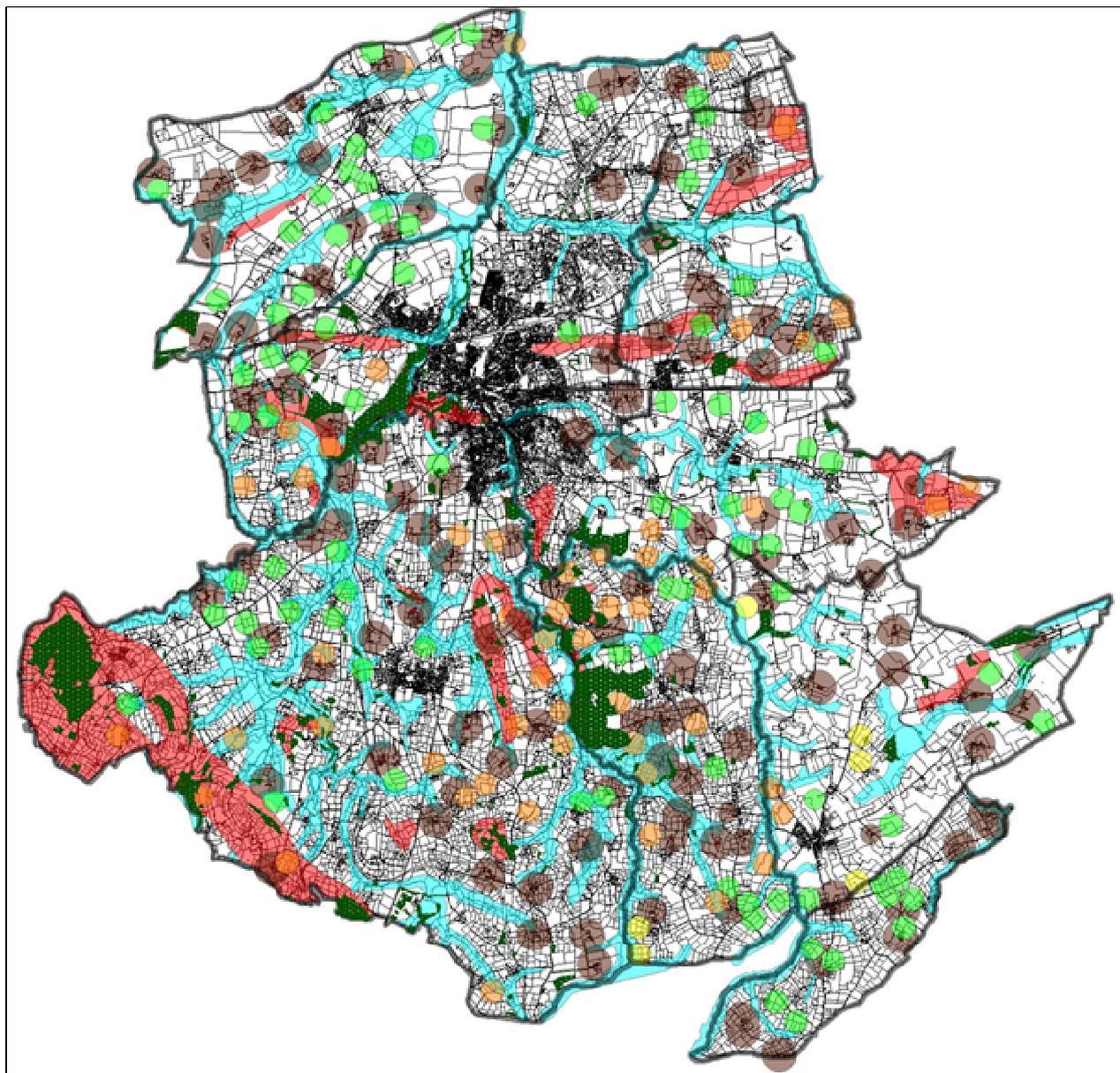
- Synthèse des données environnementales et agricoles :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune nouvelle de Vire Normandie s'appuie sur un équilibre entre urbanisation maîtrisée et maintien des activités agricoles. Dans cet esprit, une carte de synthèse des éléments naturels et agricoles a été réalisée. Elle prend en compte :

- la proximité des bâtiments d'élevage (parcelles utilisées pour le pâturage des vaches laitières) ;
- les contraintes environnementales (zones humides des fonds de vallée, terrains à forte pente...);
- la valeur agronomique des sols selon les données des exploitants.

Affinée à l'échelle des communes déléguées pour préciser le zonage, la carte ci-après peut utilement constituer une base de réflexion.

Carte de synthèse des données environnementales et agricoles :



Légende

-  Terrains à forte pente
-  Fonds de vallée
-  Zone proche de bâtiments d'élevage
-  Terre de bonne qualité
-  Terre de qualité moyenne
-  Terre de qualité médiocre

3.3.L'aménagement numérique du territoire

Un élément important de l'attractivité d'un territoire pour les entreprises est son équipement en technologies de l'information et de la communication.

