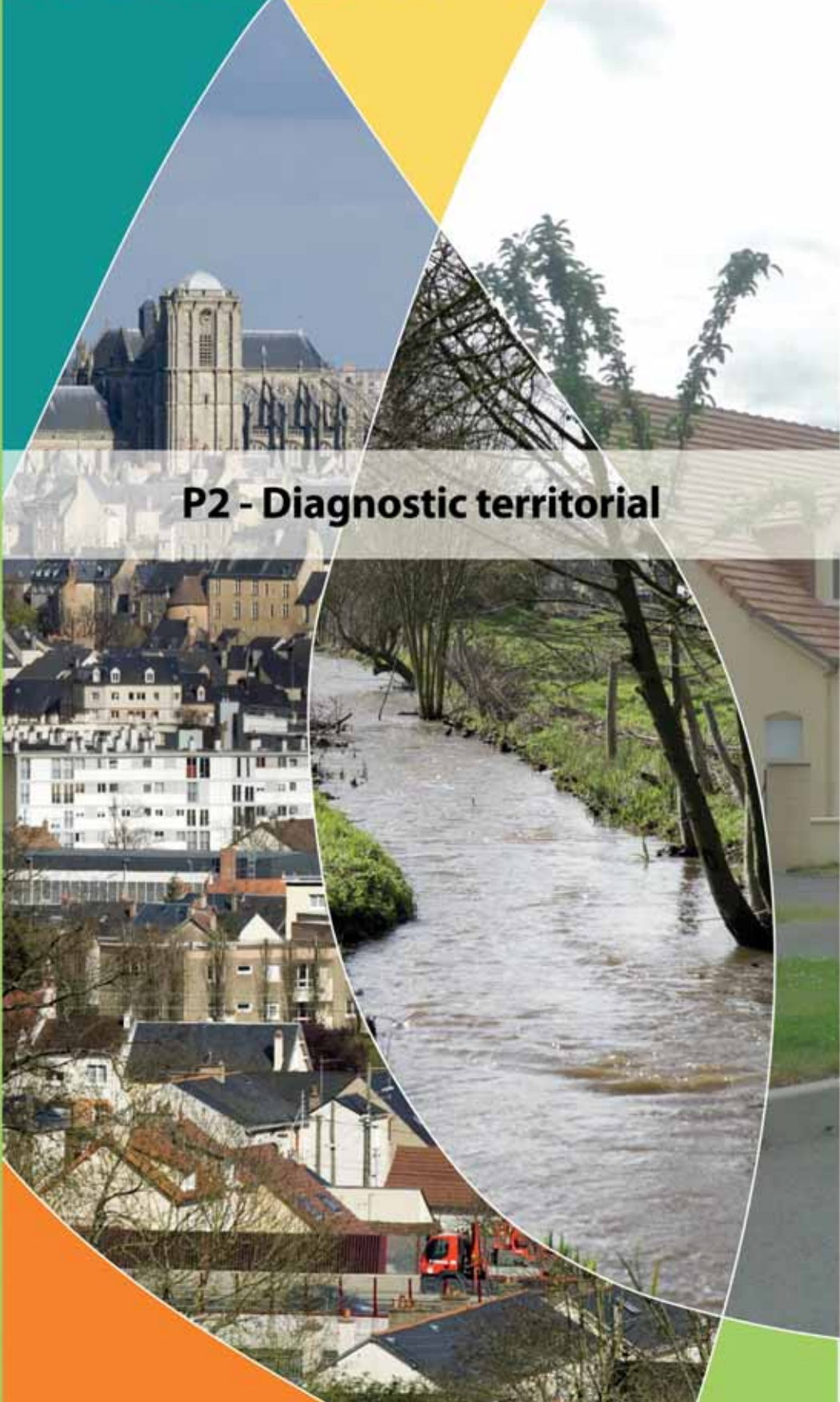


SCOT

syndicat mixte

PAYS DU MANS



P2 - Diagnostic territorial

Rapport de présentation

Document approuvé le
29 Janvier 2014

Contexte des études :

Le diagnostic territorial du SCoT du Pays du Mans a été alimenté par une large collaboration entre le syndicat mixte du SCoT du Pays du Mans, les collectivités locales, des bureaux d'études (Impact et Environnement, ITER pour la partie mobilité), les chambres consulaires (la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Chambre d'Agriculture), l'INSEE, l'Université du Maine, le CAUE de la Sarthe, le Conseil de Développement ainsi que les travaux des différentes commissions thématiques et groupes de travail.

Cette analyse effectuée entre 2008 et 2011 ne prend parfois pas en compte le retrait du périmètre du SCoT de la commune de Spay au 1^{er} Janvier 2011, de Courcemont au 1^{er} janvier 2013 et de Guécélard au 1^{er} janvier 2014.

Ce diagnostic vise à soulever les enjeux sur lesquels le SCoT peut avoir une influence, et permettra d'appuyer les orientations du PADD et du DOO.

L'étude socio-économique du SCoT du Pays du Mans fait parfois référence à sept autres SCoT de France métropolitaine, de population comparable et non situés sur le littoral, appelés « SCoT de référence ». Il s'agit des SCoT d'Angers, de Dijon, de Limoges, de Mulhouse, d'Orléans, de Reims et de Tours. Parmi eux, trois SCoT (Dijon, Limoges et Orléans) sont constitués autour de préfectures régionales.

Sommaire :

PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE	41
LE DEVELOPPEMENT URBAIN	67
L'ECONOMIE ET L'AGRICULTURE	107
L'AMENAGEMENT COMMERCIAL	161
LA MOBILITE ET LES DEPLACEMENTS	179

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE



Contenu

I.	Un positionnement stratégique	43
•	Une accessibilité nationale et internationale	43
•	Une accessibilité routière favorable	44
•	Un carrefour ferroviaire intéressant	44
•	L'aérodrome Le Mans – Arnage : une vocation d'affaires et de loisirs	46
II.	Une organisation urbaine dominée par l'agglomération mancelle	49
•	Une structure urbaine sarthoise dominée par Le Mans et son agglomération	50
•	Une structure urbaine désorganisée sur l'aire urbaine	52
III.	Une croissance démographique modeste	54
•	Une croissance démographique hétérogène	54
•	Un territoire attractif mais contrasté	57
IV.	Des richesses paysagères, patrimoniales et culturelles	61
•	Une mosaïque de Paysages	61
•	L'offre culturelle et de loisirs	63
V.	Synthèse et chiffres clés	66
•	Des enjeux pour demain	66
•	Les chiffres clés	66

La présentation générale du territoire du SCoT du Pays du Mans se structure autour de quatre points principaux : le positionnement stratégique du territoire, son organisation urbaine dominée par l'agglomération mancelle, une croissance démographique modeste et enfin les richesses paysagères, patrimoniales et culturelles.

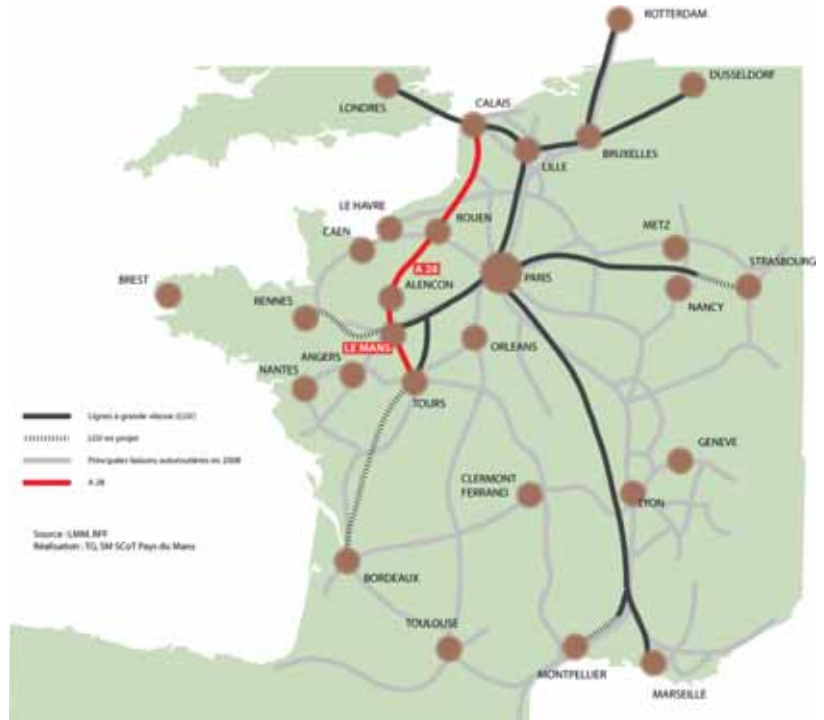
I. Un positionnement stratégique

- **Une accessibilité nationale et internationale**

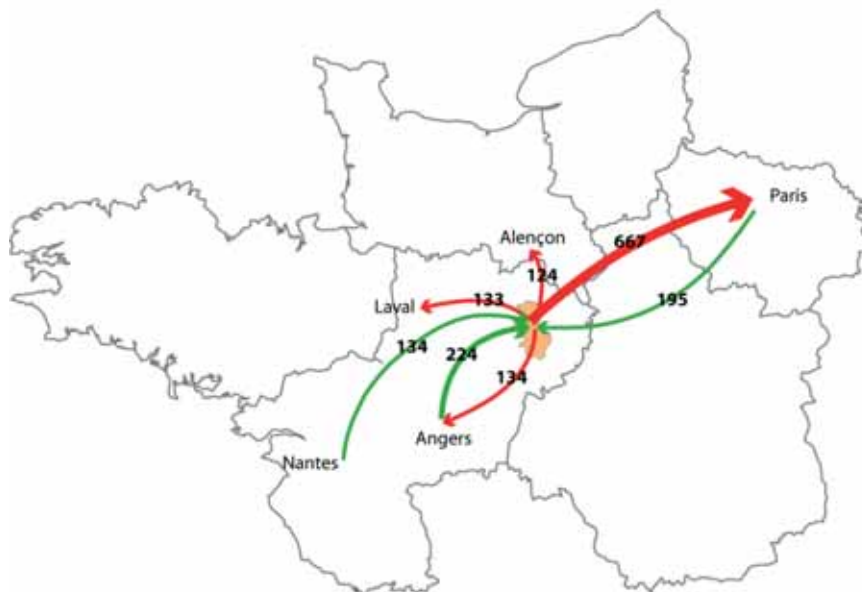
Les infrastructures routières et ferroviaires donnent une position stratégique au Pays du Mans dans le quart Nord-Ouest de la France.

Dans le contexte de concurrence renforcée entre les agglomérations et les territoires sur le plan économique tant au niveau national qu'europpéen, cette qualité de desserte exceptionnelle et d'infrastructures de haut niveau est un atout majeur du territoire.

Ce dernier est également à l'interface entre le Grand Ouest, en lien avec des agglomérations comme Angers, Nantes, Rennes ou Caen et l'Île de France.



PRINCIPAUX DEPLACEMENTS DOMICILE TRAVAIL ENTRE LE SCoT DU PAYS DU MANS ET LES COMMUNES EXTERIEURES AU DEPARTEMENT
(flux supérieurs à 100 navettes)



→ Flux vers le SCoT du Pays du Mans
→ Flux vers les communes extérieures

Réalisation : TG, SM SCoT Pays du Mans, Novembre 2011, exploitation complémentaire
Source : Insee, Recensement de la population 2006

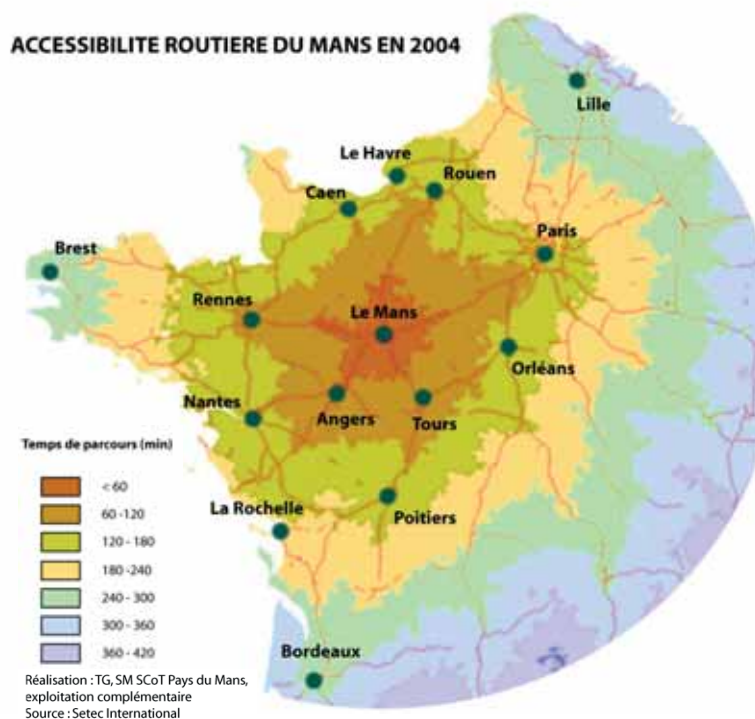
Ce positionnement de carrefour entre deux grandes entités économiques (la région Pays de la Loire et l'Île de France) est une véritable opportunité pour le territoire.

Le SCoT doit permettre de consolider cette position et la plus-value qu'elle apporte au territoire en confortant et valorisant ce qui existe mais aussi en proposant de compléter ce qui doit l'être.

Ces éléments se déclinent dans quatre registres :

- la desserte ferroviaire des voyageurs par le réseau à grande vitesse qui ne doit pas être altérée par le projet de LGV,
- la problématique de la liaison ferroviaire Caen-Le Mans-Tours,
- la liaison routière Le Mans-Orléans,
- le positionnement sur les grands réseaux de fret multimodal.

- **Une accessibilité routière favorable**



LE MANS			
Ville	Autoroute	Distance (km)	Temps
RENNES	A81	160	1h39
LAVAL	A81	88	0h58
NANTES	A11	186	1h57
ANGERS	A11	99	1h03
TOURS	A28	95	1h10
ALENCON	A28	53	0h40
CAEN	A28/A88	164	1h40
ROUEN	A28	211	2h02
PARIS	A11	209	2h07
ORLEANS	N157	144	2h15

Source : Via Michelin

Le SCoT du Pays du Mans, en tant que carrefour autoroutier, bénéficie d'une bonne accessibilité routière sur les réseaux du grand Ouest et nationaux. Seule l'accessibilité vers l'Est et le Sud Est français est de moins bonne qualité en raison notamment de l'absence d'un réseau performant vers l'A19 (contournement sud de l'Île de France entre Orléans et Montargis), le gabarit de la liaison existante étant inadapté pour les trafics Ouest-Est au Sud de Paris.

- **Un carrefour ferroviaire intéressant**

Le carrefour ferroviaire TGV offre à l'agglomération mancelle des interconnexions avec les grandes villes européennes (Paris à 0h56, Bruxelles, Londres, Lille, Lyon, Marseille...). Les usagers des transports en communs se situent de ce fait à une relative proximité de certains lieux stratégiques de France : moins de 1h30 de l'aéroport d'Orly (TGV + bus), 1h37 de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, 54 minutes de la gare Montparnasse, 3h de Lyon, 2h35 de Lille, 4h de Strasbourg.

Une étoile ferroviaire à 5 branches, avec :

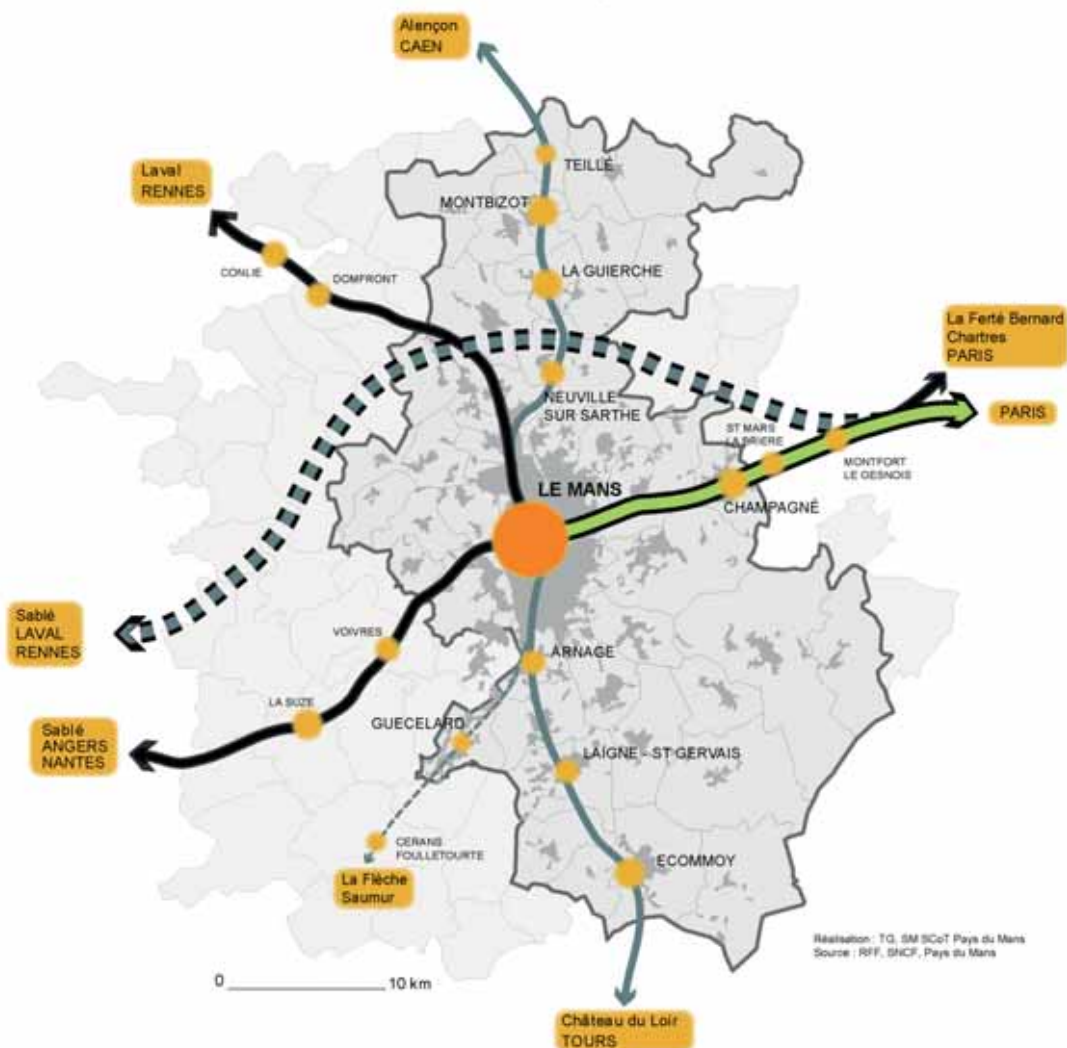
- trois branches à voies multiples électrifiées (Vers Rennes, Paris et Nantes),
- deux branches à voies multiples non électrifiées (axe Tours/ le Mans/Caen),

Le niveau de qualité des infrastructures est actuellement satisfaisant au regard des services développés, à une exception : l'infrastructure qui permet d'assurer la liaison Alençon-Le Mans-Tours.

Accessibilité ferroviaire du Mans en 2010

VILLES	DUREE MINIMUM	FREQUENCE/JOUR A	FREQUENCE/JOUR R
RENNES	1h12	12 TGV / 3 TER	17 TGV / 2 TER
NANTES	1h15	4 TGV / 4 TER	13 TGV / 6 TER
PARIS MONTPARNASSE	0h54	15 TGV / 11 TER	12 TGV / 9 TER
LILLE	2h37	4 TGV	5 TGV
LYON	3h01	5 TGV	5 TGV
MARSEILLE	4h47	3 TGV	2 TGV
TOURS CENTRE	0h55	7 TER	6 TER
ALENCON	0h28	10 TER	13 TER
CAEN	1h40	5 TER	6 TER

Une étoile ferroviaire au coeur du Pays du Mans



- Ligne à grande vitesse en projet
- Ligne à grande vitesse
- Ligne électrifiée
- Ligne non électrifiée
- Ligne car SNCF
- Arrêt TGV et TER
- Arrêt TER
- Tache urbaine

La Ligne à Grande Vitesse Bretagne-Pays de la Loire

Le projet de LGV Bretagne-Pays de la Loire figure au programme des lignes nouvelles à grande vitesse à lancer d'ici 2020 définies dans le cadre de la loi Grenelle 1. Ce projet en cours de réalisation est le prolongement, en direction de Rennes et de Nantes, de la LGV Paris - Connerré (à l'est du Mans), avec pour objectif l'amélioration de l'accessibilité du Grand Ouest.



Source : RFF, IGN

Avec la réalisation de cette nouvelle infrastructure, l'enjeu était de garantir la desserte ferroviaire actuelle en TGV de la gare du Mans. Une convention entre les collectivités, le conseil général, le ministère des transports, RFF et la SNCF a été signée.

Ce projet permettra de soulager la capacité des axes Paris-le Mans-Rennes et Nantes-Angers-Le Mans sur le Pays du Mans, et à terme de faire évoluer le niveau de service du transport de voyageurs régional et de marchandises.

Enfin, le projet de construction en site propre d'une ligne nouvelle d'interconnexion des réseaux TGV au sud de l'Île de France, entre Massy et Valenton, permettrait d'améliorer l'efficacité de la jonction entre les TGV Atlantique, Sud-Est, Nord et Est.

- **L'aérodrome Le Mans – Arnage : une vocation d'affaires et de loisirs**

Réalisé par l'Etat et concédé à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Mans et de la Sarthe le 1er janvier 1971, l'aérodrome a été depuis progressivement équipé et agrandi. Il a été transféré au Syndicat mixte du circuit des 24 heures le 1er janvier 2007 et la Chambre de Commerce et d'Industrie est délégataire de service public pour la gestion de cet équipement jusqu'au 1^{er} Janvier 2025.

Cette infrastructure est équipée d'installations terminales de passagers (Aérogare). Sans disposer d'offres de lignes régulières, elle bénéficie d'un usage lié principalement à la proximité immédiate du circuit automobile des 24 heures.

Sa situation géographique

L'aérodrome du Mans-Arnage est très bien positionné puisqu'il est proche de la RD 223 elle-même très bien connecté au reste du réseau autoroutier national et international. Actuellement l'aéroport est essentiellement desservi par véhicule personnel ou bien par taxi. Seule la Ligne 3 du réseau Setram dispose d'un arrêt à proximité. Celui-ci étant placé de l'autre côté de la RD223, la desserte par les utilisateurs reste cependant compliquée.

Géographiquement, l'aérodrome est marqué par une proximité de zones urbanisées au nord comme au sud de la piste principale. Il est ainsi nécessaire de prendre en compte les nuisances sonores engendrées par les avions sur les habitations à proximité (quartiers de la Gauterie, les Raineries, l'Oasis, etc.) en particulier lors des grands événements.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique couvre partiellement l'aérodrome.

Son activité

L'activité de l'aérodrome est essentiellement liée à l'aviation d'affaires et à l'aviation de loisirs. L'activité est confortée par les vols liés aux rencontres sportives (activité du circuit des 24 heures, accueil et déplacement des équipes sportives locales). Si durant la dernière décennie le nombre total de mouvements¹ est en baisse, celui des mouvements commerciaux, qui subit des aléas annuel sensibles, est globalement en progression.

L'émergence d'un pôle d'excellence sportif de dimension nationale voire internationale peut constituer un levier de croissance pour l'activité de l'aérodrome.

En 2011, le trafic commercial de l'aérodrome Le Mans – Arnage était de 936 mouvements pour 6 434 passagers locaux². Parmi ces voyageurs, 3 795 ont effectués un vol intérieur au Pays tandis que 2 639 ont effectués un vol international.

L'équipement et les entreprises présentes sur l'emprise représentent 15 entités (publiques ou privées) et rassemblent 60 emplois.

A proximité se trouvent plusieurs zones d'activités d'importances³ qui totalisent 744 établissements⁴ et près de 20 000 emplois.

Les enjeux :

Etant donnée la situation du Mans vis-à-vis de l'aéroport international de Roissy Charles De Gaulle (1h43 par TGV), et ses contraintes d'extension, **le développement de ce dernier reste limité à un usage d'affaires et de loisirs (MMArena, Circuit des 24h...).**

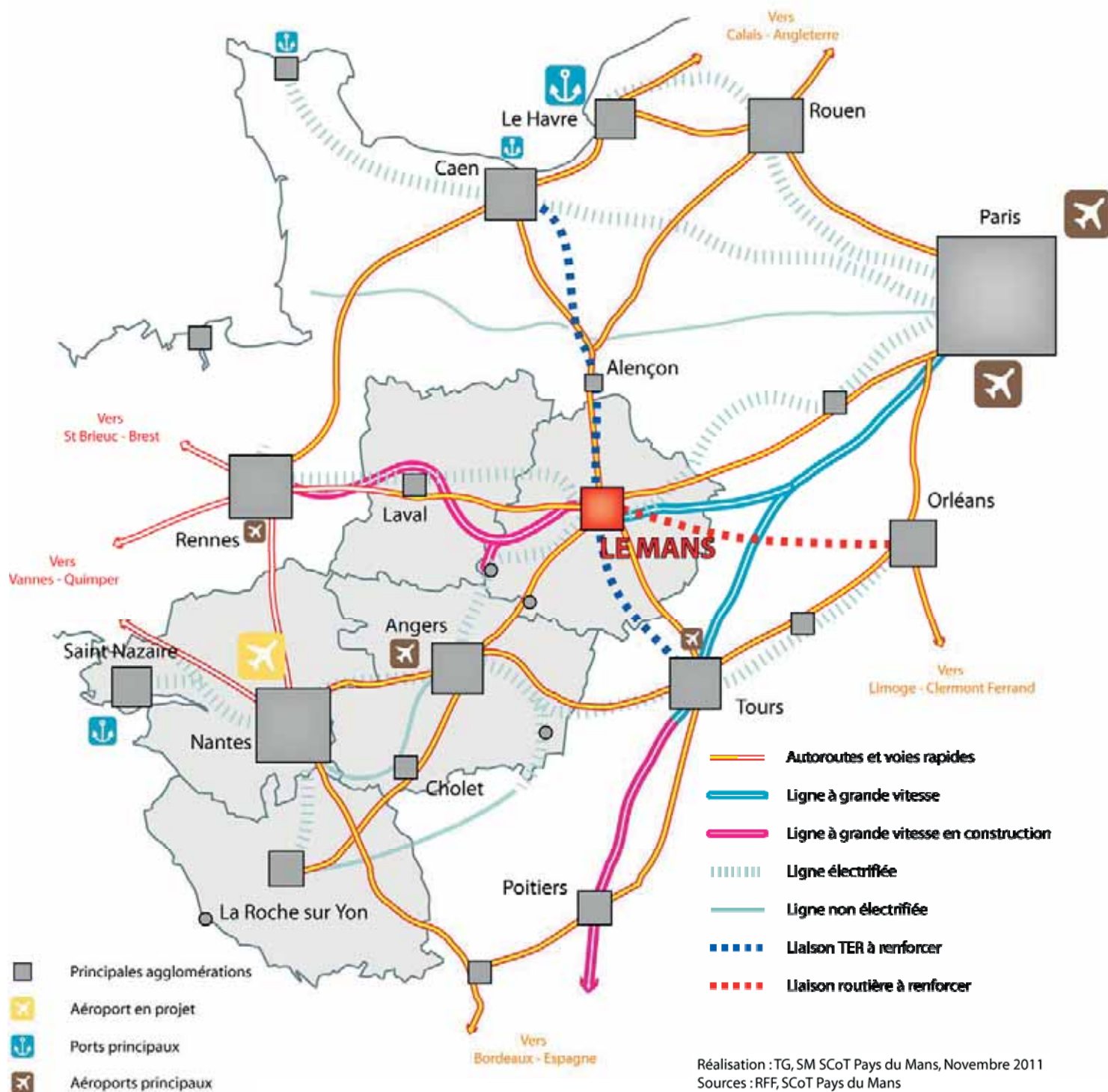
¹ Un mouvement est compté comme un atterrissage ou un décollage de tout aéronef (moyen de transport capable d'évoluer au sein de l'atmosphère terrestre).

² Selon l'Union des Aéroports Français

³ Technoparc des 24 heures, Arnages, ZI sud, Family Village, Mulsanne (Hunaudière et Sablons), Allonnes (Monné et Vivier), Spay, Panorama.

⁴ Établissements inscrits au Registre du Commerce et des Services.

LE MANS DANS L'ARMATURE URBAINE DU GRAND OUEST



II. Une organisation urbaine dominée par l'agglomération mancelle

Afin de définir la structure urbaine du territoire du SCoT du Pays du Mans, un travail de cartographie a été élaboré à l'aide de la carte des territoires vécus⁵ de l'INSEE, et de différents indicateurs. Les travaux ont été effectués à deux échelles :

- au niveau du département,
- au niveau de l'aire urbaine du Mans.

Les indicateurs utilisés pour définir les polarités existantes sont les suivants :

Thèmes	N°	Variables	Coef	Note	Sources
Socio-Economie	1	Population totale sans double compte 2007	3	0 à 20 (proportion)	INSEE
	2	Parc total de logements 2007	1	0 à 20 (proportion)	Filocom
	3	Part de logements individuels 2007	1	0 à 20 (tranches)	Filocom
	4	Population active 15 - 64 ans	1	0 à 20 (proportion)	RGP INSEE 2006
	5	Rapport Nb d'emplois / population	3	0 à 20 (tranches)	RGP INSEE 2006
Mobilité	6	Présence d'une Gare ou Halte SNCF, TER	3	0 à 20 (tranches)	SM SCOT PDM
	7	Arrêt TIS	1	0 à 20 (tranches)	Cg72
Commerce / Services	8	Surfaces dédiées à l'activité (Uz, Auz)	3	0 à 20 (tranches)	SM SCOT PDM
	9	Surfaces de vente commerciale	3	0 à 20 (tranches)	CCI
	10	Surfaces de vente équipements de la maison	3	0 à 20 (tranches)	CCI
	11	Surfaces de vente Alimentaire	3	0 à 20 (tranches)	CCI
Enseignement / Formation	12	Nb de Collèges publics / privés	3	0 à 20 (tranches)	Inspection Académique
	13	Nb de Lycées publics / privés / agricoles	3	0 à 20 (tranches)	Inspection Académique
	14	Université	3	0 à 20 (tranches)	Université du Maine
Administration - Services publics	15	Statut administratif (Préfecture, Sous-Préfecture, Chef lieu de canton)	3	0 à 20 (tranches)	Préfecture
Positionnement	16	Echangeur autoroutier	1	0 à 20 (tranches)	Cofiroute
Sanitaire et Social	17	Etablissement d'accueil pour personnes âgées	1	0 à 20 (tranches)	CG72
	18	Etablissement sanitaire	1	0 à 20 (tranches)	SROS

Cette analyse a pu être complétée à l'aide d'un questionnaire effectué auprès des élus du SCoT en juin 2008. Celui-ci a été utilisé pour prendre en compte les réalités des territoires (bassins de vie, territoires vécus...).

⁵Carte territoires vécus (INSEE) : C'est une carte de référence qui synthétise l'organisation du territoire métropolitain à travers les pratiques quotidiennes de ses habitants. Elle superpose au niveau communal deux types d'approches. La première repère les aires urbaines et les aires d'emplois de l'espace rural. La deuxième distingue les communes pôles de services intermédiaires ainsi que les aires d'influences associées. La visualisation cartographique de ces deux approches (accès à l'emploi et accès aux services) permet de mettre rapidement en évidence sur un territoire donné les différents schémas d'organisation mis en œuvre.

- **Une structure urbaine sarthoise dominée par Le Mans et son agglomération**

L'analyse de la structure urbaine sarthoise permet de différencier des polarités selon différents niveaux.

Une polarité centrale ou métropolitaine : Le Mans et son agglomération

Par son rayonnement commercial avec la zone nord principalement, son statut de Préfecture départementale, en tant que pôle santé majeur, seul pôle universitaire, et plus gros bassin d'emplois de la Sarthe..., Le Mans et son agglomération, soit près de 200 000 habitants, rayonnent sur tout le département, voir même au-delà (Alençon...).

Au sein même de cette agglomération, la ville du Mans a un poids important en rassemblant plus de 70% de la population.

Cette polarité est à l'origine d'une aire urbaine⁶ de 124 communes en 2010, en plein cœur de la Sarthe.

D'autres polarités principales en limite du département : Sablé, La Flèche, La Ferté-Bernard

Sur le reste du département, les villes de plus de 10 000 habitants, ou s'en approchant pour la Ferté-Bernard, bénéficient d'aires urbaines plus restreintes. Ces villes rayonnent sur des bassins de vie en limite du département, elles disposent de zones économiques et d'emplois majeurs ainsi qu'un bon taux d'équipement. Elles détiennent également des surfaces commerciales importantes.

Un pôle d'emploi particulier : Champagné

La commune de Champagné, à travers sa zone industrielle importante située route de Paris, apparait comme un pôle d'emploi particulier aux portes de l'agglomération mancelle. Bien que son développement soit lié à la proximité du Mans, cette commune se distingue de la « polarité centrale ou métropolitaine » avec une population résidente qui travaille à plus de 40% dans la commune.

Des pôles d'emplois ruraux : Saint Calais, Château-du-Loir, Le Lude, Bessé-sur-Braye, Mamers, Sillé-le-Guillaume

Ces petites villes de 2 500 à près de 5 000 habitants polarisent des territoires ruraux en limite du département. Elles sont au cœur de bassins d'emplois ruraux.

L'armature urbaine départementale se complète par d'autres pôles ruraux de proximité que sont les communes de Vibraye, Bouloire, Marolles-les-Braults, La Chartre-sur-le-Loir, Fresnay-sur-Sarthe.

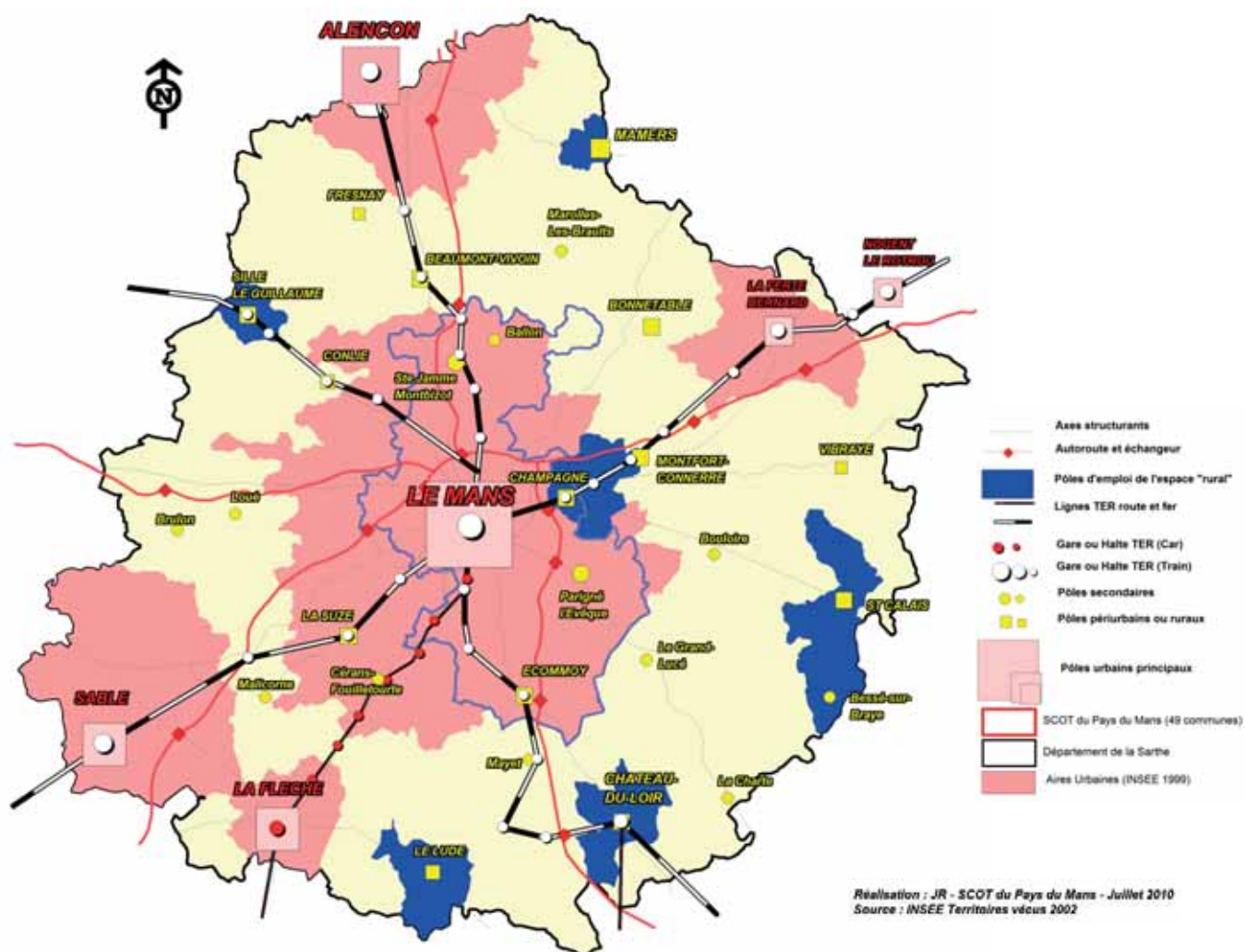
⁶Aire Urbaine : Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Des pôles périurbains ou ruraux à 25 km du Mans : La Suze, Ecommoy, Bonnétable, Beaumont, Conlie et Connerré-Montfort-le-Gesnois. Ils sont tous situés sur des axes routiers structurants.

Autour de la polarité centrale qu'est Le Mans et son agglomération, on distingue deux catégories de villes :

- les villes de plus de 3 000 habitants : La Suze, Ecommoy, Bonnétable, Connerré – Montfort-le-Gesnois. Trois d'entre elles bénéficient d'une gare TER et sont tournées vers Le Mans. Elles bénéficient d'un développement résidentiel, économique (zones d'activités) et commercial.
- les villes d'environ 2 000 habitants : Beaumont-sur-Sarthe et Conlie. Il s'agit de polarités historiques. Elle bénéficie également de pôles d'activités majeurs et de desserte TER, mais leur développement est moindre que les précédentes.

STRUCTURATION URBAINE EN SARTHE



- **Une structure urbaine désorganisée sur l'aire urbaine**

L'analyse de la structure urbaine du SCoT permet de distinguer différents niveaux de polarités existantes et vécues.

Un pôle majeur ou polarité centrale : Le Mans et son agglomération

Cette polarité se compose de trois éléments complémentaires :

- un pôle urbain central dominant : Le Mans,
- des pôles urbains complémentaires (+ 5 000 habitants) :
 - o Allonnes et Arnage en tant que pôles d'emplois ainsi que Coulaines et Changé.
- des pôles commerciaux : nord (zone Nord et Portes de l'Océane : La Chapelle Saint Aubin et Saint Saturnin) et sud (Ruaudin, Mulsanne).

Un pôle d'emploi périurbain majeur : Champagné

Cette ville de plus de 3 500 habitants, desservie par le TER, bénéficie d'une position stratégique à la porte de l'agglomération mancelle. Elle a développé une zone industrielle importante qui rayonne en termes d'emplois (environ 2 000) à l'est de l'aire urbaine du Mans. Son développement reste cependant lié à la proximité avec l'agglomération mancelle.

Un pôle périurbain principal : Ecommoy

Ecommoy, ville de plus de 4 500 habitants, est le seul pôle périurbain situé à 25 km du Mans dans le SCoT, les autres étant sur le reste de l'aire urbaine du Mans ou très proche de celle-ci. La commune bénéficie d'une gare TER en lien direct avec Le Mans. On constate un développement commercial important à l'entrée nord-ouest de la ville et un développement de parcs d'activités majeurs près de l'échangeur de l'A28.

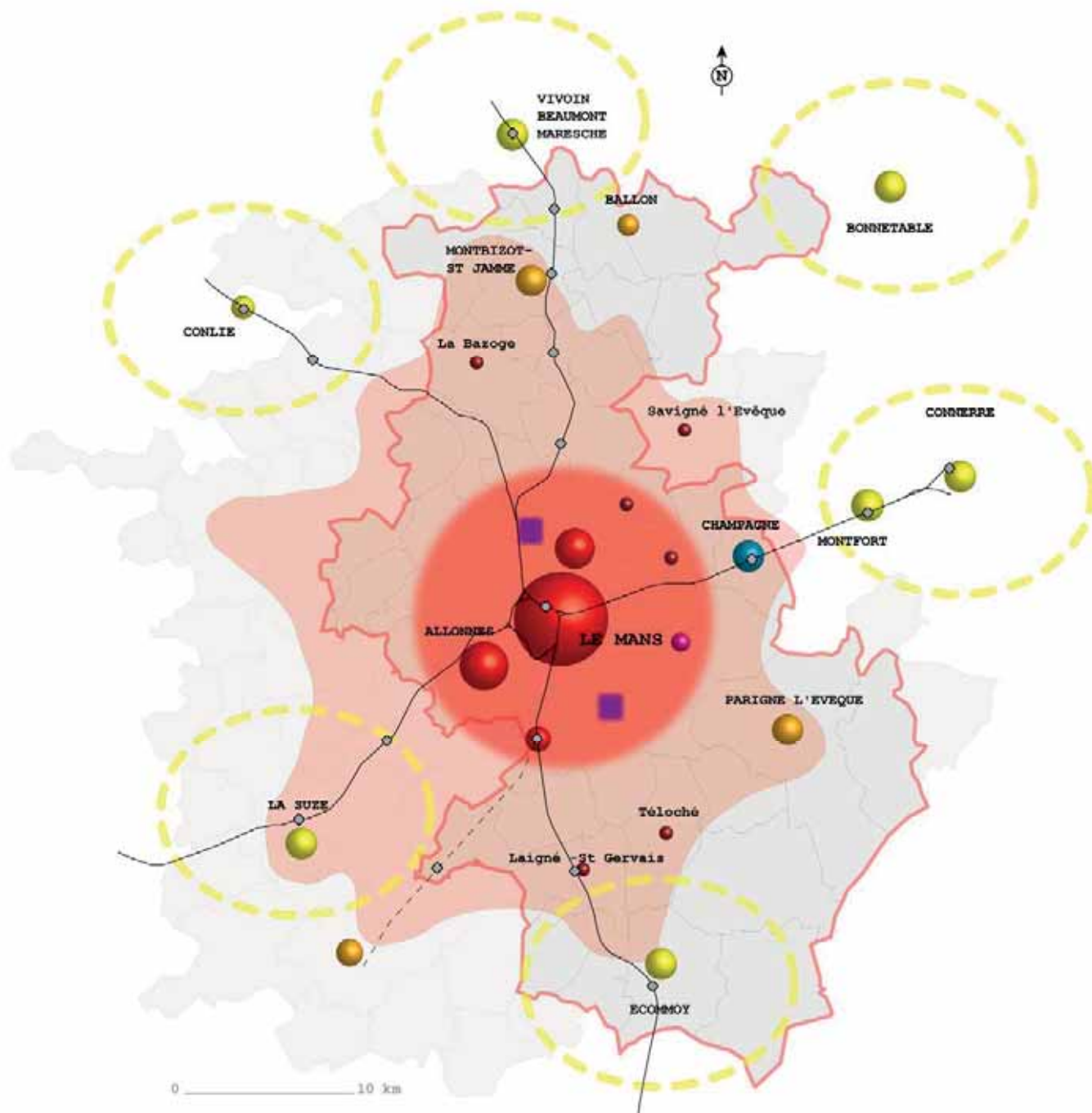
Des pôles secondaires : Parigné-l'Evêque, Ballon et Montbizot / Sainte Jamme-sur-Sarthe

- Parigné l'Evêque, ville de plus de 4 500 habitants, bénéficie d'un développement commercial (entrée nord du bourg) et économique (près de l'échangeur A28), elle polarise ainsi le sud-est du territoire du SCoT.
- Ballon constitue une centralité historique, bénéficiant d'un taux d'équipement important en tant que chef-lieu de canton. Cependant, ces dernières années les communes de Montbizot et Sainte Jamme sur Sarthe ont fait émerger une nouvelle polarité : ces deux communes associées rassemblent plus de 3 700 habitants et bénéficient :
 - o d'une halte TER sur Montbizot,
 - o d'un parc d'activités en développement sur Montbizot,
 - o d'une zone commerciale rayonnant sur le nord du SCoT à Sainte Jamme-sur-Sarthe,
 - o d'un passé industriel autour du site d'Antoigné (fonderies) à Sainte Jamme-sur-Sarthe.

En dehors de ces polarités : une diffusion résidentielle importante

L'aire urbaine du Mans se caractérise par une diffusion résidentielle désorganisée, accentuée dans les communes à moins de 20 km. Depuis les années 90, un fort développement résidentiel a eu lieu de plus en plus loin de l'agglomération mancelle, sans réelle cohérence et générant des migrations pendulaires de plus en plus importantes.

SCHEMA DE LA STRUCTURE URBAINE



III. Une croissance démographique modeste

- **Une croissance démographique hétérogène**

Au 1er janvier 2009, plus de 260 000 personnes résident dans l'une des 47 communes du SCoT du Pays du Mans. Entre 1999 et 2009, la population du SCoT s'est accrue d'environ 5 000 personnes, au rythme de + 0,20 % par an en moyenne. Sur la même période, la population de la Région a augmenté de 0,9 % en moyenne annuelle.

Un solde migratoire défavorable sur le pôle urbain

Taux d'évolution annuelle moyenne de la population entre 1999 et 2009

dont croissance due au solde apparent des entrées sorties

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL ENTRE 1999 ET 2009



TAUX SOLDE MIGRATOIRE APPARENT ENTRE 1999 A 2006

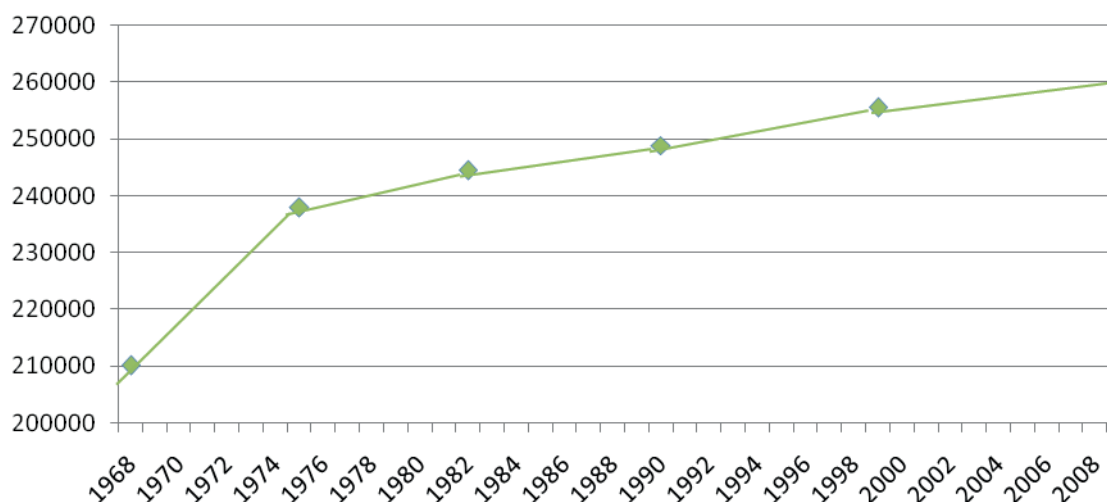


Parmi les EPCI composant le SCoT, les évolutions sont contrastées : Le Mans Métropole voit sa population diminuer (au rythme moyen de -0,32 % par an), ceci du fait d'un solde migratoire apparent⁷ négatif, alors que les autres EPCI ont un taux de croissance de la population nettement supérieur au taux régional. L'évolution la plus forte est observée dans la communauté de communes des Portes du Maine (+ 2,23 % par an), au nord du SCoT.

Territoire	Population 2009	Taux de croissance annuel population 1999 - 2009
<i>Source</i>	Recensement INSEE	Recensement INSEE
<i>CU Le Mans Métropole version 2012 (9 communes)</i>	182 723	-0,32%
<i>CC des Portes du Maine</i>	11 201	2,23%
<i>CC du Sud Est du Pays Manceau</i>	16 279	1,44%
<i>CC de l'Orée de Bercé Bélinois</i>	21 594	1,43%
<i>CC de l'Antonnière depuis le 1/01/2013 rattachée à Le Mans Métropole</i>	6 286	1,15%
<i>CC du Bocage Cénomans</i>	6 159	1,43%
<i>CC des Rives de Sarthe</i>	9 898	1,47%
<i>Champagné</i>	3 693	1,15%
<i>Ruaudin</i>	3 304	1,46%
SCoT Pays du Mans (48 com)	261 137	0,20%
Aire urbaine du Mans 1999 (90 com)	311 197	0,6 %
Aire urbaine du Mans – SCoT (44 com)	50 060	2,04 %
Département de la Sarthe	561 050	0,57%
Source principale : INSEE, population légale au 1 ^{er} Janvier 2012		
Réalisation : JR – SCoT Pays du Mans – Février 2013		

Evolution démographique du SCoT du Pays du Mans

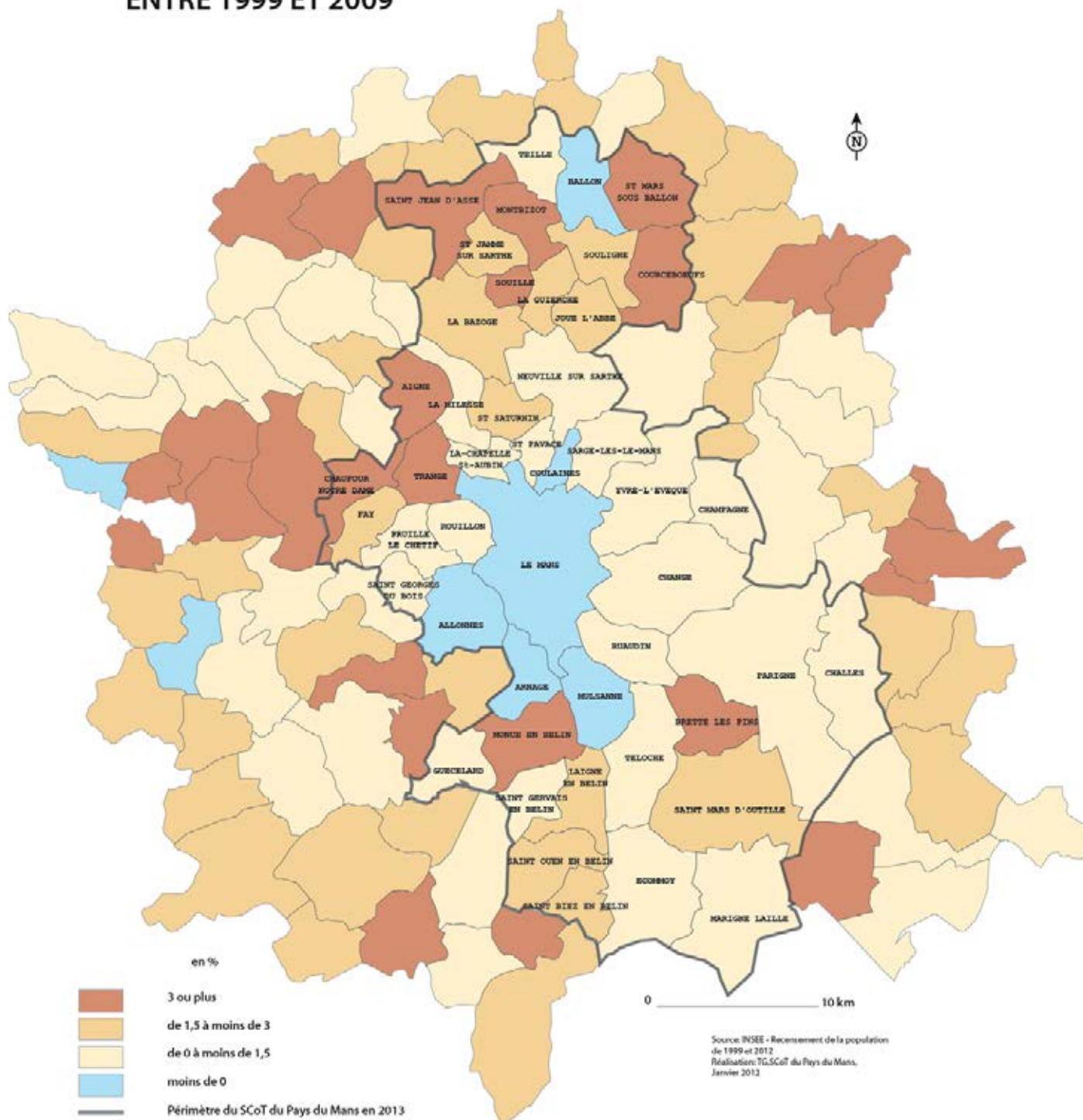
Source : INSEE, recensement de la population, population sans doubles comptes



⁷ Le solde migratoire apparent, ou solde apparent des entrées-sorties, est la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. En pratique, il est obtenu par différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel (différence entre les naissances et les décès sur la période, selon l'état-civil).

L'aire urbaine du Mans⁸ est passée de 90 communes en 1999 à 124 communes en 2010.

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL ENTRE 1999 ET 2009



On constate un fort développement démographique des communes se situant dans l'aire urbaine du Mans : une évolution de plus de 20 % en 10 ans sur les communes hors du SCoT du Pays du Mans :

Ces communes, principalement situées à l'ouest du Mans en deuxième voire troisième couronne, sont en fort développement. Cette dynamique, des communes situées hors du SCoT mais directement attirées par le bassin d'emploi du Mans, entraîne un étalement urbain important au-delà du SCoT du Pays du Mans.

⁸ Ensemble constitué par le pôle urbain du Mans et sa couronne périurbaine

- **Un territoire attractif mais contrasté**

Une tendance au ralentissement de la croissance :

Au cours du temps, la croissance de la population du SCoT s'est considérablement ralentie, passant d'un rythme moyen annuel de + 1,78 % entre 1962 et 1975 à + 0,38 % entre 1975 et 1982 et à 0,23% entre 1982 et 2008. Ce constat n'est cependant pas un phénomène spécifique au territoire, le ralentissement étant une tendance observée sur de nombreux SCoT exceptés les territoires littoraux. Depuis 1975, le solde naturel est toujours positif, tandis que le solde migratoire apparent est toujours négatif ; mais le premier baisse de façon continue alors que le second tend à se redresser.

Source : INSEE	Solde Naturel 99 -2008	Solde Migratoire 99 – 2008	Croissance 99 - 2008
Le Mans Métropole (LMM)	5914	- 10 476	- 4 562
Ruaudin	168	284	+ 452
Champagné	231	104	+ 335
L'Antonnière depuis le 01/01/2013 rattachée à LMM	425	233	+ 658
Bocage Cénomans	484	323	+ 807
Rives de Sarthe	443	860	+ 1 303
Sud Est du Pays Manceau	474	1 439	+ 1 913
Portes du Maine	689	1 395	+ 2 084
Orée de Bercé Bélinois	1 248	1 374	+ 2 622
SCoT Pays du Mans 48 com.	10 901	- 4464	+ 6 437

Entre 1999 et 2008, **la croissance de la population dans le SCoT du Pays du Mans repose essentiellement sur le solde naturel** (+ 0,4 % par an, au même rythme que dans la Région). A contrario, le taux de variation annuel du solde migratoire apparent pour le SCoT du Pays du Mans est négatif (- 0,2 %). Sur la Région, qui est globalement très attractive, ce taux s'élève à + 0,6 %.

Le Mans Métropole est l'unique EPCI composant le SCoT du Pays du Mans qui présente un solde migratoire moyen négatif sur la période 1999-2008 (- 0,6 % par an). Dans les autres EPCI, ce taux est très fluctuant, variant de + 0,5 % pour la communauté de communes de l'Antonnière à + 1,8 % pour la communauté de communes des Portes du Maine.

Pour le pôle urbain, on constate des départs vers la périphérie non compensés par les flux migratoires externes au SCoT

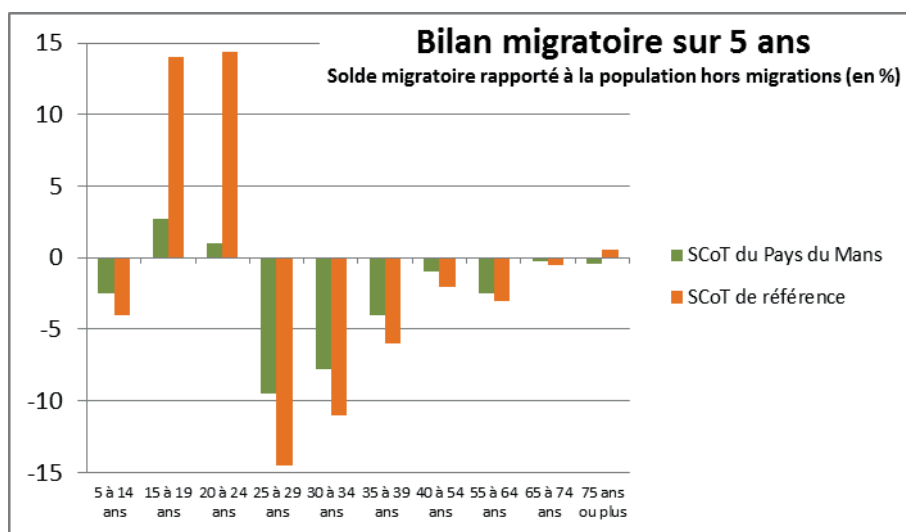
Entre 2001 et 2006, le solde des flux migratoires entre le SCoT du Pays du Mans et le reste de la France est négatif (- 5 600), soit - 2,2 % de la population hors migrations. Les principaux échanges migratoires se font entre le SCoT et le reste de la Sarthe : 13 200 personnes quittent la zone tandis que 9 800 personnes y entrent, soit **un solde de - 3 400 personnes**. Les autres migrations négatives le sont surtout avec le reste de la Région des Pays de la Loire (- 5 000 personnes).

Avec les autres Régions, les échanges sont plus équilibrés. **Les apports migratoires proviennent principalement des régions du nord et de l'est de la France (avec l'Île-de-France, notamment, le SCoT enregistre 4 900 arrivées et 4 100 départs, soit un solde positif de + 800 personnes)**, tandis que le SCoT essaime vers l'ouest (la Bretagne) et le sud. À l'intérieur même du SCoT, le solde des échanges entre communes est toujours négatif pour Le Mans. Les principaux échanges se font entre Le Mans et les communes de Coulaines, Allonnes et, Changé.

Selon l'INSEE, la stabilité de la population devrait subsister à l'horizon 2020 et au-delà. Si les tendances se poursuivent, la population du SCoT du Pays du Mans serait d'environ 265 000 habitants en 2021. Elle devrait donc peu progresser, avec seulement une évolution annuelle moyenne de 0,1 %.

Un besoin d'attirer les jeunes :

En 2006, dans le SCoT du Pays du Mans, la part des moins de 20 ans (25 %) est équivalente à celle de SCoT comparable⁹. Sur Le Mans Métropole, cette part des moins de 20 ans n'est que de 24 %, alors que dans les autres EPCI du SCoT, elle varie entre 27 % et 30 %. Du fait de la présence d'établissements post-baccalauréat (le pôle universitaire en particulier), la part des 18-24 ans (11 %) est néanmoins plus élevée sur la communauté urbaine.



Source: Insee, recensement de la population 2006

Sur le territoire du SCoT du Pays du Mans, le solde migratoire n'est positif que pour la tranche d'âge 15-24 ans.

La situation est toutefois plus favorable au Mans pour les jeunes de 25 à 29 ans et pour les générations plus âgées. En effet, même si les personnes de ces classes d'âges quittent le territoire du SCoT, elles le font moins au Mans qu'ailleurs (5 points d'écart avec les SCoT de comparaison pour les 25-29 ans).

Un bilan migratoire positif sur les seuls 15-24 ans, mais bien inférieur à ce qu'il est dans les SCoT de référence

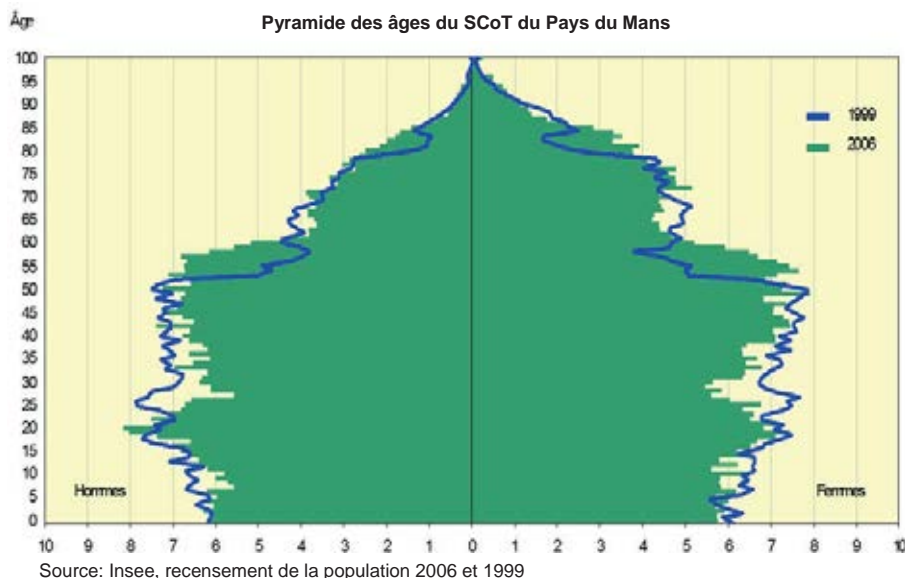
⁹ Cf étude INSEE « Le SCoT du Pays du Mans face au défi de l'attractivité »

Une tendance au vieillissement de la population :

La population du Pays du Mans suit la tendance nationale de vieillissement liée notamment à un solde naturel positif mais en déclin, à l’allongement de la durée de vie mais aussi à l’avancée en âge des générations « baby-boom », aujourd’hui à l’aube de la retraite.

La période récente a ainsi vu la base de la pyramide se rétrécir au profit des 50-60 ans et du quatrième âge.

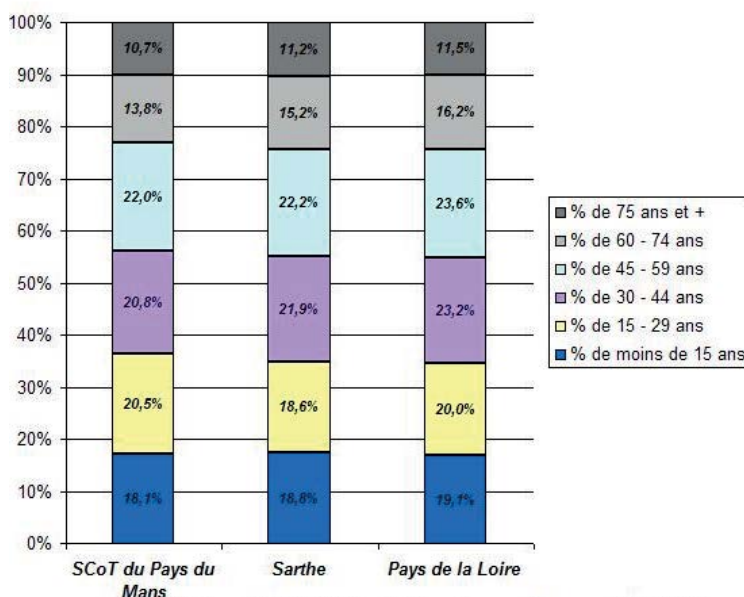
En 1999, le SCoT du Pays du Mans comprenait 20,6 % de personnes d’au moins 60 ans. **En 2006, on constate un vieillissement du territoire, les 60 ans et plus représentant 24,5 % de la population**, cette proportion restant toutefois moins importante que sur le département de la Sarthe (26,4%) et la région Pays de la Loire (27,7%).



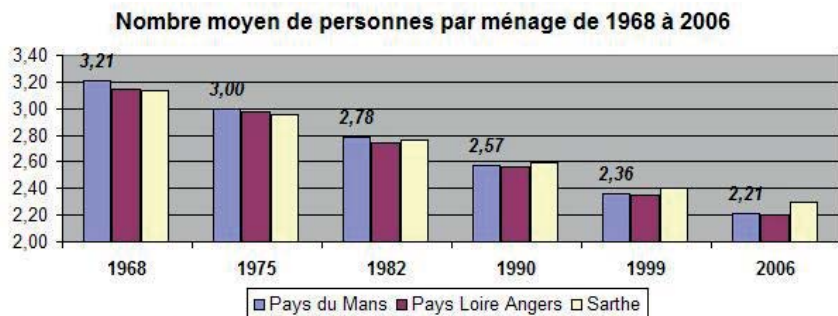
Un indice de jeunesse en baisse :

D’après le recensement de l’INSEE réalisé en 2006, l’indice de jeunesse du territoire (rapport entre les jeunes de moins de 20 ans et celui des personnes âgées d’au moins 60 ans) **est de 1,18 (1,12 en 2008) contre 1,2 en 1999**. Ce chiffre est inférieur à la moyenne régionale (1,19) mais supérieur à la moyenne départementale (1,11).

Répartition de la population par tranche d’âge sur le territoire du SCoT



Un desserrement des ménages accentué générant des besoins supplémentaires en logements :

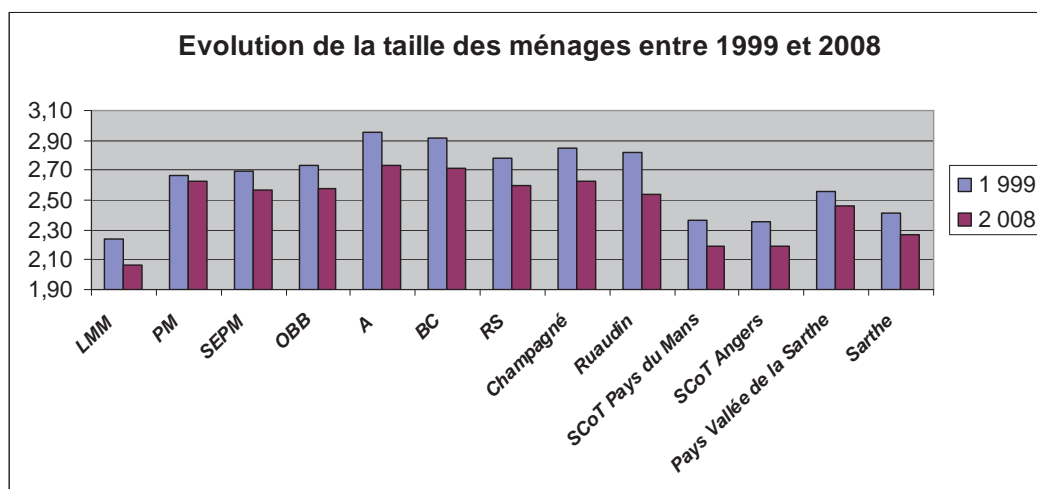


Réalisation : JR SM SCoT du Pays du Mans - Source : INSEE RGP

Depuis 1968, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse, pour atteindre 2,19 sur le SCoT du Pays du Mans en 2008. Cette diminution s'explique par la baisse du taux de fécondité et l'accroissement du desserrement des ménages (vieillesse de la population, augmentation des couples sans enfant, des familles monoparentales, et de la décohabitation).

Le desserrement constaté implique des besoins en logements supplémentaires pour loger la population. **Ainsi, pour loger 1000 habitants, il faut 33 logements de plus en 2008 par rapport à 1999.**

Des contrastes peuvent être identifiés sur le territoire notamment entre la communauté urbaine qui a une taille moyenne des ménages de 2,06 personnes par foyer en 2008, et le reste du territoire périurbain qui comporte des ménages plus importants avec une taille moyenne d'environ 2,6 personnes par foyer. Cependant le desserrement des ménages est une tendance présente sur tous les territoires membres du SCoT.



Source : INSEE 2008 – Indicateurs DREAL 2012 – Réalisation JR SM SCOT PDM

IV. Des richesses paysagères, patrimoniales et culturelles

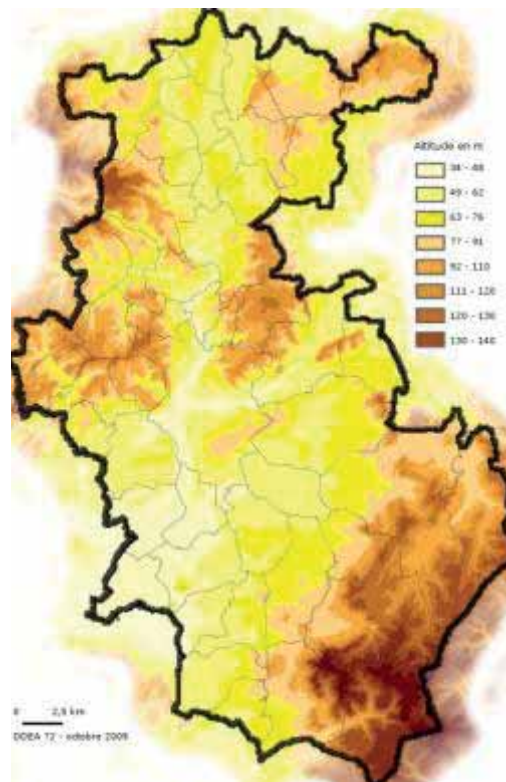
• Une mosaïque de Paysages

Un relief globalement faible

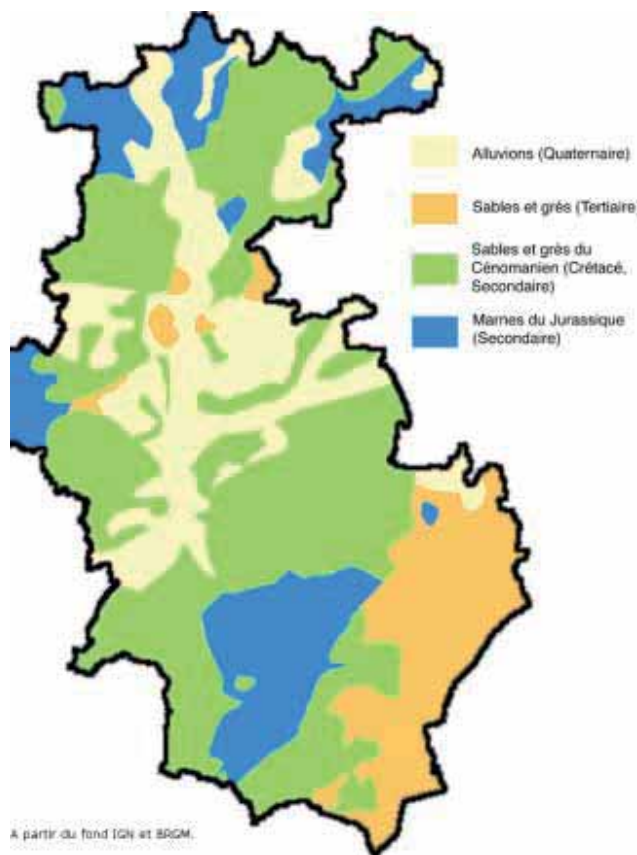
Le relief est peu prononcé sur l'ensemble du territoire avec néanmoins quelques exceptions. Au nord d'Yvré l'Evêque, le paysage est assez vallonné, le relief est également un peu plus marqué à la frontière sud-est du territoire et au nord-ouest, ainsi que sur la rive droite de l'Huisne, vers Champagné. Au nord-est du Mans, se trouve le plateau de Sargé-lès-le-Mans. Le paysage de la communauté de communes du Bocage Cénomans est lui aussi légèrement vallonné. Enfin, on trouve des points hauts, tels le promontoire de Ballon, ou encore, au Mans, les hauteurs de Gazonfier, l'Université, la cathédrale.

Ces points hauts permettent d'avoir de vastes panoramas sur le paysage de la ville du Mans, les territoires alentour et servent aussi de repères.

Les vallées sont évasées, à fond large et plat. Toute la région du Bélois est relativement plate. Le territoire du SCoT présente donc une morphologie de plaines et de plateaux, avec une cuesta¹⁰ à Ballon et divers points hauts au Mans en particulier.



La commune de Spay s'est retirée du Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Mans au 1^{er} Janvier 2011



Un sous-sol composé principalement de sables et de grès

La géologie permet d'expliquer en partie les différences de végétation, de topographie,...et ainsi les paysages.

Les alluvions recouvrent une surface non négligeable du territoire, et confirment ainsi l'importance et la particularité des rivières dans le paysage.

Les lits de la Sarthe et de l'Huisne sont marqués par la présence de ces alluvions récents du Quaternaire.

Le reste du territoire est occupé par des sables agglomérés en grès, sauf à quelques endroits avec des marnes du Jurassique. Ce sont des zones «témoins» de cette époque. C'est notamment le cas au sud-ouest du territoire, dans le Bélois, ainsi qu'au nord, dans la région de Ballon, ou encore à l'ouest du Mans, vers Chaufour-Notre-Dame, Fay,... Cela a une incidence sur l'occupation du sol et sur la couleur du bâti (utilisation de matériaux de construction locaux).

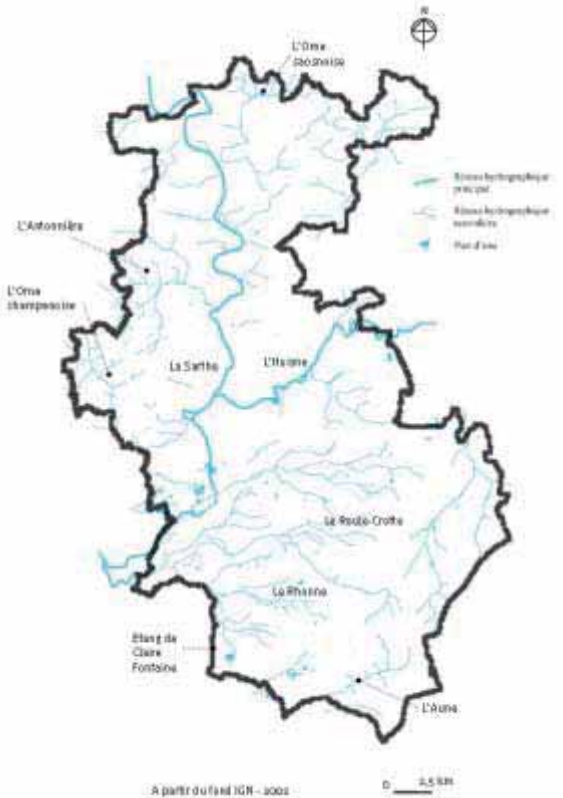
La commune de Spay s'est retirée du Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Mans au 1^{er} Janvier 2011

¹⁰ Forme du relief dissymétrique constituée d'un côté par un talus à profil concave en pente raide et, de l'autre, par un plateau doucement incliné en sens inverse

Un réseau hydrographique dense et varié

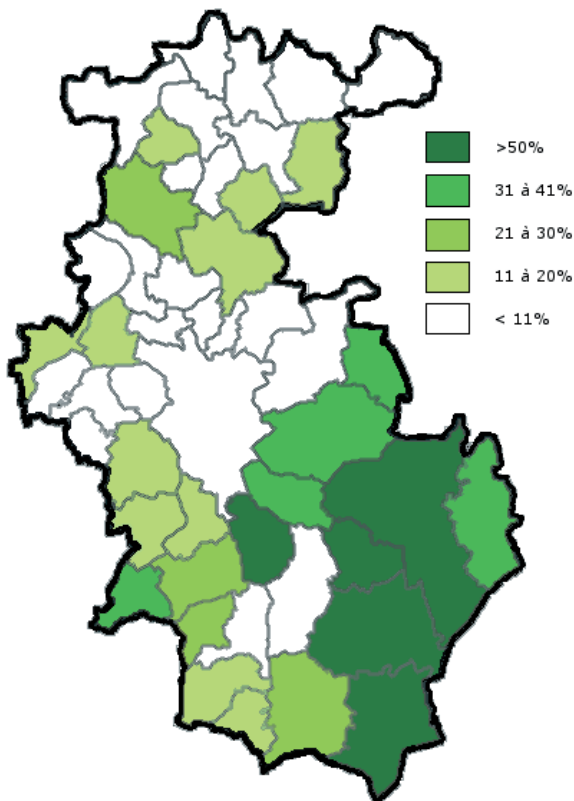
Les vallées sont depuis toujours des axes de développement majeurs : les voies navigables ont été les premiers axes de communication et de commerce. Les hommes se sont installés près des rivières et ont petit à petit colonisé le territoire. Le Mans en est un exemple : l'urbanisation progressive des bords de Sarthe a ainsi conduit à la formation de la ville.

Le réseau hydrographique sur le territoire du SCoT est très dense. Il est dominé par deux rivières majeures : la Sarthe et l'Huisne. On peut également relever la présence de l'Orne Saosnoise au nord du territoire. Les cours d'eau secondaires sont très nombreux et revêtent une importance particulière dans la formation des paysages à une échelle plus locale. A la présence d'eau est également associé un bâti spécifique tels les moulins, les lavoirs,... qui égrènent les cours d'eau.



A partir du fond IGN - 2005
La commune de Spay s'est retirée du Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Mans au 1^{er} Janvier 2011

Une forte présence de l'agriculture qui marque le paysage



Taux de boisement sur les communes du SCoT - Groupe de travail Forêt (Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Mans), 2009.

La commune de Spay s'est retirée du Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Mans au 1^{er} Janvier 2011

On trouve essentiellement de la polyculture sur le territoire avec un élevage très présent.

Le bocage prédomine aujourd'hui dans le nord du territoire. Mais le maillage est plus lâche dans le secteur nord-ouest et plus préservé dans le nord-est où la maille bocagère est plus régulière et plus dense.

Les bois et forêts sont présents, surtout au sud du territoire.

La forêt est à 90% privée et 45% de ces propriétés sont inférieures à 4 ha. La forêt publique représente environ 17 000 ha et est principalement localisée dans les secteurs sud et sud-est du territoire. La forêt est donc morcelée en une multitude de petites propriétés. La production de bois est importante mais l'activité économique de transformation est pratiquement inexistante. Le morcellement de la forêt rend complexe le développement de la filière Bois-Energie. Les principales espèces de feuillus rencontrées sont le chêne, le hêtre ainsi que le châtaignier. Les essences de conifères prédominantes sont les pins maritimes et sylvestres.

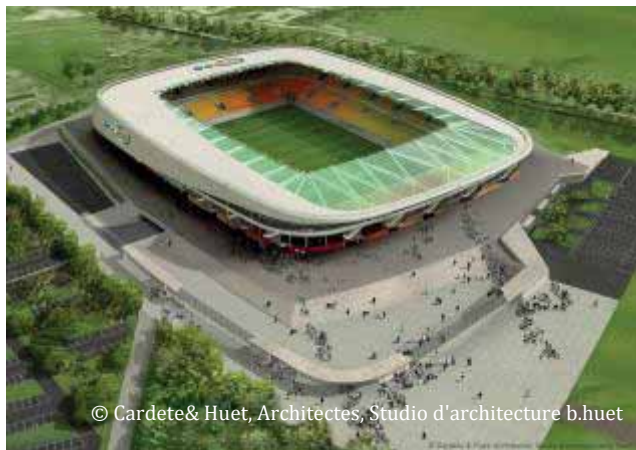
- **L'offre culturelle et de loisirs**

Un pôle d'excellence sportive

La présence du circuit automobile a permis à l'agglomération de se forger une image forte et dynamique.

Un pôle dédié aux sports mécaniques, mêlant équipements sportifs (circuits, piste de karting), culturels (musée de l'automobile) et activités (Technoparc des 24 heures) a été développé.

Ainsi, le secteur sud de l'agglomération affirme depuis longtemps une vocation sportive exceptionnelle. Depuis l'implantation de l'Hippodrome au XIX^{ème} siècle, puis du fait de la renommée internationale des circuits des 24H et du Bugatti, cette vocation n'a cessé de se renforcer avec la réalisation de l'espace culturel et sportif Antarès, d'un anneau cycliste, ainsi que le stade de football MMArena (25 000 places), pouvant aussi accueillir spectacles et compétitions de rugby.



© Cardete& Huet, Architectes, Studio d'architecture b.huet

Une offre culturelle diversifiée, concentrée au cœur de l'agglomération

La ville du Mans possède de nombreux équipements culturels avec le Palais des Congrès et de la Culture, qui propose une offre de congrès, séminaires, colloques, expositions, conventions d'entreprises ; le centre culturel de l'ESPAL (spectacles en danse, musique, théâtre, cirque, expositions) ; le centre des expositions (foire des quatre jours) ; tandis que des concerts, des spectacles et des salons sont également organisés au Forum et dans la salle Oasis.



La cité Plantagenêt

Depuis 1995, l'agglomération mancelle s'est dotée de la salle Antarès, pouvant accueillir entre 5 000 et 8 000 visiteurs pour des spectacles, concerts, compétitions sportives, ...

Actuellement, trois cinémas importants sont présents sur le territoire : Le complexe cinématographique « Méga CGR », à Saint Saturnin, « le Colisée » ainsi que « les Cinéastes », cinémas d'art et d'essais au Mans.

Le nouvel espace culturel des Jacobins verra le jour en 2013. Cet équipement structurant visant à renforcer l'attractivité et le rayonnement de l'agglomération se composera d'un théâtre moderne, d'un cinéma et d'autres espaces à vocation culturelle (salle de répétitions, salle d'exposition d'art contemporain et espace polyvalent).

Avec plus de 480 000¹¹ entrées en 2008, le complexe aquatique des Atlantides apparaît comme un site sportif et de loisirs structurant, dans l'agglomération mancelle.

D'autre part, deux pôles privés émergent en termes de loisirs : l'un à Saint Saturnin, avec le cinéma, mais aussi le complexe « speed park » regroupant pistes de bowling, billards, jeux vidéo, kart et laser-game, l'autre à l'ouest de l'université, où sont regroupés la patinoire, le parc d'attraction pour enfants « Jim & Jump », et le Skate Park couvert « Le Spot ».

Situé sur la commune d'Yvré-l'Evêque, le parc d'attractions « Papéa Parc » comprend des manèges et attractions, un espace aquatique et un plan d'eau, le tout sur 20 hectares. Ce parc se veut familial et a attiré environ 145 000 personnes en 2009.

Principaux Sites et Musées

Le SCoT du Pays du Mans dispose aussi de musées, de galeries d'art et d'un patrimoine remarquable, dont la majeure partie est localisée au Mans.

La Cité Plantagenêt au Mans

La Cité Plantagenêt, secteur sauvegardé, offre un espace préservé où l'histoire a accumulé des merveilles. Les visiteurs peuvent parcourir les rues et ruelles pavées et découvrir les racines gauloises de la cité à son apogée au XVI^e siècle, comme en témoignent ses nombreux hôtels particuliers Renaissance.

La cathédrale Saint Julien du Mans

Avec plus de 280 000 visiteurs en 2009, la cathédrale est un des monuments les plus visités des Pays de la Loire. Elle surplombe l'agglomération mancelle et témoigne de différents styles architecturaux : du roman au milieu du XI^e siècle au gothique durant le XIII^e.

L'Abbaye de l'Épau, à Yvré l'Evêque, a rassemblé plus de 15 000 personnes durant l'année 2007. Classée monument historique, elle constitue l'un des plus beaux exemples de l'architecture cistercienne en France.

Le musée de Tessé au Mans

Restauré en 1990, il présente des collections de beaux-arts (peintures, sculptures et objets d'art). Ce musée renferme deux reproductions de tombes égyptiennes. Il a ainsi attiré en 2011 plus de 30 000 personnes.

Le musée des 24 heures, circuit de la Sarthe

Entièrement rénové en 2009, le musée des 24 Heures retrace l'histoire de la voiture de tourisme. Il permet aussi de découvrir les marques qui ont fait la renommée "des 24 Heures du Mans", à travers un siècle de progrès automobile, des carrosseries exceptionnelles, la recherche des techniques d'avenir. 58 500 personnes ont visitées ce musée en 2011.



Le donjon de Ballon

¹¹ Selon l'Observatoire Régional du Tourisme des Pays de la Loire

De nombreux autres lieux de visites existent au sein du territoire, qui malgré une fréquentation plus faible, n'en restent pas moins intéressants et structurants. Il s'agit par exemple du **site Archéologique** protohistorique et gallo-romain du sanctuaire de Mars Mullo à Allonnes, en cours de mise en valeur, **le musée de la Reine Bérengère** (8 500 visiteurs en 2011), **le Carré Plantagenêt** (près de 31 000 visiteurs en 2011), **le musée Vert** (22 500 visiteurs en 2011) **et la maison de l'Eau à l'Arche de la Nature au Mans, le Donjon de Ballon**, classé monument historique depuis 1923 et son site inscrit, ou encore **la fonderie Antoigné à Sainte Jamme sur Sarthe**.

Au total, les musées du Mans ont attirés près de 100 000 personnes au cours de l'année 2011.

L'Arche de la Nature

Bordant la ville du Mans, il forme un domaine de 500 hectares de bocage, de forêts et de rivière sur le Pays du Mans. On peut y découvrir animaux de la ferme, poissons de l'Huisne à la Maison de l'Eau, animaux sauvages des forêts de la région. Des fêtes y sont proposées régulièrement sur différents thèmes. En 2010, on estime la fréquentation du site à environ 500 000 visiteurs.

Des manifestations de renom

Les 24h du Mans : Le Mans bénéficie d'une renommée mondiale grâce à l'impact des 24 heures du Mans. La mythique course automobile regroupe chaque année plus de 200 000 visiteurs (238 000 visiteurs en 2010). Mais cet évènement est aussi accompagné d'autres grands rassemblements : les 24 heures moto (92 000 visiteurs en 2010) et camions (51 200 visiteurs en 2010), mais aussi le grand prix de France moto (82 000 visiteurs en 2010).

Le Mans Classic réunit tous les deux ans les têtes d'affiches de la saga mécanique des 24h du Mans. Cet évènement créé en 2002 est aujourd'hui un succès, avec près de 100 000 visiteurs en 2010.

L'Europa jazz festival a attiré en 2010, 35 000 spectateurs. De réputation internationale, il s'est donné, dès le départ, plusieurs missions : se placer comme une vitrine du jazz européen contemporain, faire découvrir de nouveaux talents.

Depuis 2001, le festival **Le Mans fait son cirque** investit la ville pendant quatre jours à la fin du mois de juin. Avec plus de 80 000 spectateurs chaque année, cet évènement propose de découvrir le cirque dans tous ses états avec une cinquantaine de spectacles sous chapiteaux, en salles ou en plein air, une parade des quartiers, de nombreuses activités relatives aux arts de la rue, etc.

Des grands rendez-vous culturels sont également proposés chaque année avec la 25^{ème} heure du livre, le forum Le Monde-Le Mans et les carrefours de la pensée.

La Nuit des Chimères a lieu en juillet et août, du mardi au samedi. La Cité Plantagenêt se met en scène sur cinq



sites à la nuit tombée et s'anime avec un spectacle son et lumière.

La nuit des Chimères a rassemblé environ 250 000 personnes en 2010.

La foire des quatre jours se déroule au centre des expositions et a regroupé en 2009 98 000 visiteurs. Avec plus de 600 exposants et 50 000 m² d'expositions, la Foire du Mans expose dans de nombreux domaines tels que l'habitat, vin et gastronomie, innovations pratiques, automobiles, meubles, participations officielles, agriculture, etc.

V. Synthèse et chiffres clés

Le principal atout du SCoT du Pays du Mans se retrouve dans sa situation géographique particulièrement favorable. La convergence de cinq axes autoroutiers, corrélé à son positionnement au cœur d'une étoile ferroviaire à cinq branches, déterminent une situation à l'interface entre Paris et l'Ouest de la France.

L'organisation urbaine du SCoT, tout comme celle du département, reste dominée par l'attraction de l'agglomération mancelle. Néanmoins, sur le SCoT, la croissance démographique est contrastée : elle s'est accrue de 5 051 habitants entre 1999 et 2009, avec 261 137 habitants, mais cette population baisse sur la communauté urbaine tandis que les communes périphériques sont toujours plus attractives.

Le territoire suit la tendance nationale au vieillissement de la population, avec en 2009 22,3% de personnes âgées d'au moins 60 ans, tendance qui devrait se poursuivre.

La question du desserrement des ménages est également un phénomène important qui implique des besoins en logements supplémentaires.

- **Des enjeux pour demain**

→ **Comment tirer parti d'un positionnement favorable et d'une accessibilité nationale et internationale ?**

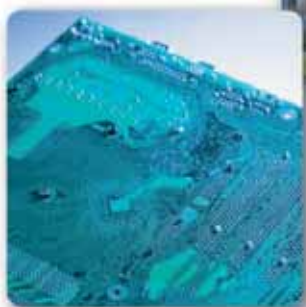
→ **Quelle ambition démographique pour le territoire ?**

- **Les chiffres clés**

	Indicateurs	Pays du Mans	Sources
Démographie	Population 2010 (47 com)	261 546 habitants	INSEE recensement
	Taux de croissance annuel de population 1999 - 2009	0,20 %	INSEE recensement
	Solde migratoire 99 -2008	- 4 464	INSEE recensement
	Indice de jeunesse (20/60)	1,12	INSEE RGP 2008
Accessibilité et desserte de l'agglomération par les grands réseaux	Nombre d'axes de desserte ferroviaire	5 axes: 3 axes TGV et 5 TER + axe routier Le Mans/la Fleche	ITER
	Nombre de départs et d'arrivées en gare centrale	74/75	ITER
	Temps TGV avec agglomérations en 2012	Rennes: 1h15 Nantes: 1h15 Lille: 2h30 Paris: 54mn Lyon: 2h57 Marseille: 4h41 Strasbourg : 3h56	SNCF

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



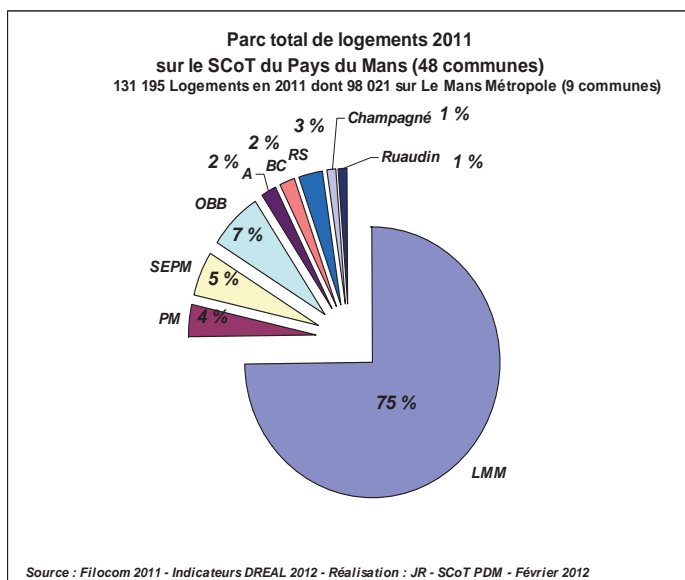
Contenu

I.	Une offre résidentielle hétérogène	69
•	Présentation par type de logements	69
•	Un potentiel de renouvellement urbain intéressant.....	76
•	Une forte production de logements en périphérie.....	78
•	La prise en compte des populations spécifiques	84
•	Une politique de l'habitat hétérogène	91
II.	Un bon taux de services et équipements publics	93
•	Un accès aux équipements globalement correct et bien partagé	93
•	Un territoire riche en formations.....	93
•	Une offre sanitaire adaptée concentrée sur l'agglomération mancelle	97
III.	Une couverture numérique à compléter	99
•	Etat des lieux sur le SCoT	99
•	Zoom sur le territoire.....	100
•	Enjeux et perspectives.....	104
IV.	Synthèse et chiffres clés	105
•	Des enjeux pour demain	105
•	Les chiffres clés	106

La partie « développement urbain » du rapport de présentation se structure autour de trois points principaux : l'offre résidentielle, les services et les équipements, ainsi que la couverture numérique du territoire.

I. Une offre résidentielle hétérogène

• Présentation par type de logements



Un parc de logements contrasté :

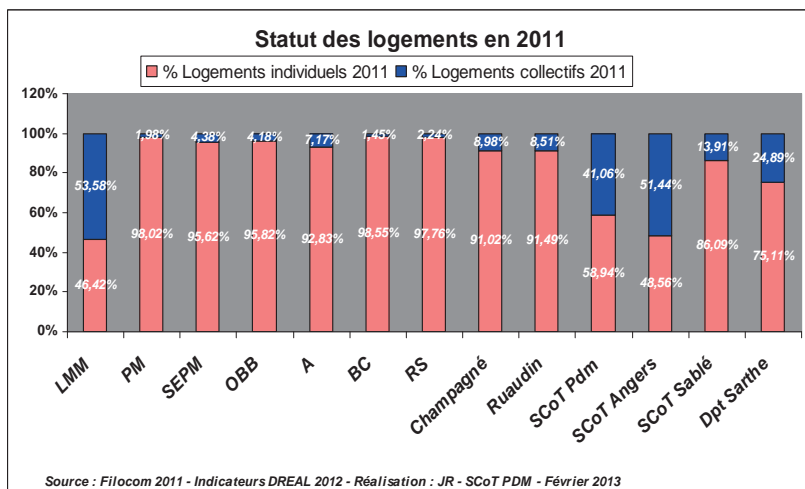
En 2011, le parc du SCoT du Pays du Mans comptait 131 195 logements. Il est en augmentation d'environ 12,4 % depuis 1999.

75 % du parc, soit plus de 98 000 logements, se situe sur la communauté urbaine, les 25 % restant se répartissent sur les territoires périurbains. La ville du Mans représente à elle seule 61 % du parc total de logements du Pays du Mans et environ 82% du parc de Le Mans Métropole (avant le 01/01/2013).

Le parc du Pays du Mans se répartit comme il suit :

- 89,6 % de résidences principales (Sarthe 86,4 %),
- 2,28 % de résidences secondaires (Sarthe 5,17 %),
- 8,11 % de logements vacants dont 1,8 % depuis au moins trois ans (Sarthe 8,45 %) au 1^{er} Janvier 2011.

Une opposition entre la communauté urbaine regroupant une grande partie des logements collectifs et le périurbain caractérisé par l'omniprésence de logements individuels (source : filocom 2011) :



En 2011, sur le territoire du SCoT du Pays du Mans, 41% des résidences sont des logements collectifs. Cette proportion est inférieure à celle présente sur des SCoT comparable comme celui du Pays Loire Angers comprenant plus de 51% de logements collectifs. Cependant la moyenne du SCoT est nettement supérieure au département de la Sarthe qui compte 25% de logements collectifs.

Les communes qui présentent les taux les plus élevés de logements collectifs sont : Allonnes (60%), Le Mans (58,4%), Couaines (59,7%), Ecommoy (13%) et Arnage (10,1%).

Le logement individuel, avec 59%, est très présent sur le Pays du Mans en 2011, mais moins que sur le département de la Sarthe dispose d'une part de maisons plus importantes (75%).

Un manque de diversité de logements dans le périurbain :

La répartition de ces typologies est très contrastée avec sur la communauté urbaine plus de logements collectifs que sur les territoires périurbains (en moyenne près de 95% de logements individuels).

Néanmoins, sur la ville du Mans, il y a une forte présence du logement individuel au regard d'autres villes de taille similaires, avec plus de 41% du parc de logements, contre par exemple 22% à Angers (source : filocom 2011).

57 % de propriétaires occupants :

Le SCoT du Pays du Mans se distingue par un taux de propriétaires important : 57 % par rapport aux SCoT comparables (49% sur le SCoT du Pays Loire Angers). Ce taux reste toutefois nettement inférieur à la moyenne du département de la Sarthe (64%). Le parc locatif se décompose dans les mêmes proportions (environ 20% pour chaque) entre le parc locatif privé et le parc locatif social.

Un territoire caractérisé par deux modèles distincts en opposition :

- la communauté urbaine Le Mans Métropole : modèle plus urbain où la part des locataires est de l'ordre de 50%,
- les autres territoires avec une forte part de propriétaires (entre 70 et 82 %).

L'espace périurbain marqué par une offre concentrée sur des logements de grande taille :

Entre 1999 et 2011, les logements de grande taille (5 pièces et plus) se sont beaucoup développés. Ce phénomène est plus accentué sur les territoires périurbains (hors Le Mans Métropole).