Ainsi, dans le cadre de la loi relative à la lutte contre la fracture numérique du 18 décembre 2009 (Loi Pintat), le Conseil Régional de Basse-Normandie a approuvé en octobre 2010 la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN).

Cette stratégie a été élaborée dans le cadre des travaux de la gouvernance du numérique en Basse-Normandie, instance regroupant les départements bas-normands et l'agglomération Caen la Mer et coprésidée par l'Etat et la Région.

Elle porte sur trois axes : les infrastructures, les usages et services (développement des usages du numérique), ainsi que la formation (développement des compétences dans le champ du numérique).

L'axe « infrastructures » fixe 6 objectifs concernant le déploiement du haut et du très haut débit :

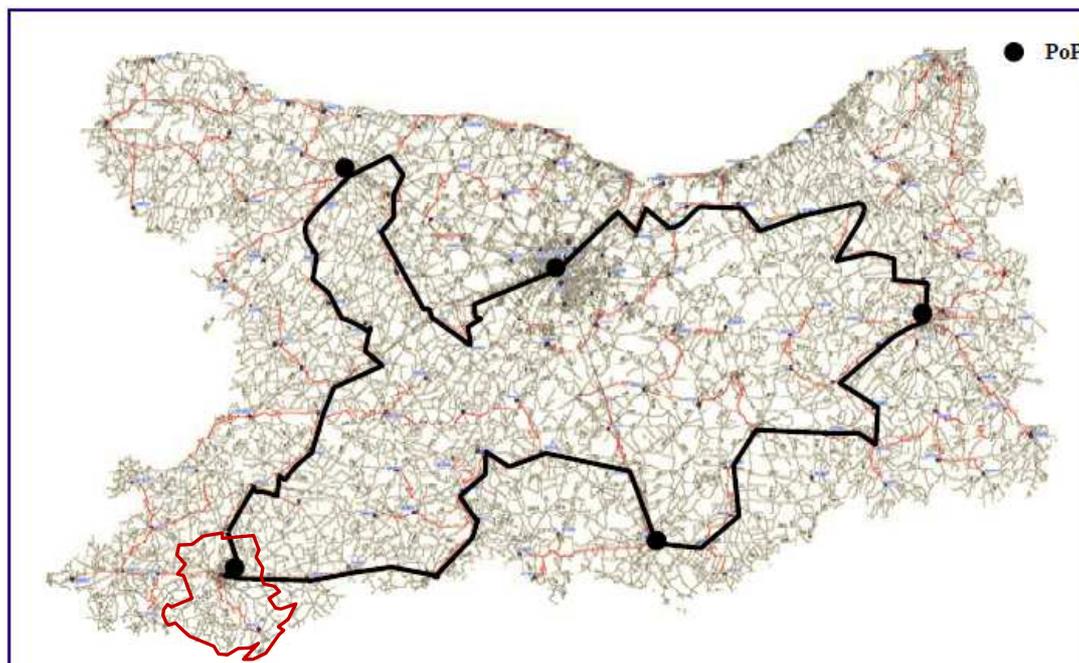
- aller vers le très haut débit sur le territoire bas-normand, avec notamment pour objectif le déploiement dans les meilleurs délais de la fibre optique,
- raccorder les sites stratégiques à une offre de services Très Haut Débit,
- garantir le développement et l'évolution des accès mobiles en raccordant les points hauts existants à un réseau de fibre optique,
- assurer une offre d'accès à un service internet au moins à 2 Mbit/s sur l'ensemble du territoire régional avant fin 2013,
- garantir une démarche écoresponsable en valorisant les infrastructures existantes mobilisables,
- prendre en compte les enjeux du développement durable.

La SCORAN est déclinée dans chaque département à travers un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

Le SDTAN du Calvados est un projet ambitieux de déploiement massif de la fibre optique sur le territoire départemental visant à doter tous les foyers calvadosiens d'une connexion à 10 Mbit/s en FTTH (Fiber To The Home, Fibre à domicile). Il s'agira d'un réseau d'initiative publique avec une délégation de service public attribuée à la société Tutor.

Notamment en raison de sa densité de population et de ses zones d'activités économiques, le territoire de la commune nouvelle de Vire Normandie se situe sur le parcours de la « boucle primaire » du réseau départemental Calvadosien qui constituera la base de ce déploiement.

Boucle primaire de l'infrastructure de transport du SDTAN du Calvados



Source : SDTAN du Calvados, version complète du 20 décembre 2011.

Le territoire de Vire Normandie doit accueillir un PoP (Point of Presence), c'est-à-dire une interface réseaux offrant une connexion avec les infrastructures secondaires.