Un manque de diversité de l'offre en périurbain :

En 2011, les logements de grande taille (4 pièces et 5 pièces et plus) représentent plus de 80% de l'offre sur le territoire du Pays du Mans hors Le Mans Métropole. Parallèlement, le taux de petits logements (1 et 2 pièces) est très faible (7% du parc). Ces constats s'expliquent par le développement important depuis 10-15 ans d'une offre quasi unique dans le périurbain : la maison individuelle (type T4-T5 ou plus).

Une offre plus équilibrée sur la communauté urbaine :

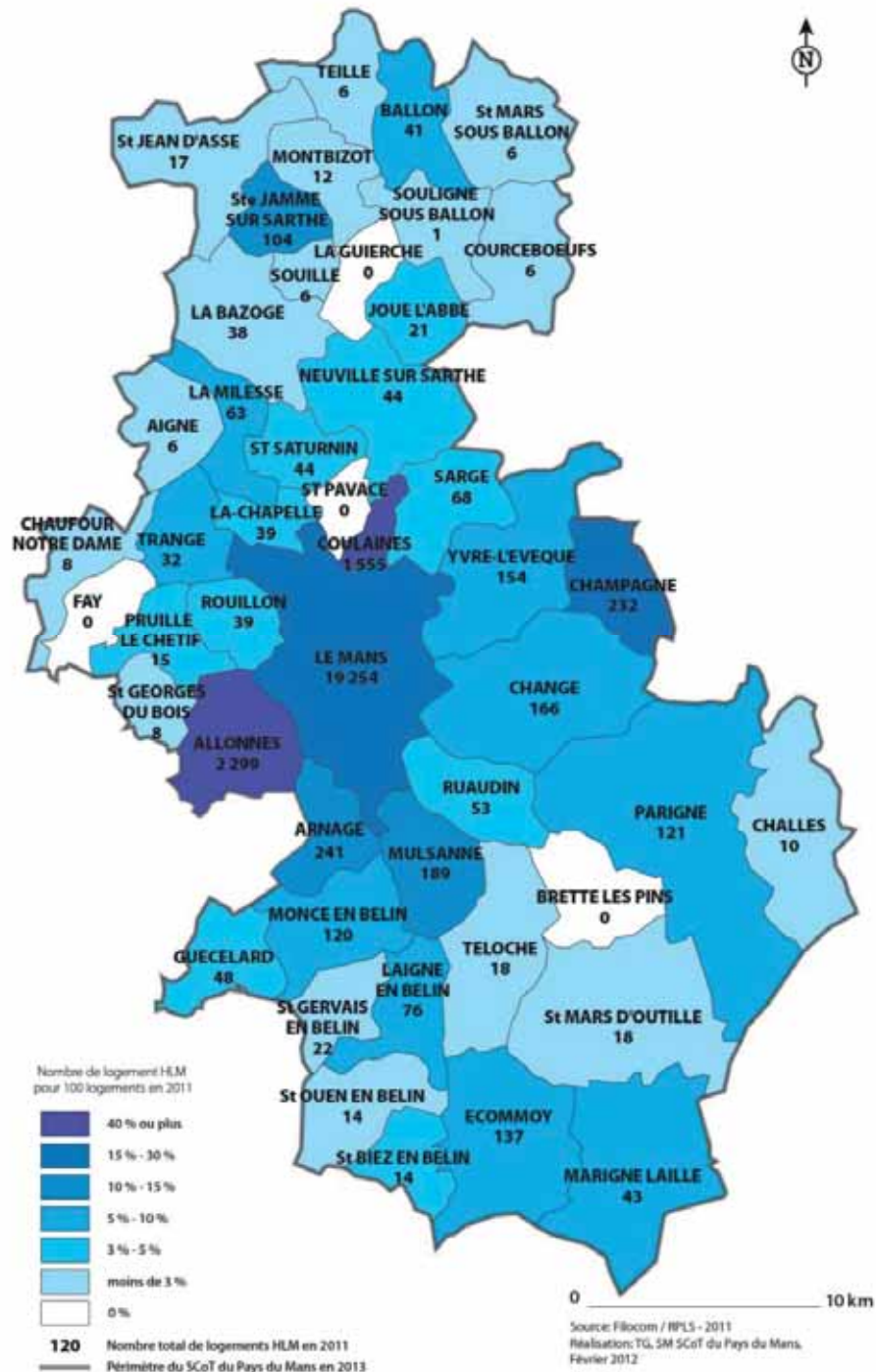
Le parc 2011 de résidences principales de la communauté urbaine se décompose de manière équilibrée avec plus de 51% de logements de plus de 3 pièces.

Une répartition hétérogène du parc de logement social :

Le parc social représente un peu plus de 25 000 logements soit près de 20% du parc total de logements du Pays du Mans (source : RPLS 2011). Il correspond également à 68% du parc social départemental (37 249). Ce parc est principalement concentré sur la ville centre (plus de 75% du parc HLM) et sur les communes d'Allonnes, de Coulaines et de Champagné. Ainsi, Le Mans Métropole détient 97% du parc HLM du Pays du Mans (source RPLS 2011). L'offre locative sociale reste donc encore faible sur les territoires périurbains.

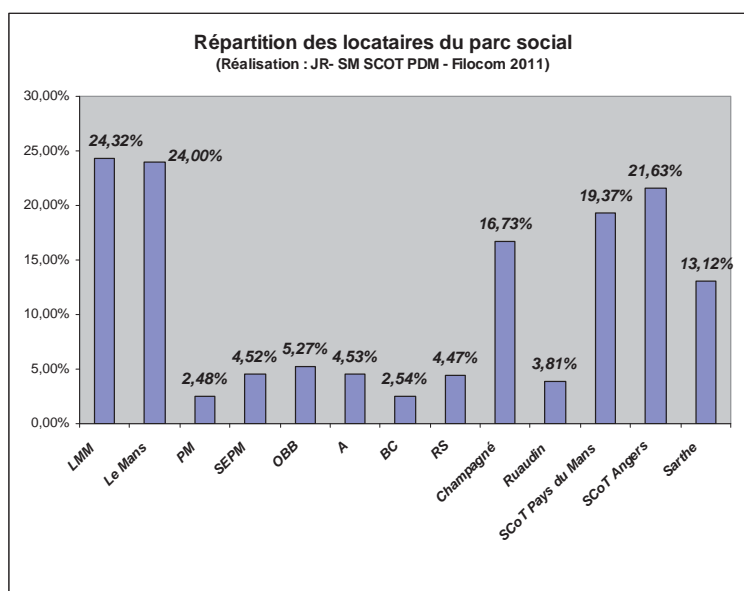
Un parc locatif social peu représenté dans le périurbain

LE PARC HLM DU PAYS DU MANS EN 2011



Les locataires du parc social représentent 24% des occupants du parc de logements sur Le Mans et la communauté urbaine contre 3 à 5 % sur le reste du territoire du SCoT. Aujourd'hui, 58% (Filocom 2011) des ménages du Pays du Mans peuvent prétendre à l'accès à un logement locatif social du fait de revenus inférieurs aux plafonds.

Si l'ensemble du parc est dominé par la maison individuelle, les logements collectifs sont majoritaires dans le parc locatif social (87 % en 2011 (Source : RPLS)). Le parc locatif social individuel est particulièrement présent sur les territoires périurbains.



6 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU¹ :

Communes	Population 2010 (INSEE)	Nb de logements HLM en 2011 (RPLS)	Résidences principales 2011 (Filocom)	Pourcentage de logements sociaux
Arnage	5 118	241	2223	10,84%
Yvré l'Evêque	4 375	154	1778	8,66%
Mulsanne	4 402	189	1729	10,93%
Changé	6 164	166	2405	6,90%
Champagné	3 757	232	1276	18,18%
Sargé-lès-le-Mans	3 541	68	1373	4,95%
Autre commune proche du seuil des 3 500 habitants pouvant être concerné prochainement par l'article 55 de la loi SRU étant situé dans l'unité urbaine du Mans				
Ruaudin	3 325	53	1302	4,07%
Autres communes de plus de 3 000 habitants non concernées par l'article 55 de la loi SRU				
Parigné l'Evêque	4 794	121	1852	6,53%
Ecommoy	4 695	137	2011	6,81%
La Bazoge	3 630	38	1399	2,72%
Moncé en Belin	3 425	120	1299	9,24%
Téloché	3 016	18	1131	1,59%
Réalisation : JR – SM SCoT PDM – Février 2013				

Six communes (Arnage, Yvré l'Evêque, Mulsanne, Sargé Lès-le Mans, Champagné et Changé) sont concernées par l'article 55 de la loi SRU sur le Pays du Mans, elles sont toutes localisées sur la communauté urbaine sauf la commune de Changé. Les cinq communes de Le Mans Métropole sont engagées dans un processus de rattrapage inscrit dans le Programme Local de l'Habitat. Par ailleurs, la commune de Ruaudin, proche des 3 500 habitants sera également bientôt assujettie à l'article 55.

¹Article 55 loi SRU : Les communes de plus de 3 500 habitants, situées dans l'agglomération du Mans (sens INSEE : unité urbaine), et dans lesquelles les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % du nombre de résidences principales, doivent prendre des dispositions pour faciliter la réalisation de ces logements en vue d'atteindre, à terme, cet objectif de 20 %. Depuis 2008, ces dispositions s'appliquent également aux communes membres de Le Mans Métropole qui ne sont pas situées dans l'unité urbaine (Mulsanne est concernée).

*Une production entre 2005 et 2011
concentrée sur le centre du territoire :*

Entre 2005 et 2011, 2025 logements sociaux (Pays du Mans) ont été construits dont près des $\frac{3}{4}$ sur la communauté urbaine. En dehors de Le Mans Métropole, la production est localisée principalement en 1^{ère} voire 2^{ème} couronne du Mans. On constate une production quasi nulle au nord et l'ouest du Pays du Mans.

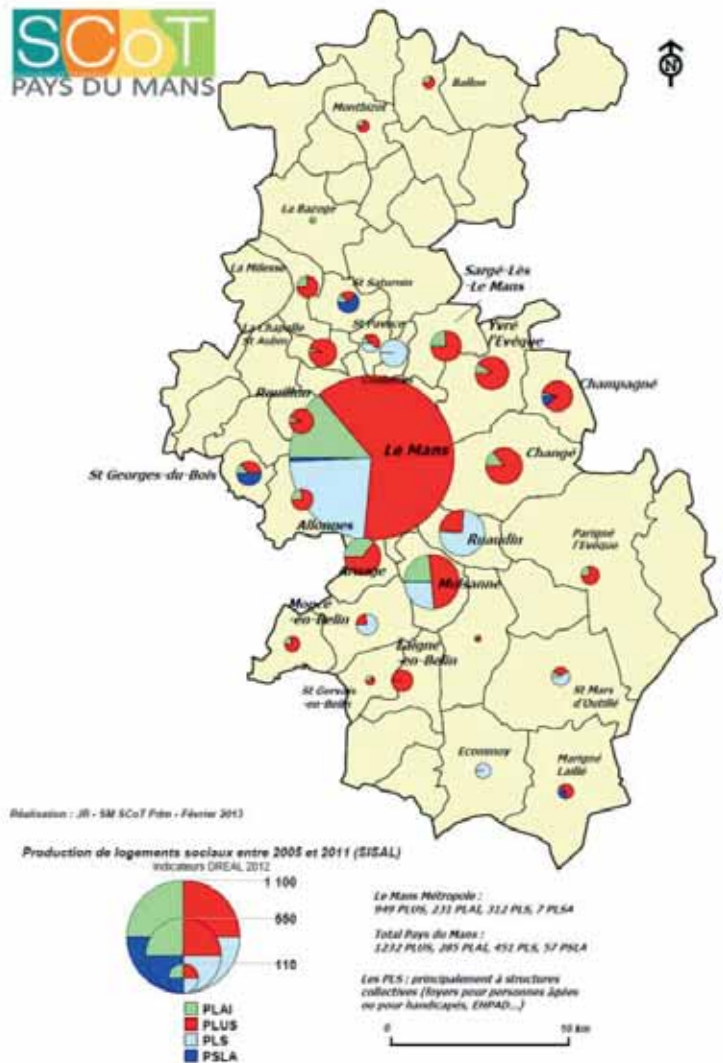
61 % de la production concernent du logement social classique type PLUS² : 1232 logements. Le montant plafond des loyers en PLUS est de 5,32 €/m² en zone II³ et 4,94 €/m² en zone III.

22 % de la production sont des logements locatifs à loyers maîtrisés type PLS⁴ : 451 logements. Cette production se localise principalement dans le périurbain, il s'agit pour la plupart de structures collectives (foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées, EHPAD⁵...).

14 % de la production correspondent à du logement très social type PLAI⁶ : 285 logements. Cette offre est principalement localisée sur la communauté urbaine.

3 % de la production concerne le logement social de type PSLA⁷ (il s'agit de logement social en accession à la propriété). Cette production concerne uniquement cinq communes : Champagné, Le Mans, Marigné-Laillé, Saint Georges-du-Bois et Saint Saturnin.

Le niveau moyen de construction est d'environ 337 logements annuels de 2005 à 2011, avec sur les années 2009/2010/2011, un rattrapage des territoires périurbains dans la production de logements sociaux.



² PLUS : Prêt Locatif à Usage Social.

³ Zone II PLUS : Communauté Urbaine et Zone III : reste du territoire.

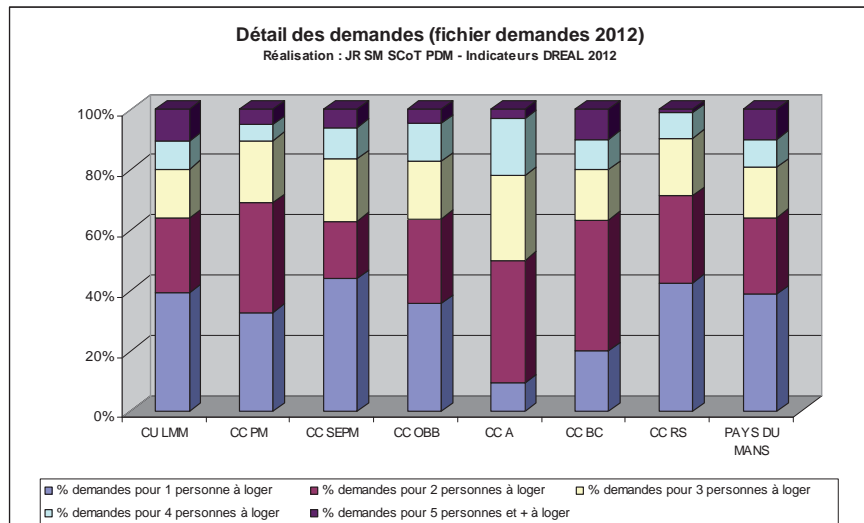
⁴ PLS : Prêt Locatif Social

⁵ EPHAD : Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

⁶ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration.

⁷ PSLA : Prêt Social Location Accession

Une demande locative sociale liée à l'offre :



En 2012, près de 91 % des demandes locatives sociales sont localisées sur Le Mans Métropole dont 76 % uniquement sur Le Mans. La demande locative sociale est donc fortement liée à l'offre, en effet les dix communes les plus demandées sont celles qui disposent d'un parc social important. 64% des demandeurs sont des ménages de petites tailles composés d'une ou deux personnes. La tendance au desserrement des ménages peut accentuer cette situation.

Des formes diverses et variées de logements sociaux sur le Pays du Mans :

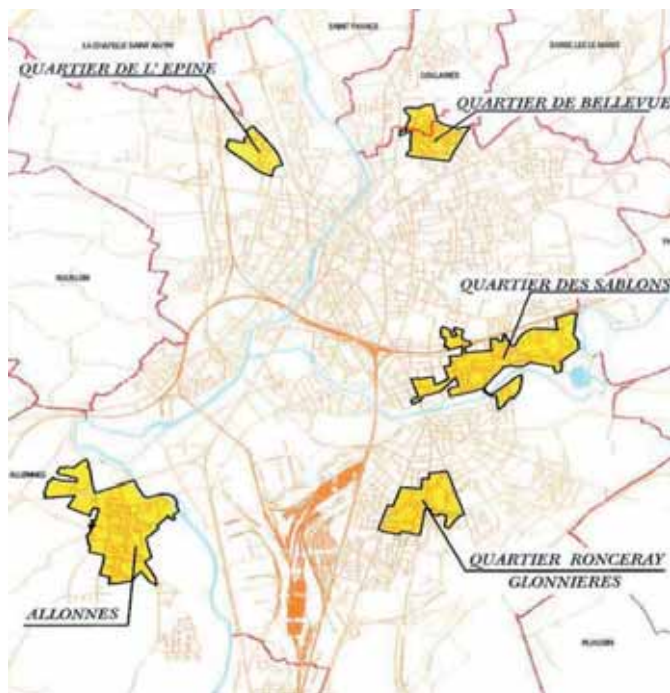
Différentes formes possibles :



- au sein du tissu urbain existant dans le cadre d'une opération indépendante,
- dans une opération mixte d'aménagement en extension urbaine (lotissement ou ZAC),
- en reconversion d'un bâti existant dans le cadre d'une opération acquisition-amélioration.

La politique de la ville et la rénovation urbaine : (extraits PLH et CUCS)

La politique de la ville et le renouvellement urbain sont des compétences communales et sont donc exercées par les villes du Mans, d'Allonnes et de Couaines sur leurs Zones Urbaines Sensibles (ZUS) respectives.



Les zones urbaines sensibles de la communauté urbaine du Mans
Source : LMM, projet d'agglomération

La politique de rénovation des quartiers est menée depuis de nombreuses années sur l'agglomération mancelle dans le cadre des différents dispositifs mis en place par la politique de la ville.

Le dernier en date est celui du projet de Rénovation Urbaine en partenariat avec l'Agence de Rénovation Urbaine (ANRU). Elle concerne l'ensemble des quartiers définis en "priorité 1" au titre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale :

- Quartiers Ronceray, Sablons, Glonnières (Le Mans)
- Chaoué-Perrières (ville d'Allonnes)
- Bellevue (villes de Couaines et Le Mans)

Le quartier de l'Épine, au Mans, classé en "priorité 3" au titre de la géographie prioritaire du contrat, bénéficie, quant à lui, d'un programme pluriannuel d'opérations.

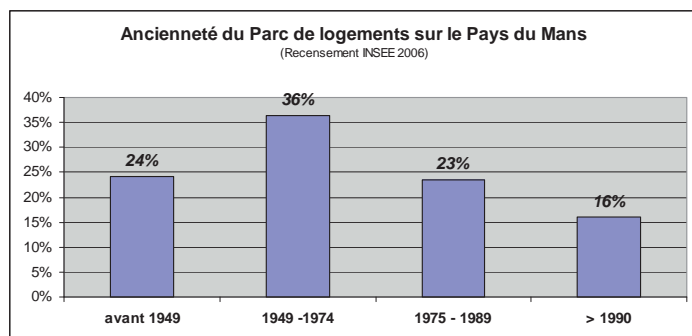
L'objectif poursuivi par les collectivités en matière de logement et de cadre de vie consiste à rompre l'isolement entre ces quartiers et le reste des communes, en facilitant leur ouverture vers l'extérieur tout en ouvrant ces derniers sur la ville par des équipements de dimension communale de qualité. Le Tramway, qui traverse depuis 2008 les quartiers Ronceray-Glonnières et les Sablons, participe à une logique de rapprochement entre les quartiers.

Le PLH de Le Mans Métropole et les programmes de rénovation urbaine ont une même approche de l'évolution du logement social sur l'agglomération et les quartiers avec :

- des actions en faveur d'une meilleure mixité sociale : financement de nouveaux logements sociaux dans les communes et quartiers déficitaires dans le cadre du PLH et de la convention de délégation des aides à la pierre, reconstructions majoritairement hors site dans le cadre des opérations de rénovation urbaine (73% des logements reconstruits sont hors ZUS), introduction de logements privés et en accession sociale à la propriété dans les ZUS ;
- une priorité donnée à la réhabilitation du parc locatif social tant dans les dossiers de rénovation urbaine que dans le PLH (intégration des opérations financées par l'ANRU dans le cadre du Schéma pluriannuel des réhabilitations adopté en octobre 2010) ;
- une attention particulière en ce qui concerne la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitat social, avec les démarches de gestion urbaine de proximité inscrites dans le PLH et dans les conventions signées avec l'ANRU.

- **Un potentiel de renouvellement urbain intéressant**

Près de 60 % du parc de logements antérieur à 1975 :



Sur le SCoT du Pays du Mans, 60 % du parc de logements est antérieur à 1975. Le Mans, le reste de la communauté urbaine et les communes aux extrémités nord et sud du territoire possèdent un parc principalement antérieur à 1975. Les communes de la 2^{ème} voire de la 3^{ème} couronne du Mans se distinguent par un parc de logements plus récent développé dans les années 80-90 et 2000.

Un parc de logement antérieur à 1975 énergivore :

Définition : logement dont la consommation d'énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude et la ventilation est supérieure à 450 kWh/m².an (étiquette énergie G). Base de travail : étude de modélisation de l'ANAH (source PDH).

Dans le parc privé les logements très énergivores datent pour l'essentiel d'avant 1975. Le Plan Départemental de l'Habitat de la Sarthe a estimé le nombre de logements très énergivores dans le Pays du Mans à Environ 15 000-20 000 logements énergivores (2/3 de logements collectifs et 1/3 de logements individuels).

Un parc HLM plus ancien sur la communauté urbaine et Champagné :

Le parc HLM du Pays du Mans est pour 59% antérieur à 1977, 22% des logements ont été construits entre 1978 et 1989, et seulement 19% après 1989. Le parc le plus ancien se situe principalement sur Le Mans Métropole et Champagné. Les logements anciens étant nombreux, on peut supposer qu'ils sont plus énergivores que les logements plus récents, ainsi la problématique de la réhabilitation – démolition – reconstruction devient un enjeu important pour les bailleurs. C'est pourquoi de nombreux organismes anticipent les nouvelles réglementations, bien qu'elles représentent un coût financier très important. Une longue démarche a été commencée afin de connaître l'état réel du patrimoine.

Une concurrence de l'offre locative privée :

Compte tenu de la détente sur le marché local de l'habitat, les bailleurs publics insistent tous sur la nécessité d'amélioration du parc afin de rester concurrentiel par rapport au parc locatif privé. Beaucoup d'entre eux ont mis en place une politique offensive de satisfaction des attentes de la clientèle afin de réduire les délais à la relocation et la vacance. Pour les bailleurs publics, la concurrence de l'offre locative privée est réelle.

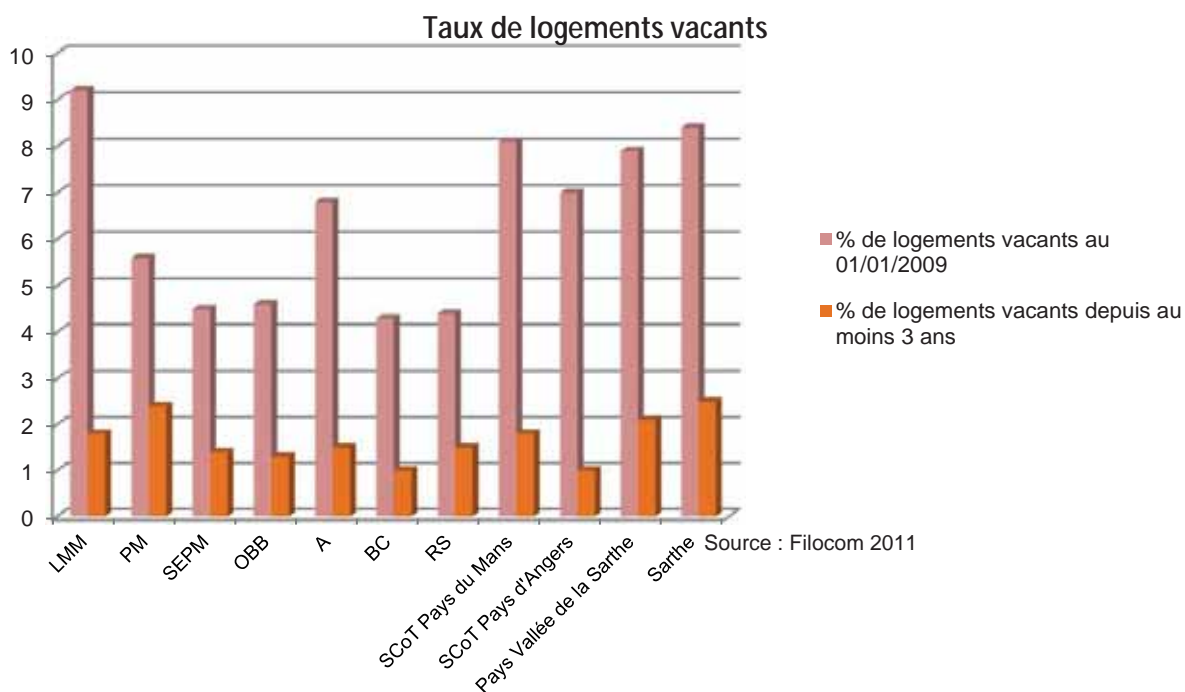
Une vacance à prendre en compte

Les données sur la vacance, issues de l'analyse Filocom, sont calculées à partir des chiffres de la taxe d'habitation, en fonction des logements libres au 1^{er} janvier de l'année 2011.

Pour la DGI, un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1^{er} Janvier.

Ces données doivent être comparées avec prudence car elles peuvent révéler un taux de vacance élevé qui pourrait être lié à des opérations de renouvellement urbain organisées dans le cadre de démolition (par exemple à Champagné ou au Mans), à des logements terminés mais pas encore occupés, ou à des logements confrontés à un changement de propriétaire ou de locataire.

Le SCoT du Pays du Mans possède un taux de vacance d'environ 8,1% au 1^{er} Janvier 2011, tandis que le taux départemental avoisine les 8,4%. Cependant le taux de vacance du SCoT reste supérieur à celui du Pays Loire Angers (7 %). Le parc vacant correspond à environ 10 644 logements au 1^{er} Janvier 2011, dont 9 008 sur Le Mans Métropole (9 communes) et 8 000 sur la ville du Mans.



On constate que le taux de logements vacants depuis au moins 3 ans (c'est-à-dire qu'ils n'étaient pas habités au 1^{er} Janvier 2009, 2010, 2011), est nettement plus bas (1,8% sur le Pays du Mans). Cependant, les tendances se confirment en comparaison avec le SCoT Pays de Loire Angers qui reste clairement plus bas (1%).

Une part du parc privé potentiellement indigne faible par rapport au reste du département :

Les problèmes de parc potentiellement indigne concernent moins le Pays du Mans que le reste du territoire départemental. Sur le territoire du SCoT seules quelques communes rurales des Portes du Maine sont concernées.

- **Une forte production de logements en périphérie**

Evolution du parc de logements : un étalement urbain se prolongeant au-delà du SCoT :

Entre 1990 et 2008, le parc de logements a augmenté, sur l'Aire Urbaine, de 26% passant de 11 5600 à 14 5500 logements, alors que la population n'a augmenté que de 8,4%, passant de 283 849 habitants en 1990 à 307 493 en 2008. Ce contraste peut s'expliquer par l'effet d'un phénomène sociologique : le desserrement des ménages.

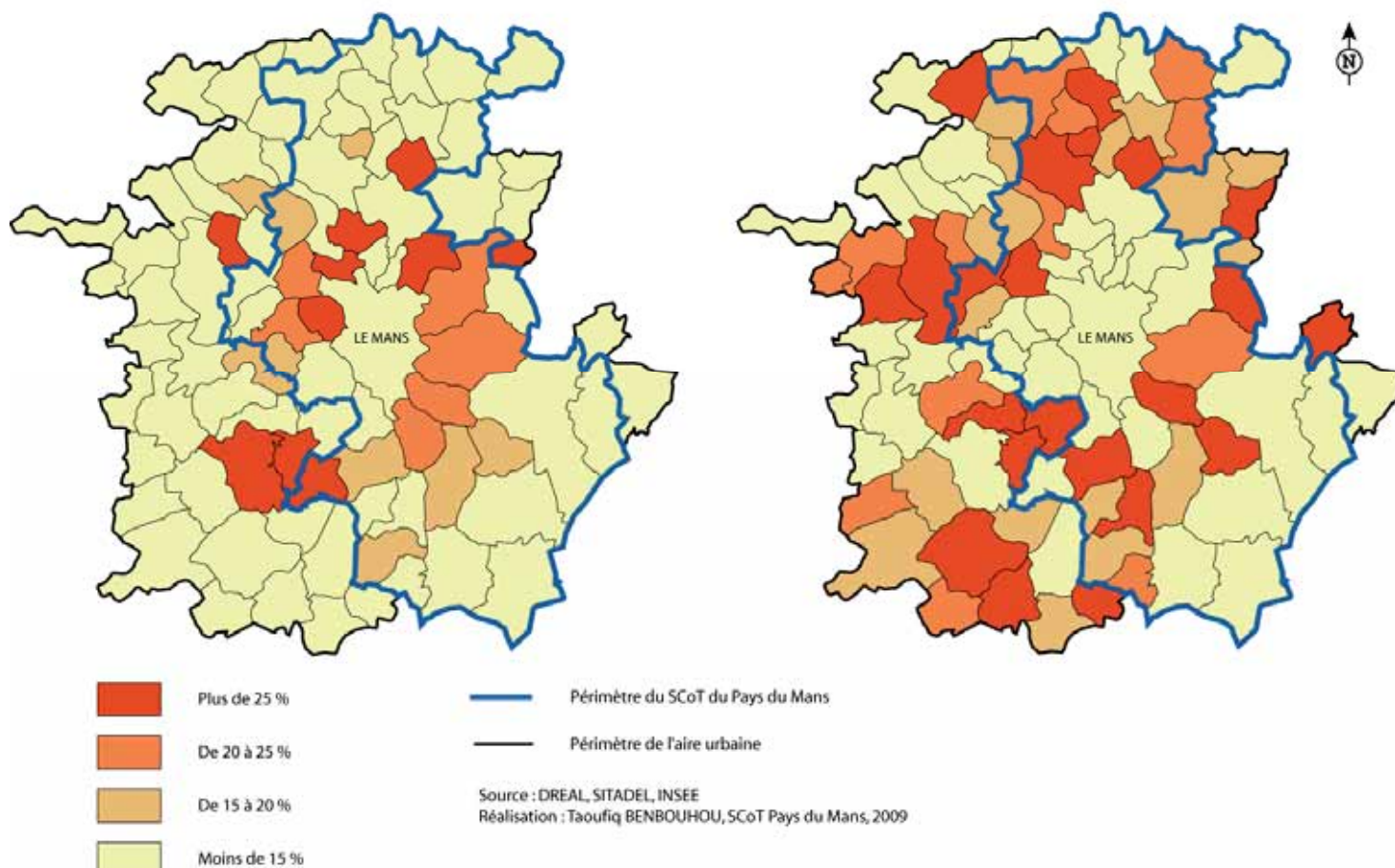
Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue, ce qui entraîne un besoin en logement plus important.

Entre 2000 et 2008, le parc de logements a augmenté de 18% dans les communes du reste de l'aire urbaine du Mans (hors SCoT) contre une évolution de 10% entre 1990 et 1999. Cette accélération de la construction dans des communes, rurales et assez éloignées de la ville du Mans, répond aux besoins de ménages recherchant des conditions économiques plus favorables pour construire. Le Nord-Ouest de l'Aire Urbaine est le plus concerné par cette forte croissance.

CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS

De 1990 à 1999

De 2000 à 2008



Une Accélération du rythme de la construction sur la période récente (2000-2007) dans les communes du Nord du SCoT :

Les communes du Nord du SCoT (La Bazoge, Souillé, Courceboeufs, Sainte Jamme-sur-Sarthe, Teillé, Saint Jean-d'Assé, Montbizot, Souigné-sous-Ballon, Saint-Mars-sous-Ballon, Courcemont) ont construit 3 fois plus de logements entre 2000 et 2007 qu'entre 1990 et 1999. Soumises à une pression foncière importante, ces communes connaissent désormais une diffusion résidentielle. Les volumes de logements produits restent cependant peu importants par rapport à ceux de l'ensemble du Pays.

La ville du Mans et sa première couronne (sauf Allonnes et Trangé) ont gardé, à peu près, le même rythme de construction entre les deux périodes mais elles enregistrent les plus forts niveaux de construction en valeur absolue.

Dans le périurbain, une offre quasi unique : la maison individuelle :

Environ 94% des constructions réalisées entre 1990 et 2008 sur le territoire du SCoT (hors Le Mans) sont des logements individuels, dont 87% sont en individuel pur et 13% en individuel groupé. 94% des logements collectifs réalisés dans le SCoT durant cette période (soit 11 460 logements) ont été construits sur la ville du Mans.

La construction en individuel groupé reste assez limitée sur le territoire du SCoT, seulement 10% de la construction totale.

L'analyse de la production après 2010 montre une tendance vers plus de diversification.

Logements commencés sur le SCoT du Pays du Mans par type en 2011 (SITADEL)

Collectivités	Collectifs	Indiv. Groupé	Indiv. Pur	Résidence	TOTAL 2011
<i>Le Mans Métropole</i>	624	286	215	1	1126
<i>Portes du Maine</i>	0	0	86	0	86
<i>Sud Est du Pays Manceau</i>	4	4	97	0	105
<i>Orée de Bercé Béloinois</i>	0	33	109	0	142
<i>Antonnière</i>	12	0	46	0	58
<i>Bocage Cénomans</i>	0	12	21	0	33
<i>Rives de Sarthe</i>	0	14	58	0	72
<i>Ruaudin</i>	0	6	18	0	24
<i>Champagné</i>	0	0	9	0	9
Totaux SCoT Pays du Mans	640	349	653	1	1643

La production de logements commencés sur l'année 2011 est à près de 40% du logement individuel pur. Toutefois celle-ci est en baisse, elle représentait 50% de la production totale en 2009. Cette production reste cependant plus importante sur les territoires périurbains que sur Le Mans Métropole. En effet, 55,4% des logements commencés en 2011 sont des logements collectifs et plus de 97% des collectifs sont construits sur la communauté urbaine. Le logement groupé représente 21% des logements commencés sur le SCoT en 2011, cette production est en hausse par rapport aux années précédentes.

Un tiers des ventes de terrains destinés à la construction de logements concerne Le Mans Métropole :

Les analyses qui suivent sont réalisées à partir des données PERVAL 2007 à 2009. Il convient de rappeler que le fichier PERVAL (données immobilières des notaires) n'est pas exhaustif, le taux de couverture sur le Pays du Mans est en moyenne de 70 à 80%.

Sur la période 2007-2009, 697 transactions sont référencées sur le territoire du SCoT du Pays du Mans, avec la répartition annuelle suivante : 297 ventes en 2007, 228 ventes en 2008, 172 ventes en 2009.⁸

Répartition des ventes de terrains destinés à l'habitation :

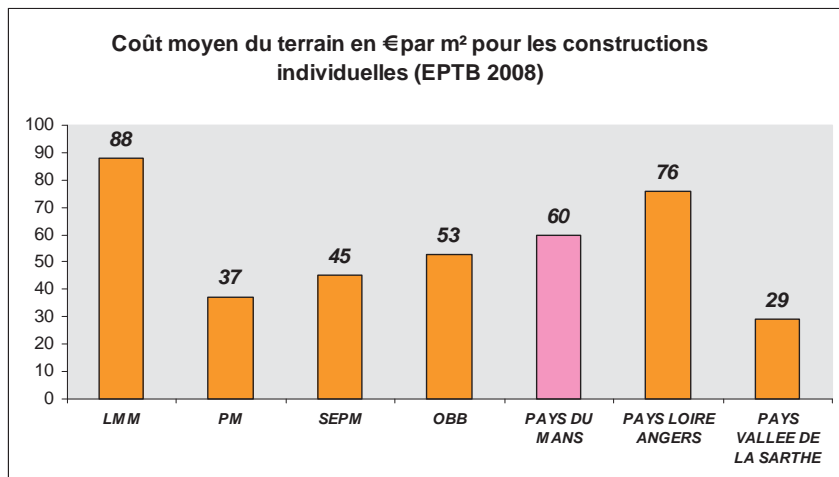
Sources : Notaires de France – PERVAL, 2007 à 2009 - DRE PdL, indicateurs habitat – SITADEL (2007 à 2009)

EPCI	Ventes de terrains 2007-2009	Part de chaque territoire	Logements commencés 2007-2009	Part de chaque territoire
Antonnière	28	4,0%	104	3,1%
Bocage Cénomans	13	1,9%	70	2,1%
Commune de Champagné	13	1,9%	137	4,1%
Le Mans Métropole	228	32,7%	1966	58,2%
Orée de Bercé Béloinois	99	14,2%	350	10,4%
Portes du Maine	43	6,2%	201	5,9%
Rives de Sarthe	27	3,9%	117	3,5%
Commune de Ruaudin	44	6,3%	46	1,4%
Sud Est du Pays Manceau	202	29,0%	388	11,5%
TOTALPAYS DU MANS	697	100,0%	3379	100,0%

Près du tiers des ventes de terrains destinés à la construction de logements concerne le territoire de Le Mans Métropole. La part représentée par l'agglomération mancelle dans les logements commencés est plus importante (plus de 58%) notamment en raison des constructions en collectif sur la ville-centre.

Le Sud-Est du Pays Manceau représente également une part importante dans les transactions avec plus de 200 ventes de terrains en 3 ans, sa part dans les logements commencés est plus modeste (11,5%), ce qui montre l'importance des constructions en individuel sur ce secteur. L'Orée de Bercée Belinois arrive en 3^e position dans les ventes de terrains ainsi que dans les logements commencés.

⁸ Il convient de prendre ces données avec prudence, elles portent sur des cessions de terrains ayant des vocations assez différentes (cessions à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle, cession d'un terrain à un promoteur pour la réalisation d'un immeuble collectif, ventes à des bailleurs sociaux...).

Les prix de terrains plus chers sur Le Mans Métropole :

En 2008, le prix moyen des terrains vendus sur le Pays du Mans pour les constructions individuelles était de 60 € le m² soit un coût nettement moins élevé que le Pays Loire Angers (76 €/m²) mais deux fois plus important que le Pays Vallée de la Sarthe. Le prix moyen a augmenté, il était en 2007 de 53 €/m² et en 2006 de 46 €/m² (EPTB⁹).

Au sein du Pays du Mans, on constate que les prix des terrains baissent à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre.

Un marché des logements neufs¹⁰ quasi-exclusivement concentré sur Le Mans Métropole :

Le marché des logements neufs reflète l'activité des promoteurs privés, qui joue un rôle complémentaire dans la production de logements neufs par rapport aux constructions par les particuliers.

Sur la période 2007-2009, 821 transactions sont référencées sur le territoire du SCoT du Pays du Mans, dont 247 maisons et 574 appartements. Le volume des transactions marque un pic en 2008 (205 en 2007, 335 en 2008, 281 en 2009).

Les ventes de logements neufs entre 2007 et 2009 se situent à 90% sur Le Mans Métropole (à 70% pour les maisons et à 98,5% pour les appartements). Les 10% restants, soit environ 80 transactions, se répartissent principalement entre les communautés de communes de l'Orée de Bercée Bélois, du Sud-Est du Pays Manceau et de l'Antonnière. Sur ces territoires, les ventes de logements neufs concernent très majoritairement des maisons.

Toutes ces données montrent qu'en dehors de Le Mans Métropole, la promotion immobilière est minoritaire dans la production de logements.

Les prix de vente moyens pour le logement neuf s'établissent de la manière suivante :

- **pour les maisons** : le prix de vente moyen d'une maison neuve sur le Pays du Mans était de 185 000 € en 2007, il est de 150 000 € en 2009 soit -18%.
- **pour les appartements** : le prix de vente moyen d'un appartement neuf était de 140 000 € en 2007, il est de 145 000 € en 2009 soit +4%.

Le prix moyen au m² de surface habitable (sur 509 transactions suffisamment renseignées) passe de 2 562 €/m² en 2007 à 2 586 €/m² en 2009. Ces niveaux de prix élevés s'expliquent notamment par l'importance des acquisitions correspondant à de l'investissement locatif.

⁹ EPTB : L'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir

¹⁰ Le marché des appartements neufs : biens de moins de 5 ans

Les maisons majoritaires sur le marché des logements d'occasion (biens de plus de cinq ans) :

Le marché de l'occasion représente des volumes très nettement supérieurs à celui des logements neufs, ainsi sur la période 2007-2009, 6 677 transactions sont référencées sur le territoire du SCoT du Pays du Mans, dont 4 270 maisons et 2 407 appartements. Les maisons sont majoritaires sur le marché des logements d'occasion (64%).

Dans cette période des 3 dernières années, il est à noter que le volume des transactions a baissé assez nettement en 2009 par rapport aux deux années antérieures (2472 en 2007, 2359 en 2008, 1846 en 2009).

Les ventes de logements d'occasion entre 2007 et 2009 se situent à 78% sur Le Mans Métropole (à 66% pour les maisons et à 99,5% pour les appartements). Les autres transactions se répartissent principalement entre les communautés de communes de l'Orée de Bercée Bélois (6,5%), et du Sud-Est du Pays Manceau (5,7%). Il s'agit presque exclusivement de maisons.

Il est intéressant de comparer les volumes de ventes de logements anciens et le nombre de Prêts à Taux Zéro dans l'ancien par territoire sur une année (2008) :

Ventes de logements anciens et Prêts à Taux Zéro dans l'ancien :

Sources : Notaires de France – PERVAL, données 2008 – DRE Pays de la Loire, indicateurs habitat – Stat sur le PTZ à taux zéro SGFGAS (2008)

EPCI	Nb ventes logements anciens 2008	Nb PTZ ds l'ancien 2008	% de ventes financées par un PTZ
Antonnière	37	13	35%
Bocage Cénomans	42	18	43%
Commune de Champagné	12	7	58%
Le Mans Métropole	1847	641	35%
Orée de Bercé Bélois	144	46	32%
Portes du Maine	58	35	60%
Rives de Sarthe	70	35	50%
Commune de Ruaudin	24	11	46%
Sud Est du Pays Manceau	125	37	30%
TOTAL PAYS DU MANS	2359	843	36%

En moyenne sur le Pays du Mans, le nombre de Prêts à Taux Zéro dans l'ancien représente 36% des ventes de logements anciens. Sur certains territoires, plus de la moitié des ventes sont financées par un Prêt à Taux Zéro (commune de Champagné, communauté de communes des Portes du Maine)

Les prix de vente moyens s'établissent de la manière suivante :

- **pour les maisons** : le prix de vente moyen d'une maison d'occasion sur le Pays du Mans était de 167 500 € en 2007, il est de 149 500 € en 2009 soit -10,8%. On peut noter que les prix de vente moyens des maisons d'occasion sont très proches de ceux des maisons neuves.

Les territoires qui présentent un prix moyen plus élevé que la moyenne du Pays du Mans sont par ordre décroissant de prix : l'Antonnière, Les Rives de Sarthe, la commune de Ruaudin et Le Mans Métropole.

Les autres territoires présentent un prix moyen plus bas. C'est la communauté de communes des Portes du Maine qui présente le prix moyen le plus bas pour les maisons d'occasion.

- **pour les appartements** : le prix de vente moyen d'un appartement d'occasion était de 81 000 € en 2007, il est de 77 000 € en 2009 soit -4,9%. Le prix moyen des appartements d'occasion est nettement plus bas que celui des appartements neufs avec près de 70 000 euros d'écart.

Le prix moyen au m² de surface habitable (sur 2354 transactions suffisamment renseignées) passe de 1 516 €/m² en 2007 à 1 389 €/m² en 2009. Il y a plus de 1 000 € d'écart de prix moyen au m² entre les appartements anciens et neufs.

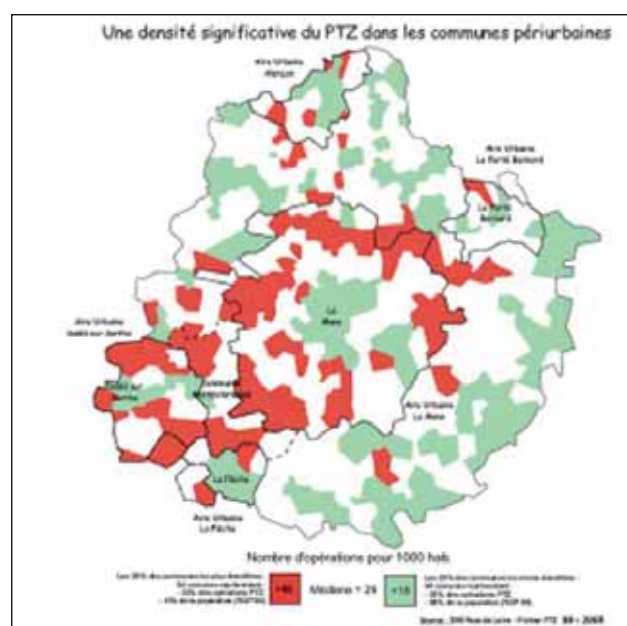
L'accession sociale à la propriété : un facteur du développement périurbain :

Les communes périurbaines marquées par l'accession aidée à la propriété:

En 2008, on recense 1040 Prêt à Taux Zéro sur le Pays du Mans, les trois quart concernent des logements individuels. 67 % des PTZ de 2008 sont localisés sur la communauté urbaine. Hors Le Mans Métropole, le dispositif finance quasi uniquement des logements individuels. Par ailleurs, on constate que sur les Portes du Maine les PTZ représentent près de la moitié de la production de logements contre seulement 6,5 % sur Le Mans Métropole.

D'après l'étude de la DDT sur le logement social dans les espaces périurbains sarthois de 2009, dans les communes périurbaines en moyenne 39 PTZ sont accordés pour 1000 habitants entre 1999 et 2005 contre 10 dans les pôles urbains et 22 dans les communes rurales. Sur le département de la Sarthe, 75 % des communes les plus denses en PTZ sont situées dans le périurbain.

Depuis 2005, on a constaté un renversement dans la typologie des opérations financées en raison d'une réforme du dispositif en faveur de l'ancien. On a constaté un déplacement de l'utilisation du dispositif vers les secteurs moins chers.



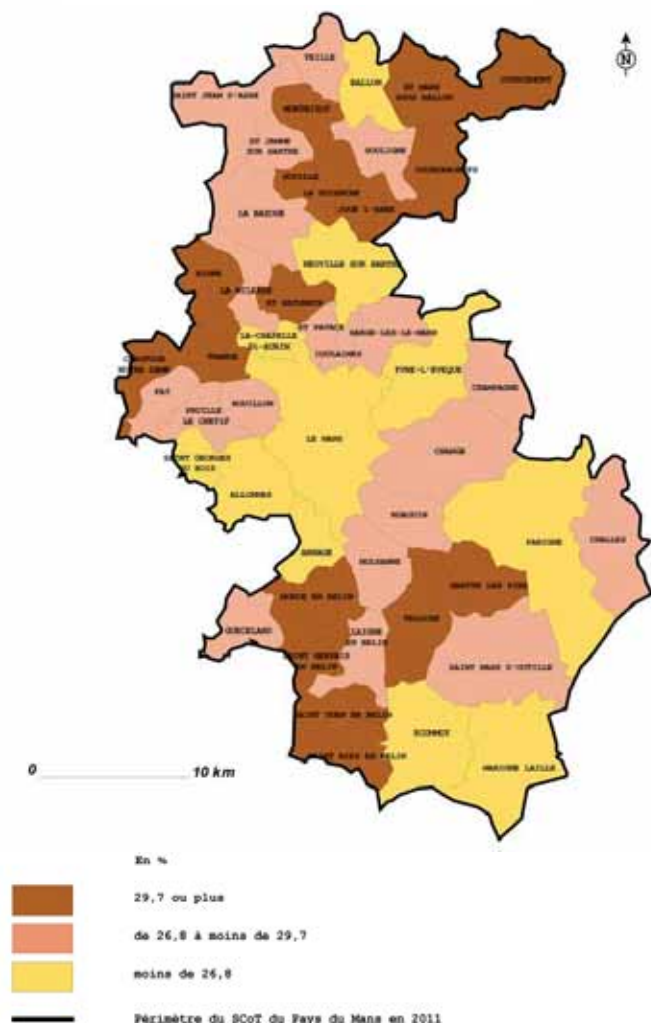
Des Pass-Fonciers principalement sur les territoires périurbains (75 %) :

Entre 2008 et début 2010, 192 Pass-Fonciers ont été délivrés sur le territoire du Pays du Mans. Ils sont principalement localisés sur les territoires périurbains (75%).

- **La prise en compte des populations spécifiques**

L'offre de logements aux étudiants / jeunes :

Part des moins de 20 ans dans les communes
du SCoT du Pays du Mans en 2008



Source: INSEE - Recensement de la population de 2006
Exploitation principale
© IGN - INSEE 2008

En 2006, dans le SCoT du Pays du Mans, la part des moins de 20 ans est de 25 %. L'offre de logements à destination des jeunes et étudiants se compose en deux principaux groupes : les foyers jeunes travailleurs et les logements étudiants.

Les Foyers Jeunes Travailleurs (FJT) :

Les FJT tous localisés sur Le Mans Métropole, offrent une capacité d'accueil supérieure à 400 lits, dont une quinzaine adaptés. Cette offre se présente sous la forme d'hébergement collectif à 75% mais à tendance à se diversifier. En effet, l'hébergement collectif correspond de moins en moins aux aspirations actuelles et les demandes qualitatives des occupants sont difficiles à satisfaire.

C'est pourquoi des opérations de rénovation et d'extension ont été réalisées ces dernières années pour s'adapter aux aspirations des jeunes.

La détente du marché locatif facilite également l'accès au logement des jeunes en situation de précarité qui rejettent l'offre trop encadrée du FJT et qui préfèrent se loger dans le parc privé inconfortable.

Concernant la situation financière des occupants, il est précisé par les responsables des FJT que les jeunes en alternance sont de plus en plus nombreux et que leurs capacités contributives sont faibles malgré les aides apportées par la CAF¹¹.

Les logements étudiants :

Les effectifs de l'université du Maine connaissent une croissance après une période de baisse continue de 1995 à 2000. A la rentrée universitaire 2012 on comptait près de 13 000 étudiants.

L'offre en logements étudiants du CLOUS¹² est composée de 921 logements situés sur Le Mans dont 205 appartements et 716 chambres. Les logements CLOUS ont été réhabilités en 2007. Conséquence de cette amélioration, les loyers ont été augmentés (203 €), pour une population aux ressources très modestes. Cette hausse des loyers est préjudiciable aux étudiants les plus modestes et notamment les étudiants étrangers qui représentent plus de 1000 étudiants.

Le CLOUS du Mans a mis en place un service « logement en ville », qui, sous la forme d'une bourse aux annonces permet aux étudiants de trouver un logement dans le parc locatif privé. Le parc privé constitue une alternative pour les étudiants compte tenu de l'offre existante.

¹¹ CAF : Caisse d'Allocations Familiales

¹² CLOUS : Centre Local des Œuvres Universitaires et Sociales

Pour les plus précaires, la hausse des prix des loyers du CLOUS et la disparition de son offre à bas loyer pourraient les conduire à occuper les logements inconfortables du parc privé.

Le service jeunesse de la Ville du Mans gère également une bourse aux logements privés (735 logements proposés à la location sur Le Mans en 2010).

En outre, il existe plusieurs résidences étudiantes privées sur la Ville du Mans ainsi qu'une résidence gérée par le bailleur social Sarthe Habitat qui accueille principalement des étudiants et des personnes en formation professionnelle.

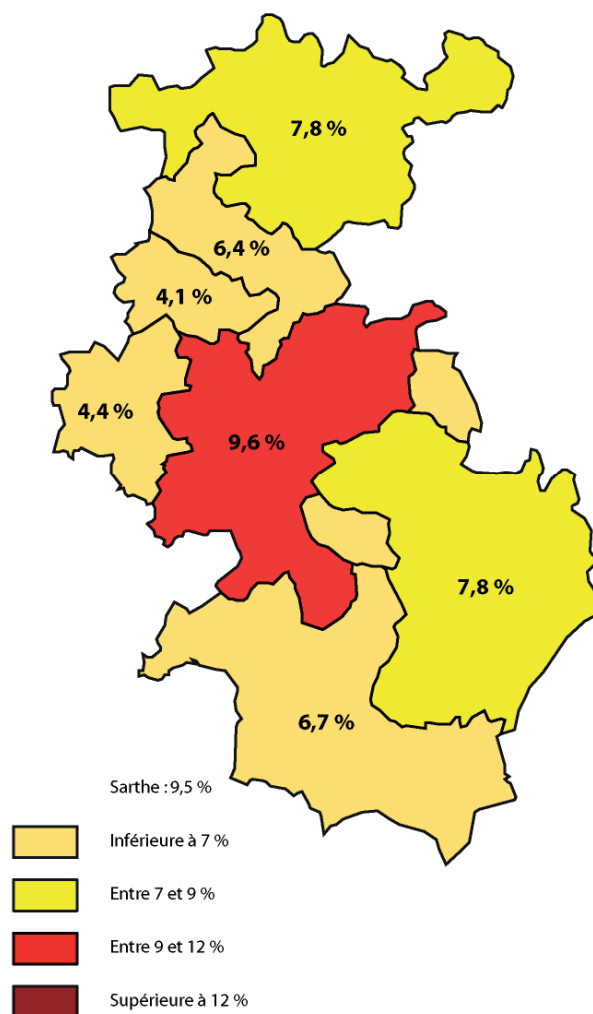
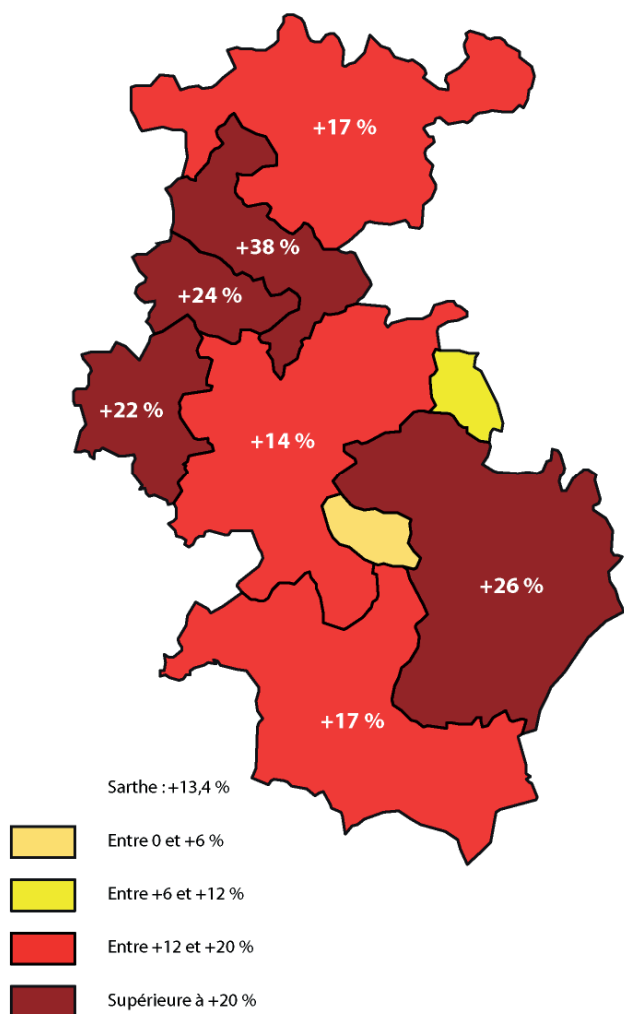
Vers une diversification de l'offre pour les Personnes âgées :

Un vieillissement de la population :

Au 1er janvier 2006, le Pays du Mans comptait 55 555 personnes âgées de plus de 60 ans, soit 2 755 personnes de plus qu'en 1999. En 2008, les plus de 60 ans représentent ainsi 22,3% de la population du Pays, soit un niveau légèrement inférieur à celui du département (23,5%).

Evolution du nombre de personnes âgées de 75 ans ou plus entre 1999 et 2006

Pourcentage de la population âgées de 75 ans ou plus en 2006



Sources : Insee, RGP 1999 et 2006, traitement CEAS 72

Un développement du maintien à domicile :

La tendance actuelle en termes de structures pour personnes âgées est le maintien à domicile, en effet les personnes âgées sont de plus en plus autonomes et de meilleure santé, ils souhaitent donc rester le plus longtemps possible indépendants. L'offre en services d'aides et de soins à domicile sur le Pays du Mans est très structurée facilitant ainsi les réponses aux souhaits d'un maintien à domicile, et alternatives à l'entrée en établissement.

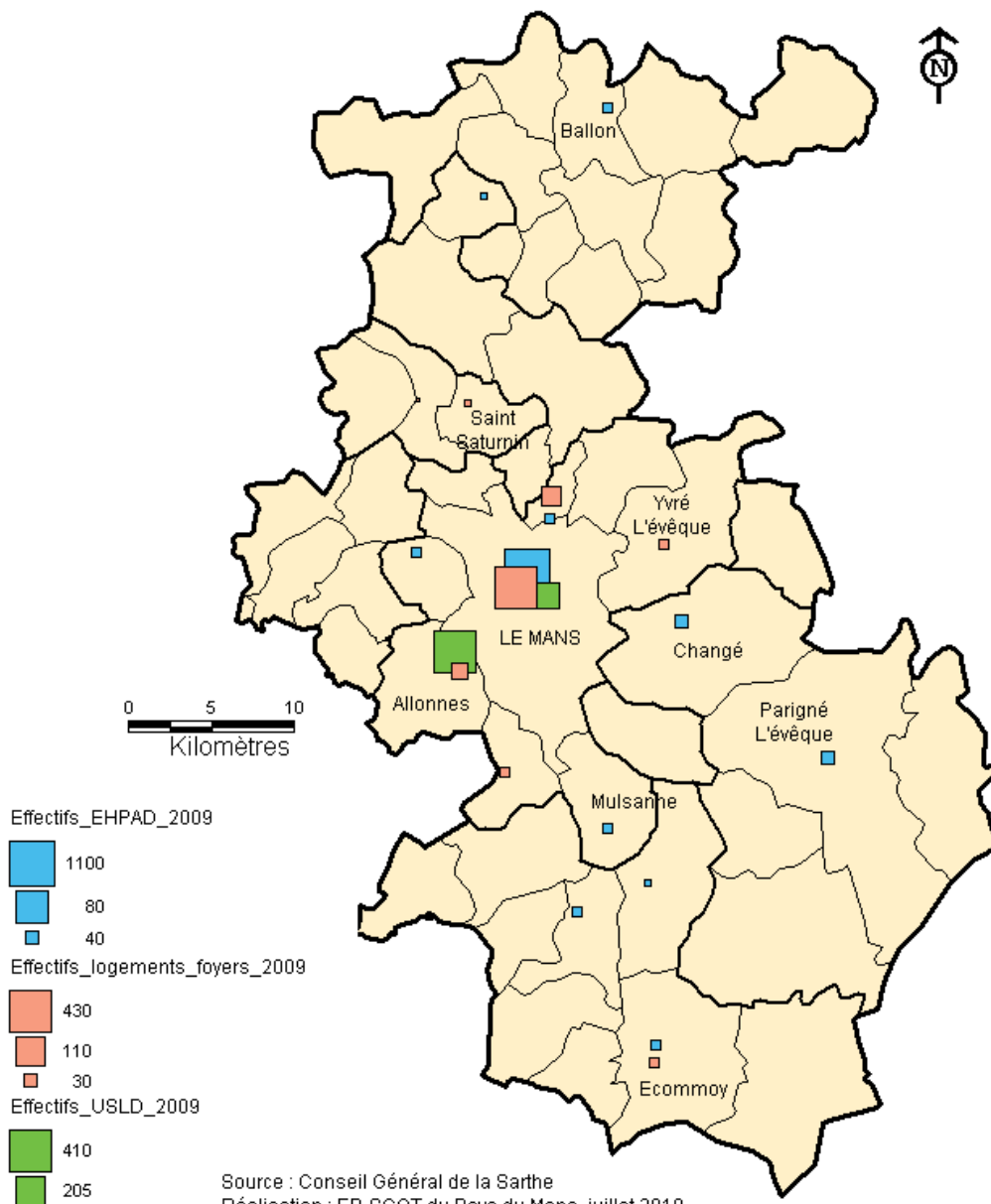
Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) :

Les 27 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes et 2 Unités de Soins de Longue Durée (USLD) présents sur le territoire offrent 2 490 places, auxquelles viendront s'ajouter 270 places supplémentaires autorisées mais non encore ouvertes.

Les foyers logements :

Les 18 foyers logements présents sur le territoire du Pays du Mans proposent 770 places, soit un taux d'équipement de 34 places pour 1 000 habitants âgés de 75 ans ou plus. Le Pays du Mans concentre 41% des places installées sur le département.

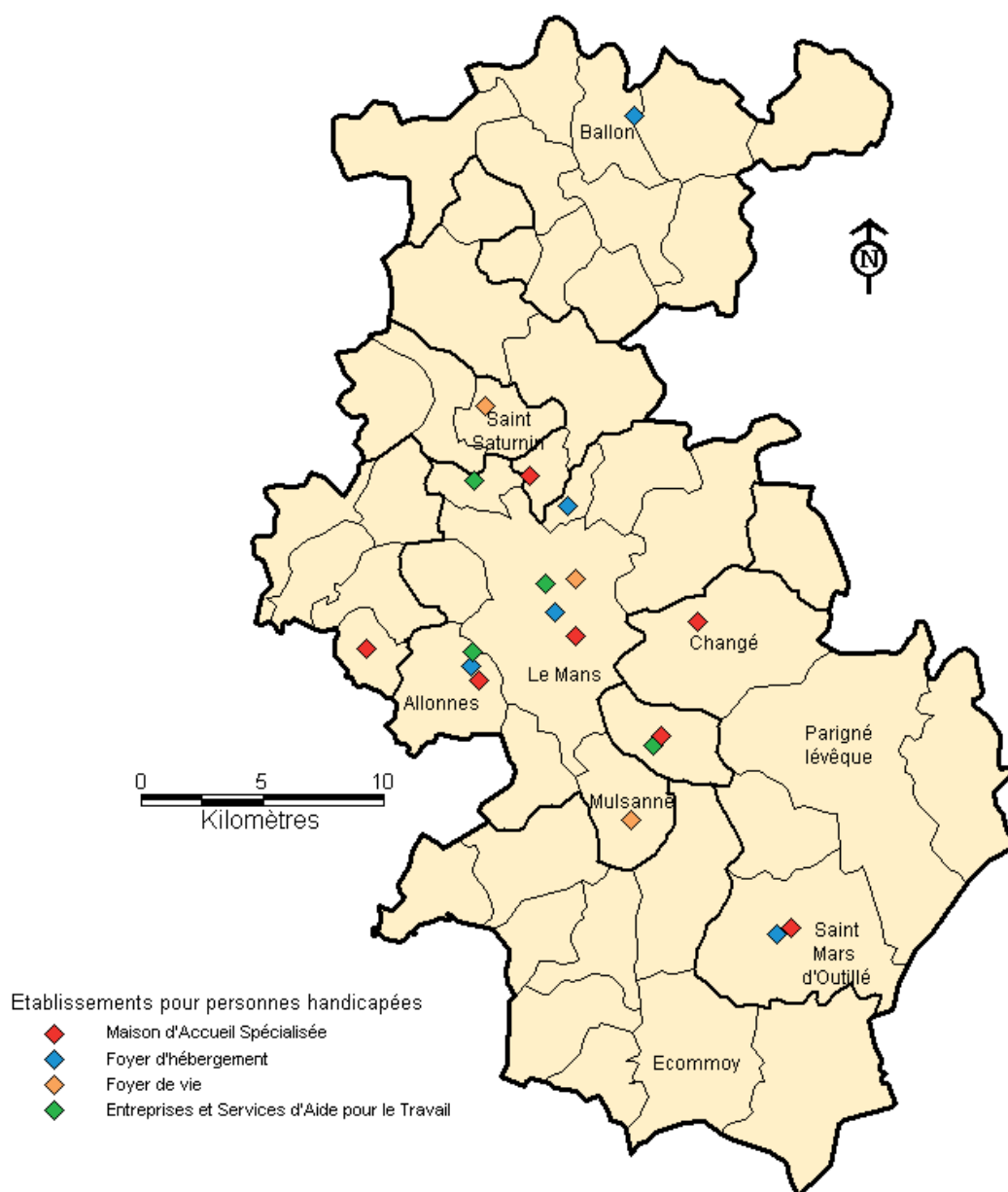
**Une répartition équilibrée
des établissements d'accueil
pour personnes âgées**



Un manque d'équipements pour personnes handicapées :

Sur le Pays du Mans toutes les communautés de communes comptent au moins un établissement pour personnes handicapées, mais l'offre la plus importante est située principalement sur Le Mans et Allonnes. Malgré la diversité de l'offre, ces équipements sont confrontés à une demande croissante. L'espérance de vie en progression, combinée à l'amélioration de l'accès aux soins et de la qualité de vie, font que le vieillissement de la personne handicapée à domicile, comme en résidence, devient une question nouvelle.

Une concentration des établissements pour personnes handicapées sur l'agglomération mancelle



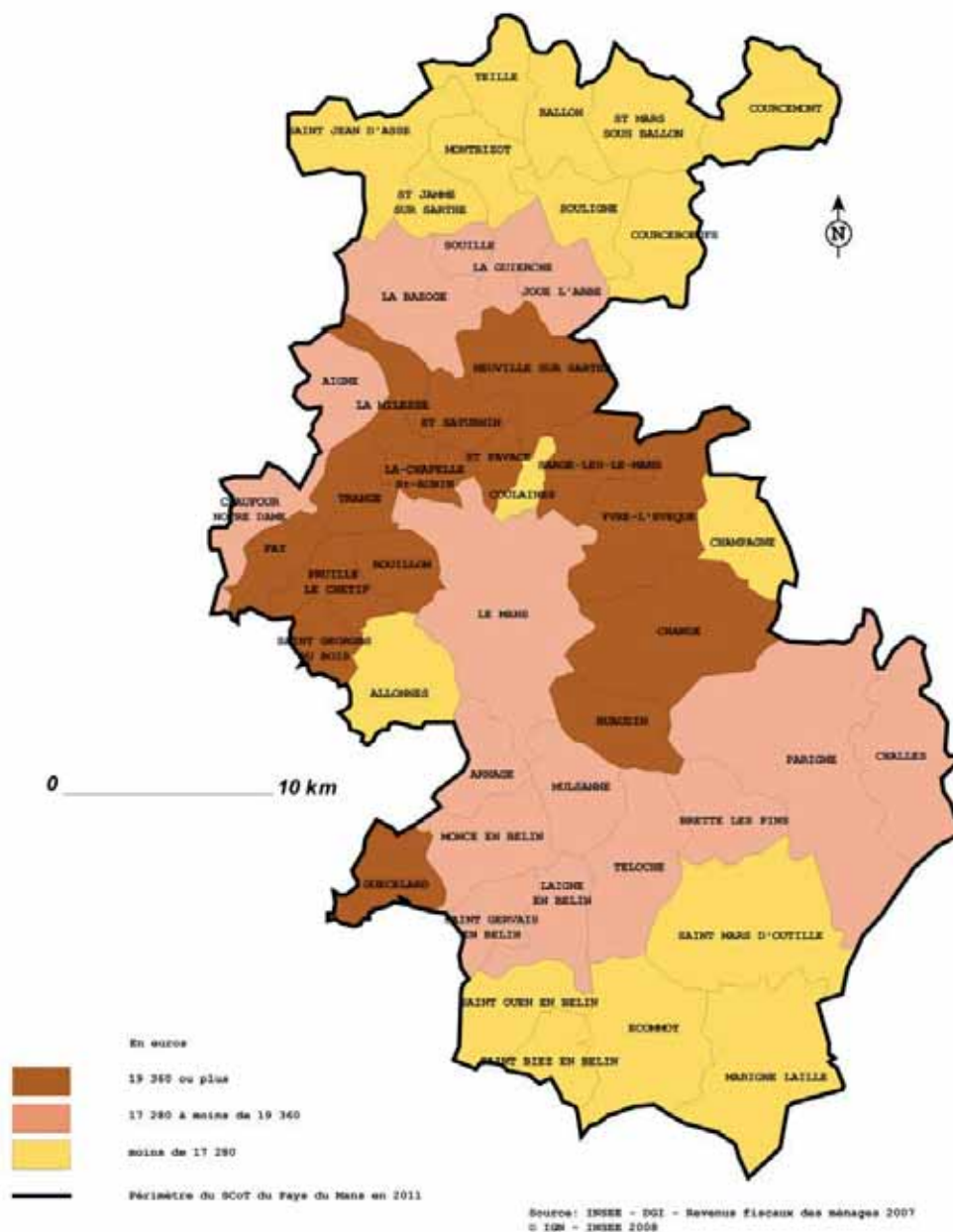
Source : Conseil Général de la Sarthe
Réalisation : EP-SCOT du Pays du Mans, juillet 2010

Des disparités dans la répartition spatiale des personnes défavorisées sur le territoire :

Des revenus plus élevés en première couronne, Allonnes et Coulaines constituant l'exception :

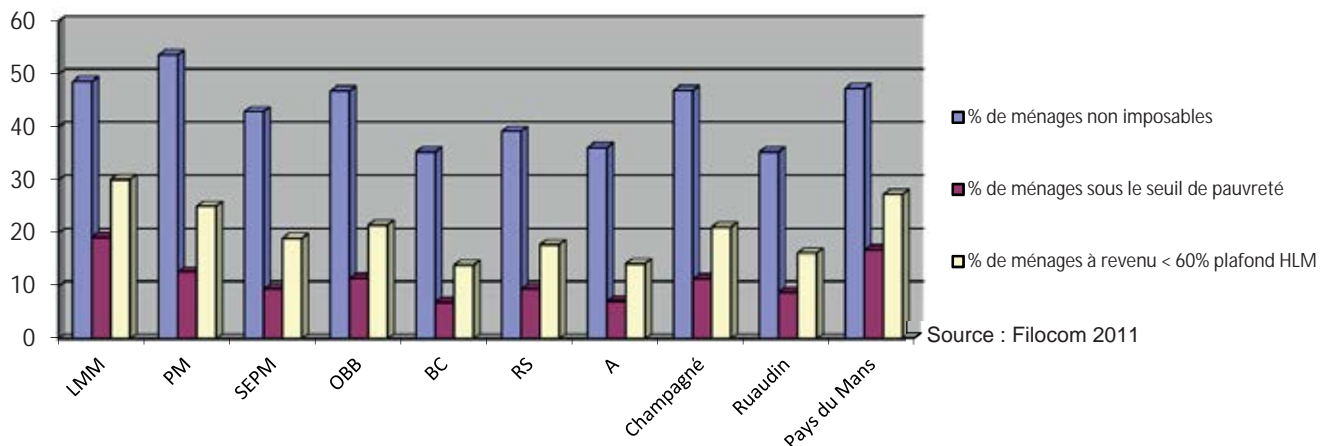
Les revenus annuels médians par unité de consommation sont légèrement inférieurs sur le SCoT du Mans (17 750 euros) que dans les SCoT de référence (18 270 euros). De plus, ils sont assez inégalement répartis sur le territoire. Les revenus les plus élevés s'observent dans les communes constituant la première couronne autour du Mans (particulièrement au Nord), à l'exception notable d'Allonnes et de Coulaines. Au contraire, les revenus les plus faibles sont relevés dans les communes des Portes du Maine, ainsi qu'à Allonnes, Coulaines, et dans plusieurs communes du Sud du SCoT. La part de la population vivant avec un bas revenu est aussi légèrement plus élevée dans le SCoT du Pays du Mans (13,2%) que dans les SCoT de référence (12,6%). Ici encore, parmi les communes les plus défavorisées, on retrouve Allonnes (29% de bas revenus), ainsi que Coulaines et Le Mans (22% chacune).

Revenus médian par unité de consommation



Les territoires regroupant le plus de ménages à faibles revenus sont :

- Le Mans Métropole avec 30% des ménages ayant des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM (filocom 2011),
- Les Portes du Maine avec 25% des ménages,
- L'Orée de Bercé Béloinois avec 21,5% des ménages.



Le logement des personnes défavorisées : une politique gérée au niveau départemental :

Dans chaque département, un Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) est élaboré conjointement par l'État et le Conseil Général.

En ce qui concerne le département de la Sarthe, le 5^{ème} Plan, couvrant la période 2008-2012, a été rendu public le 10 novembre 2008.

Le PDALPD 2008-2012 s'articule autour de trois grandes orientations :

- le renforcement de la prévention de la perte du logement,
- l'amélioration de l'offre de logements,
- l'accès au logement des ménages cumulant des difficultés.

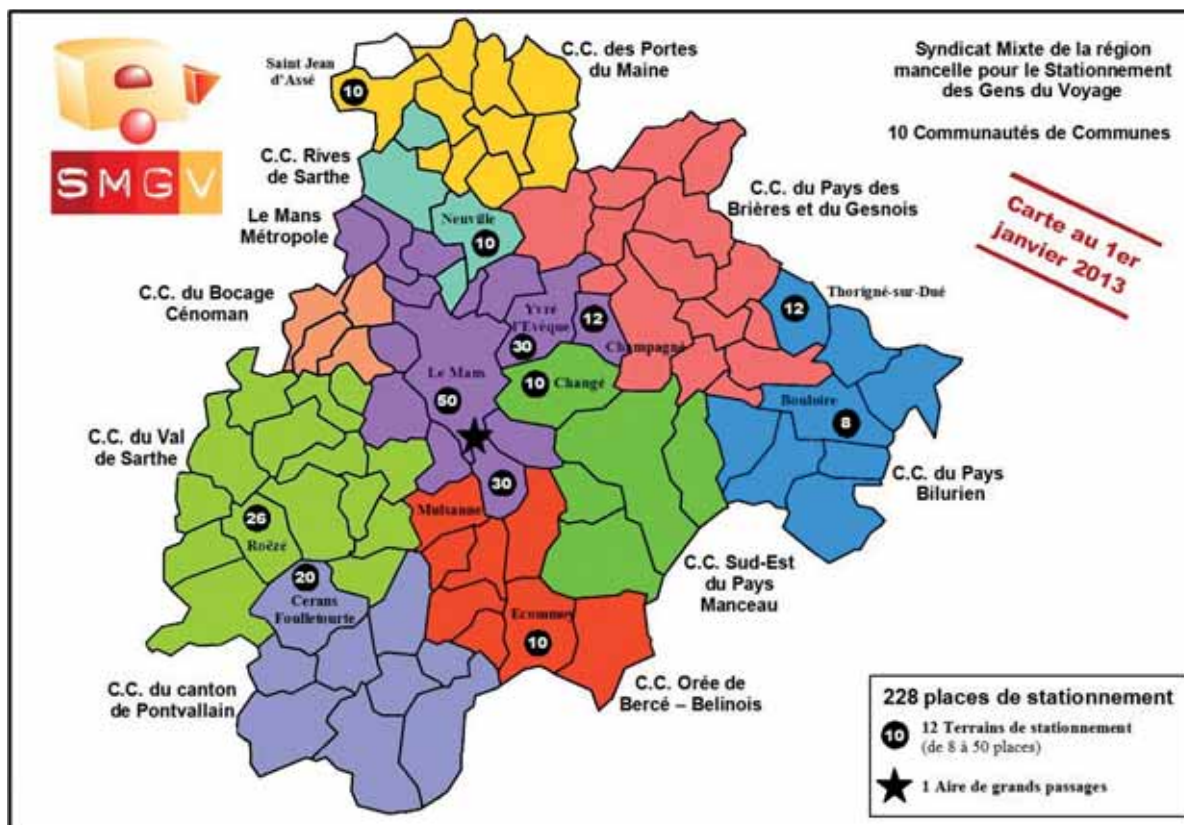
Dans le cadre du Plan, un observatoire départemental de l'habitat a été mis en place depuis 2005. Il est organisé en 2 volets :

- un volet connaissance de l'exclusion du logement, outil de suivi et de pilotage des politiques sociales du logement ;
- un volet organisation de l'habitat et marché du logement, outil de suivi et de pilotage des politiques locales de l'habitat (PLH, programmation du logement social, politiques foncières...).

Il suit les indicateurs permettant d'analyser la situation du logement dans le département, les tendances d'évolutions du marché du logement.

Vers une meilleure prise en compte des Gens du Voyage notamment en termes d'habitat ?

162 places en aires d'accueil sur le SCoT du Pays du Mans toutes gérées par le SMGV¹³ :
Le territoire du Pays du Mans comporte 162 places de stationnement réparties sur 8 aires d'accueil (Le Mans, Mulsanne, Yvré l'Evêque, Changé, Champagné, Ecommoy, Neuville-sur-Sarthe, Saint Jean d'Assé). Celles-ci sont gérées par le syndicat mixte de la région mancelle pour le stationnement des gens du voyage regroupant l'ensemble des collectivités membres du SCoT.



L'accueil des gens du voyage sur le SCoT du Pays du Mans et EPCI à proximité (Source : SMGV 72)

Une aire de grands passages : Aire Porsche – Le Mans :

Une aire de grand passage pérenne, dite « aire Porsche », d'une superficie d'environ 25 000 m² a été réalisée sur la commune du Mans. Cependant, les diverses manifestations sportives (24h Auto, Le Mans-Classic) rendent l'utilisation de cet équipement difficile à une période de l'année où circulent plus particulièrement des grand groupes.

Une volonté de s'établir sur le territoire :

Avec l'évolution importante de la scolarisation des enfants, la volonté d'accéder à la propriété, les besoins de proximité d'équipement de santé, on constate une sédentarisation progressive des gens du voyage. Sur le SCoT du Pays du Mans, d'après l'étude sur les terrains familiaux de la DDT, ils seraient propriétaires de 267 parcelles sur 19 communes. Ces terrains privés sont principalement situés au Mans ou dans la couronne sud. Hors Le Mans, la majorité des terrains est située en zone non constructible.

Parallèlement, le besoin en habitat des Gens du Voyage dans les documents d'urbanisme est souvent peu ou pas pris en compte

¹³ SMGV : le syndicat mixte de la région mancelle pour le stationnement des gens du voyage.

- **Une politique de l'habitat hétérogène**

La politique de l'habitat sur le territoire du SCoT est très hétérogène, le tableau ci-dessous évoque la compétence habitat sur les territoires membres du SCoT.

<i>EPCI</i>	<i>Compétence Habitat</i>	<i>Détail</i>
LE MANS METROPOLE	Aide à la pierre Politique de logement social, Logement des personnes défavorisées Urbanisme (ZAC, PLU...)	Elaboration et suivi du PLH Attribution des aides publiques en faveur de : la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, d'opérations d'accession sociale à la propriété, de la réhabilitation du parc privé et programmation des logements en ZAC. Enregistrement et suivi des demandes de logement social
BOCAGE CENOMANS	Politique de logement social, Logement des personnes défavorisées	⇒ Acquisition-Réhabilitation ⇒ Construction ⇒ Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
PORTES DU MAINE	Politique de logement social, Logement des personnes défavorisées	⇒ Acquisition-Réhabilitation ⇒ Construction ⇒ Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
OREE DE BERCE BELINOIS	Politique de logement social, Logement des personnes défavorisées	⇒ Acquisition-Réhabilitation ⇒ Construction ⇒ Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
SUD EST PAYS MANCEAU	Politique de logement social, Logement des personnes défavorisées	⇒ Acquisition-Réhabilitation ⇒ Construction ⇒ Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
RIVES DE SARTHE	NEANT	

Un Plan Départemental de l'Habitat à prendre en compte :

Le Conseil Général de la Sarthe et l'Etat ont réalisé un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) approuvé en mars 2010 pour une durée de 6 ans (2010 – 2016). Ce document a pour objectif d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites par les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département et permettre de lutter ainsi contre les déséquilibres et les inégalités territoriales. Le PDH doit garantir la cohérence entre les politiques de l'habitat, les politiques sociales et les politiques d'urbanisme.

Le document d'orientations se définit selon trois axes :

- 1/ Apporter une réponse au vieillissement ;
- 2/ Maîtriser l'empreinte écologique de l'habitat ;
- 3/ Poursuivre les actions en faveur des personnes défavorisées ;

Pour chaque opération, le PDH préconise les principes suivants :

- au moins 30% de logements locatifs (sociaux et/ou privés) dans les nouvelles opérations.
- chaque opération doit viser au moins 30% d'offre sociale appuyée par les collectivités locales (locatif social et/ou accession sociale à la propriété).
- au moins 50% des logements réalisés dans l'opération doivent mobiliser moins de 500 m² de terrain. Autrement dit, il s'agirait de dépasser pour la moitié de la production à une densité d'au moins 20 logements / ha (contre 10logements / ha en moyenne sur les dernières années).

Au regard des enjeux du Plan Départemental de l'Habitat et des attentes, trois types de territoires, pouvant parfois se superposer, sont privilégiés pour le développement de l'habitat :

- Les pôles secondaires, qui correspondent, globalement, à des communes comptant autour de 1 000 logements.
- Les abords des gares SNCF et des gares routières.
- Les secteurs d'habitat à accessibilité proche des zones d'activités importantes en emplois.

Le diagnostic du PDH identifie une dominante d'enjeux par EPCI en affichant des objectifs prioritaires en fonction de trois catégories :

Les EPCI à dominante rurale

- Rénover / renouveler le parc existant, en priorité dans les centres anciens.
- Adapter l'offre pour répondre aux besoins des populations vieillissantes
- Tenir compte de l'offre de résidence secondaire

Les EPCI à dominante périurbaine

- Diversifier et améliorer qualitativement la construction neuve
- Organiser l'impact territorial du développement de l'habitat

Les EPCI à dominante Urbaine

- Renforcer l'attractivité résidentielle
- Renouveler et diversifier le parc locatif social
- Requalifier le parc privé existant
- Maintenir et renforcer les fonctions d'accueil des publics spécifiques

Sur six EPCI, seulement un Programme Local de l'Habitat :

Le Mans Métropole a arrêté son deuxième Programme Local de l'Habitat par délibération du 14 mars 2013. Ce PLH couvre tout le territoire communautaire (14 communes), et porte sur une durée de 6 ans, de mi-2013 à mi-2019.

Le PLH, document de planification de la politique locale de l'habitat, est régi par le Code de la Construction et de l'Habitation. Il comprend un diagnostic, un document d'orientation, et un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire et pour chaque commune.

Construit en étroite articulation avec les documents d'urbanisme et les politiques de développement durable, le PLH définit les objectifs de production de logements et les actions à mettre en place pour assurer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des populations.

Les objectifs, orientations et actions du projet ont été établis en vue d'assurer un dynamisme démographique, des conditions d'habitat de qualité et un développement durable du territoire, à travers la réponse aux deux enjeux suivants :

- d'une part, réussir le rééquilibrage du développement entre l'agglomération et les espaces périurbains, grâce à une offre de logements attractive et adaptée aux besoins : des logements neufs au service de la croissance démographique, un stock de logements existants durablement attractif, une offre adaptée aux capacités financières des ménages et aux évolutions de la société,
- d'autre part, viser un développement équilibré au sein de Le Mans Métropole, à l'échelle des communes et des quartiers, avec une croissance dans toutes les communes, une contribution partagée à la mixité sociale et à l'accueil des ménages fragiles, et un équilibre entre développement et renouvellement urbain.

II. Un bon taux de services et équipements publics

• Un accès aux équipements globalement correct et bien partagé

Les communes du SCoT du Pays du Mans sont globalement bien pourvues en équipements. Chaque commune du SCoT compte en moyenne sur son territoire 16 des 24 équipements constituant la gamme dite de proximité, contre 11 équipements seulement dans les SCoT de référence. La gamme des équipements de proximité comprend des services aux particuliers (Poste, banque, ou encore plombier, coiffeur ou restaurant,...), des commerces (boulangerie, épicerie,...), mais aussi l'école maternelle ou élémentaire, un chirurgien-dentiste ou encore un infirmier. Dans la gamme intermédiaire, plusieurs équipements du secteur santé-social sont moins présents, comme les laboratoires d'analyse, les services de garde d'enfants d'âge périscolaire, ou encore les services d'aide aux personnes âgées.

L'accès aux différents types d'équipements est très variable d'un territoire à l'autre. Naturellement, les communes de Le Mans Métropole sont particulièrement bien pourvues en équipements divers. D'autres EPCI sont aussi bien dotés, en particulier la communauté de communes du Sud-Est du Pays Manceau, de l'Orée de Bercé Béloinois et celle des Rives de Sarthe.

Au contraire, la communauté de communes du Bocage Cénomans comme celle des Portes du Maine sont les moins équipées.

Si les habitants du Bocage Cénomans peuvent profiter des équipements de la communauté urbaine, limitrophe, les habitants des Portes du Maine n'ont pas cette opportunité : la plupart se trouvent relégués à plus de 15 minutes du premier opticien, du premier laboratoire d'analyse médicale ou du premier service de garde d'enfants d'âge périscolaire. Certains commerces (équipements du foyer, électroménager ou meubles) leur sont également moins facilement accessibles.

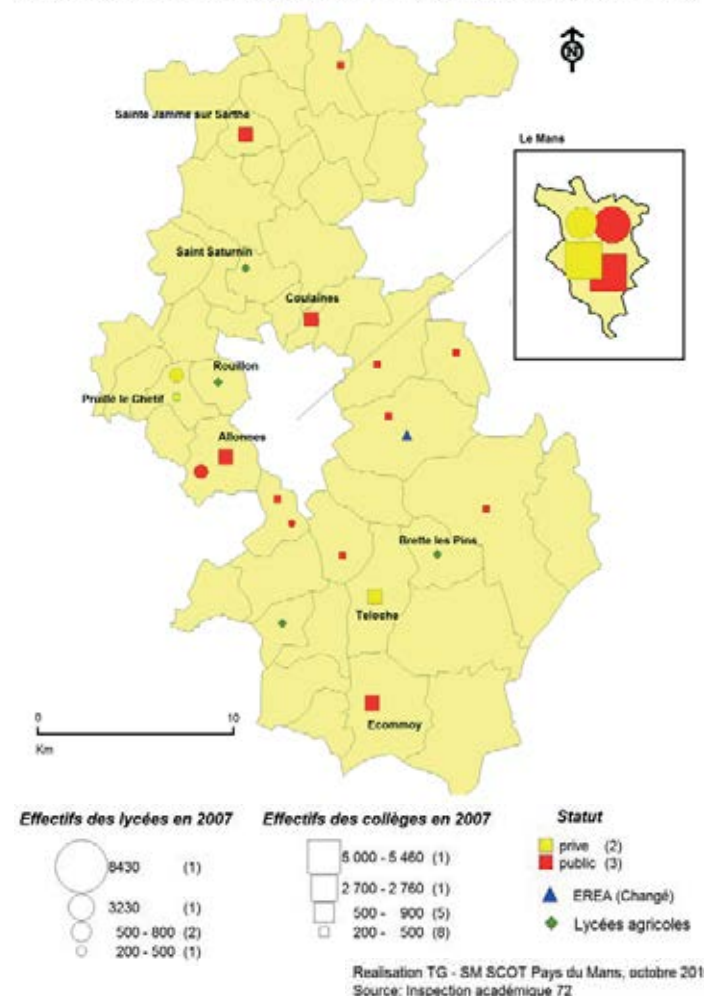
• Un territoire riche en formations

Collèges et lycées : un maillage équilibré :

Les effectifs des collèges sur l'agglomération Mancelle sont en baisse depuis 2001 (-10%), contrairement aux collèges des deuxième et troisième couronnes comme Sainte-Jamme-sur-Sarthe (+34,5%), Teloché (+17,4%) et Champagné (+13,6%) qui connaissent une hausse. Cette évolution est due principalement au développement urbain de ces secteurs.

La majeure partie des lycées, privés comme publics, sont situés au Mans, et rayonnent sur l'ensemble du SCoT et au-delà. Les lycées agricoles, situés à Saint Saturnin, Brette-Les-Pins, Rouillon et Saint Gervais en Belin, semblent de plus en plus attractifs.

REPARTITION DES EFFECTIFS DES COLLEGES ET LYCEES SUR LE SCOT DU PAYS DU MANS



De nombreux Centres de Formation par Apprentissage :

La ville du Mans, possède de nombreux centres de formation par apprentissage, proposant des diplômes du CAP-BEP¹⁴ au baccalauréat professionnel, voire au BTS¹⁵, dans des domaines diversifiés : bâtiment, cuisine, restauration, agriculture, mécanique, santé, esthétique...

Certains sont très spécialisés comme le CFA Transport logistique et le CFA national de la SNCF.

Au niveau de l'enseignement supérieur, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Sarthe gère d'autres formations :

- Le groupe ESCRA-ISCAM forme des professionnels pour la distribution automobile,
- L'Ecole de Gestion et de Commerce du Maine forme des étudiants à la gestion, au commerce et au management,
- L'Institut Supérieur d'Ingénierie d'Affaires – Le Mans (ISIALM) forme en 3 ans des Responsables en Ingénierie et Négociation d'Affaires (RINA),
- L'Institut Supérieur des Matériaux et Mécaniques Avancés (ISMANS) forme des ingénieurs dans le domaine des Sciences et Technologies de l'Information et de la Communication.

Enfin, deux instituts répondent aux besoins de formation continue :

- L'Institut pour le Développement de la Formation Continue (IDFC-CEL) a pour vocation l'adaptation aux mutations technologiques et économiques des chefs d'entreprises et de leurs salariés, par l'entretien et le perfectionnement de leurs compétences,
- L'Institut pour le Développement des Compétences assure la veille permanente en matière d'emplois et de compétences. L'IDC a pour finalité le conseil aux entreprises et aux personnes dans le domaine des Ressources Humaines.

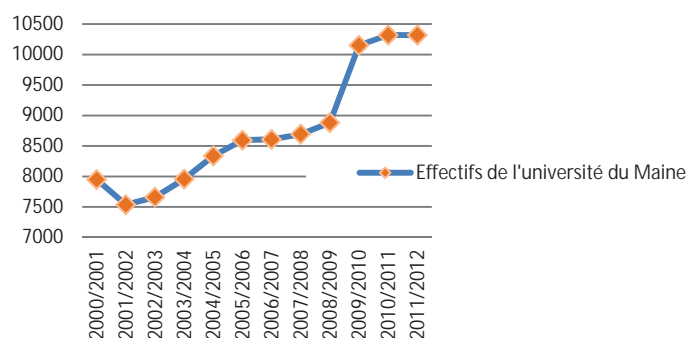
Une Université dynamique :

Des effectifs en croissance :

Créée en 1977 et située à 200 km à l'Ouest de Paris, l'Université du Maine est un établissement pluridisciplinaire de 10 467 étudiants (en 2011), répartis sur ses deux campus du Mans (9 591 dont 615 en enseignement à distance et 266 en co-diplomation) et de Laval (876). La nette progression des effectifs, visible sur le graphique ci-contre, est due notamment à la filière « sciences et techniques ».

A ces effectifs universitaires s'ajoutent les effectifs des autres formations supérieures. Ainsi, le nombre total d'étudiants dépasse 13 000 étudiants en 2012.

Evolution des effectifs de l'université du Maine



Source : Université du Maine

Université du Maine	9669	hors Laval (à Laval : 876 étudiants)
Droit, économie, gestion	1672	
Lettres, Langues, Sciences humaines et sociales et Art	3040	exclus les cursus parallèles en lycée
Sciences, technologies et Santé	3527	comprend les effectifs IUFM et ITEM
IUT	1082	comprend les étudiants à distance (615 au total)
Ecole d'Ingénieurs (ENSIM)	225	comprend les co-diplômations (266)
CUEP	123	
IUFM	286	inscrits également à l'université
Ecoles d'ingénieurs hors université	482	ESGT (257) et ISMANS (225)
Classes préparatoires	451	3 lycées
Sections de techniciens supérieurs	1335	9 lycées
Centres de formation consulaires	530	Groupe ESCRA-ISCAM (85), CFA-CCI Formation (290), EGC du Maine (114), ISIALM (41).
Instituts de formation en soins infirmiers	634	3 Instituts dont 115 inscrits à l'université
Ecole des Beaux TALM-site du Mans	151	hors les cours du soir
ITEMM	70	seulement les post-bac dont 36 inscrits également à l'université

Source : Syndicat mixte d'aménagement et de promotion de la technopole de l'agglomération mancelle

¹⁴ Certificat d'Aptitude Professionnelle – Brevet d'Etudes Professionnelles

¹⁵ Brevet de Technicien Supérieur

Un taux d'équipements important :

Des équipements supplémentaires ont considérablement amélioré les services rendus aux étudiants, aux enseignants et aux chercheurs avec depuis 2004, la nouvelle bibliothèque universitaire Vercors, le Pôle de ressources numériques, l'Espace de Vie Etudiante, une seconde halle des sports et d'ici à 2015, une Maison des Langues et de l'International, une Maison des Sciences sociales, un Département de mathématiques, une restructuration de laboratoires et de salles de formation.

Dès aujourd'hui le nombre de m² disponible par étudiant est supérieur à la moyenne française, les constructions programmées - une croissance de 11 % de la surface en 5 ans - conforteront le haut standing des moyens matériels alloués à la communauté universitaire. Cette ambition constante résulte aussi d'un dialogue fructueux avec les collectivités locales.

Un campus ouvert sur la ville :

Localisé en bordure du Mans dans les années 1970, un mouvement d'urbanisation résidentielle et économique ces dernières années a permis de réinsérer le campus dans la ville. La réalisation du tramway en 2007 a conforté ce lien.

Le développement de l'offre de formations :

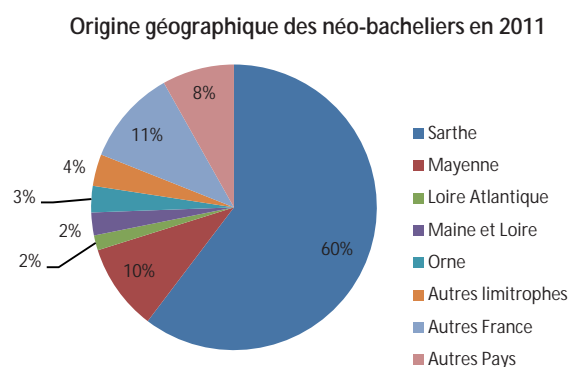
Les formations proposées se divisent en 3 UFR¹⁶ (Droit et Sciences Economiques et Gestion, Lettres-Langues et Sciences Humaines, et Sciences et Techniques), 2 IUT¹⁷ (Le Mans et Laval), l'Ecole Nationale Supérieure d'Ingénieurs du Mans (ENSIM) et le Centre Universitaire d'Education Permanente (CUEP). De nombreuses autres formations sont proposées sur l'agglomération telle que des écoles de commerces, des écoles d'ingénieurs (dont l'Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes).

Les étudiants ont depuis 2009 la possibilité de faire une 1^{ère} année de la faculté de médecine, en partenariat avec le centre hospitalier d'Angers. A la rentrée 2011, 142 étudiants étaient inscrits dans cette formation.

Une université jouant un rôle de proximité mais s'ouvrant vers l'extérieur :

L'Université joue pleinement son rôle de proximité avec plus de 80% des primo-entrants ayant fait leurs études secondaires en Sarthe ou dans un département limitrophe, pour l'essentiel en Sarthe (60%) et en Mayenne (10%). Cependant, à partir du Master, ce taux descend à 60%, ce qui démontre une ouverture de l'université vers l'extérieur. Cette volonté d'ouverture s'illustre avec l'organisation de formations à distance ainsi que des collaborations avec différents organismes comme ERASMUS¹⁸.

La création à la rentrée 2012 d'un Master international électroacoustique traduit le large développement du pôle universitaire.



Source : Université du Maine

¹⁶ Unité de Formation et de Recherche

¹⁷ Institut Universitaire et Technologique

¹⁸ Programme d'échange d'étudiants et d'enseignants entre les universités et les grandes écoles européennes

Une nécessité de communication et de coopération :

La recherche de synergies et de coopération avec d'autres agglomérations est privilégiée dans de nombreux domaines. Elle permet d'améliorer l'efficacité des projets et de leur donner une plus grande visibilité. À ce titre, on peut citer l'exemple du rapprochement des écoles des Beaux-arts du Mans, d'Angers et de Tours, ou encore le PRES UNAM (Pôle de Recherche et d'Enseignement supérieur « Université de Nantes Angers Le Mans »). Dans une optique régionale, le rapprochement avec Angers et Nantes paraît naturel, bien que Le Mans reste très excentré.

D'autre part, Le Réseau des Universités de l'Ouest Atlantique (RUOA) est un pôle de coopération inter-universitaire associant les 10 universités présentes dans les 4 régions de Bretagne, Limousin, Pays de la Loire et Poitou-Charentes.

Le réseau constitue un instrument d'échanges d'informations, de coordination des politiques scientifiques et pédagogiques des établissements, ainsi que de coopération sur des projets communs.

*Vers de nouvelles formations ?*

Des actions de repérage de nouvelles filières de formations supérieures, en adéquation avec le tissu économique mancel et sarthois sont initiées notamment par les agences de développement (Sarthe Développement, Le Mans Développement, la CCI).

Les réponses passent par une bonne identification des besoins en consultant un panel d'entreprises pour connaître leurs attentes et en explicitant la cause de ces besoins (insuffisance d'offres de formations ? désaffectation des étudiants pour certaines filières professionnalisantes ?)

Ces prérequis validés, la création de nouvelles filières se traduirait par :

- leur inscription dans la carte régionale des formations,
- la création endogène au sein des établissements existants (ceux-ci ont récemment montré leur capacité d'adaptation),
- ou éventuellement une implantation exogène.

- **Une offre sanitaire adaptée concentrée sur l'agglomération mancelle**

Cliniques et hôpitaux : Une agglomération performante

CAPACITE D'ACCUEIL DES STRUCTURES MEDICALES
SUR LE SCOT DU PAYS DU MANS



La communauté urbaine concentre la majorité des sites de santé sur son territoire et plus particulièrement sur la ville du Mans. D'après le SROS¹⁹, le secteur sanitaire du Mans dispose d'un niveau d'équipements satisfaisant, notamment en comparaison avec les agglomérations de Nantes, Angers ou Laval. Aujourd'hui l'analyse de la répartition de ces installations et activités au sein du territoire manceau met en évidence une concentration des équipements au nord-ouest et au sud de l'agglomération, autour du centre hospitalier du Mans, de la clinique chirurgicale du pré et des établissements de santé du Centre Médico Chirurgicale du Mans. Ces deux grands pôles sont desservis par le tramway. Certains établissements comme le centre de l'Arche à Saint Saturnin ont un rayonnement allant au-delà des limites du département.

Le secteur de la santé représente une grande part des effectifs salariés, avec 8,1% des effectifs total.

Les enjeux du SCoT passent par le maintien de l'offre sanitaire de qualité présente au sein du Pays du Mans et rayonnant sur tout le département, dépassant parfois ses frontières.

Une offre de soins diversifiée

L'agglomération Mancelle apparait comme un pôle de référence en ce qui concerne l'offre de soins en court séjour MCO (médecine, chirurgie, obstétrie), il est constitué du centre hospitalier du Mans, de la clinique spécialisée Victor Hugo, du pôle santé sud (le CMCM, la clinique le Terre Rouge), de la clinique du Pré et de l'association Hygiène Sociale pour l'hospitalisation à domicile.

Le Centre Hospitalier Régional du Mans occupe un terrain de 20 hectares et dispose d'emprises foncières sur les anciens terrains de la Cité d'automne lui permettant d'envisager son développement et sa restructuration.

L'offre de soins en MPR (médecine physique et de réadaptation) se compose du centre de l'Arche à Saint Saturnin, du centre médical Gallouëdec à Parigné l'Évêque et du centre hospitalier du Mans.

L'offre de soins complémentaire est disponible à travers le centre de Georges Coulon, du centre Rougemont et d'une hospitalisation de jour (Gallouëdec) sur le site du pôle santé sud. L'offre de soins en psychiatrie est constituée du Centre Hospitalier Spécialisé de la Sarthe (Allonnes).

Les différentes structures de santé présentent sur le Pays du Mans n'ont aucune concurrence entre elles, ce qui leur permet de mettre en avant leurs compétences et spécialités.

¹⁹ Schéma Régional d'Organisation Sanitaire

Vers un manque de médecins ?

Dans les cinq ans à venir, plus de 20% des médecins exerçant actuellement dans le département auront plus de 65 ans.

Au sein de la ville du Mans, 55% des médecins ont plus de 55 ans. Afin de combler le déficit de médecins sur le territoire, certaines collectivités envisagent de créer des maisons médicales pouvant accueillir plusieurs professionnels de santé, c'est par exemple le cas d'Ecommoy.

A une échelle locale, le maintien de l'offre de médecins sur tout le territoire se doit d'être pris en compte afin de garantir un accès équitable à toute la population. Pour ce faire, il sera probablement nécessaire d'attirer des médecins. La mise en place de structures intercommunales de santé permettrait-elle d'attirer des médecins ? Le développement de la 1ère année de médecine au Mans va-t-elle inciter à certains jeunes à s'implanter sur le territoire ?

La petite enfance : une compétence communautaire

La plupart des communautés de communes du Pays du Mans ont la compétence petite enfance. Elles disposent, au sein de leur territoire ou par dérogations, d'un relais d'assistantes maternelles. Ces dernières sont au nombre de 2672 au 31 décembre 2009 sur le Pays du Mans et de 6317 sur le département. D'après le Conseil Général, le Pays du Mans et le département connaissent un vieillissement des assistantes maternelles présent sur le territoire.

III. Une couverture numérique à compléter

Au cours de ces dernières années, les nouveaux usages créés par internet et les réseaux numériques se sont imposés tant auprès du grand public que des professionnels : le haut débit est devenu un service essentiel. Face à la stricte logique de rentabilité qui conditionne le périmètre de déploiement des infrastructures des opérateurs privés, la forte mobilisation des collectivités a permis la couverture de bon nombre de zones blanches du haut débit et l'apparition d'offres concurrentielles.

Cependant, de nouveaux services sont constamment proposés au public, nécessitant des débits élevés voire symétriques, ou du moins un bien meilleur débit que le maximum offert aujourd'hui par l'ADSL. Pour les particuliers, l'offre « triple play » par exemple, qui propose la télévision, l'internet et le téléphone, exige au moins 5 Mbit/s, et même de 8 à 10 Mbit/s pour la haute définition.²⁰

Une desserte internet très haut débit semble donc aujourd'hui indispensable pour le territoire tant les enjeux économique et de services qui en découlent deviennent importants.

Le département de la Sarthe s'est lancé en 2011 dans la réalisation d'un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

Les objectifs généraux de ce SDTAN visent à :

- Etablir une situation à atteindre en matière de desserte numérique du territoire considéré,
- Evaluer l'effort à consentir pour y parvenir et la part prévisible qu'y prendront les opérateurs privés,
- Arrêter des orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre pour atteindre la situation cible.

• Etat des lieux sur le SCoT

Il n'existe pas sur le territoire du département de la Sarthe de réseau Haut Débit ou Très Haut Débit qui desserve l'ensemble de la population et des acteurs économiques.

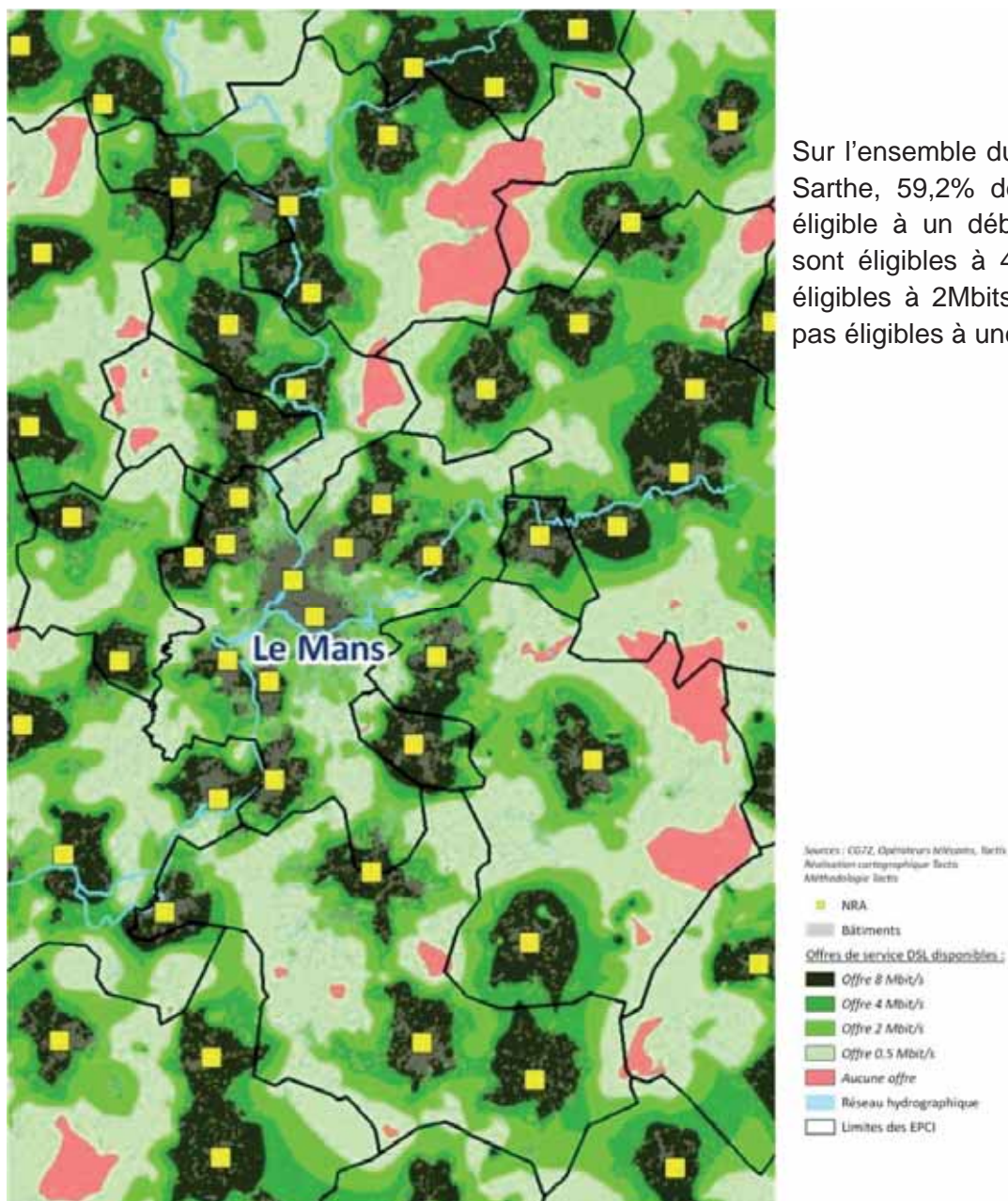
Seul le réseau téléphonique en cuivre, qui à l'origine a été construit pour la communication orale, a été équipé à partir de la fin des années 90 par de la technologie ADSL pour permettre d'apporter ce service.

Cet équipement du réseau cuivre existant a montré ses limites dès le début des années 2000. C'est pourquoi sur une part non négligeable du territoire national et suivant les spécificités des collectivités locales, un certain nombre de procédures ont été engagées pour apporter des solutions aux personnes qui ne disposaient pas d'un niveau satisfaisant de débit sur le réseau cuivre équipé de l'ADSL. Dès 2004 le Syndicat Mixte Sarthois d'Aménagement Numérique a créé un réseau de collecte permettant la desserte des zones d'activités, l'équipement du réseau cuivre en solutions ADSL et la mise en place de solutions alternatives pour les zones où l'ADSL n'était pas disponible.

Néanmoins, le territoire du SCoT du Pays du Mans reste connecté de manière hétérogène au réseau haut débit et très haut débit.

La carte ci-après montre la couverture de l'offre DSL sur le SCoT du Pays du Mans en 2012.

²⁰ Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique – Cete de l'Ouest



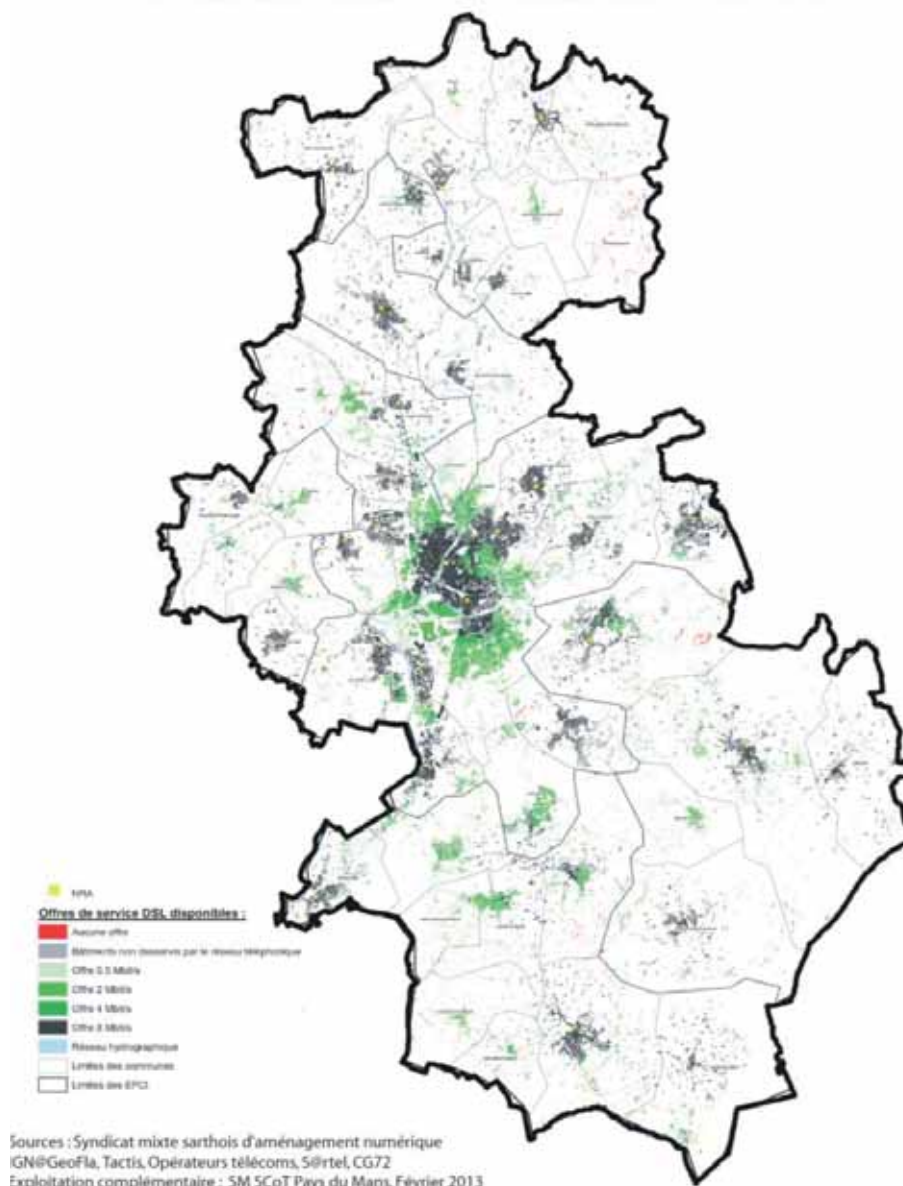
Sur l'ensemble du département de la Sarthe, 59,2% de la population est éligible à un débit de 8Mbit/s, 77% sont éligibles à 4Mbit/s, 89,4% sont éligibles à 2Mbits/s et 0,9% ne sont pas éligibles à une connexion DSL.

• Zoom sur le territoire

Le constat présenté par la suite est issu des travaux menés dans le cadre du SDTAN. Il dresse un état des lieux de l'offre de connexion DSL sur chaque EPCI du SCoT du Pays du Mans.

Le diagnostic réalisé sur l'ensemble du territoire départemental met en évidence l'absence de réseaux spécifiquement construits pour assurer la desserte en haut débit et très haut débit de la population sarthoise et des acteurs économiques.

COUVERTURE ACTUELLE DE L'OFFRE DE SERVICE DSL

**Le Bocage Cénomans**

Deux centraux téléphoniques sont installés dans la Communauté de communes, sur les communes de Chaufour Notre Dame et Saint Georges du Bois, assurant une offre satisfaisante aux alentours. Ces deux communes bénéficient d'une offre de 8Mbits/s tandis que le reste de la communauté de communes plafonne entre 2 et 4Mbits/s.

Les Rives de Sarthe

La communauté de communes des Rives de Sarthe est équipée de deux centraux téléphoniques, sur les communes de Neuville et La Bazoge, qui bénéficient globalement d'une offre de 8Mbits/s. Le hameau de La Trugalle dispose d'une offre de 0,5Mbits/s, due à son éloignement du Nœud de Raccordement d'Abonnés (NRA) de Neuville. La commune de Sainte Jamme sur Sarthe bénéficie en revanche d'une offre correcte grâce à la proximité du NRA de Montbizot. La commune de Saint Pavace dispose quant à elle d'une connexion limitée plafonnant entre 2 et 4 Mbits/s.

Les Portes du Maine

Les communes des Portes du Maine disposent de 4 centraux téléphoniques (NRA), assurant une connexion satisfaisante sur les principaux pôles (Montbizot, Ballon/St Mars et Souillé/La Guierche/Joué l'Abbé). Les communes de Souigné sous Ballon et Teillé ont une offre globale plafonnée à 2Mbits/s tandis que Courceboeufs dispose d'une offre de 0,5Mbits/s au sein du bourg et d'aucune offre DSL dans le reste de la commune.

Le Sud Est du Pays Manceau

3 centraux téléphoniques sont présents sur la communauté de communes du Sud Est du Pays Manceau assurant une connexion satisfaisante à leurs abords (Parigné l'Evêque, Changé et Saint Mars d'Outillé). La commune de Brette Les Pins a quant à elle une connexion plus réduite de 2Mbits/s. L'est de la commune de Changé, tout comme les secteurs peu habités, disposent d'une connexion DSL très réduite voire inexistante.

L'Orée de Bercé Bélois

La communauté de communes de l'Orée de Bercé Bélois est équipée de 3 centraux téléphoniques, situés sur les communes de Guécélard, Ecommoy et Marigné-Laillé. Un autre NRA est installé au sud de la commune de Ruaudin (Le Mans Métropole), assurant une connexion située entre 2 et 8Mbits/s au sein des bourgs des communes de Moncé en Belin, Téléché, Laigné et Saint Gervais.

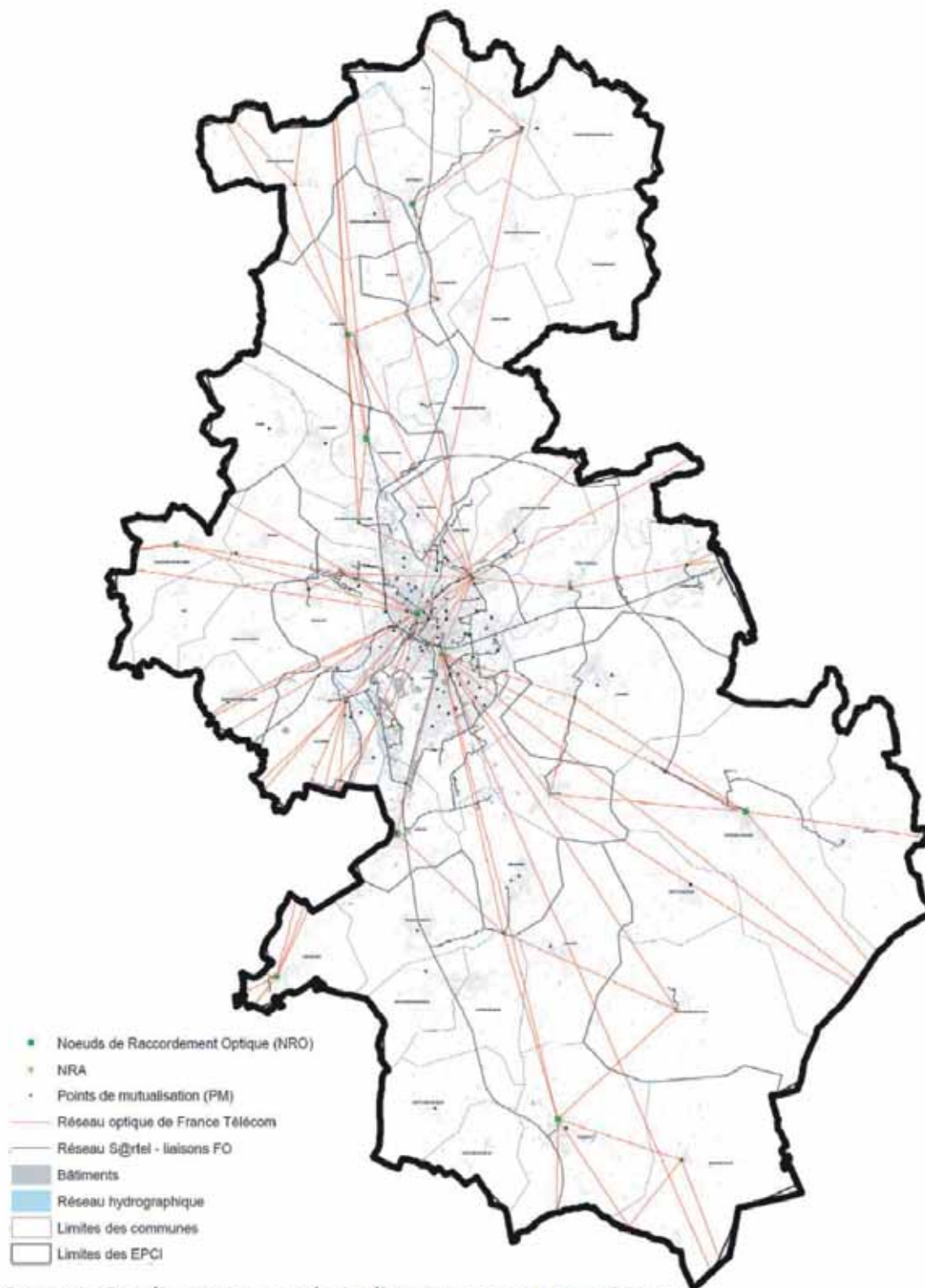
Hormis quelques habitations isolées ne disposant d'aucune offre DSL, l'ensemble de la communauté de commune dispose d'une offre allant de 2 à 8Mbits/s dans les centres ville.

Le Mans Métropole

La communauté urbaine Le Mans Métropole est équipée de 14 centraux téléphoniques, dont 5 situés sur la ville du Mans. Seules les communes de La Milesse, Aigné, Coulaines et Mulsanne ne disposent pas de NRA.

La connexion au haut débit est globalement bonne, mis à part dans certains hameaux isolés, situés principalement dans les communes d'Aigné et de Mulsanne.

RESEAUX DE COLLECTE



Sources : Syndicat mixte sarthois d'aménagement numérique
IGN@GeoFla, Tactis, Opérateurs télécoms, S@rtel, CG72
Exploitation complémentaire : SM SCoT Pays du Mans, Février 2013

- **Enjeux et perspectives**

L'évolution des services et des techniques de communication, les besoins en services publics, la mise en réseau des acteurs des territoires, la diffusion des connaissances et des savoirs, passent dorénavant par la mise en place d'un réseau numérique performant.

Au vue des coûts de mise en place de systèmes performants, il est nécessaire de rechercher une certaine cohérence entre le développement du numérique, et en particulier du Très Haut Débit, et le développement urbain.

A ce titre, des réflexions devront se faire vis-à-vis des zones à privilégier pour le développement de systèmes de type fibre optique, en particulier au sein des zones économiques.

IV. Synthèse et chiffres clés

L'analyse du développement urbain sur le SCoT du Pays du Mans montre un manque de diversité de logements, avec des logements collectifs situés en majeure partie sur la communauté urbaine, tandis que les secteurs périurbains sont caractérisés par une omniprésence de la maison individuelle.

La production de logements s'est accélérée depuis les années 90, avec une typologie majoritairement individuelle dans les communes périurbaines (95% de la production de logements dans ces communes), tandis que les logements collectifs se sont développés principalement sur la ville du Mans et les communes d'Allonnes et Coulaines, au même titre que le logement social.

Le développement numérique du territoire concerne la montée en puissance du réseau très haut débit, qui devra nécessairement être réfléchi en fonction du développement urbain et économique du SCoT.

Le Pays du Mans est globalement bien couvert par les divers équipements nécessaires à la vie du territoire. L'offre en formations et enseignement supérieur est riche et dynamique.

Néanmoins, il conviendra de clarifier l'accès aux services par un maillage en cohérence avec le développement urbain futur.

- **Des enjeux pour demain**

→ **Quelle politique de l'habitat, quelle cohérence à l'échelle du SCoT ?**

→ **Quelle maîtrise de l'étalement urbain ?**

- Quelles formes de l'habitat (individuel, collectif, taille des parcelles...) ?
- Quels statuts de logement (sociaux, locatifs, accession...) ?

→ **Comment mettre en avant les atouts d'un territoire riche en équipements structurants ?**

→ **Quel développement numérique sur le territoire ?**

- **Les chiffres clés**

	Indicateurs	Pays du Mans En 1999	Pays du Mans	Pays Loire Angers	Pays Vallée de la Sarthe	Sources
Ménages	<i>Nombre de personne moyen par ménage en 2008</i>	2.36	2.19	2.19	2.46	INSEE RGP 2008
	<i>Nombre de ménages en 2008</i>	106 050	116 023	137 049	28 095	INSEE RGP 2008
Parc de logements	<i>Parc Total de logements</i>	115 140	131 195	155 816	33 615	Filocom 2011
	<i>Evolution du parc de logements 99-11</i>	(90-99) 6.7 %	12.5%	14.5%	19.4%	Filocom 2011
	<i>% logements individuels</i>	62 %	58.9 %	48.6 %	86.1 %	Filocom 2011
	<i>% logements collectifs</i>	38 %	41.1 %	51.4 %	13.9%	Filocom 2011
	<i>% Vacance</i>	5.3 %	8.1 %	7 %	7.9 %	Filocom 2011
	<i>% de RP occupées par leur propriétaire</i>	54	57.3 %	49.1%	67.9%	Filocom 2011
	<i>% de RP occupées par un locataire privé</i>	nc	21.2 %	25.5%	18.8%	Filocom 2011
Logement social	<i>% de RP occupées par un locataire HLM</i>	nc	20.1 %	24.3%	11%	Filocom 2011
	<i>Nb de logements HLM</i>	nc	25415	33 710	3 318	EPLS 2011
Construction	<i>Nb moyen annuel total de logements commencés</i>	nc	1 306	2 599.6	350.2	SITADEL 2007 - 2011
Foncier	<i>Surface moyenne de terrain consommé par logement individuel pur</i>	nc	1 005	834	1 251	SITADEL 2007- 2011
	<i>Coût moyen du terrain par m² pour les constructions individuelles</i>	nc	60	76	29	EPTB 2008

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

L'ÉCONOMIE ET
L'AGRICULTURE



Contenu

I.	La population active.....	109
•	Une baisse de la population active d'ici 2020	109
•	Le bas niveau d'emploi des seniors : une faiblesse régionale	110
•	Une population active conditionnée par l'appareil productif manœuvre	112
II.	La localisation spatiale de l'économie et de l'emploi	114
•	Près de 2 200 hectares d'espaces économiques existants ou en cours de commercialisation au 1 ^{er} janvier 2013.....	114
•	Près de 750 ha en projet, inscrits dans les documents d'urbanisme au 1 ^{er} janvier 2013	118
•	Une qualité des aménagements très diverse :.....	120
III.	La structure économique du territoire	120
•	Une structure d'activité diversifiée qui s'appuie sur des ancrages historiques	120
•	La désindustrialisation : un phénomène structurel qui dépasse les limites du SCoT	121
•	Des PMI dynamiques et une spécificité accrue des savoir-faire.....	123
•	Les services aux entreprises en forte progression	124
•	La logistique, une opportunité pour valoriser la position du Mans	125
IV.	Un potentiel de développement de l'économie résidentielle	125
•	Une très forte densité commerciale	125
•	Des entreprises de construction bien réparties sur le territoire, mais un développement principalement dans les territoires ruraux et périurbains.....	126
•	Un secteur financier puissant et concentré.....	127
•	Tourisme et loisirs : un potentiel en cours de développement.....	127
•	Les services publics et la santé moins présents.....	131
•	L'économie résidentielle : un potentiel pour l'avenir	131
V.	L'Economie Sociale et Solidaire	134
•	Une place importante mais méconnue pour l'Economie Sociale et Solidaire	134
VI.	L'activité agricole	138
•	Le SCoT : un territoire riche d'agriculture	138
•	Des enjeux territorialisés en six entités agricoles	149
•	Un enjeu de développement des circuits courts	158
VII.	Synthèse et chiffres clés	159
•	Des enjeux pour demain	159
•	Les chiffres clés	159

L'étude économique du SCoT du Pays du Mans fait parfois référence à sept autres SCoT de France métropolitaine, de population comparable et non situés sur le littoral. Il s'agit des SCoT d'Angers, de Dijon, de Limoges, de Mulhouse, d'Orléans, de Reims et de Tours. Parmi eux, trois SCoT (Dijon, Limoges et Orléans) sont constitués autour de préfectures régionales. Ils sont dénommés « SCoT de référence » dans l'étude.

I. La population active

• Une baisse de la population active d'ici 2020

Caractéristiques de la population active

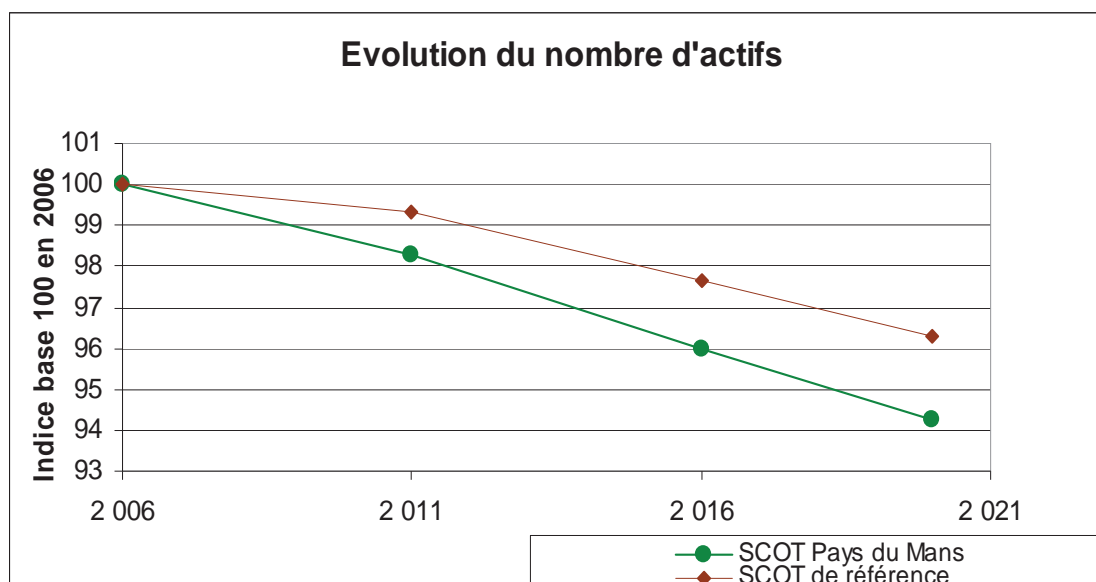
En 2006, le SCoT du Pays du Mans compte **125 000 actifs âgés de 15 ans ou plus**, dont 111 000 actifs ayant un emploi et 14 000 chômeurs. L'âge moyen de la population active est de 39,6 ans. Rapporté aux personnes de 15 à 64 ans, le taux d'activité dans le SCoT est ainsi de 72 %, soit un taux relativement élevé (70% pour les SCoT de référence).

Ce constat général est à nuancer selon le sexe et l'âge :

- Le SCoT du Pays du Mans se singularise par son taux d'activité féminin élevé : atteignant 69 % (au même niveau que le taux régional).
- Par tranche d'âge, un taux d'activité élevé pour les jeunes de 15 à 24 ans, mais réduit pour les seniors de 50 à 64 ans (seulement 53%).

L'évolution de la population active

Si les tendances du passé en matière de fécondité et de migrations se maintiennent, le SCoT ne compterait plus que 118 000 actifs en 2020, soit 7 000 de moins qu'en 2006. Sur cette période, cela correspond à une baisse de 6 % du nombre d'actifs.



Cette baisse du nombre d'actifs toucherait à parts égales les hommes et les femmes. En revanche, chaque classe d'âge serait impactée différemment. Ainsi, si les jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans et de 25 à 49 ans seront moins nombreux (- 7 900) les seniors âgés de 50 ans ou plus seraient 700 actifs de plus (soit 28 500) et représenteraient 24 % de l'ensemble

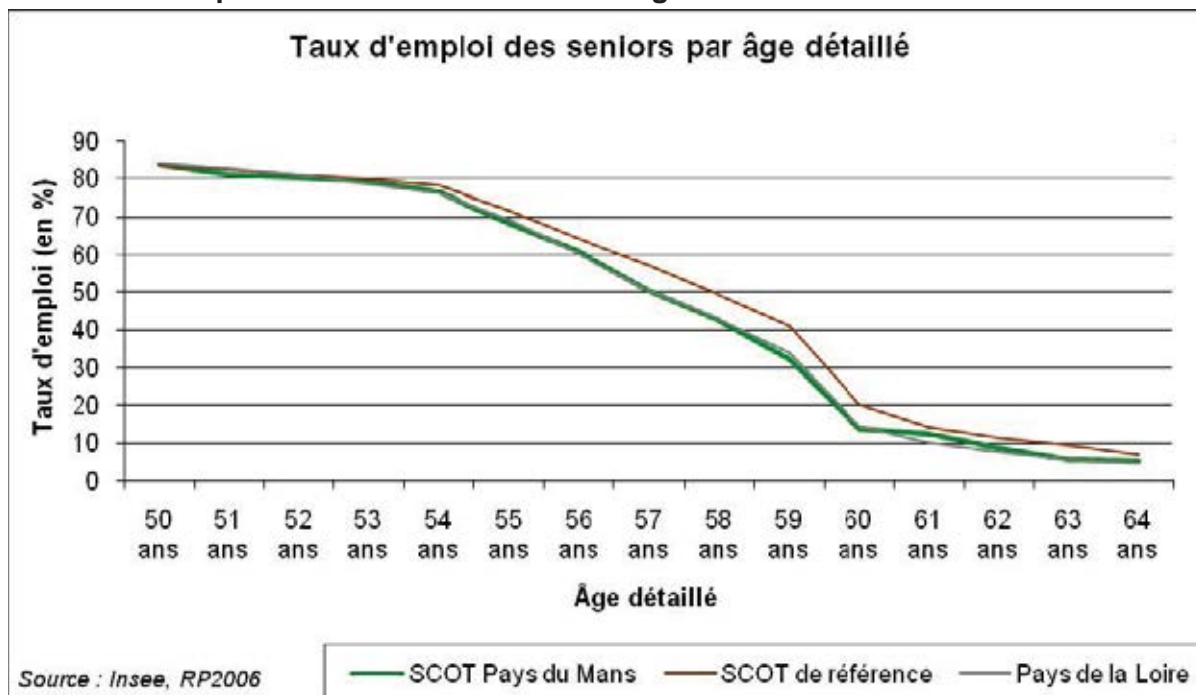
des actifs en 2020, contre 22 % en 2006. Il faut donc anticiper non seulement la baisse de la population active mais également son vieillissement.

- **Le bas niveau d'emploi des seniors : une faiblesse régionale**

Le taux d'emploi des seniors

Le taux d'emploi des seniors (âgés de 50 à 64 ans) est faible sur le territoire du SCoT avec seulement 53%. L'explication tient pour beaucoup, comme au niveau régional, au poids important qu'a pu avoir l'industrie sur le territoire (même si cette spécificité tend aujourd'hui à s'estomper). En effet, les carrières faites dans l'industrie commencent souvent à un âge précoce et se concluent généralement de façon anticipée, d'autant plus qu'il s'agit en général de métiers pénibles. Par ailleurs, certaines filières ont connu des restructurations industrielles qui ont abouti à divers plans sociaux. Ainsi, l'incitation à recourir aux divers dispositifs de cessation anticipée d'activité (comme les préretraites ou les dispenses de recherche d'emploi) s'en est trouvée accrue.

« Le taux d'emploi des seniors du SCoT se dégrade fortement au-delà de 55 ans »



Des tensions possibles dans certains secteurs comptant de nombreux emplois seniors

Certains secteurs où les seniors sont nombreux pourraient connaître quelques tensions au moment où ces seniors issus du baby-boom partiront massivement à la retraite. Il s'agit notamment :

- de la santé et l'action sociale (4 500 seniors, dont plus des trois quarts sont des femmes),
- de l'administration publique (2 800 seniors - 27%) et l'éducation (2 500 seniors - 28%).

Les seniors sont également nombreux dans deux secteurs phares du SCoT : les activités financières (1 400 seniors, soit 29 % des actifs occupés, à parité hommes et femmes) et

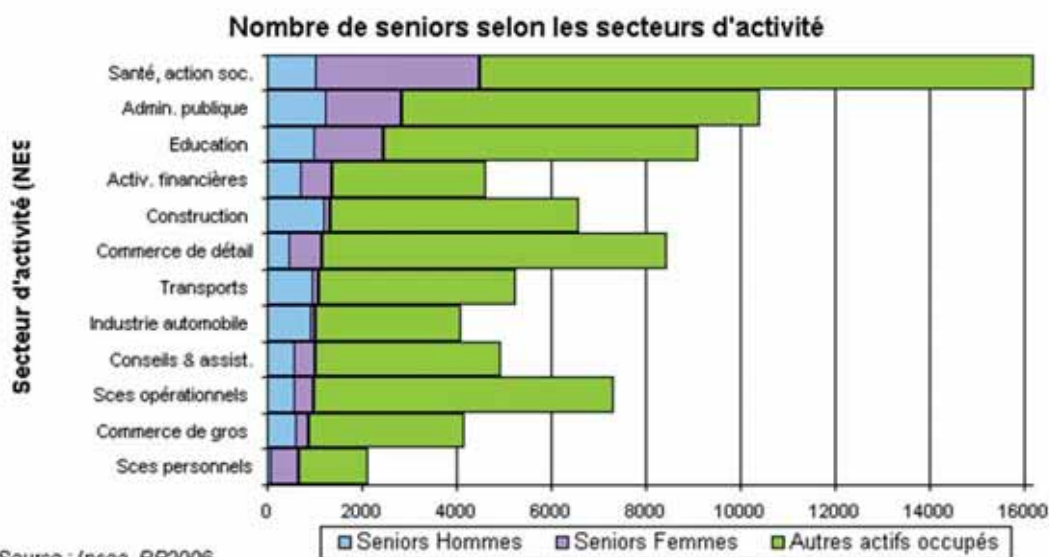
l'industrie automobile (un quart de seniors, soit 1 000 personnes, principalement des hommes).

Enfin, dans d'autres secteurs, les seniors, même s'ils sont largement minoritaires, constituent malgré tous des effectifs importants : on peut citer la construction (20 % de seniors, soit 1 300 personnes), les transports (21 % de seniors, soit 1 100 personnes) ou le commerce de détail (seulement 14 % de seniors, mais 1 200 personnes malgré tout).

En termes de professions, parmi celles qui devraient être les plus impactées par les retraits d'activité des seniors, on peut mentionner les agents de service de la fonction publique (2 500 seniors), les ouvriers qualifiés (2 300 seniors) et les personnels des services aux particuliers (2 100 seniors).

En proportion, les seniors sont plus nombreux dans les professions non salariées (chefs d'entreprises ou professions libérales, agriculteurs) ou à haut niveau d'étude (professeurs et professions scientifiques, cadres de la fonction publique).

De nombreux retraits d'activité prévisibles dans la santé et l'action sociale, l'administration publique et l'éducation



Comme cela est le cas au niveau de la région dans son ensemble, le SCoT bénéficie de taux d'activité élevés à tous les âges, à l'exception notable des seniors. Pour autant, le territoire doit se préparer à faire face à une baisse et à un vieillissement de sa population active d'ici 2020. Certains secteurs d'activité où les seniors sont particulièrement présents, comme la santé et l'action sociale, risquent ainsi de connaître quelques tensions. Cependant ces départs peuvent constituer une véritable opportunité pour faire venir de nouveaux actifs sur le territoire du SCoT.

- **Une population active conditionnée par l'appareil productif manœuvre**

Des compétences adaptées à l'appareil productif manœuvre

La répartition des emplois des actifs occupés selon les différentes catégories socioprofessionnelles correspond aux spécificités de l'appareil productif du SCoT.

Les employés sont les plus nombreux, représentant près du tiers des emplois (soit 2 points de plus que dans les autres SCoT). Ils sont particulièrement nombreux dans les services et dans les secteurs financiers.

Les ouvriers constituent le quart des emplois du SCoT. Ils représentent plus de la moitié des emplois dans la construction comme dans l'industrie (notamment dans l'industrie automobile). Toutefois, la désindustrialisation observée a pour effet une diminution sensible de la part de ces emplois ouvriers (- 3 points entre 1999 et 2006).

Les cadres et les professions intellectuelles supérieures sont, avec 12 % des emplois, les plus nettement sous-représentés. Cet écart important ne porte pas sur les cadres d'entreprises, mais sur les cadres de la fonction publique et les professions intellectuelles et artistiques. Leur moindre présence peut être liée à une université jeune et au fait que l'hôpital ne soit pas universitaire (et ne compte donc pas d'internes). Justifiable, cette relative faiblesse de l'encadrement n'est donc pas forcément préoccupante, d'autant qu'elle est en nette progression depuis 1999, au Mans comme dans les autres SCoT.

Répartition des emplois selon la catégorie professionnelle, et évolution depuis 1999 : Moins de cadres et de professions intermédiaires que dans les autres SCoT, mais leur part augmente

Catégorie sociale (niveau 1)	Part des emplois en 2006 (en %)			Evolution de la part des emplois entre 1999 et 2006 (en points)		
	Scot-PDM	SCoT-REF	Pays de la Loire	Scot-PDM	SCoT-REF	Pays de la Loire
Catégorie sociale						
Agriculteurs exploitants	0,6	0,8	3,4	- 0,2	- 0,1	- 1,2
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4,1	4,4	5,7	- 0,7	- 0,5	- 0,7
Cadres, professions intellectuelles supérieures	12,3	14,8	11,4	+ 2,1	+ 2,0	+ 2,2
Professions Intermédiaires	26,2	27,2	23,0	+ 2,1	+ 1,8	+ 2,0
Employés	31,6	29,4	27,5	- 0,4	- 1,0	+ 0,2
Ouvriers	25,1	23,5	29,0	- 2,9	- 2,1	- 2,6
Total	100,0	100,0	100,0	=	=	=

Source : Insee - Recensements de la population 2006 et 1999 (emplois au lieu de travail)

Moins d'actifs diplômés de l'enseignement supérieur

Seuls 46 % des actifs du Pays du Mans ont un diplôme au moins égal au baccalauréat ou au brevet professionnel (diplômes de niveau IV) et 28 % détiennent au moins un diplôme de niveau bac + 2. Ce constat est cohérent avec la répartition des emplois selon les catégories socioprofessionnelles. Symétriquement, le CAP ou le BEP constituent les diplômes les plus élevés pour 31 % des actifs. Enfin 12,5% des actifs ne possèdent aucun diplôme.

Niveau de salaires et taux de CDI identiques, mais davantage de temps partiel

Supérieur au salaire régional, le niveau de salaire brut horaire moyen est de 15,39 euros dans le SCoT du Pays du Mans.

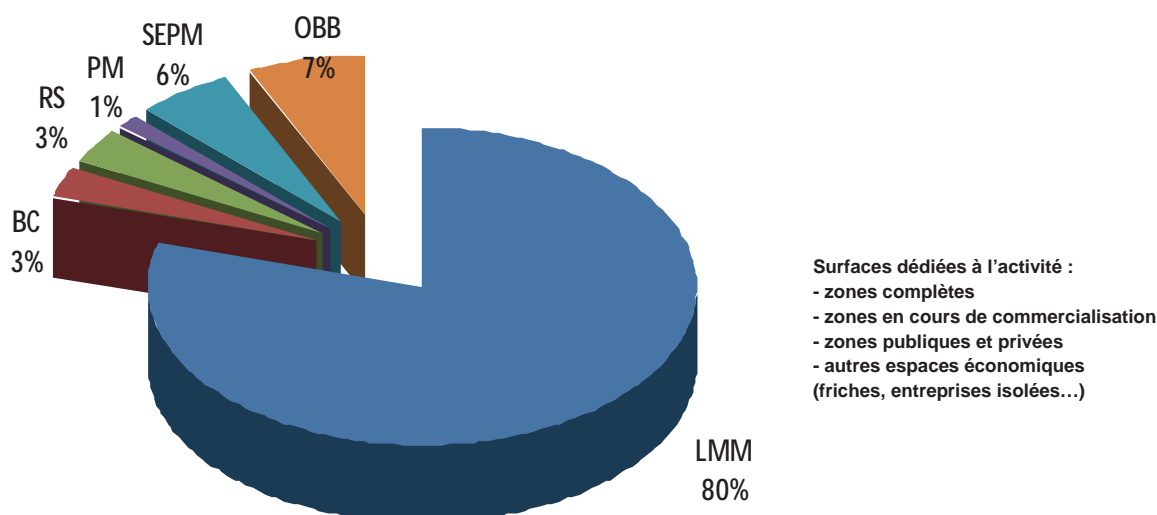
Du point de vue du type d'emploi : 84 % des salariés de 15 ans ou plus sont titulaires de la fonction publique ou employés en contrats à durée indéterminée, 9 % à 10 % sont employés en contrats à durée déterminée, et 2,5 % sont en intérim. Le temps partiel concerne 19 % des salariés. Il est notamment relativement important pour les femmes de 25 ans ou plus (32 %) par rapport aux SCoT de référence.

Les caractéristiques de l'appareil productif manœuvre conditionnent celles de la population active : comptant en proportion davantage d'employés et d'ouvriers que dans les SCoT de référence, le SCoT du Pays du Mans compte en revanche moins de cadres, et corrélativement moins de diplômés de l'enseignement supérieur. Les écarts sont néanmoins en train de se réduire. Les conditions de travail sont-elles, globalement comparables : la proportion de contrats à durée indéterminée comme le niveau de salaire moyen sont identiques dans le SCoT du Pays du Mans et dans les SCoT de référence.

II. La localisation spatiale de l'économie et de l'emploi

- **Près de 2 200 hectares d'espaces économiques existants ou en cours de commercialisation au 1^{er} janvier 2013**

Répartition des surfaces (en ha) économiques et commerciales existantes ou en cours de commercialisation sur le SCoT du Pays du Mans en 2013 (Source : SM SCoT PDM)



Répartis sur **38 communes (sur 47)**, les espaces économiques et commerciaux recouvrent une surface d'environ **2 200 hectares** (zones complètes, en cours de commercialisation, et autres espaces économiques hors zones d'activités).

Une gestion des espaces économiques majoritairement publique :

Les espaces économiques sont à plus de 70% issus des politiques d'aménagement. Cependant, même si ce taux est élevé, il est inférieur à celui enregistré sur le SCoT de la Région Angevine (66 communes – 309 000 habitants), où les zones d'aménagement à vocation économique publiques représentent plus de 85% des zones existantes. Le développement de zones d'activités privées sur le SCoT du Pays du Mans est récent et concerne surtout les zones à vocation commerciale (ZAC des Portes de l'Océane à Saint Saturnin, ZAC de l'Ardoise au Mans...), sauf pour la commune de Champagné qui dispose d'importantes zones industrielles.

Une concentration des activités économiques sur l'agglomération mancelle :

L'analyse territoriale des espaces existants ou en cours de commercialisation montre que 38 communes sur 47 disposent d'au moins un espace dédié à l'activité économique et ou commerciale (hors centre-bourgs et centre-villes). Les 9 communes sans espaces d'activités économiques sont des petites communes situées aux extrémités nord, ouest et sud du territoire : Courceboeufs, St Jean d'Assé, Teillé, Fay, Chaufour Notre Dame, St Biez-en Belin, et Souillé.

L'ensemble des communautés de communes dispose d'au moins une zone d'activités intercommunale.

Le Mans comprend plus d'un tiers des surfaces dédiées aux activités économiques et commerciales sur le SCoT soit autour de 800 ha.

La répartition spatiale est liée à la présence historique des pôles d'emplois les plus importants sur Le Mans, La Chapelle St Aubin et Champagné avec :

- L'implantation de Renault ZI sud, Gare de triage.
- Le développement des zones industrielles Nord et Sud sur Le Mans, Arnage et La Chapelle St Aubin dans les années 60,
- La commune de Champagné se distingue également par son caractère industriel : Socamaïne, Bordeaux Chesnel (Route de Paris).

Une localisation à proximité des infrastructures (routières et ferroviaires) :

Le réseau routier et autoroutier :

Tous les échangeurs autoroutiers sur le territoire du SCoT sont concernés par une zone existante ou en projet :

- A l'ouest : zone de l'Etoile – Trangé,
- Au Nord : zone des Portes de l'Océane à Saint Saturnin,
- A l'est : zone d'Auvours (projet) à Yvré l'Evêque,
- Sur Parigné (A28) : zone de la Boussardière
- Sur Ecommoy (A28) : zones des Trubardières et du Cruchet.

Les Grands axes routiers : route de Tours, de Paris, d'Alençon, d'Angers et de Laval sont également les supports d'urbanisation de ces espaces économiques.

Le ferroviaire :

Les embranchements ferrés reliés au Pays du Mans sont un atout historique pour l'agglomération. Ainsi, de nombreux espaces économiques sont reliés au réseau ferré : c'est le cas des ZI Sud et Nord, de la Gare de Triage au Mans, de Champagné et de Montbizot. Parallèlement, la desserte TGV a favorisé le développement du tertiaire avec l'aménagement de quartiers d'affaires, notamment le quartier Novaxis au Mans.

Une diversité d'espaces économiques :

Des zones majeures :

Elles correspondent à des espaces économiques qui connaissent ou ont connu un fort développement. Il s'agit de zones industrielles, logistiques ou tertiaires. Ces zones d'activités sont généralement liées à un positionnement sur des infrastructures majeures (échangeur autoroutier, axes routiers majeurs, gare TGV). Elles participent au rayonnement du territoire au niveau national, régional ou départemental. Elles sont principalement concentrées sur la communauté urbaine mais depuis quinze ans des zones d'activités intercommunales complètes l'offre de l'agglomération mancelle notamment sur Ecommoy et Parigné-l'Evêque.

Au sein de ces zones majeures on peut distinguer trois types :

- Les technopoles : Au Mans, on recense 3 technopoles : Université, Novaxis, Technoparc 24h.
- Les zones industrielles et logistiques :
 - ZI Sud (Le Mans, Arnage),
 - Zone de l'Etoile (Trangé),
 - Zone de l'Echangeur (Ecommoy),
 - Zone de La Boussardière (Parigné-l'Evêque),
 - Zones du Monné et Trémelières (Allonnes),
 - Zones Route de Paris (Champagné, Yvré l'Evêque).
- Des zones à dominante commerciale :
 - Zone Nord et Portes de l'Océane (Le Mans, La Chapelle Saint Aubin, et Saint Saturnin).
 - Zone Sud Hunaudières/Cormier (Le Mans, Ruaudin, Mulsanne).

Des zones secondaires :

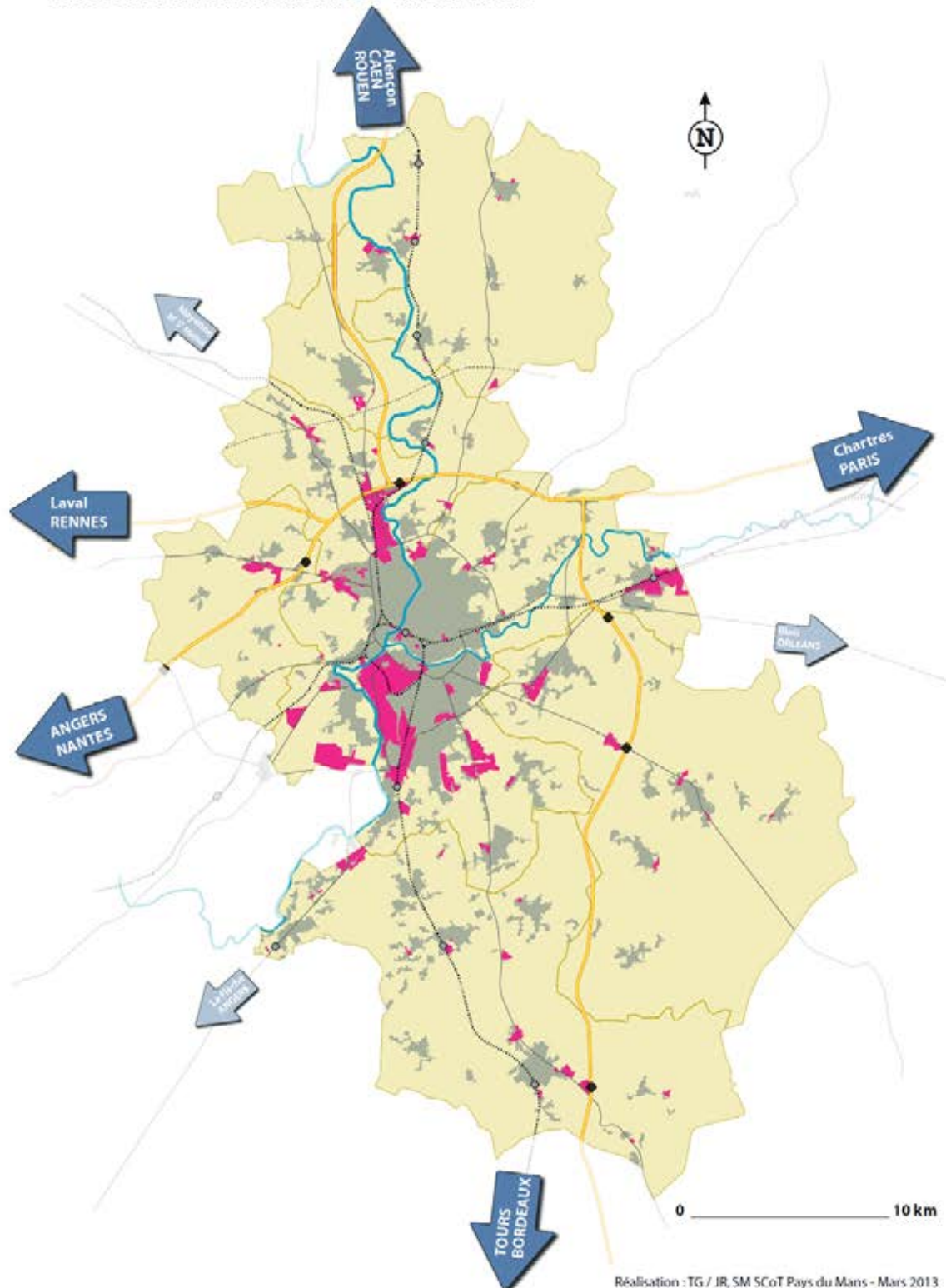
Ces zones ont un rayonnement au niveau intercommunal, du bassin d'emplois du Mans, voire départemental. Elles correspondent ces dernières années aux investissements des collectivités intercommunales avec notamment :

- La zone des Petites Forges pour les Portes du Maine (Joué l'Abbé),
- La zone de Chapeau pour les Rives de Sarthe (Neuville-sur-Sarthe),
- La zone du Petit Raidit pour l'Orée de Bercé Bélois (Teloché),
- La zone de la Chenardière pour le Sud Est du Pays Manceau (Changé).

Des petites zones artisanales communales :

Le SCoT dispose également de nombreux espaces économiques plus petits, répartis de manière très diffuse sur l'ensemble du territoire : ils correspondent à des zones artisanales ou de petite production.

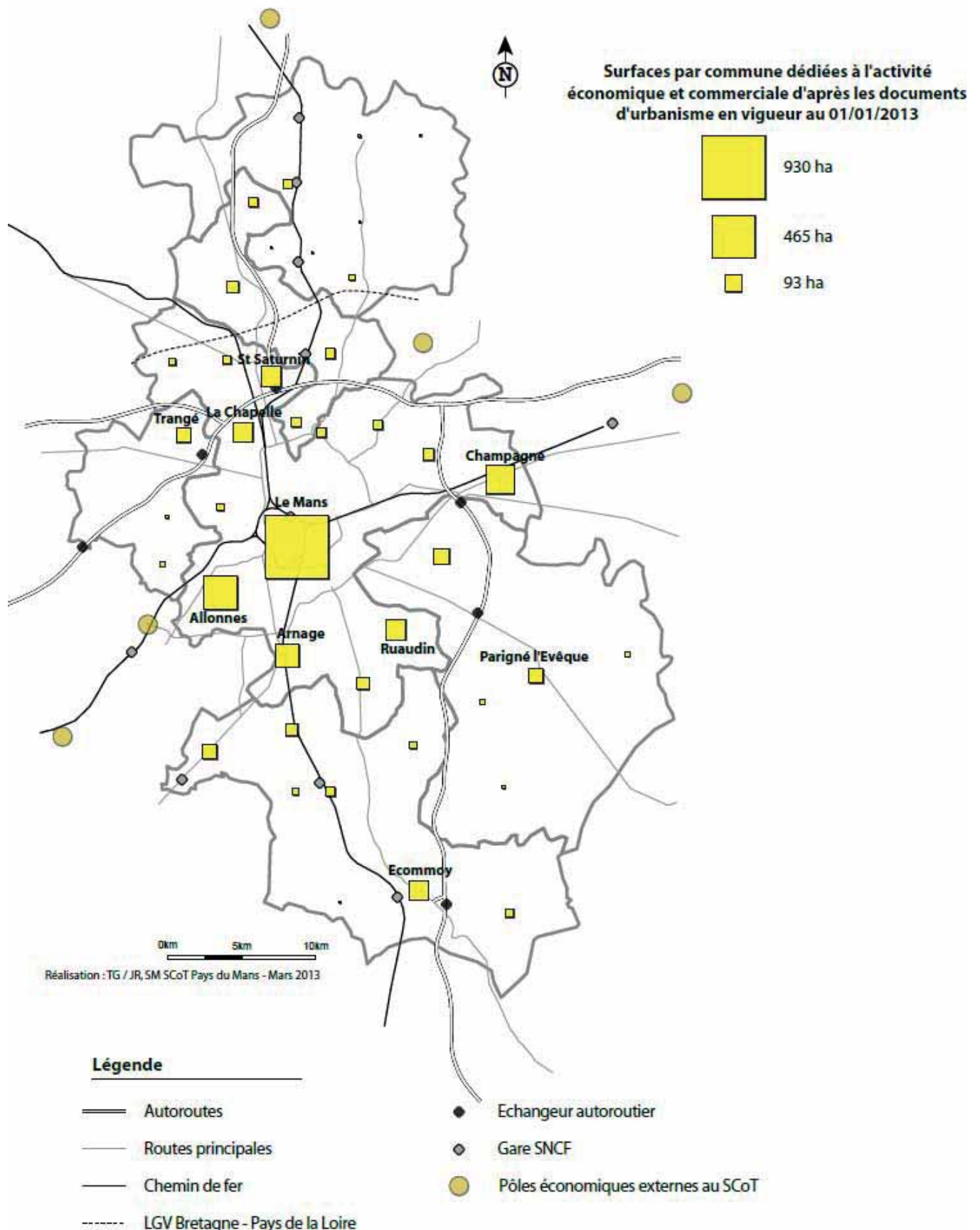
LOCALISATION DES ESPACES ECONOMIQUES EXISTANTS OU EN COURS DE COMMERCIALISATION DU SCoT DU PAYS DU MANS AU 1^{er} JANVIER 2013



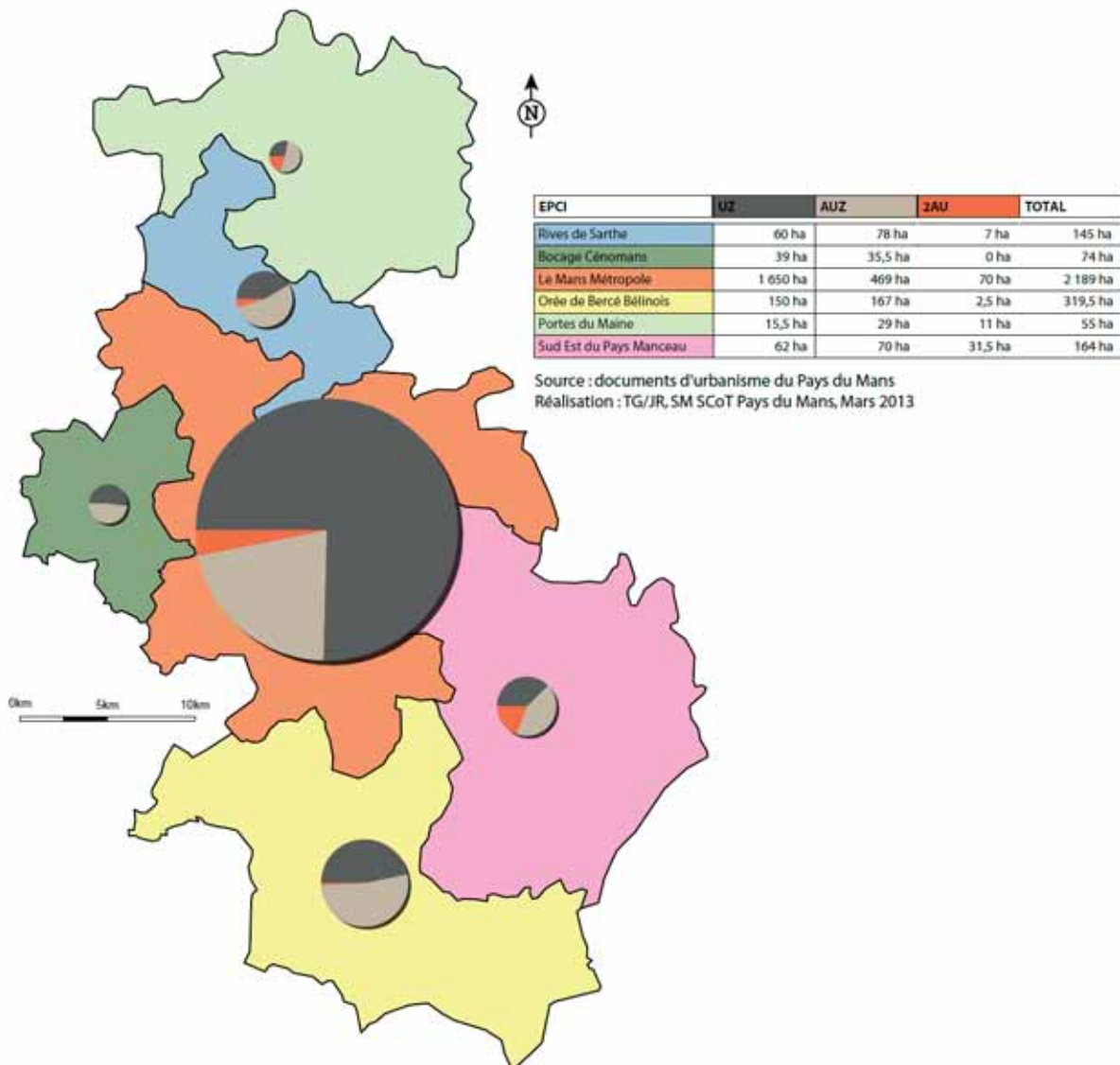
Légende

- | | |
|---|--|
|  Autoroutes |  Echangeur autoroutier |
|  Routes principales |  Gare / Halte SNCF |
|  Chemin de fer |  Tache urbaine |
|  LGV Bretagne - Pays de la Loire |  Zones économiques |
| |  Limites des EPCI |

- Près de 750 ha en projet, inscrits dans les documents d'urbanisme au 1^{er} janvier 2013



SURFACES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES DANS LES PLU DU PAYS DU MANS EN 2013



L'analyse des documents d'urbanisme en vigueur au 1^{er} janvier 2013 montre qu'aux 2 200 ha de zones existantes ou en cours de commercialisation, viennent s'ajouter 750 ha en projet. Ce potentiel correspond à la fois à des réserves anciennes inscrites dans les documents d'urbanisme désuets et qui ne répondent plus aux enjeux du développement économique actuel.

D'autres au contraire, s'inscrivent dans une logique de développement plus cohérente et correspondent pour l'essentiel à des possibilités de développement de zones existantes.

- **Une qualité des aménagements très diverse :**

L'analyse des différentes zones économique du territoire du SCoT du Pays du Mans a permis de mettre en évidence des enjeux d'aménagement du territoire.

Le développement récent de zones d'activités économiques communautaires s'est fait dans le cadre de projets particulièrement qualitatif en matière de traitement des espaces publics et d'architecture. Cependant, de nombreux aspects sont encore à améliorer sur les zones plus anciennes, notamment lorsqu'elles sont situées sur des entrées de ville ou des centres bourgs.

Les zones d'activités économiques, malgré des emplois nombreux, sont souvent peu ou mal desservies par les transports en commun et les liaisons douces. Des réflexions sont parfois engagées dans les grandes entreprises pour mettre en place des plans de déplacement. Cependant, ces actions sont encore peu développées.

Certaines zones d'activités économiques ne sont pas encore connectées au réseau de Très Haut Débit. Cet accès aux infrastructures numériques sera pourtant fondamental pour le développement futur des entreprises.

Si certains aménagements veillent à être plus vertueux en matière de développement durable (gestion des eaux pluviales), certains aspects sont encore peu développés, notamment en matière de production d'énergies renouvelables, de diminution des consommations d'énergies, de densification des constructions ou de rationalisation des stationnements.

III. La structure économique du territoire

127 000 emplois sont localisés dans le périmètre du SCoT (dont les deux tiers dans la communauté urbaine Le Mans Métropole). Ces emplois sont répartis dans plus de 14 000 établissements.

La répartition des emplois par secteur d'activités :

Les secteurs employant dans le SCoT la plus grande part des effectifs salariés sont :

- l'administration publique (11%),
- les services aux entreprises (9%),
- la santé (8,1%),
- et le commerce de détail (7,9%).

- **Une structure d'activité diversifiée qui s'appuie sur des ancrages historiques**

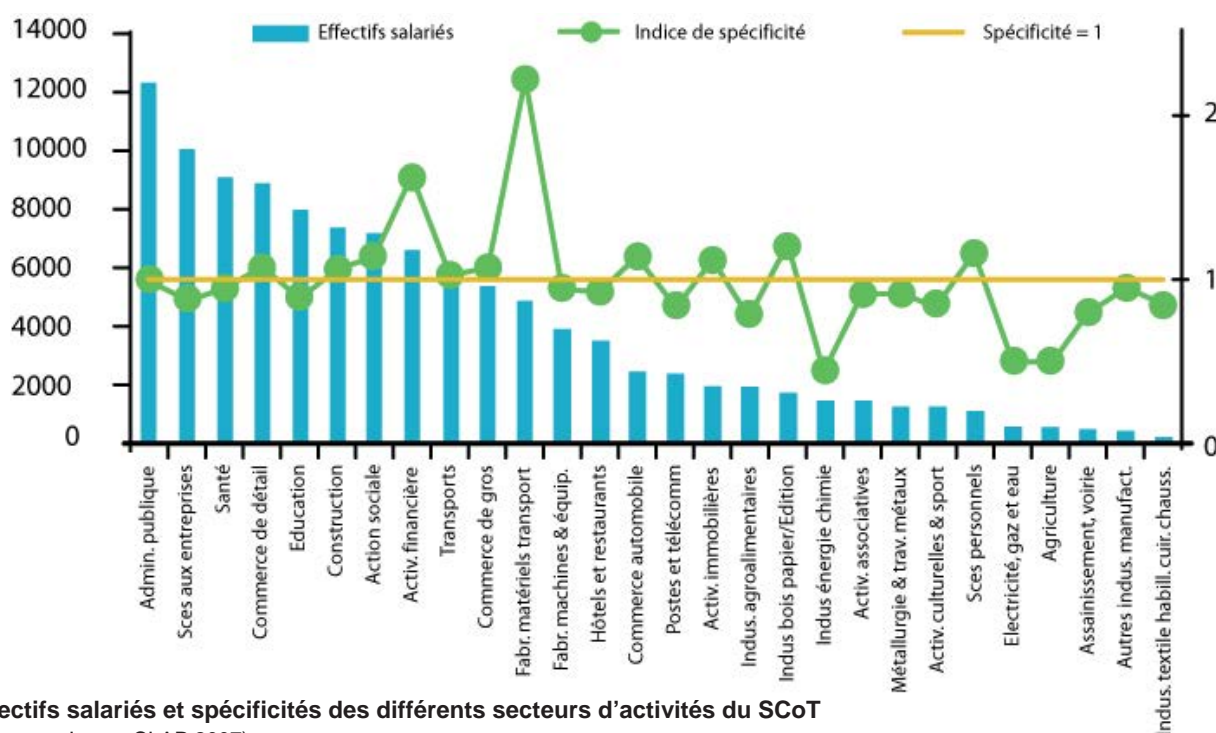
Les secteurs d'activités spécifiques au SCoT qui ressortent sont :

- la fabrication de matériel de transport (qui inclut l'industrie automobile) avec 4,4% des effectifs salariés du SCoT,
- et les activités financières (qui incluent les banques et les assurances) avec 5,9% des effectifs salariés.

Indirectement, ces deux secteurs devraient contribuer au développement d'autres secteurs qui leur sont liés comme la fabrication de machines et équipements ou les services aux entreprises. Pourtant, ni l'un ni l'autre ne ressortent comme des spécificités du Mans.

En dehors de ces deux spécificités, la structure d'activités du SCoT est globalement diversifiée. Cette diversification des activités est un atout pour faire face aux mutations possibles de l'appareil productif.

Effectifs salariés dans différents secteurs d'activité, et spécificité¹ de ces secteurs : l'industrie automobile et les activités financières sont les principales spécificités du SCoT



Effectifs salariés et spécificités des différents secteurs d'activités du SCoT

(Sources : Insee, CLAP 2007)

- **La désindustrialisation : un phénomène structurel qui dépasse les limites du SCoT**

En 2007, on recense 940 établissements industriels dans le SCoT, majoritairement localisés dans la communauté urbaine Le Mans Métropole. Pourtant en trente ans, entre 1975 et 2006, la part de l'emploi industriel dans la zone d'emploi du Mans a baissé de 13 points. C'est, avec le Choletais et la zone d'emploi de Saint-Nazaire, une des plus fortes baisses de la région. Historiquement terre d'industrie, le SCoT du Pays du Mans continue, sur la période récente, à perdre des emplois industriels (800 emplois salariés perdus entre 2004 et 2007). L'explication de ces baisses d'effectifs industriels est liée aux délocalisations industrielles et à l'externalisation de certaines fonctions vers les services aux entreprises.

¹L'indice de spécificité d'un secteur est le rapport entre le poids du secteur dans le SCoT du Pays du Mans et le poids de ce même secteur dans les SCoT de référence (exemple : les activités financières représentant 5,9 % de l'emploi salarié au Mans, et 3,6 % dans les autres SCoT, l'indice de spécificité de secteur vaut $5,9/3,6 = 1,6$).

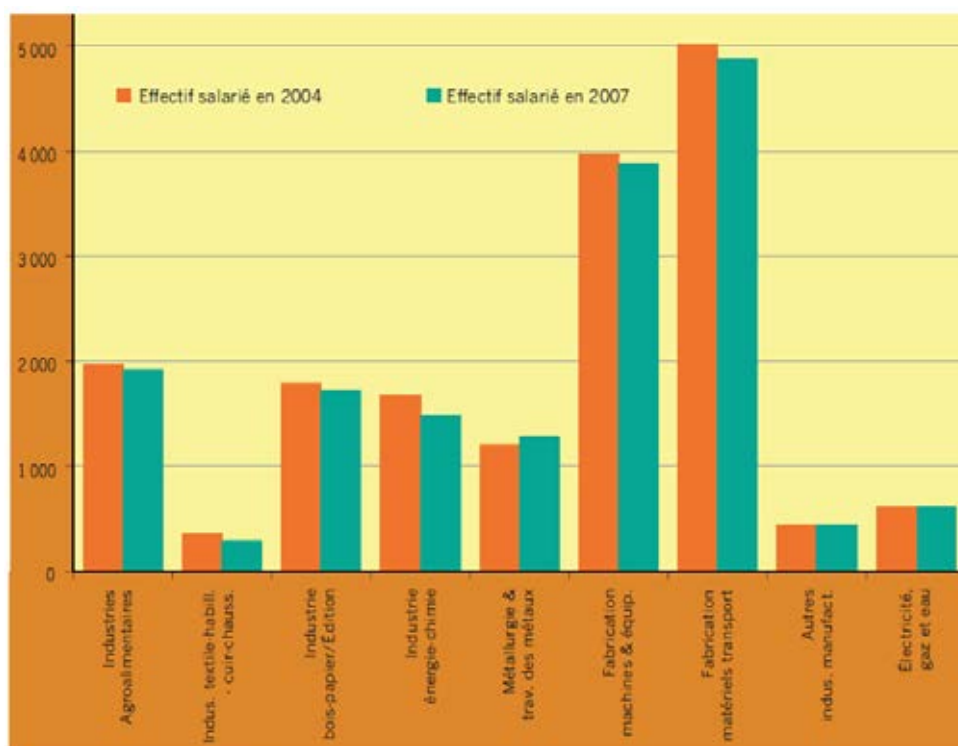
Un enjeu particulier sur l'industrie automobile

L'industrie automobile, par son caractère emblématique, est porteuse d'enjeux particuliers. Le secteur a marqué l'histoire économique et sociale du territoire, et a subi les bouleversements liés aux récentes mutations industrielles (désindustrialisation, délocalisations, filialisations, crise économique...).

Malgré les transferts d'emplois vers les services aux entreprises (pour des fonctions comme le nettoyage, la maintenance industrielle, l'ingénierie, la logistique...), le secteur a, sur la période 2004-2007, plutôt mieux résisté que d'autres.

Très ouvert sur l'extérieur (marché national et international), ce secteur reste fortement dépendant de ces marchés, ainsi que de donneurs d'ordres extérieurs. Malgré une forte capacité de mutation (commerciale, technique, des compétences...), la structuration de la filière reste à renforcer. Enfin, son avenir dépend de sa capacité à intégrer de nouvelles données telles que la demande croissante de véhicules moins polluants ou le développement des transports en commun.

Entre 2004 et 2007, la métallurgie est le seul secteur industriel à gagner des emplois :



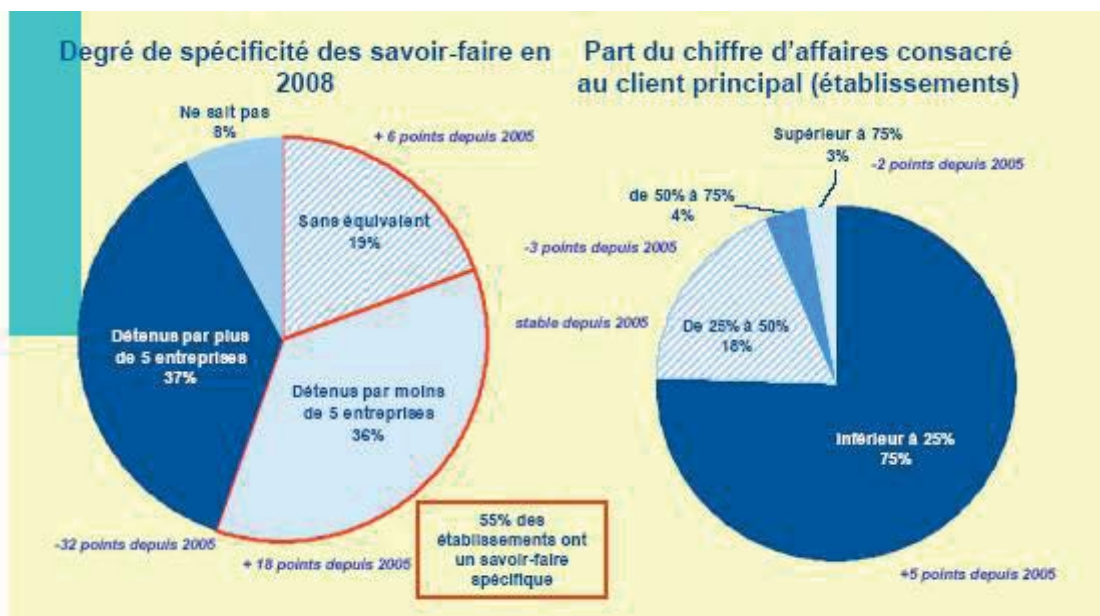
Source : Insee, CLAP 2004 et 2007

- **Des PMI dynamiques et une spécificité accrue des savoir-faire**

Structurellement, l'emploi industriel est concentré dans une cinquantaine de grands établissements (comptant 50 salariés et plus) : 70 % des salariés de l'industrie travaillent dans ces établissements. C'est cependant dans ces grandes structures que l'emploi a le plus baissé entre 2004 et 2007 (- 600 emplois salariés) alors qu'il a au contraire progressé dans les établissements comptant de 20 à 49 salariés. Le territoire repose donc sur un tissu industriel fragile, mais qui tend à s'organiser autour de PMI plutôt dynamiques.

Plusieurs indicateurs tendent à montrer une spécialisation dans un certain nombre de savoir-faire spécifiques. Ainsi, entre 2005 et 2008, le nombre d'entreprises déclarant posséder un savoir-faire sans équivalent ou détenu par moins de 5 entreprises est passé de 31 % à 55 %². Dans le même temps, les entreprises industrielles ont diversifié leur secteur clientèle. Le type de clientèle est de moins en moins lié à l'automobile et de plus en plus lié à d'autres secteurs tels que l'aéronautique, le ferroviaire, le médical... La diversification de la clientèle s'apprécie également par la répartition du chiffre d'affaires : le nombre d'entreprises dont le client principal représente moins de 25 % du CA progresse de 5 points entre 2005 et 2008, tandis que le nombre de celles dont le client principal représente plus de 75 % du CA baisse de 2 points.

Les entreprises acquerraient des savoir-faire de plus en plus spécifiques, et diversifieraient leur clientèle :



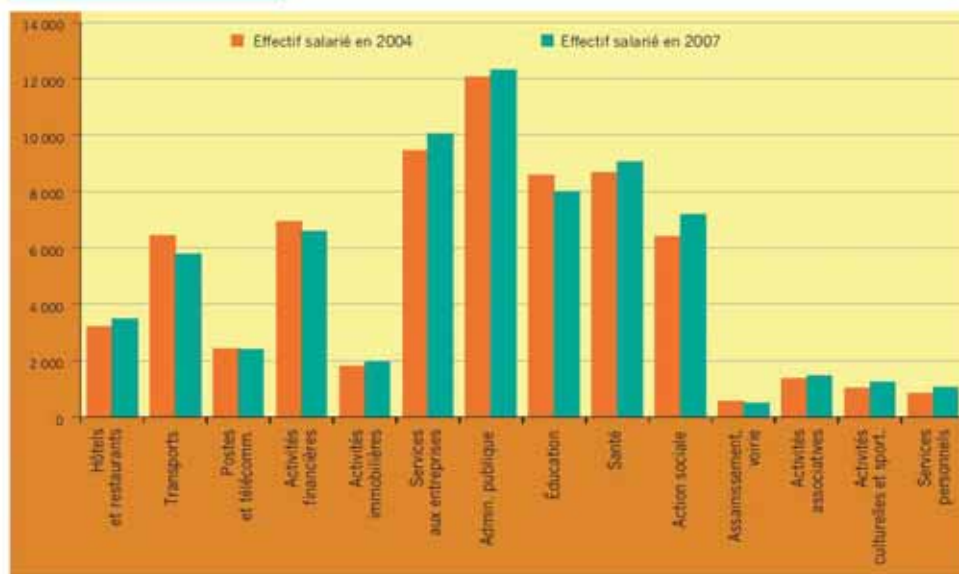
² Source : enquête CCI

- **Les services aux entreprises en forte progression**

L'ensemble des services rassemble 63,3 % des emplois salariés du SCoT. Elle est nettement croissante sur le long terme, mais se stabilise sur la période récente. Très présents sur Le Mans Métropole, les services le sont davantage encore dans la communauté de communes de l'Antonnière, où ils recouvrent 73 % des emplois salariés.

Les services aux entreprises : un secteur important et en progression

Évolution entre 2004 et 2007 du nombre d'emplois salariés dans les secteurs des services du SCoT



Source : Insee, CLAP 2004 et 2007

Source : Insee, CLAP 2004 et 2007

Parmi l'ensemble des activités de services, les services aux entreprises sont (derrière l'action sociale) ceux qui progressent le plus, gagnant 600 emplois salariés en 3 ans (soit une progression de + 6 %). Portés par une industrie et un secteur financier très présents, les services aux entreprises sont fortement implantés sur le territoire : c'est le deuxième secteur en termes d'emplois (10 000 emplois salariés) derrière les administrations publiques. Ce secteur est marqué par un grand nombre d'établissements (plus de 2 000) : ce sont pour la plupart des TPE (très petites entreprises), puisque moins d'une sur dix emploie 10 salariés ou plus. Même si ce secteur peut revendiquer une création nette d'emplois, il ne fait pas de doute qu'il bénéficie également du transfert d'emplois industriels.

Si le secteur progresse sensiblement, il est pourtant fortement morcelé, et gagnerait à être plus structuré. Certaines faiblesses ont été identifiées dans les domaines du conseil ou des prestataires TIC (technologies de l'information et de la communication) qui pâtissent de la forte concurrence de pôles tertiaires importants comme Paris ou Nantes.

Parmi les services aux entreprises, les services productifs (c'est-à-dire liés directement à la production, comme l'ingénierie et les études techniques, la location de matériel...) sont particulièrement fragiles et exposés aux risques conjoncturels. Il s'agit d'un tissu constitué de petites structures assez dynamiques, mais plutôt récentes, et très dépendantes des donneurs d'ordre de l'industrie.

- **La logistique, une opportunité pour valoriser la position du Mans**

La présence d'une offre logistique s'appuie sur un positionnement géographique (infrastructures autoroutière et ferrée très favorables) et sur la présence de secteurs spécifiques du territoire et fortement demandeurs de services logistiques (grand commerce et industrie).

Malgré une situation favorable en termes d'infrastructures, la fonction logistique peine à s'imposer sur le territoire du SCoT du Pays du Mans. Il subit une forte concurrence à différentes échelles : en périphérie immédiate (La Ferté-Bernard, Maresché, Ouest-Park, Voivres-les-Le Mans...) comme au-delà du département (Orléans, Tours, Angers, Chartres, Laval, Nantes, Rennes).

L'atout du territoire pourrait résider dans la reconversion de la gare de triage du Mans en « port sec » et ainsi constituer une véritable alternative à la région parisienne pour le transit des échanges commerciaux entre le Nord et le Sud de l'Europe.

IV. Un potentiel de développement de l'économie résidentielle

Deuxième pilier de la croissance économique du SCoT, l'économie résidentielle³ regroupe toutes les activités répondant aux besoins de la population résidente : santé et action sociale (hôpitaux, crèches), construction, commerces, banques, etc. En effet, ces activités représentent les trois cinquièmes de l'emploi au sein du SCoT, soit deux points de plus que dans les autres SCoT de référence. Cet écart est d'autant plus important que la ville du Mans n'est pas une préfecture régionale. Ces activités ont connu depuis quelques années un essor largement porté par les activités de loisirs (hôtels, restaurants, culture) et le commerce en zone périphérique du Mans. Les activités financières ont quant à elles plutôt tendance à perdre des emplois.

- **Une très forte densité commerciale**

Le SCoT du Pays du Mans est caractérisé par une très forte densité commerciale, qui se traduit par un apport intéressant en termes d'économie résidentielle :

- Le commerce de détail et le commerce automobile sont deux secteurs très présents, avec 11 300 emplois.

- Les grandes surfaces alimentaires et non alimentaires (le grand commerce) se sont largement développées au cours de la dernière décennie, et emploient aujourd'hui plus de 5 000 personnes.

Ce grand commerce est principalement porté par le secteur automobile, l'habillement-chaussure et la culture-loisirs-sports.

Par ailleurs, Le commerce de proximité, qui joue aussi un rôle important dans l'économie résidentielle, est globalement en perte de vitesse, avec une forte polarisation sur Le Mans Métropole et une tendance à la baisse dans les petites communes plus éloignées du Mans.

Le diagnostic complet de l'activité commerciale du SCoT du Pays du Mans est développé dans la partie suivante, tant en termes d'emplois que d'aménagement de l'espace.

³ Selon la typologie Davezies, les emplois induits par l'économie résidentielle sont les emplois des biens et services destinés à être utilisés directement par les résidents permanents ou occasionnels du territoire, tels les emplois de la banque et des assurances, du commerce, de l'éducation, de l'hôtellerie-restauration, des loisirs, de la santé, etc.

- **Des entreprises de construction bien réparties sur le territoire, mais un développement principalement dans les territoires ruraux et périurbains**

Le secteur de la construction représente 1 100 établissements en 2007. Il emploie 7 400 personnes, soit 7 % des emplois du SCoT : cela représente un point de plus que dans les autres SCoT. Ce secteur connaît sur la période récente une progression importante (8,3 % entre 2004 et 2007).

Toutes les communes du SCoT ont au moins une entreprise de construction. C'est le secteur le plus présent en milieu périurbain et rural. La plupart des communes (81 %) comptent au moins cinq entreprises de ce secteur. Même si le nombre d'entreprises augmente en fonction de l'importance de la commune, certaines communes disposent cependant proportionnellement d'un nombre important d'entreprises de ce secteur. Ainsi, Moncé en Belin, Téloché, Guécélar, St Mars d'Outillé ont chacune 16 ou 17 entreprises de construction sur leur territoire.

Pour la ville-centre, Le Mans est dans la moyenne des SCoT de référence : 377 entreprises du bâtiment. Sur le territoire du SCoT, parmi les vingt plus importantes entreprises (qui représentent le quart des emplois de ce secteur), quinze sont localisées sur Le Mans. Les cinq autres sont sur des communes voisines.

Des créations régulières, surtout sur les territoires ruraux et périurbains.



Source : Insee, répertoires Sirène

En matière de création d'entreprises, la construction est un des secteurs les plus dynamiques. Le taux de création est en augmentation (12,7 % sur la période 2006-2008 contre seulement 9,6 % sur la période 2000-2002). Ces créations sont dans la moyenne des SCoT de référence, mais sont supérieures à la moyenne régionale. Les créations sont nombreuses dans la partie périurbaine et rurale du territoire.

- **Un secteur financier puissant et concentré**

Le secteur financier est l'autre spécificité du SCoT du Pays du Mans.

Composé du secteur bancaire et des assurances, ce secteur est un grand générateur d'emplois pour le territoire (6 600 emplois salariés en 2007, soit 6 % des emplois salariés du SCoT) et un vrai créateur de richesses (36,2% du chiffre d'affaires généré par des entreprises ayant leur siège dans le SCoT en 2007, hors secteur de l'administration).

Ce secteur est très concentré, aussi bien en termes d'établissements que géographiquement. En effet, les principaux établissements sont quasi exclusivement localisés sur la ville du Mans, où sont installés les principaux sièges nationaux (MMA), régionaux (Crédit agricole) ou départementaux. La densité d'établissements financiers est particulièrement forte dans les quartiers République et Gare (Novaxis). Sur le reste du territoire, c'est la présence des agences qui assure l'essentiel de l'implantation du secteur.



Sur la période récente (entre 2004 et 2007), le secteur a perdu 5 % de ses emplois (évolution comparable à celle observée dans les SCoT de référence), alors que dans le même temps, le nombre d'établissements augmentait de 5 %. **La présence du siège des MMA permet au secteur financier d'être moins dépendant de l'extérieur qu'il ne l'est dans les SCoT de référence** (seuls 44 % des effectifs salariés du SCoT travaillant dans les activités financières sont employés par des établissements dépendant de centres de décision extérieurs au territoire, contre 87 % dans les autres SCoT). **Pour la même raison, le rayonnement⁴ du secteur est également très important, puisque plus de la moitié (52 %) des emplois salariés d'établissements financiers contrôlés localement sont localisés hors du territoire du SCoT**, contre seulement 16 % pour les SCoT de référence.

Comme dans les autres SCoT, le secteur financier se trouve assez exposé au contexte économique général et très connecté aux grandes places financières (Paris, Londres...). Les sièges régionaux, voire nationaux, peuvent être soumis à des stratégies de fusions ou de regroupements de structures qui pourraient se faire au détriment du territoire. Sur ce point, l'existence du quartier d'affaires Novaxis et de son potentiel foncier est un atout important pour Le Mans et pour le SCoT du Pays du Mans.

- **Tourisme et loisirs : un potentiel en cours de développement**

Les activités tournées vers les loisirs, la culture et le tourisme représentent 4 % de l'emploi du SCoT du Pays du Mans, soit un point de moins que les autres SCoT de référence. Les activités liées seulement au tourisme représentent 2,4 % de l'emploi total. Le développement touristique et culturel du Pays du Mans permet de renforcer son attractivité auprès des autres territoires et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

⁴ Le rayonnement du secteur est ici le rapport entre les emplois salariés hors de la zone (mais limités à la France) contrôlés pas des centres de décision internes à la zone et le total des emplois salariés contrôlés par des centres internes à la zone.

Un positionnement comme porte d'entrée du grand ouest



Réalisation : JR, Source : Pays du Mans

Le Pays du Mans n'est pas une véritable destination touristique sauf pour les événements majeurs tels que les 24 heures du Mans. **Le territoire bénéficie cependant d'une situation de porte d'entrée du grand ouest pour la région parisienne**, à proximité de grands sites touristiques : la Bretagne, la Vallée de la Loire, le Mont Saint Michel, la Normandie et la côte atlantique. Pour capter une partie des flux touristiques, **le Pays du Mans se positionne comme une halte de courts séjours : un pays d'étapes ou de weekend**. Le Pays est également le pôle touristique principal de la Sarthe captant environ 60 % des flux touristiques.

Une structuration touristique autour du concept « Culture, Nature, Voiture »⁵

La politique touristique du territoire communique sur les thèmes : « culture, nature, voiture ». L'image historique et internationale autour des 24h du Mans est ainsi intégrée à deux autres spécificités du territoire : la culture et la nature.

La culture :

Le SCoT du Pays du Mans regroupe un patrimoine riche et diversifié, identifiable par des sites exceptionnels tels que notamment l'ensemble de la Cité Plantagenêt au Mans, l'abbaye de l'Epau à Yvré l'Evêque, le Donjon de Ballon, le site archéologique d'Allonnes, l'église Notre Dame des Champs à Saint Jean d'Assé.

Il dispose par ailleurs d'un patrimoine industriel à valoriser, constitué principalement par le site de la fonderie Antoigné à Sainte Jamme sur Sarthe, le patrimoine lié à la culture du chanvre (fours, tanneries), les moulins et barrages ainsi que la maison de l'eau.

⁵ L'ensemble de l'offre culturelle et de loisirs est détaillée dans la partie « présentation générale du territoire »

Les musées sont nombreux, avec notamment le Carré Plantagenêt, le musée de Tessé, le musée Vert, le musée de la Reine Bérengère, etc.

Enfin, des manifestations culturelles viennent appuyer la renommée du Pays du Mans, au travers d'évènements tels que la nuit des chimères, l'Europa Jazz festival, Le Mans fait son cirque, la Foire des quatre jours, la 25ème heure du livre...

La nature :

Le Pays du Mans bénéficie d'un patrimoine naturel intéressant avec de nombreux parcours de randonnées et des sites remarquables comme l'Arche de la Nature, situé sur les communes du Mans, de Changé et Yvré l'Evêque et formant un domaine de 500 hectares de bocage, de forêts et de rivière. On peut y découvrir animaux de la ferme, poissons de l'Huisne à la Maison de l'Eau, animaux sauvages des forêts de la région. Des fêtes y sont proposées régulièrement sur différents thèmes. En 2010, on estime la fréquentation du site à environ 500 000 visiteurs.

Le Pays du Mans est aussi reconnu pour les paysages de la forêt de Bercé, les vallées de la Sarthe et de l'Huisne, la Vallée du Narais et de nombreux jardins dont celui du donjon de Ballon et du jardin des plantes au Mans.

La voiture :

Le lien fort entre le Pays du Mans et l'automobile se retrouve au travers des évènements liés aux 24 heures du Mans, grâce auxquels la ville et le département bénéficient d'une renommée mondiale.

Le musée des 24 heures, circuit de la Sarthe participe également à entretenir ce lien en faisant découvrir les marques qui ont fait la renommée "des 24 Heures du Mans».

Par ailleurs, la course automobile le Mans Classic réunit tous les deux ans les têtes d'affiches de la saga mécanique des 24h du Mans. Cet évènement créé en 2002 est aujourd'hui un succès, avec près de 100 000 visiteurs en 2010.

En matière de promotion touristique, le Pays du Mans ne comporte que 5 offices de tourisme sur un périmètre de 47 communes, ce qui est une offre très faible par rapport à d'autres territoires. La structure Pays intervient, en lien avec Sarthe Développement, en tant qu'acteur important du développement touristique et culturel. Cependant pour une meilleure efficacité de la politique touristique du territoire, il paraît nécessaire de faciliter la coordination entre les différents acteurs.

Une offre d'hébergement à diversifier

Au total, le SCoT compte environ 4 450 couchages en hôtellerie homologuée au 1^{er} janvier 2009, et 3 140 en camping et caravanning. Si l'hôtellerie classée se concentre au Mans, elle est également présente à Arnage et Saint-Saturnin. Les emplacements de camping (6 campings) sont davantage disséminés à travers le territoire du SCoT. Le renouvellement de l'offre d'hébergement vieillissante, et la création de nouveaux types d'hébergements plus originaux et adaptés aux besoins sont nécessaires pour valoriser le potentiel touristique du Pays du Mans.

Afin de déterminer un nombre de couchages, un coefficient 2 est appliqué aux hébergements et un coefficient 3 aux terrains de camping et de caravaning.

	Hôtels *** et +	Hôtels** et *	Hôtels NC et T	Ch d'hôtes, Gîtes*** et +	Ch d'hôtes, Gîtes** et *	Ch d'hôtes, Gîtes NC, EC et hebg coll.	Campings et caravanings
C U du Mans	894	1830	892	113	14	121	480
CC des Portes du Maine			30	76	81	NC	195
CC Rives de Sarthe			28		4		300
CC de l'Antonnière		196	474			12	
CC du Bocage Cénomans				7		16	
CC Orée de Bercé Béloinois			32	117	36	75	300
CC Sud Est du Pays Manceau			40	91	48	20	
Ruaudin			40			NC	
Champagné				9			
TOTAL	894	2026	1536	413	183	244	3140
	4456			840			1275

Source : Pays du Mans 2009

Une offre d'équipements et de loisirs importante

Un pôle d'excellence sportive :

La présence du circuit automobile a permis à l'agglomération de se forger une image forte et dynamique.

Un pôle dédié aux sports mécaniques, mêlant équipements sportifs (circuits, piste de karting), culturels (musée de l'automobile) et activités (Technoparc des 24 heures) a été développé dans ce secteur.

Le secteur sud de l'agglomération affirme depuis longtemps une vocation sportive exceptionnelle. Depuis l'implantation de l'Hippodrome au XIXème siècle, puis du fait de la renommée internationale des circuits des 24H et du Bugatti, cette vocation n'a cessé de se renforcer avec la réalisation de l'espace culturel et sportif Antarès, d'un anneau cycliste, ainsi que le stade de football MMArena (25 000 places), pouvant aussi accueillir spectacles et compétitions de rugby.

Une offre culturelle diversifiée, concentrée au cœur de l'agglomération :

La ville du Mans possède des équipements importants avec :

- le Palais des Congrès et de la Culture, qui propose une offre de congrès, séminaires, colloques, expositions, conventions d'entreprises,
- le centre culturel de l'ESPAL (spectacles en danse, musique, théâtre, cirque, expositions) ; le centre des expositions (foire des quatre jours),
- tandis que des concerts, des spectacles et des salons sont organisés au Forum et dans la salle Oasis. Ces espaces d'accueil permettent le développement d'un tourisme d'affaires.
- Depuis 1995, l'agglomération mancelle s'est dotée de la salle Antarès, pouvant accueillir entre 5000 et 8000 visiteurs pour des spectacles, concerts, compétitions sportives, ...

- Actuellement, trois cinémas importants sont présents sur le territoire : Le complexe cinématographique « Méga CGR », à Saint Saturnin, « le Colisée », au Mans, ainsi que « les Cinéastes », cinémas d'art et d'essais

- Le nouvel espace culturel des Jacobins verra le jour en 2013. Cet équipement structurant visant à renforcer l'attractivité et le rayonnement de l'agglomération se composera d'un théâtre moderne, d'un cinéma et d'autres espaces à vocation culturelle (salle de répétitions, salle d'exposition d'art contemporain et espace polyvalent).

- Avec plus de 480 000⁶ entrées en 2008, le complexe aquatique des Atlantides apparaît comme un site de loisir structurant, dans l'agglomération mancelle.

- Situé sur la commune d'Yvré-l'Evêque, le parc d'attractions « Papéa Parc » comprend des manèges et attractions, un espace aquatique et un plan d'eau, le tout sur 20 hectares. Ce parc se veut familial et a attiré environ 145 000 personnes en 2009.

- **Les services publics et la santé moins présents**

Liés à la fonction de Préfecture de département de la ville du Mans et à la présence de plusieurs grands services locaux (université, conseil général, une grande partie des lycées du département), les administrations publiques et l'éducation sont les premiers employeurs du SCoT. Avec 760 établissements et 20 300 emplois, elles représentent 18 % des effectifs, soit un point de moins que dans les autres SCoT.

La santé et l'action sociale regroupent 1 600 établissements et emploient 16 200 personnes, soit 14 % de l'ensemble des emplois du SCoT. Cette part est tout à fait équivalente aux autres SCoT, mais les effectifs progressent assez sensiblement sur la période 2004-2007. Le Centre Hospitalier du Mans est le principal employeur public du Mans et le plus important Centre Hospitalier non universitaire de France, notamment en termes de capacité d'accueil. Il compte 1693 lits, répartis sur 2 sites (site principal du Mans et centre de gériatrie Charles Drouet à Allonnes).

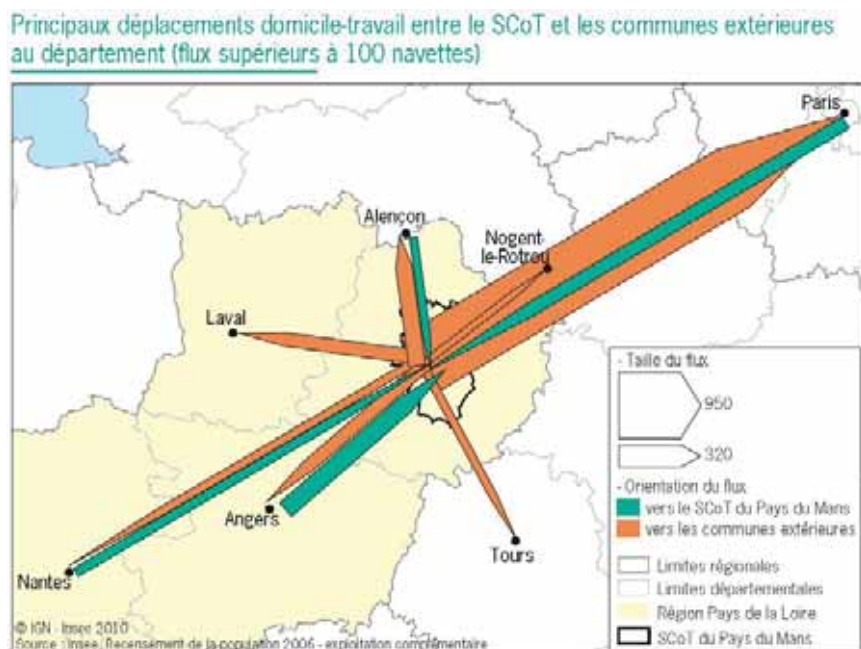
- **L'économie résidentielle : un potentiel pour l'avenir**

L'économie résidentielle représente une part importante de l'économie du SCoT du Pays du Mans. Elle dispose d'un potentiel de croissance important. Ainsi, plusieurs facteurs peuvent favoriser le développement des activités résidentielles dans l'avenir : une augmentation des flux quotidiens avec l'Île-de-France, des revenus plus élevés et un vieillissement de la population source de besoins nouveaux.

L'augmentation du prix et l'absence de disponibilité de foncier, mais aussi la recherche d'un nouveau cadre de vie, ont conduit de nombreux ménages de la région parisienne à venir à s'installer dans les villes moyennes proches de Paris. Le Mans, grâce à sa ligne TGV, offre alors une alternative de qualité. C'est le choix qu'ont fait 1 400 personnes qui chaque jour résident sur le territoire du SCoT du Pays du Mans et vont travailler à Paris (pour près de 1 000 d'entre eux) ou dans un département de la petite ceinture parisienne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne). Mais Le Mans, grâce à sa position centrale, échange aussi

⁶ Selon l'Observatoire Régional du Tourisme des Pays de la Loire

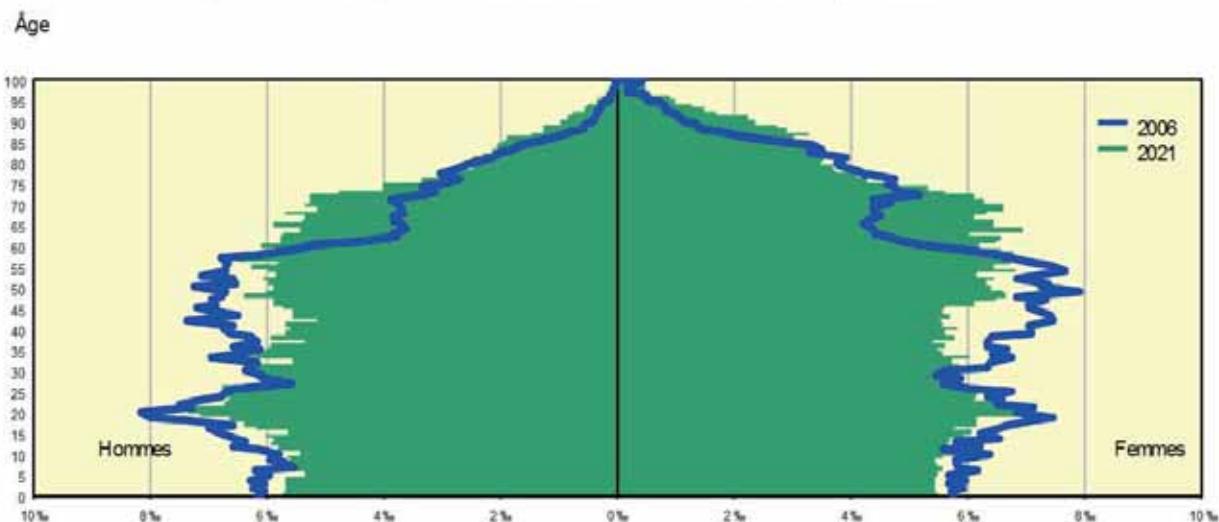
avec d'autres villes de la région ou des régions limitrophes. Ainsi, Alençon, Laval et Angers sont également, dans une moindre mesure, des destinations de travail pour les résidents mancaux. Cet apport de population supplémentaire peut représenter un potentiel de développement, car les résidents vont consommer sur place et ainsi permettre la création de nouveaux services.



Comme dans les autres régions métropolitaines, le vieillissement de la population devrait également impacter le territoire du SCoT du Pays du Mans et générer de nouveaux besoins. En 2006, la part des 60 ans ou plus est légèrement plus élevée dans le SCoT du Pays du Mans (21,2 %) que dans les SCoT de comparaison (19,7 %). Si on poursuit les tendances en matière de fécondité et de migrations, entre 2006 et 2021, la part des 60 ans et plus augmenterait dans les mêmes proportions pour le SCoT du Pays du Mans et les SCoT de référence. Le nombre de personnes de 60 ans et plus devrait atteindre 75 000 en 2021.

La population des personnes âgées de 60 ans et plus augmentera fortement d'ici 2020

Pyramide des âges en 2006 et 2021 dans le SCoT du Pays du Mans

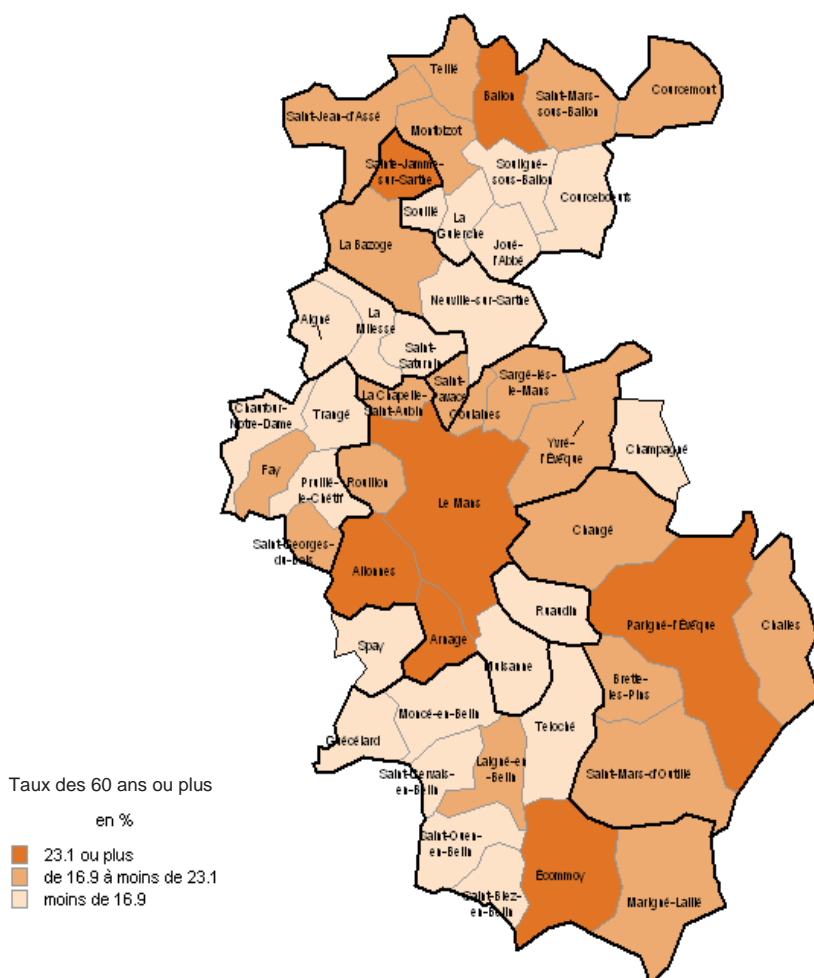


Source : INSEE, recensement de la population 2006

En 2006, les seniors sont plus présents sur Le Mans Métropole, ainsi qu'à l'est et au nord du SCoT. Les besoins en services (notamment les besoins de santé) risquent d'être plus importants sur ces parties du territoire. Actuellement, le territoire est peu équipé pour certains services utiles aux personnes âgées (27 % de la population est à plus de 15 minutes d'un service d'aide aux personnes âgées contre 5 % pour les SCoT de référence). Par contre, les médecins généralistes, spécialistes ou les infirmiers sont relativement bien répartis sur le SCoT, ainsi que les magasins de proximité nécessaires au maintien des personnes âgées à domicile. Cependant il conviendra d'être vigilant sur l'évolution de la population active dans ce secteur et veiller notamment à son renouvellement.

Les personnes âgées représentent plus d'une personne sur cinq dans la communauté urbaine du Mans Métropole

Part des personnes âgées de 60 ans ou plus dans la population



Source : Insee - Recensement de la population de 2006
©IGN - Insee 2008

Commerce, construction, services financiers, tourisme, services publics : l'économie résidentielle est bien représentée au sein du SCoT du Pays du Mans. Ces services conservent un potentiel de croissance dans un contexte de développement des échanges domicile-travail avec Paris et de vieillissement de la population qui créera de nouveaux besoins.

V. L'Economie Sociale et Solidaire

- **Une place importante mais méconnue⁷ pour l'Economie Sociale et Solidaire**

Fondée sur des principes démocratiques, l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) regroupe les associations, les coopératives, les mutuelles et les fondations.

Quel que soit le statut juridique choisi, il s'agit de groupements de personnes qui s'associent autour d'un projet commun et collectif à vocation économique et sociale.

Elle se présente au quotidien dans tous les secteurs d'activité : médico-social, services à la personne, insertion, culture, sport, environnement, etc.

Le dénominateur commun entre les quatre familles est le respect de principes fondamentaux :

- La primauté de l'homme sur le capital,
- La non-redistribution individuelle des profits réalisés,
- La démocratie fondée sur le principe « une personne, une voix »,
- La libre adhésion,
- La solidarité.

Dans la région des Pays de la Loire, le secteur tient une place particulièrement importante puisqu'il représente 14% de l'emploi salarié, soit plus de 150 000 salariés (chiffres 2010).

Parmi les 1 790 structures employeurs sarthoises de l'ESS, 1 448 sont des associations.

Le territoire du SCoT du Pays du Mans en compte à lui seul plus de 1 000 établissements employeurs relevant de l'Economie Sociale et Solidaire (13% des établissements privés du territoire), qui totalisent près de 13 000 salariés (soit 16,3 % de l'emploi salarié privé du territoire). La masse salariale brute qui en découle est estimée à plus de 300 millions d'euros.

Les établissements employeurs

Une prédominance du secteur associatif

Avec 897 établissements, le secteur associatif représente à lui seul plus de 85% des employeurs de l'Economie Sociale et Solidaire du Pays du Mans.

Les coopératives sont également nombreuses sur le territoire avec 97 établissements. Ce sont aussi bien des banques coopératives que des coopératives d'artisans ou encore des SCOP⁸.

Il convient également de noter la place des mutuelles sur le territoire avec 35 établissements.

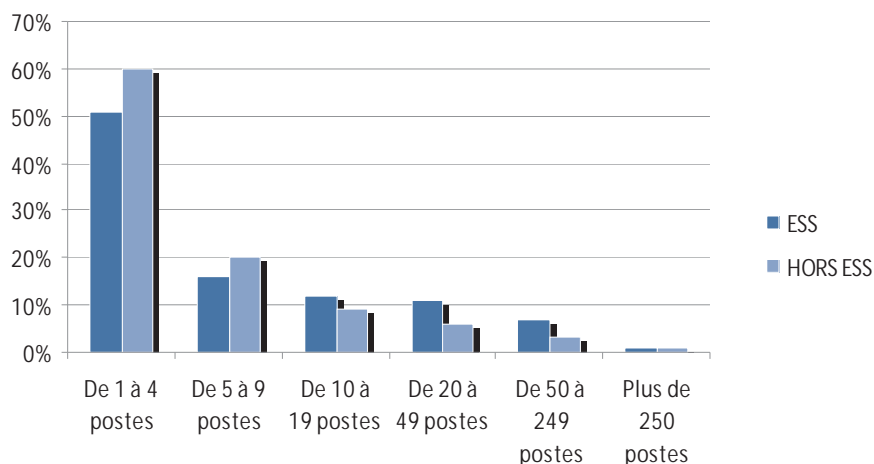
La ville du Mans en concentre 28, dont 3 établissements sous statut mutualiste de MMA. Le siège social de cette entreprise ayant un autre statut juridique, il n'est pas comptabilisé dans le périmètre statistique de l'ESS.

⁷ Les éléments de diagnostic sur l'économie sociale et solidaire sont issus des travaux de la CRESS Pays de la Loire et du CEAS 72 menés en 2011 et 2012.

⁸ Sociétés Coopératives et Participatives.

Répartition des établissements employeurs de l'ESS selon leur taille

Près de la moitié des établissements relevant de l'ESS comptent moins de 5 salariés. Au-delà d'une taille supérieure à 10 postes, les entreprises de l'ESS du Pays du Mans sont proportionnellement plus nombreuses que celles du secteur privé hors ESS.

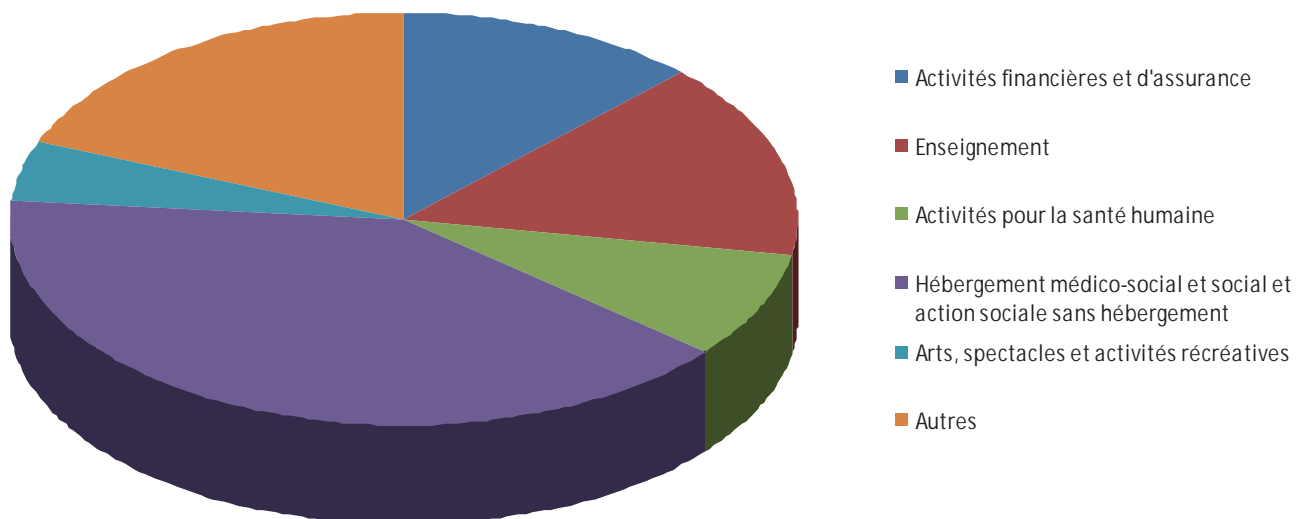


Les activités

Les activités de l'Economie Sociale et Solidaire concernent, sur le Pays du Mans comme ailleurs, un large éventail des besoins de la vie quotidienne, avec une forte proportion centrée sur :

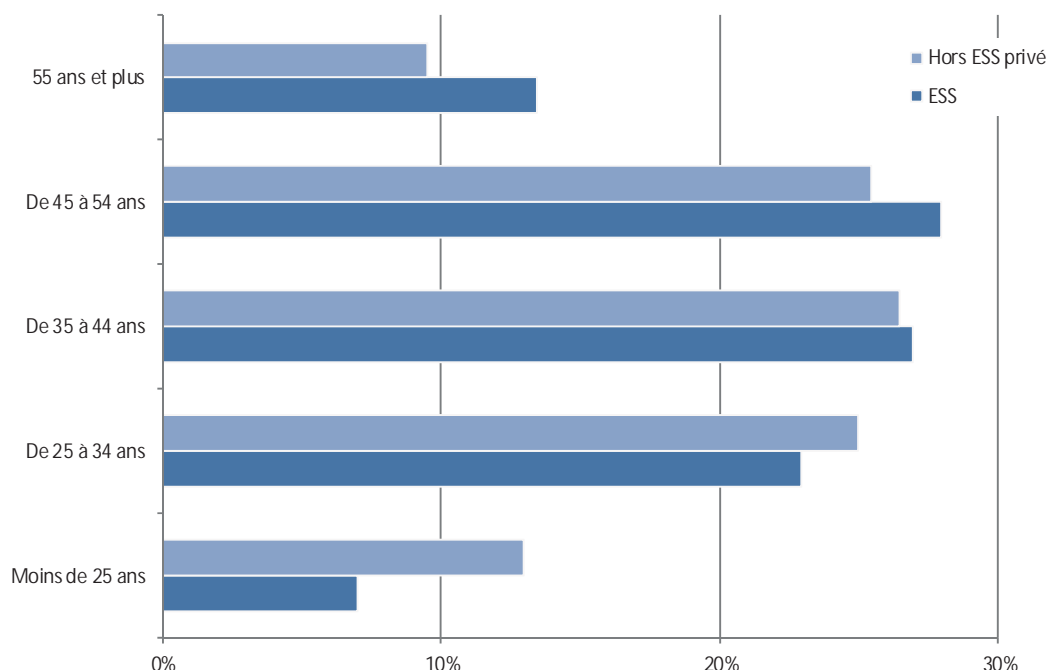
- **L'hébergement médico-social et social et l'action sociale sans hébergement** (17% des établissements et 40% des salariés)
- **Les activités récréatives, artistiques et de spectacle, dont le sport** (25,5% des établissements et 4,8% des salariés)
- **Les activités financières et d'assurance** (9,2% des établissements et 12,4% des salariés)

Répartition des salariés de l'ESS par secteur d'activité



Les conditions d'emploi

Une proportion de seniors plus importante dans l'Economie Sociale et Solidaire



Source : Insee, DADS 2009, traitement : Observatoire de l'ESS

Au 31 décembre 2009, sur le territoire du Pays du Mans, 42% des salariés de l'ESS sont âgés de plus de 45 ans (dont 14% ont 55 ans ou plus) contre 35% dans le reste du secteur privé. Cette proportion laisse présager des perspectives d'embauche assez importantes dans les prochaines années. La répartition par catégorie socioprofessionnelle (CSP) montre que la structure d'emplois de l'ESS sur le Pays du Mans se distingue clairement de celle du secteur privé hors ESS. Ainsi, l'ESS est marquée par une moindre proportion d'ouvriers, une plus forte proportion d'employés, de professions intermédiaires et de cadres, compte tenu de l'importance du secteur tertiaire dans l'ESS.

La structure de l'emploi de l'Economie Sociale et Solidaire

Sur le Pays du Mans, environ 6 emplois sur 10 relevant de l'ESS sont exercés à temps complet alors que c'est le cas pour presque 9 emplois sur 10 dans le secteur privé hors ESS.

L'emploi dans l'ESS par communauté de communes

	ESS	Privé hors ESS	ESS par rapport au privé total
Le Mans Métropole	10 141	56 283	15,3%
Les Portes du Maine	141	497	22,1%
Les Rives de Sarthe	208	1 244	14,3%
L'Antonnière	729	1 635	30,8%
Le Bocage Cénomans	154	452	25,4%
Le Sud Est du Pays Manceau	570	1 893	23,1%
L'Orée de Bercé Béloinois	362	1 904	16%
Total Pays du Mans	12 929	66 383	16,3%

Source : Insee, CLAP 2009, traitement : Observatoire de l'ESS

Les constats et les enjeux du secteur

L'ESS dans sa globalité apparaît comme méconnue sur le territoire du Pays du Mans. Ceci s'explique en partie par l'approche sectorielle généralement utilisée pour qualifier le territoire, l'ESS n'étant pas considéré comme un secteur économique à part entière. En effet, ses structures sont avant tout reconnues pour les services qu'elles fournissent et non pour le développement économique qu'elles génèrent et les emplois qu'elles créent.

Les acteurs du secteur se considèrent avant tout comme partie prenante d'un domaine d'activité – tel que le social, la culture ou encore la santé – dont ils connaissent bien les rouages et les acteurs. Mais leur sentiment d'appartenance à l'ESS est relativement faible ; ils reconnaissent d'ailleurs ne pas travailler de manière transversale avec des structures d'autres secteurs d'activité. Le constat général est donc celui d'une faible interconnaissance et d'un dialogue à renforcer entre acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire.

Il semble y avoir consensus sur la nécessité de mieux faire connaître et reconnaître l'Economie Sociale et Solidaire ainsi que de favoriser la coopération entre les structures du secteur.

Ces coopérations sont nécessaires pour faire face aux transformations économiques, sociales et réglementaires de la société. La « relation au territoire » constitue dans ce cas l'une des conditions de la pérennité des structures de l'Economie Sociale et Solidaire.

Le SCoT du Pays du Mans bénéficie d'une structure d'activités relativement diversifiée. Certaines spécificités historiques comme l'industrie automobile et les activités financières demeurent cependant. Malgré un fort mouvement de désindustrialisation, l'industrie automobile a plutôt mieux résisté que d'autres secteurs, mais devra cependant maintenir ses efforts d'adaptation. Le secteur des services aux entreprises, quoique très morcelé, progresse fortement. Pour le territoire, les enjeux en matière d'emploi industriel sont de plusieurs ordres : renforcer la structuration des filières industrielles, renforcer leur compétitivité, accompagner leur diversification. À ce titre, les politiques liées à l'innovation, à la recherche et développement, ainsi que la gestion des compétences pour accompagner les mutations et développer l'employabilité des salariés de l'industrie doivent être particulièrement suivies.

VI. L'activité agricole

- **Le SCoT : un territoire riche d'agriculture**

Données de cadrage

Une agriculture présente partout mais de façon hétérogène

Les terres agricoles représentent, en 2008, 35 000 ha soit 43% du territoire du SCoT du Pays du Mans (déclaration PAC 2008, DDT)⁹. L'agriculture est donc l'occupation du sol majoritaire sur le territoire du SCoT.

Evidemment, selon les secteurs, ce ratio varie fortement. Le nord du territoire est très agricole (ratio supérieur à 60%). Le sud lui est moins agricole car la forêt est très présente sur ce secteur (ratio inférieur à 50%). La ville centre du Mans et ses alentours sont peu agricoles : il s'agit de secteurs très majoritairement urbanisés (ratio de l'ordre de 15%). Cependant l'agriculture est présente partout et même sur les communes les plus urbanisées, dont Le Mans, où il subsiste encore des terres cultivées.

Des sols variés propices à l'agriculture

Une carte sur la vocation et le potentiel des sols du territoire a été réalisée, à dire d'experts, par la Chambre d'agriculture. Cette carte montre une mosaïque de vocation et de potentiel des sols. Dans l'ensemble les potentiels agronomiques des sols sont bons, qu'ils s'agissent de sols à vocation de cultures ou de sols à vocation de prairies. Le seul secteur moins favorable est le secteur des sables au sud-est du territoire (lieu d'implantation préférentiel de la forêt).

Ces sols à bons potentiels agricoles sont une richesse pour le territoire du SCoT. C'est en effet l'élément fondamental de l'outil de travail de l'agriculture. La préservation quantitative et qualitative de ces sols est indispensable au maintien d'une agriculture forte.

Comment maintenir les sièges d'exploitations présents sur le territoire ?



Figure 1 : Diminution du nombre de déclarants PAC sur le territoire du SCoT

Un nombre important d'exploitations agricoles...

Sur le territoire du SCoT, environ 580 exploitations qui ont leur siège d'exploitation sur le territoire ont demandé des aides PAC en 2008. Ces demandeurs ne sont pas nécessairement des exploitations agricoles professionnelles. Des particuliers ou des retraités peuvent également élarger à la PAC s'ils mettent en valeur des terres agricoles. On peut estimer que le nombre d'exploitations agricoles professionnelles est d'environ 350 (voir paragraphes suivants). Cela représente, en moyenne, plus de sept exploitations agricoles par commune. La présence agricole est donc encore très forte sur le territoire.

⁹ Ce chiffre de 43% diffère fortement des données CORINE Land Cover 2006 qui indiquent que les terres agricoles représentent 67% du territoire du SCoT du Pays du Mans. Les données de CORINE Land Cover sont beaucoup moins fines (maille de 25 ha) alors que la déclaration PAC recense de façon exhaustive les terres effectivement mis en valeur de façon agricole.

Mais un nombre d'exploitations en baisse

La tendance générale en France depuis plusieurs décennies est la forte décroissance du nombre d'exploitations agricoles. La Sarthe et le territoire du SCoT suivent la même orientation. Ainsi entre 1979 et 2000, l'effectif d'exploitations a diminué respectivement de 55% et 58% sur ces deux territoires¹⁰.

Le constat au niveau des déclarants PAC du territoire du SCoT sur les dernières années est le même. **En moyenne, 10 exploitations disparaissent par an, soit une diminution de 1,7%.**

Cette diminution n'est pas synonyme de perte d'activité agricole. En effet, en parallèle à cette réduction du nombre d'exploitations, **on observe une augmentation de la surface moyenne de chaque structure (+1,2% par an de 2000 à 2008)**. Les surfaces libérées par les exploitations qui disparaissent sont donc en partie reprises par d'autres exploitations.

Cette variation du nombre d'exploitations peut aussi s'expliquer en partie par la création des sociétés agricoles (type GAEC¹¹) qui regroupent deux, ou plus, exploitations dans une même structure. Ainsi mécaniquement le nombre d'exploitations diminue, sans pour autant qu'il y ait réduction de l'activité agricole globale. On compte, en 2009, 46 structures sociétaires (GAEC, SCEA) sur le territoire du SCoT soit environ 8% des exploitations.

Cependant, il reste une part de la diminution du nombre d'exploitations qui résulte d'une perte d'activité agricole sur le territoire. Cette perte d'activité agricole est difficile à quantifier par le biais du nombre d'exploitations, étant donné les divers facteurs entrant en ligne de compte, et sera plus facilement appréhendable par le biais de la surface agricole du territoire.

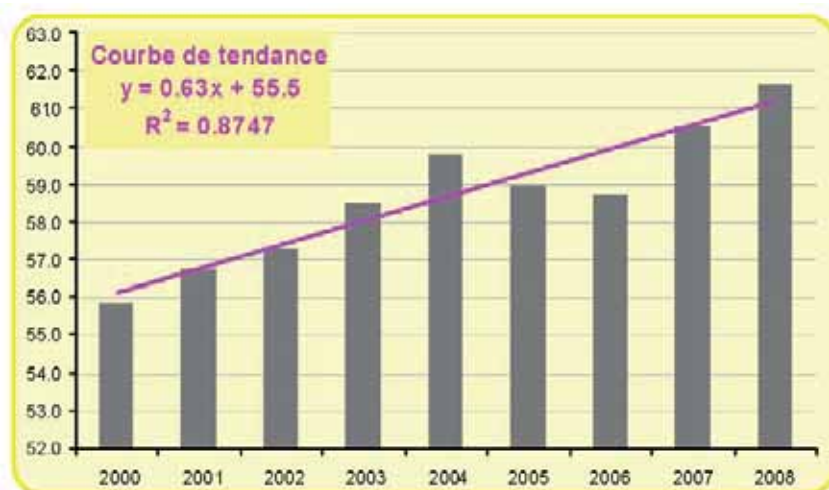


Figure 2 : Augmentation des surfaces d'exploitation sur le territoire du SCoT

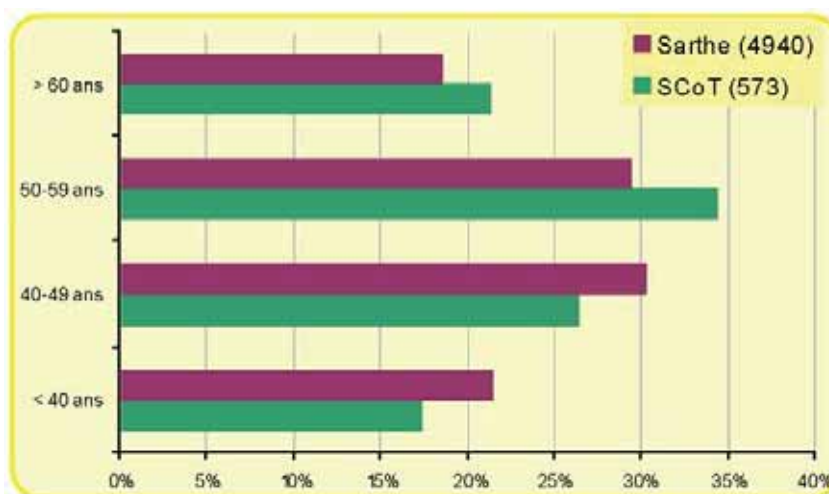


Figure 3 : Département et SCoT, pyramide des âges des exploitants

¹⁰ Recensement Général Agricole (AGRESTE).

¹¹ Groupement Agricole d'Exploitation en Commun.

Des exploitants plus âgés qu'au niveau départemental

La pyramide des âges fait apparaître, sur le territoire du SCoT, que **la majorité des exploitants¹² a plus de 50 ans (56%)**. Cela est plus fort qu'au niveau départemental (48%). Les classes d'âge plus jeunes (moins de 50 ans) sont moins représentées sur le territoire du SCoT, les difficultés d'installation seraient plus grandes sur le territoire du SCoT.

En termes de perspective, cela pose question quant au devenir du nombre important d'exploitations qui vont se libérer dans les 10 ans à venir (320 exploitations dont l'exploitant a plus de 55 ans en 2009). Si l'installation est trop difficile, ces exploitations libérées partiront préférentiellement à l'agrandissement des structures déjà en place, entraînant ainsi la perte de sièges d'exploitation sur le territoire.

Favoriser l'installation d'agriculteurs permettrait de maintenir les sièges d'exploitation sur le territoire.

Comment soutenir l'activité agricole dans sa dimension économique ?

Éléments méthodologiques sur la typologie des exploitations

Afin d'appréhender les systèmes de production agricole en place sur le territoire du SCoT, une typologie des exploitations a été réalisée. Le travail de classification a été fait par la Direction Départementale des Territoires à partir de sa base de données agriculture. Les composantes principales des exploitations ont ainsi pu être assemblées (données sur les cultures, sur les différents élevages,...). Avec cette méthode, les productions très spécifiques peu présentes sur le département n'ont pas pu être prises en compte faute de données existantes. Ainsi, pour un petit nombre d'exploitations, il est possible que la classification soit erronée du fait du manque d'information. Cependant, cela reste vraisemblablement très marginal et n'a que peu d'impact sur la vision globale de l'agriculture du territoire. La typologie est basée sur la "présence" et l'"absence" des productions dans les exploitations.

Système	Culture	Quota laitier	Bovin viande	Atelier volaille	Atelier porc	Vég spé
Producteur accessoire	X	X	X	X	X	X
Viande bovine	X	X	✓	X	X	X
Grandes cultures	✓	X	X	X	X	X
Grandes cultures et viande bovine	✓	X	✓	X	X	X
Lait	-	✓	-	X	X	X
Lait et volaille	-	✓	-	✓	X	X
Lait et porc	-	✓	-	X	✓	X
Volaille	-	X	X	✓	X	X
Volaille et viande bovine	-	X	✓	✓	X	X
Porc	-	X	X	X	✓	X
Porc et autres animaux	-	X	✓ ^{etou}	✓	✓	X
Végétaux spécialisés	-	X	X	X	X	✓

- indifférent ✓ présence X absence

Figure 4 : Méthode de classification des exploitations en systèmes de production

¹² Dans le cas des sociétés, seul l'âge du plus jeune exploitant a été pris en compte

Voici pour chaque production la signification du terme "présence" :

- "Culture" : la SCOP¹³ est supérieure à 30 ha.
- "Quota laitier" : le quota est supérieur à 120000 litres de lait.
- "Bovin viande" : le nombre de bovins âgés de plus de 24 mois est supérieur à 20.
- "Atelier volaille" : il existe au moins un poulailler.
- "Atelier porc" : il existe au moins un bâtiment d'élevage de porcs.
- "Vèg spé" : il y a une production végétale de type maraîchage, arboriculture ou horticulture.

De nombreux producteurs accessoires

En utilisant cette méthodologie de classification des exploitations, on obtient environ 225 producteurs accessoires sur l'ensemble du SCoT. Ces exploitations sont caractérisées par une faible surface mise en culture, par des productions animales de faibles ampleurs et elles n'ont pas de production "spécialisée" (type maraîchage). A part quelques exceptions liées à la méthodologie utilisée (voir paragraphe précédent), cela signifie que ces exploitations ne peuvent pas vivre uniquement de leur activité agricole.

Une partie de ces exploitations est gérée par des agriculteurs ayant une activité extérieure non agricole (employé...). Le revenu agricole n'est donc pas le seul revenu de l'agriculteur, et vraisemblablement pas le principal revenu. Il s'agit des agriculteurs double-actifs. Par ailleurs, certains exploitants retraités ayant conservé un peu de surface agricole peuvent aussi se retrouver dans ce système. Enfin, il peut aussi s'agir de particuliers mettant en valeur quelques parcelles pour leur plaisir ("agriculture de loisir").

Ce système regroupe donc des personnes ayant des objectifs économiques par rapport à leur activité agricole (comme les double-actifs) et des personnes pour qui l'activité agricole qu'elles exercent n'a pas de vocation économique.

Le parti pris de ce diagnostic est de s'attacher à l'activité agricole professionnelle. C'est pourquoi par la suite les producteurs accessoires seront traités séparément et essentiellement par le biais de l'occupation de l'espace et de la démographie. L'objectif n'est pas d'occulter leur présence, mais ces exploitations n'ayant pas les mêmes objectifs que les exploitations professionnelles (en termes de rentabilité en particulier), elles ne peuvent pas être analysées selon les mêmes critères.

La part de producteurs accessoires sur le territoire du SCoT est très importante avec près de 40% des exploitations. Cette forte présence des producteurs accessoires n'est pas propre à ce territoire et se retrouve au niveau départemental. Cependant le phénomène est accentué sur le territoire du SCoT (la part des producteurs accessoires au niveau départemental est inférieure à 32%). Même si la surface mise en valeur individuellement par chaque producteur accessoire est modeste (16,5 ha en moyenne sur le SCoT contre 19,5 ha au niveau départemental), leur nombre rend la surface totale non négligeable avec plus de 3 700 ha occupés (soit environ 10% de la surface agricole totale). De plus la moyenne d'âge constatée pour ces exploitants est de 56 ans. Cela laisse donc entrevoir une mutation pour une part importante de ces terrains à court terme.

La plupart de ces producteurs accessoires font partie du tissu socio-économique agricole du territoire. Ils occupent parfois des espaces que l'agriculture professionnelle traditionnelle ne peut pas mettre en valeur (surfaces trop petites,...). Les producteurs accessoires sont donc bien souvent complémentaires à l'agriculture professionnelle.

¹³ Surface en Céréales et Oléo-Protéagineux (pour la classification elle est prise hors maïs qui peut aussi être fourragé).

A l'inverse, un territoire sur lequel les producteurs accessoires prendraient une part trop importante entrainerait vraisemblablement des difficultés pour l'agriculture professionnelle (parcellaire plus morcelé, dégradation des liens socio-économiques entre exploitations,...).

Le maintien de cet équilibre entre agriculture professionnelle et producteurs accessoires paraît être une des clés pour assurer un devenir agricole au territoire.

Une agriculture de polyculture élevage

Le département de la Sarthe se caractérise par une agriculture essentiellement tournée vers la polyculture élevage. Les principaux types d'élevage du département sont l'élevage de bovins pour la production de lait et pour la production de viande, l'élevage de volaille avec, entre autre, l'emblématique volaille de Loué et dans une moindre mesure l'élevage porcin. La quasi-totalité des exploitations d'élevage ont des surfaces en culture. Il y a peu d'exploitation sans aucun élevage, environ 16% (hors producteurs accessoires). Elles sont alors orientées vers les grandes cultures ou les cultures végétales spécialisées (maraîchage, arboriculture, horticulture et viticulture).

Le territoire du SCoT ne déroge pas à cette tendance départementale et **la grande majorité des exploitations du SCoT sont en polyculture élevage** (85% des exploitations hors producteurs accessoires).

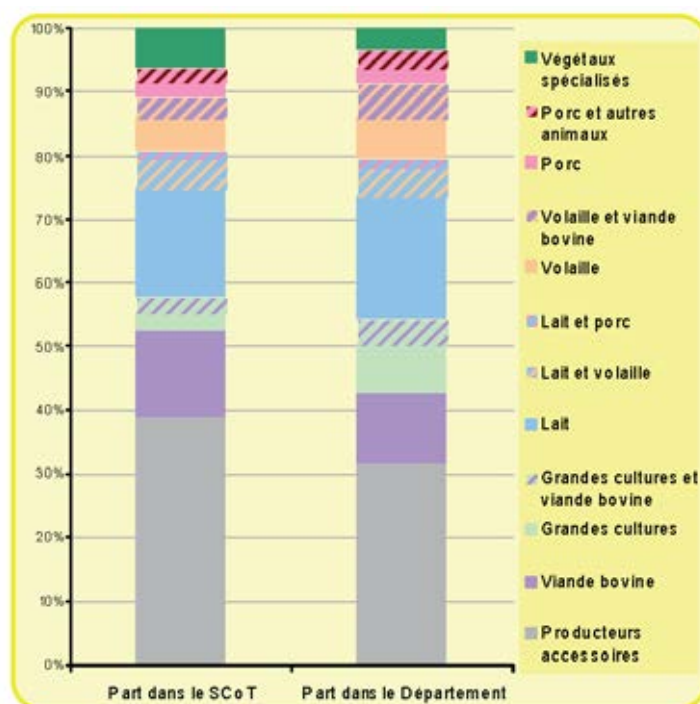


Figure 5 : SCoT et département, répartition des systèmes de production

Le territoire du SCoT est marqué par la présence un peu plus forte des producteurs de cultures végétales spécialisées, et plus spécifiquement du maraîchage (10% des exploitations professionnelles contre 5% au niveau départemental). Ces exploitations associent souvent à leur production agricole une activité de vente directe de leur production (sur les marchés ou à la ferme). La présence du bassin de consommation le plus important du département dans l'aire du SCoT explique en grande partie l'implantation préférentielle de ces producteurs sur ce territoire.

A l'inverse, les exploitations uniquement orientées en grandes cultures sont moins nombreuses sur le territoire du SCoT.

En matière animale, les producteurs de viande bovine seule sont plus présents sur le territoire du SCoT (23% contre 16% sur le département, hors producteurs accessoires), au détriment en particulier des producteurs combinant viande bovine et une autre production animale.

L'assolement¹⁴, observé sur 2008, est le reflet de ces systèmes de polyculture élevage avec 58% des terres cultivées avec des grandes cultures, 40% en prairie et le reste pour les autres productions végétales (maraîchage,...). Cet assolement diffère peu de l'assolement départemental (un peu moins de prairie et un peu plus de grandes cultures au niveau départemental).

Cette diversité des systèmes de production, et la prédominance de systèmes à plusieurs productions, est un atout pour l'agriculture du territoire. En effet, cette agriculture est vraisemblablement plus forte face aux aléas conjoncturels de plus en plus variables en agriculture. Il est donc important de veiller à maintenir cette diversité des systèmes et de productions.

Volume de production : dimension économique

Pour illustrer la dimension économique de l'agriculture sur le territoire du SCoT, voici quelques données chiffrées globales et approximatives des volumes des principales productions animales.

Les volumes produits sont importants au regard de l'estimation de consommation qui est faite dans le tableau. En particulier, cela met en évidence le poids relatif de la production de volaille. **Ces données illustrent que l'activité agricole du territoire est une activité économique d'importance.**

Production	Effectif de producteurs	Population nourrie pendant 1 an
Lait	130	100 000
Viande bovine	299	80 000
Volaille	82	580 000
Porc	32	210 000

Figure 6 : Volumes de production estimés sur le territoire du SCoT

¹⁴ Division des terres d'une exploitation agricole en parties distinctes, consacrées chacune à une culture donnée pendant une saison culturale.

Quelle maîtrise des terres au vu d'une structure foncière assez peu favorable ?

La surface moyenne des exploitations sur le territoire du SCoT est plus faible qu'au niveau départemental (hors producteurs accessoires elle est de 88 ha contre 101 ha). Le marché foncier est plus tendu sur le territoire du SCoT que sur le reste du département de par la présence de la ville centre du Mans et de la forte urbanisation qui en découle. L'étude "Evolutions du marché foncier rural et agricole"¹⁵ montre bien qu'au niveau de la Sarthe, c'est sur l'aire du SCoT que la surface agricole est la plus consommée pour l'artificialisation ou pour les loisirs. C'est d'ailleurs aussi sur ce territoire que les prix des terrains constructibles, ainsi que les prix des terrains de loisir sont les plus élevés.

La difficulté des exploitations à mobiliser du foncier est un facteur de fragilisation des structures agricoles du territoire. Assurer des structures foncières suffisantes paraît nécessaire à l'accueil et à la pérennité des sièges d'exploitation sur le territoire.

La structure foncière moyenne observée grâce aux déclarations PAC des exploitations ne fait pas apparaître d'importante différence entre le territoire du SCoT et le département. Les exploitations mettent en valeur environ 14,5 îlots¹⁶ de 6,7 ha chacun en moyenne, et elles ont en moyenne 6,8 groupes d'îlots¹⁷. **Cela montre que la structure foncière des exploitations est assez éclatée.** De plus, la distance moyenne entre le groupe d'îlots le plus important et les autres groupes d'îlots est de 2,6 km. Cela indique que le parcellaire des exploitations est dispersé, ce qui implique des déplacements d'engins agricoles. Ces informations sont des moyennes et cachent des disparités importantes entre exploitations. Une structure foncière très éclatée et dispersée représente une fragilité pour les exploitations agricoles car cela est souvent synonyme de charges supplémentaires (temps de travail et déplacements plus importants) et de difficultés d'exploitation accrues (relation avec un plus grand nombre de tiers,...).

Liens au sol, liens au territoire : maintenir les filières courtes ?

Les exploitations agricoles du département comme du territoire du SCoT sont toutes, à de rares exceptions près, liées au sol. En dehors des exploitations orientées uniquement en productions végétales où le lien au sol est évident, les exploitations d'élevage sont liées au sol par deux biais. Tout d'abord, le sol est le support de l'alimentation des animaux. Les bovins consomment les fourrages produits sur l'exploitation (herbe, maïs ensilage,...). Parmi les producteurs de porcs, une majorité produisent une partie de leurs aliments à la ferme. Enfin, pour les volailles, le lien est moins direct dans la mesure où les aliments sont achetés. Cependant, les céréales servant à fabriquer les aliments proviennent en général du département.

Le deuxième lien au sol est le lien par les déjections animales. En effet, les effluents d'élevage sont épandus sur l'exploitation pour fertiliser les parcelles. Cela représente un atout certains et assure une "pérennité environnementale" des élevages.

Un enjeu du territoire est de réussir à maintenir cet équilibre entre élevage et sol, en s'assurant en particulier que les potentialités d'épandage répondent toujours aux volumes d'effluents produits sur les élevages.

¹⁵ Etude de la SAFER Maine Océan pour la Direction Régionale de l'Équipement des Pays de La Loire (2007).

¹⁶ Îlot au sens de la PAC : ensemble de parcelles contiguës.

¹⁷ En considérant que des îlots éloignés les uns des autres de moins de 100 mètres font partie du même groupe

Le paysage comme lien entre agriculture et territoire

Le lien le plus évident entre agriculture et territoire est le paysage. Par son activité, l'agriculture façonne et entretient les paysages. Le paysage est un "coproduit" de l'activité agricole. Les exploitations ont avant tout des objectifs économiques sur leurs parcelles et le paysage est une conséquence des pratiques agricoles. L'exemple le plus emblématique sans doute est le bocage, tant apprécié pour ses qualités paysagères, mais qui a surtout un rôle de clôture des parcelles de pâturage (sans élevage de ruminants, un bocage dense ne répond pas nécessairement aux impératifs économiques de l'exploitation).

Le paysage est aussi souvent un point de conflit et d'incompréhension entre le monde agricole et les autres acteurs du territoire. Les agriculteurs ont pour objectif de concilier au maximum performance économique et respect de l'environnement mais cela peut parfois se faire au détriment des paysages (arrachage de haies par exemple).

L'entretien du territoire et des paysages par l'agriculture sont indissociables de l'activité économique. Si les exploitations agricoles ne sont plus viables économiquement, elles ne pourront plus assurer cet entretien. Le maintien d'une activité agricole économiquement viable est donc au cœur des problématiques d'entretien du territoire.

Le lien avec les activités accessoires à l'exploitation agricole

L'autre lien au territoire de l'agriculture généralement évoqué, surtout dans un contexte périurbain, est le lien par la production ou les activités accessoires à l'exploitation agricole. Il peut s'agir d'exploitations vendant directement leur production sur les marchés ou à des grandes surfaces locales, ou des exploitations proposant de l'accueil à la ferme (gîte, ferme pédagogique par exemple),... En Sarthe on dénombre, selon les données Chambre d'Agriculture, plus de 300 exploitations réalisant de la vente directe, dont 80 sur le territoire du SCoT. Elles font de la vente directe (marché, magasin à la ferme, livraison) de légumes et/ou fruits, de viande bovine découpée, de volaille ou de lait. Il s'agit la plupart du temps d'initiative individuelle des exploitations agricoles. Un exemple de projet plus structurant est en train de voir le jour sur la communauté de commune du Bocage Cénomans afin d'approvisionner les cantines scolaires par des producteurs locaux.

Une structuration plus forte entre producteurs permettrait de renforcer ce lien au territoire par la vente directe des productions (via des AMAP, les cantines scolaires, les marchés,...).

Lien entre exploitations et riverains :

Enfin, le dernier lien au territoire est le lien quotidien entre les exploitants et leurs riverains. Ces échanges informels tissent les relations entre le monde agricole et le reste de la population. Il est important de préciser que ce lien passe surtout par les sièges d'exploitation et leur ancrage dans le territoire.

Quelle agriculture développer pour les secteurs urbains ?

Diminution des espaces agricoles

En moyenne, chaque année, plus de 130 ha ne sont plus déclarées à la PAC. En dix ans, cela constitue une diminution de plus de 3,5% des surfaces agricoles. Cette diminution est beaucoup plus prononcée qu'au niveau départemental où on observe une baisse comprise entre 1% et 2%. En nombre d'exploitations, c'est 21 exploitations disparues en 10 ans de par la diminution des surfaces agricoles disponibles. Cela représente près de 20% de la diminution globale du nombre d'exploitations sur cette période.

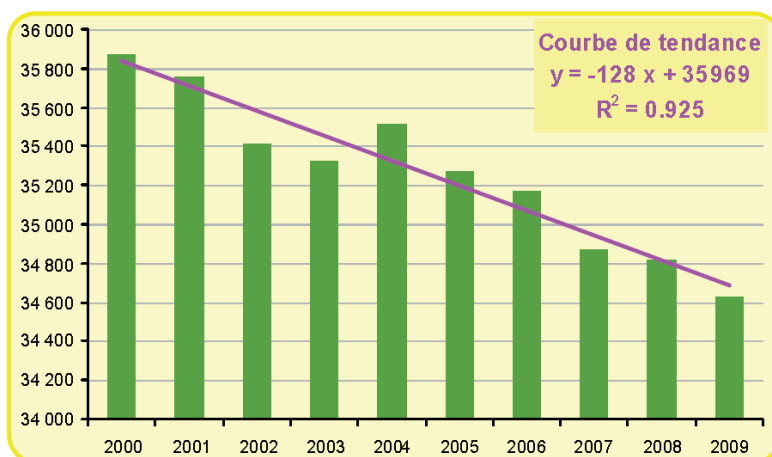


Figure 7 : Diminution des surfaces déclarées à la PAC sur le territoire du SCoT

La diminution des surfaces agricoles déclarées à la PAC a pour origine principale l'artificialisation des terres que ce soit par la construction (logement ou activité) ou par la création d'infrastructures. Entre 2000 et 2008, près de 800 ha de terre ont été consommés pour la seule construction de logements¹⁸. Même si ces 800 ha n'étaient pas nécessairement tous agricoles à l'origine, cela illustre la part importante du logement dans la consommation foncière du territoire (800 ha représentent 75% des terres agricoles ayant "disparues" sur cette période 2000-2008).

Présence d'habitations de tiers : des contraintes à l'agriculture

Une des contraintes les plus importantes pour l'activité agricole sont les maisons d'habitation de tiers. Cette contrainte s'exerce à deux niveaux : sur le siège d'exploitation et sur les terres cultivées.

Au niveau des sièges d'exploitation, la réglementation sanitaire¹⁹ impose des distances de recul pour l'implantation ou l'extension des bâtiments d'élevage par rapport aux maisons de tiers. Cette distance peut varier de 50 à 100 mètres selon les bâtiments. Or, il est fréquent en Sarthe, et sur le territoire du SCoT, que des maisons de tiers soit à proximité immédiate de siège d'exploitation en activité. Ces situations fragilisent très fortement ces sièges d'exploitation. En effet, cela peut bloquer le développement de l'élevage sur ces sièges d'exploitation en interdisant l'agrandissement ou la création de nouveaux bâtiments sur ces sites.

Ces situations peuvent avoir trois origines. La première est historique : bâtiment d'élevage et maison de tiers ont pu être construits à une époque où les réglementations sanitaires étaient moins contraignantes. La seconde est agricole et liée la transmission des sièges d'exploitation. Il arrive assez fréquemment qu'au moment de la transmission d'un siège d'exploitation à un nouvel agriculteur, l'ancien exploitant conserve sa maison d'habitation sur

¹⁸ Les données sur la consommation foncière par la construction de logements sont issues de SITADEL (Direction Régionale de l'Équipement). Il s'agit de la consommation pour les seuls logements, sans prendre en compte les infrastructures (voiries, aménagements paysagers des lotissements, aménagements de rétention des eaux,...).

¹⁹ Les bâtiments d'élevage sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental ou au régime des Installations agricoles Classées pour la Protection de l'Environnement selon les types et les effectifs d'animaux qu'ils accueillent.

le site de production. Il devient alors un tiers pour l'exploitation. La troisième origine est urbanistique. Certaines communes ont autorisé la construction de maison à proximité de siège d'exploitation.

Une estimation réalisée à partir des informations contenues dans les Plan Locaux d'Urbanisme des communes²⁰ amène au chiffre important de **40% des sites de production ayant au moins un tiers à moins de 100 mètres**.

Afin de préserver les outils de travail existant, il est important d'éviter de créer ou d'ajouter des contraintes aux sièges d'exploitation existants en éloignant au maximum toutes nouvelles constructions de maison de tiers des sites de production agricole.



Figure 8 : Répartition des secteurs d'observation de la réduction des surfaces épandables par les maisons de tiers

Des difficultés pour l'épandage

Le second niveau de contrainte causé par les tiers sur l'activité agricole se situe au niveau des terres exploitées et plus spécifiquement au niveau de l'épandage des effluents d'élevage. Là aussi la réglementation sanitaire impose le respect de distances de recul de l'épandage par rapport aux maisons de tiers.

La réduction des surfaces épandables pour les exploitations agricoles du fait de la présence de maisons de tiers a été estimée à partir d'un échantillonnage : 20 secteurs de 225 ha chacun ont été observés sur le territoire du SCoT. Les secteurs d'observation ont été répartis sur l'ensemble du territoire, sur des zones où il n'y a pas d'urbanisation "dense" (c'est à dire pas de bourg).

Les zones d'exclusion de 100 mètres correspondent aux épandages, sans enfouissement, de fumiers et de fientes de volailles des exploitations soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement; ainsi qu'aux épandages de lisiers non enfouï quel que soit le régime sanitaire de l'élevage²¹. Les zones de 50 mètres correspondent en général aux exploitations soumises au règlement sanitaire départemental qui n'enfouissent pas les effluents, ou aux exploitations soumises au régime des installations classées qui enfouissent les effluents après épandage.



Figure 9 : Exemple de zones d'exclusion d'épandage

²⁰ Estimation réalisée à partir des Plans Locaux d'Urbanisme de 21 communes (PLU dont les projets ont été arrêtés à partir de 2004).

²¹ De même que pour les bâtiments, deux régimes sanitaires existent pour les épandages des effluents d'élevages : Règlement Sanitaire Départemental ou Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

Les résultats obtenus montrent qu'en moyenne sur le territoire du SCoT un quart de la surface agricole a des contraintes d'épandage (zones d'exclusion de 100 mètres). Les zones d'exclusion de 50 mètres représentent elles 7% de la surface agricole totale. Ces chiffres permettent de mesurer les conséquences du mitage sur les potentialités d'épandage du territoire. Il y a une variabilité de ces valeurs selon l'endroit où l'on se trouve sur le territoire du SCoT.

Les origines du mitage sont de deux ordres. Lorsqu'une activité agricole cesse sur un siège d'exploitation, la ou les maison(s) d'habitation de ce siège sont alors occupés par des tiers à l'activité agricole (que ce soit les anciens exploitants qui restent dans les locaux ou que ce soit des particuliers qui les achètent). De même, la transformation d'anciens bâtiments agricoles en habitation par des tiers représentent aussi un mitage du territoire. Enfin, il y a le mitage "institutionnalisé" par des zones constructibles en campagne inscrites dans les documents d'urbanisme communaux (surtout vrai pour les documents d'urbanisme antérieurs à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000).

Ces résultats mettent en évidence qu'une part importante du territoire est soumise à des contraintes d'épandage. Toutes accentuations du mitage entraîneraient nécessairement une réduction des potentialités d'épandage. Une diminution trop importante des surfaces épandables pourrait remettre en cause le maintien et l'installation d'élevages, c'est à dire la viabilité des exploitations agricoles du territoire.

Des conflits de voisinage

C'est le cœur des conflits de voisinage entre agriculteurs et tiers qui peuvent représenter de réelles contraintes et difficultés pour les exploitations agricoles. Le nombre de conflits de voisinage semble corrélé au nombre de tiers présents dans les secteurs de mitage du territoire.

Circulations agricoles : des difficultés existent

Les problématiques de circulation agricole sont multiples. Elles concernent aussi bien les engins agricoles de l'exploitation que les différents partenaires de l'exploitation (camion apportant des intrants sur l'exploitation, camion-citerne venant chercher le lait, acheminement des moissonneuses-batteuses,...).

Il existe de réelles difficultés de circulation pour les engins agricoles sur les petites routes utilisées par de nombreux autres usagés (croisement, dépassement). Cela est d'autant plus vrai aux abords immédiats du Mans où les flux domicile-travail surchargent les routes aux horaires d'entrée et de sortie des bureaux. Il peut être nécessaire dans certains cas de créer des zones de dépassement.

Les infrastructures routières ne sont pas toujours adaptées à la circulation des engins agricoles : ronds-points trop petits, rétrécissement de voies trop importants, ponts et passages à niveau trop étroits ou trop bas, limitation de tonnage,... Ces contraintes peuvent imposer aux agriculteurs des détours importants pour rejoindre leurs parcelles (perte de temps et coût de transport supplémentaire).

Enfin, dans certains cas, **les multiples infrastructures "infranchissables" en tracteur** (autoroute, voies ferrées, routes nationales,...) peuvent aller jusqu'à isoler un siège d'exploitation du reste du territoire. Ce type d'enclavement est forcément préjudiciable à l'exploitation qui va alors être confrontée à des difficultés dans son fonctionnement (entraide plus difficile avec les exploitations alentours, acheminement d'intrant,...).

Une concertation avec le monde agricole avant la conception et/ou la modification des infrastructures permettrait de prendre en compte ces problématiques.

- **Des enjeux territorialisés en six entités agricoles**

Des spécificités derrière une relative homogénéité

Derrière cette relative homogénéité, il existe des spécificités de l'agriculture selon les secteurs géographiques. Afin d'avoir une analyse plus fine, la Chambre d'Agriculture a donc défini, dans le cadre de cette étude, six entités agricoles sur le territoire du SCoT. L'agriculture n'est pas radicalement différente d'une entité à l'autre mais présente des caractéristiques qui justifient une différenciation.

Critères de définition des entités

Les entités agricoles ont été définies à partir de 3 caractéristiques physiques : le type de sol, les paysages et l'occupation du sol. Ces trois critères ne sont pas des critères agricoles mais l'un conditionne l'agriculture (le sol), un autre est en grande partie la résultante de l'activité agricole (le paysage) et le dernier peut à la fois être un élément contraignant l'activité agricole ou un résultat de l'activité agricole (l'occupation du sol).

Les entités ont été définies à l'échelle du regroupement communal pour des raisons d'analyse des données disponibles qui ont, pour la plupart, une précision communale.

Les sources de données utilisées comme critères de définition des entités sont :

- Une carte des vocations et des potentiels des sols réalisée par la Chambre d'agriculture (2009),
- Une carte de l'occupation des sols issue de CORINE Land Cover (2006),
- Une carte issue de l'atlas des paysages de la Sarthe (*Conseil général de la Sarthe, Direction régionale de l'environnement des Pays de la Loire et Direction départementale de l'équipement de la Sarthe - 2005*).

Description succincte des entités agricoles

Voici la liste des six entités agricoles définies et leurs principales caractéristiques :

- Entité "A l'Ouest du Mans", ou "**Ouest**": une multitude de vocation et de potentiel des sols qui s'entrecroisent.
- Entité "**Amorce du Perche**": une vocation et une occupation du sol dominante pour les prairies.
- Entité "**Bélinois**": vocation des sols pour les cultures d'été avec un bon potentiel, une occupation des sols dominées par des systèmes culturaux et parcellaires complexes.
- Entité "**Sables**": vocation des sols majoritairement pour les prairies, avec faible potentiel, forte présence de la forêt.
- Entité "**Urbain**": continuité urbaine par rapport à la ville du Mans, surface agricole communale très faible.
- Entité "Vallées de la Sarthe et de l'Huisne" ou "**Vallées**": une vocation pour les cultures d'été avec une occupation du sol majoritairement en terres labourables.



Les entités agricoles définies dans le cadre du diagnostic agricole

Entité "Amorce du Perche"



Délimitation de l'entité

Cinq communes composent cette entité : Ballon, Courceboeufs, Courcemont, Saint Mars-sous-Ballon et Souigné-sous-Ballon. C'est la seule entité qui n'a pas de contact direct avec la ville du Mans.

Les sols sont plutôt favorables aux prairies avec des potentiels assez bon à bon.

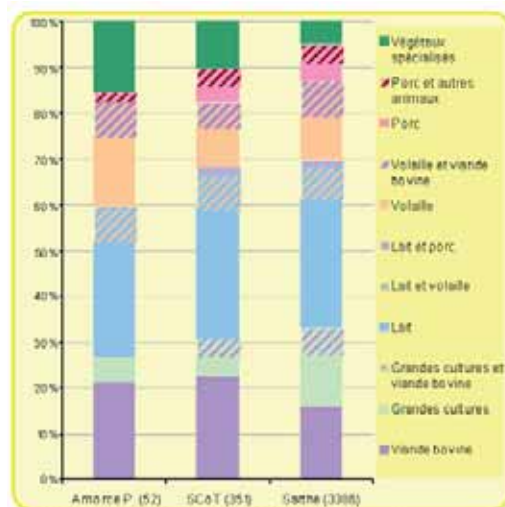
Présence agricole : une entité très agricole

La surface totale de ce territoire est de 8 046 ha. Environ 5 700 ha sont déclarés à la PAC : **les terres agricoles représentent donc plus de 70% du territoire**. C'est le ratio le plus élevé parmi les entités du territoire. Ce ratio est également supérieur au ratio départemental (60%). **Il s'agit donc d'une entité très agricole.**

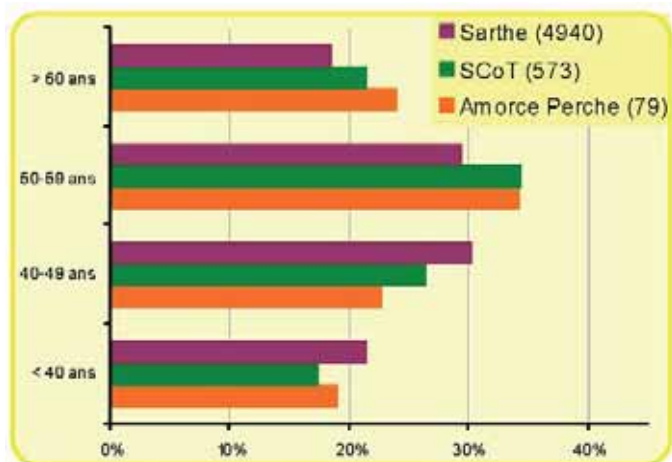
Il y a 81 exploitations sur cette entité, dont 52 producteurs professionnels. Le taux de producteurs accessoires se situe à peu près au même niveau que sur l'ensemble du territoire du SCoT, mais ils ont des surfaces plutôt plus petites (13 ha contre 16,5 ha sur le territoire du SCoT).

Systèmes de production : forte présence de la volaille

Cette entité "Amorce du Perche" se caractérise par **une part de producteurs de végétaux spécialisés (plus de 15%) supérieure à la moyenne du territoire du SCoT** (arboriculteurs). Par ailleurs, les systèmes avec une production laitière ou une production porcine sont moins présents au profit des systèmes avec une production de volaille.



Entité "Amorce du Perche", systèmes de production



Entité "Amorce du Perche", pyramide des âges

Pyramide des âges : une bonne dynamique d'installation

La pyramide des âges des exploitations de cette entité agricole montre une classe des exploitants de plus de 60 ans importante par rapport au territoire du SCoT et au département. Cependant, la classe des exploitants ayant moins de 40 ans est plutôt bien représentée par rapport au territoire du SCoT.

De plus, entre 1989 et 2009, 29 installations²² ont eu lieu sur cette entité, soit un quart des exploitations professionnelles recensées par le RGA²³ en 1988. C'est le taux le plus élevé sur le territoire du SCoT : la dynamique d'installation est bonne et encourageante pour la reprise des exploitations ayant plus de 50 ans.

Enjeux : une urbanisation peu importante mais en progression

En termes de consommation foncière pour l'urbanisation, cette entité est la moins touchée sur le territoire du SCoT. En effet, entre 1990 et 2008 environ 35 ha ont été construits. Cela représente 0,44% de la surface totale de l'entité, c'est le taux le plus faible parmi les 6 entités agricoles.

Cependant, l'urbanisation s'est accélérée sur les dix dernières années et a doublé par rapport à la décennie précédente (12 ha entre 1990 et 1999, 23 ha entre 2000 et 2008).

Le mitage sur cette entité est dans la moyenne du territoire du SCoT : un quart des surfaces agricoles présentent des contraintes d'épandage.

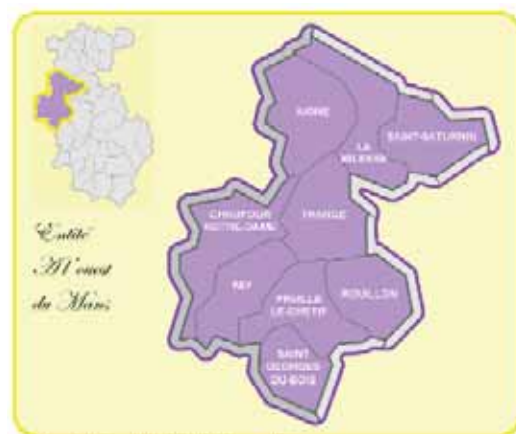
L'enjeu de contention de l'urbanisation existe donc bien aussi sur cette entité.

Entité "A l'ouest du Mans"

Délimitation de l'entité

Cette entité est constituée de neuf communes : Aigné, Chaufour-Notre-Dame, Fay, La Milesse, Pruillé-le-Chétif, Rouillon, Saint Georges-du-Bois, Saint Saturnin et Trangé.

Un grand nombre de types de sol ayant des vocations allant de la prairie aux cultures d'été et des potentiels variés s'entremêlent sur cette entité.

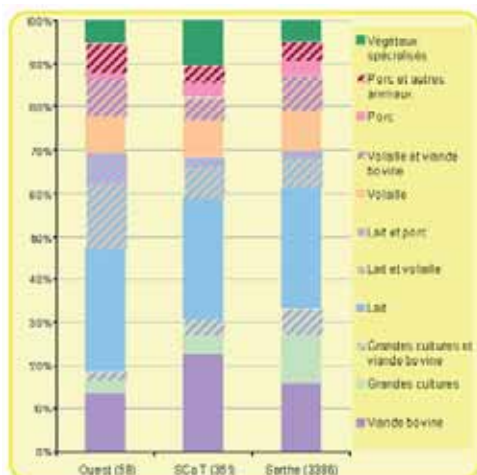


Délimitation de l'entité "Ouest"

Présence agricole: une entité très agricole

Ce territoire couvre 9 112 ha, dont 5 650 ha sont déclarés à la PAC : **les terres agricoles représentent donc 62% du territoire**. C'est un ratio important parmi les entités du territoire.

Ce ratio est équivalent au ratio départemental. Les terrains agricoles sont donc très présents sur cette entité.



Entité "Ouest", systèmes de production

Il y a 88 exploitations sur cette entité, dont 59 producteurs professionnels. Le taux de producteurs accessoires est parmi les plus bas des différentes entités agricoles, mais il reste dans le même ordre de grandeur (un tiers des exploitations). Par contre, sur cette entité "Ouest", les producteurs accessoires ont une surface moyenne plus importante (21 ha contre 16,5 ha sur le territoire du SCoT). Cette entité représente donc un secteur très agricole.

²² Les données sur le nombre d'installations entre 1989 et 2009 proviennent de la Direction Départementale des Territoires.

²³ Recensement Général Agricole, source AGRESTE.

Systemes de productions : fort taux de multi-production animale

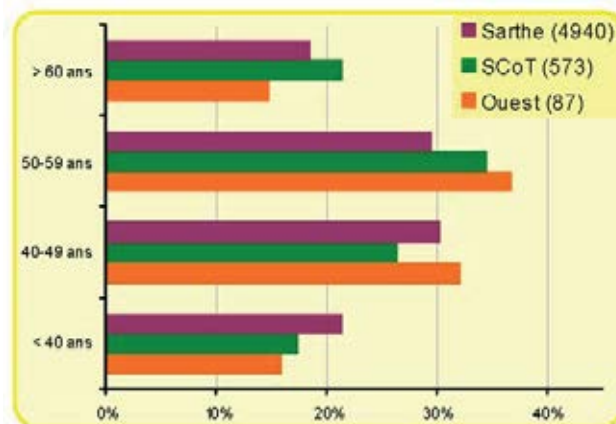
Cette entité se caractérise par la forte présence de l'élevage et par la combinaison au sein des exploitations de plusieurs élevages.

Pyramide des âges : des signes de difficulté de renouvellement ?

Les tranches d'âge 40-49 ans et 50-59 ans sont plus représentées sur cette entité qu'en moyenne sur le territoire du SCoT ou sur le département. A l'inverse, les catégories des plus de 60 ans et des moins de 40 ans sont moins présentes : elles sont parmi les plus faibles par rapport aux autres entités agricoles.

27 installations se sont faites entre 1989 et 2009 sur ce territoire.

De 2003 à 2008, l'installation sur cette entité semble un peu moins dynamique qu'auparavant, ainsi que par rapport au reste du territoire du SCoT.



Entité "Ouest", pyramide des âges

Enjeux : des signes de fragilisation de l'agriculture

Cette entité a une agriculture forte. Cependant, sa proximité de la ville centre du Mans et la pression foncière qui en découle, ainsi que quelques signes de difficultés d'installation posent la question de la fragilisation de cette agriculture dans les prochaines décennies.

Les habitations de tiers génèrent relativement peu de contrainte pour les terres agricoles (mitage peu développé). Par contre, les sièges d'exploitation sont eux souvent confrontés à une présence de tiers à proximité. Cela explique sans doute pour partie les difficultés d'installation des dernières années.

Entité "Bélinois"

Délimitation de l'entité

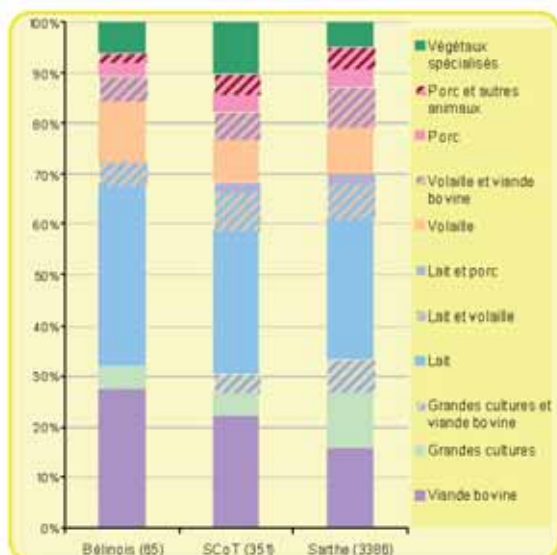
Cette entité regroupe neuf communes : Brette-les-Pins, Laigné-en-Belin, Moncé-en-Belin, Mulsanne, Saint Biez-en-Belin, Saint Gervais-en-Belin, Saint Ouen-en-Belin, Teloché et Écommoy.

Les types de sol sur cette entité sont favorables aux cultures d'été avec d'assez bons potentiels.

Présence agricole : une importante densité de siège d'exploitation

Sur les 14 500 ha de cette entité, environ 6 000 sont agricoles (soit 41% du territoire). Cette entité est donc moins agricole que la moyenne départementale. Cela s'explique en partie par la forte présence de la forêt que l'on retrouve sur toute la périphérie de cette entité.

107 exploitations ont leur siège d'activité sur ce territoire, dont 65 producteurs professionnels. **Le taux de producteurs accessoires est parmi les plus importants du territoire du SCoT (39%).**



Entité "Bélinois", systèmes de production

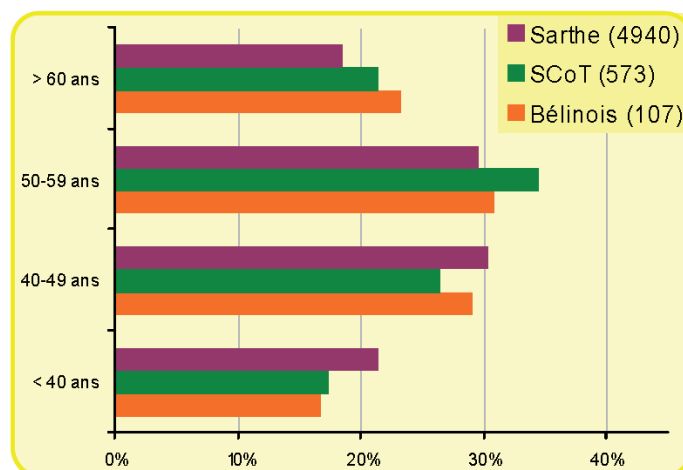
Systèmes de productions : un atelier animal par exploitation

Cette entité se caractérise donc par une forte majorité (plus de 75%) d'exploitations n'ayant qu'un atelier animal (lait seul, viande bovine seule, volaille seule). Cela tend à montrer que les exploitations ont plus de difficultés à monter plusieurs ateliers d'élevage sur leur siège.

Pyramide des âges : une restructuration du tissu d'exploitations ?

La principale spécificité de la pyramide des âges de l'entité "Bélinois" par rapport à celle du territoire du SCoT réside dans la part des 50-59 ans qui est plus faible au profit des parts des plus de 60 ans et des 40-49 ans.

Par ailleurs, c'est l'entité sur laquelle l'installation entre 1989 et 2009 a été la plus faible (en nombre par rapport aux exploitations professionnelles de 1988 : 14.5%). Cela laisse supposer qu'une restructuration du tissu d'exploitations agricoles s'est faite ou en cours sur cette entité.

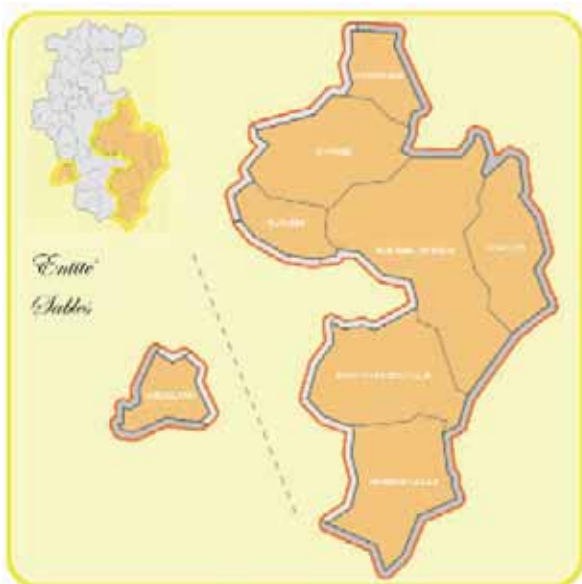


Entité "Bélinois", pyramide des âges

Enjeux : de fortes contraintes dues aux tiers

Sur cette entité, les tiers exercent de fortes contraintes sur les sièges d'exploitation et les terres (épandage). **C'est l'entité qui présente le plus fort mitage après l'entité "Urbain"**. A cela s'ajoute la forte pression urbaine (la consommation de terrains pour la construction de logement est la plus forte après l'entité "Urbain"). Les structures agricoles existantes dans cette entité sont de plus petites dimensions et moins diversifiées au niveau des élevages que sur le reste du territoire du SCoT. La dynamique d'installation montre par ailleurs que le nombre de sièges d'exploitation tend à diminuer. L'arrêt du mitage et la contention de l'urbanisation sont donc primordiaux pour permettre à l'agriculture de cette entité de se restructurer dans de bonnes conditions.

Entité "Sables"



Délimitation de l'entité "Sables"

Délimitation de l'entité

Huit communes forment cette entité : Challes, Champagné, Changé, Guécélard, Marigné-Lailly, Parigné-l'Évêque, Ruaudin et Saint Mars-d'Outillé.

Les sols, très sableux, sont plutôt favorables aux prairies mais restent à de faibles potentiels. Ils peuvent cependant représenter un bon potentiel pour les cultures maraîchères.

Cette entité est d'ailleurs marquée par la forte présence de la forêt.

Présence agricole : fort taux de producteurs accessoires

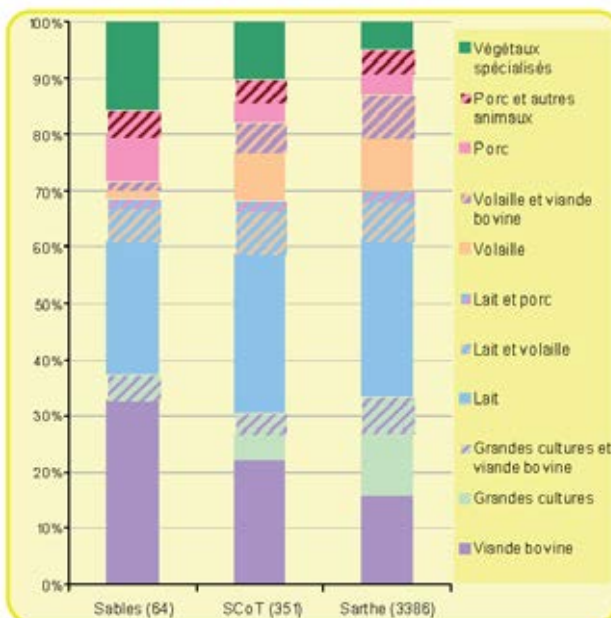
Cette entité est la plus étendue avec 23 500 ha. Mais c'est aussi celle dont la part de surfaces agricoles est la plus faible (après l'entité "urbain") : seulement 27% du territoire, soit 6 400 ha. Une partie importante du territoire est occupée par la forêt.

124 exploitations, dont 64 professionnelles, sont implantées sur cette entité. Le nombre de producteurs accessoires représente près de la moitié des exploitations. Ils exploitent environ 17% de la surface agricole de l'entité.

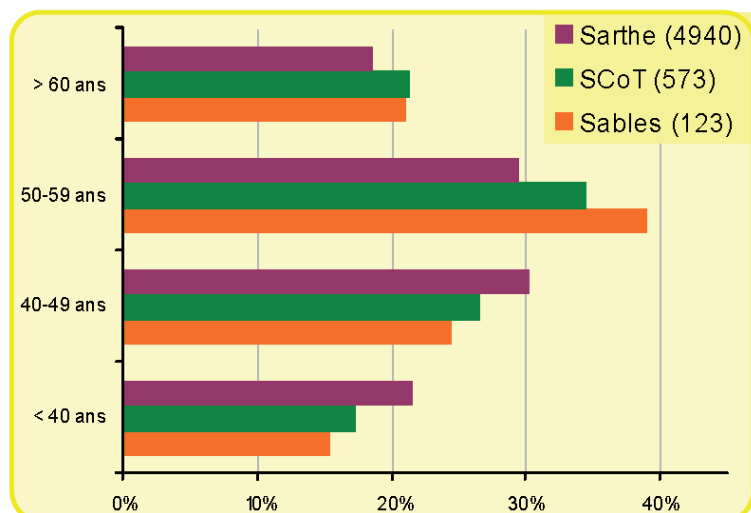
Systemes de productions : viandes bovines et végétaux spécialisés

Deux systèmes sont plus représentés dans cette entité que sur le territoire du SCoT : les végétaux spécialisés (surtout des maraîchers) et les producteurs de viande bovine. Les exploitations porcines sont également plus présentes. A contrario, les systèmes volaille ou laitier sont beaucoup moins présents.

Cela est conforme à la vocation des sols avec une prédominance des cultures maraîchères et des ruminants (bovins viandes et laitiers qui nécessitent des prairies).



Entité "Sables", systèmes de production



Entité "Sables", pyramide des âges

Pyramide des âges : de nombreuses cessations à venir

Cette entité se caractérise par une prédominance des plus de 50 ans par rapport au moins de 50 ans. Le fort taux de producteurs accessoires explique en partie ce constat (les producteurs accessoires ont une moyenne d'âge de 56 ans).

Le taux d'installation est parmi les plus faibles du territoire (le nombre d'installations entre 1989 et 2009 représente moins de 19% des exploitations professionnelles de 1988).

Avec le grand nombre d'exploitants qui vont partir à la retraite sous 10-15 ans et

une dynamique d'installation plutôt faible, cela pose question quant au renouvellement du tissu d'exploitations agricoles de cette entité.

Enjeux : quelle agriculture pour ce territoire ?

La question de l'avenir de l'agriculture professionnelle est plus forte sur cette entité que sur les autres entités (hormis l'entité "Urbain"). En effet, le fort taux de producteurs accessoires (c'est-à-dire non professionnels) combiné au faible taux d'installation pose question quant à la forme d'agriculture et aux systèmes de production adaptés à ce territoire. Cette entité est la plus soumise à la vente de terrains, à l'origine agricole, à des particuliers pour des fins de loisirs (données SAFER). Ces terrains de "loisirs" constituent un mitage du territoire. C'est aussi une des entités sur laquelle le mitage par des habitations est le plus important (proche de l'entité "Bélinois"), ce qui ne favorise pas l'élevage.

Entité "Vallées de la Sarthe et de l'Huisne"

Délimitation de l'entité

Cette entité compte quatorze communes : Allonnes, Joué-l'Abbé, La Bazoge, La Guierche, Montbizot, Neuville-sur-Sarthe, Saint Jean-d'Assé, Sainte Jammes-sur-Sarthe, Sargé-lès-Le-Mans, Souillé, Spay, Teillé et Yvré-l'Évêque.

Les sols de cette entité sont plutôt favorables aux cultures.

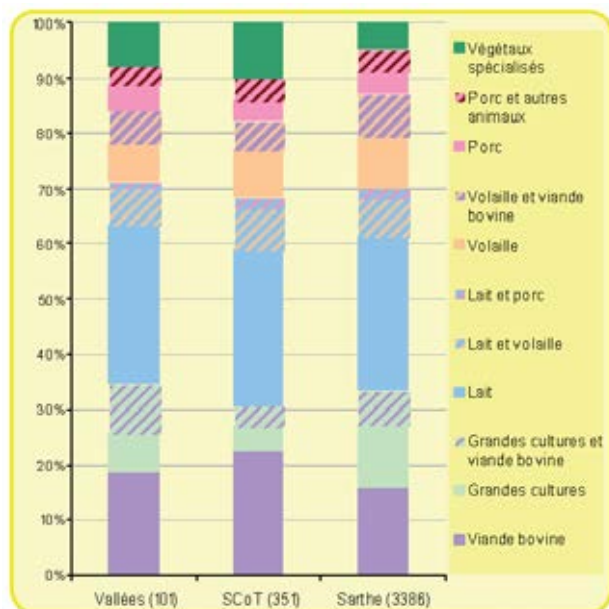


Délimitation de l'entité "Vallées"

Présence agricole : une entité très agricole

Cette vaste entité de 19 500 ha compte près de 54 % de terres agricoles (10 500 ha). La présence dans cette entité de plusieurs communes fortement urbanisées explique cela (Spay, Allonnes, Yvré l'Évêque, Sargé Lès-le Mans, La Bazoge...).

Sur les 150 exploitations ayant leur siège sur cette entité, 101 sont professionnelles. Le taux de producteurs accessoires (un tiers) est parmi les plus bas du territoire.



Entité "Vallées", systèmes de production

Systèmes de productions : grandes cultures plus présentes

On constate une part plus forte d'exploitations ayant une surface importante en grandes cultures (avec et sans viande bovine elle atteint 16%), cela correspond à la vocation des sols de cette entité. Les deux tiers des surfaces agricoles sont d'ailleurs mises en culture : c'est le taux le plus élevé du territoire du SCoT.

Pyramide des âges : une installation dynamique

Dans cette entité, la part des exploitants ayant moins de 40 ans est plus importante que sur le reste. A l'autre bout de la pyramide, les plus de 60 ans sont également plus présents.

La dynamique d'installation est parmi les meilleures (les installations de 1989 à 2009 représentent 23% des exploitations professionnelles de 1988).

Enjeux : une agriculture forte soumise à la pression foncière

Cette entité présente une agriculture forte et dynamique, où le renouvellement des exploitants semble s'effectuer. Le mitage est relativement peu présent et c'est l'entité sur laquelle les sièges d'exploitation sont le moins soumis à la présence de tiers à proximité. Par contre, la consommation foncière est importante sur cette entité et pourrait fragiliser l'agriculture ponctuellement, surtout sur les communes les plus proches du Mans.

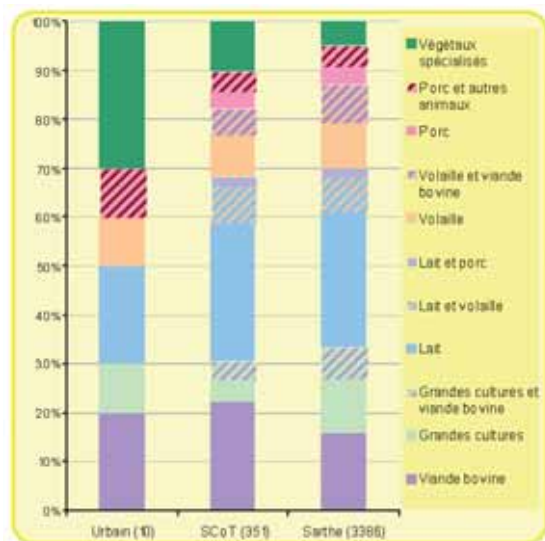
Entité "Urbain"



Délimitation de l'entité "Urbain"

Délimitation de l'entité

Les communes d'Arnage, Coulaines, La-Chapelle-Saint-Aubin, Le Mans et Saint Pavace constituent cette entité. Elle est très urbanisée et les surfaces agricoles de chaque commune sont inférieures à 300 ha. Cette entité a été constituée par défaut pour ne pas intégrer ces communes très peu agricoles aux autres entités. Son analyse en tant que telle est donc délicate dans la mesure où elle regroupe très peu d'exploitation.



Entité "Urbain", systèmes de production

Présence agricole : une agriculture résiduelle

Il y a seulement 900 ha de surface agricoles sur les 7 800 ha de cette entité. En effet, la majorité des surfaces sont urbanisées.

28 exploitations sont présentes sur ce territoire, dont 10 professionnelles. Le taux de producteurs accessoires de 61% est le plus élevé du territoire du SCoT. De plus ce sont les producteurs accessoires qui cultivent les plus petites surfaces (moins de 10 ha). On est donc en présence d'agriculture résiduelle.

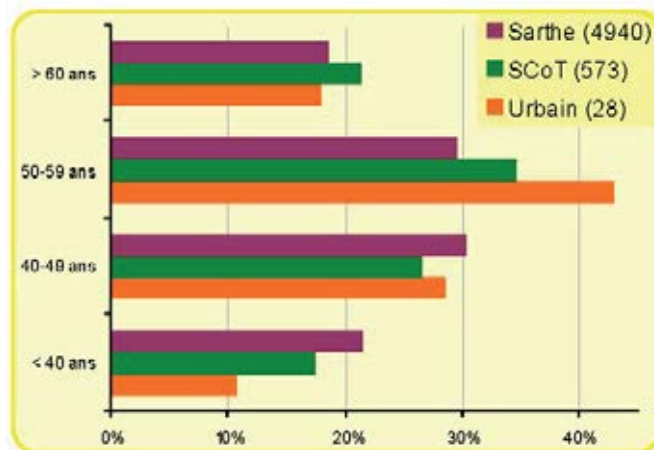
Systèmes de productions : présence de toutes les productions

La forte présence des producteurs de végétaux spécialisés marque la composition des systèmes de cette entité. Cependant, il est important de constater qu'en ces territoires très urbanisés persiste encore des élevages de tous les types (bovin, volaille et porc).

Pyramide des âges : très peu de moins de 40 ans

En corrélation avec le nombre important de producteurs accessoires, la pyramide des âges montre un important pic au niveau de la classe des 50-59 ans. Les moins de 40 ans sont eux très peu présents.

Malgré tout, des installations existent mais restent modestes (5 installations sur les deux dernières décennies).



Entité "Urbain", pyramide des âges

Enjeux : quelle forme d'agriculture pour ce territoire "urbain" ?

Le maintien d'une agriculture dans ces secteurs très urbanisés peut être un atout pour le territoire. Cependant, il est dans ce cas nécessaire de trouver des formes d'agriculture (systèmes de production, surfaces nécessaires...) compatibles avec l'environnement fortement urbanisé et qui restent économiquement viable. Plus qu'ailleurs une vision à long terme des évolutions du territoire est indispensable pour permettre de pérenniser les structures agricoles.

- **Un enjeu de développement des circuits courts**

Définition de la notion de circuits courts de commercialisation

Définition du Ministère de l'Agriculture :

« Un circuit court est un mode de commercialisation des produits agricoles qui s'exerce soit par la vente directe du producteur au consommateur, soit par la vente indirecte, à condition qu'il n'y ait qu'un seul intermédiaire. A cette définition, axée sur la notion de traçabilité, les acteurs du développement local y apposent bien volontiers une caractéristique complémentaire, celle de la proximité géographique entre lieu de production et lieu de consommation. »

La définition officielle du terme « circuit court » est donc restreinte au nombre d'intermédiaires. La notion de circuits courts de proximité est plus adaptée aux attentes des territoires en associant liens directs entre producteurs et consommateurs, économie locale et proximité géographique.

La démarche du Pays du Mans

Le Pays du Mans est porteur d'un programme européen Leader pour la période 2008-2015, avec comme priorité principale « la prise en compte des enjeux environnementaux dans une logique de complémentarité ville-campagne ».

Dans ce contexte, des études successives sur les circuits courts de commercialisation montrent que sur le territoire du Pays du Mans, le marché de l'économie de proximité représente une faible partie des produits commercialisés. Pourtant, parallèlement, la demande sociétale augmente (tant pour des questions de santé publique que de lien social), et que les agriculteurs réfléchissent à de nouveaux débouchés pour leurs productions.

A terme, la mise en place d'une stratégie d'approvisionnement local durable favoriserait le maintien de l'emploi et de l'activité agricole sur le territoire, la valorisation des produits locaux, la construction de nouvelles relations villes-campagne dans une démarche de développement durable, et enfin le développement de liens sociaux entre producteurs et consommateurs.

Cet approvisionnement pourrait s'adresser en particulier aux restaurants scolaires qui constituent une opportunité importante avec plus de 13 000 repas servis chaque jour.

VII. Synthèse et chiffres clés

Le SCoT du Pays du Mans concentre un tissu d'activités relativement diversifié, s'appuyant sur des ancrages historiques liés aux secteurs automobiles et aux activités financières. En 2006, 14 000 établissements ont été recensés sur le territoire, avec 127 000 emplois, dont les 2/3 sur la communauté urbaine Le Mans Métropole, tandis que le secteur des services aux entreprises et aux particuliers rassemble plus de 60 % des emplois.

On notera que la population en âge de travailler se structurait autour de 125 000 personnes en 2006, avec une part de ces actifs diplômés de l'enseignement supérieur plus faible que dans des SCoT du même type. Les zones d'activités économique et commerciales représente une surface d'environ 2 200 ha.

L'économie résidentielle est très présente sur le SCoT du Pays du Mans, avec le commerce automobile et le commerce de détail qui représentent 10 % de l'emploi en 2009.

Avec 35 000 ha de terres exploitées, l'activité agricole s'étend sur 43% du territoire du SCoT du Pays du Mans, avec environ 580 exploitants. Cette activité reste diversifiée mais avec une baisse du nombre d'exploitant et une tendance à leur vieillissement.

- **Des enjeux pour demain**

- Quelle structure économique pour le territoire ?
- Quelle localisation spatiale de l'économie et de l'emploi ?
- Quel soutien pour l'activité agricole ?

- **Les chiffres clés**

Pour l'économie :

	Indicateurs	Pays du Mans 2006	Source
La population active	Nombre d'actifs	125 000	INSEE
	Taux d'activité	72%	INSEE
	Nombre d'actifs sans emplois	14 000	INSEE
	Taux d'emplois des séniors (50-64 ans)	53%	INSEE
	Taux d'actifs ayant un diplôme (BAC ou BP)	46%	INSEE
	Salaire horaire brut moyen par habitant	15,39€	INSEE
Structure économique	Nombre d'emplois	127 000	INSEE
	Nombre d'entreprises	14 000	CCI
	Part des emplois dans les services	63%	INSEE
	Nombre d'emplois dans l'ESS	8 500	CRESS/CEAS72
	Part des établissements ayant un savoir-faire spécifique	55%	INSEE
Economie résidentielle	Surface commerciale	390 000m ²	CCI
	Part des emplois dans le commerce	10%	CCI
	Part des emplois dans la construction	7%	CMA
	Part des emplois dans le secteur financier	6%	INSEE
Zones d'activités économiques	Surfaces des espaces dédiés à l'économie dans les PLU au 01/01/2013	2950 ha	SM SCOT PDM
	Surfaces des zones d'activité existantes et en cours de commercialisation au 01/01/2013	2200 ha	SM SCOT PDM

Pour l'agriculture :

Thématique	Indicateurs	Pays du Mans (+ Spay)	Sarthe	Source
Occupation du Sol	Part des terres agricoles en 2008	35 000 ha 43 %	nc	Déclaration PAC 2008
	Part des terres agricoles selon CLC 2006	67 %	nc	Corine Land Cover ²⁴ 2006 (limite maille 25 ha)
Exploitations agricoles	Surface moyenne exploitations professionnelles	88 ha hors accessoires	101 ha	Chambre d'Agriculture Sarthe
	Evol. annuelle de la surface moyenne des exploitations 2000 et 2008	+ 1.2 % / an	nc	Déclaration PAC 2000-2008
	Evol. des surfaces déclarées PAC 2000-2009	- 3.5 % (130 ha ne sont plus déclarés en moyenne chaque année)	-1.5 %	Déclaration PAC 2000-2009
	Nb d'exploitations professionnelles	350	nc	Estimation Chambre d'Agriculture Sarthe
	Nb exploitations avec siège sur territoire	580	nc	Demandes aides PAC 2008 – DDT 72
	Evol. 1979 et 2000 du nb d'exploitations	- 58 %	- 55 %	RGA ²⁵ AGRESTE
	Evol. annuelle 2000 et 2008 du nb d'exploitations	- 1.7 % / an (10 exploitations)	nc	Déclaration PAC 2000-2008
Producteurs accessoires	Surface moyenne des producteurs accessoires	16.5 ha	19.5 ha	Chambre d'Agriculture Sarthe
	Producteurs accessoires	225 (40 % des exploitations) sur 3 700 ha	32 %	Chambre d'Agriculture Sarthe
Sociétés agricoles	Nb de sociétés (GAEC ²⁶ , SCEA ²⁷) en 2009	46 (8 % des exploitations)	nc	Chambre d'Agriculture Sarthe
Cultures	Part des producteurs de cultures végétales spécialisées et Maraîchage	10 %	5 %	Chambre d'Agriculture Sarthe
	Part des exploitations en polyculture - élevage	85 %		Chambre d'Agriculture Sarthe
	Producteurs de viande bovine seule	23 %	16 %	Chambre d'Agriculture Sarthe
Filière courte	Exploitations en vente directe	80	300	Chambre d'Agriculture Sarthe
Epandage	Part de la surface agricole ayant des contraintes d'épandage (exclusion 100 m)	25 %	nc	Chambre d'Agriculture Sarthe

²⁴ Base de données européenne d'occupation biophysique des sols

²⁵ Recensement Général Agricole

²⁶ Groupement Agricole d'Exploitation en Commun

²⁷ Société Civile d'Exploitation Agricole

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL



Contenu

I.	Une densité commerciale Sarthoise concentrée sur Le Pays du Mans	164
•	Le grand commerce, un secteur porteur d'emplois.....	164
•	Une offre départementale inférieure à la moyenne régionale en nombre d'habitants par commune.	165
•	Une forte attractivité commerciale du Pays du Mans.....	166
•	Un tissu commercial dense et diversifié.....	167
II.	Une répartition de l'offre commerciale déséquilibrée	168
•	Des pôles attractifs concentrés sur l'agglomération mancelle	168
•	Une offre commerciale du centre-ville qui évolue	171
•	Le développement d'une offre commerciale relais de bassin de vie	172
•	Le maintien d'une offre de proximité	173
III.	Des enjeux d'aménagement du territoire.....	176
•	La gestion de l'accessibilité des zones commerciales majeures	176
•	La maîtrise de la consommation d'espace.....	176
•	La qualité des aménagements.....	177

La Loi de Modernisation de l'Economie (loi n°2008-776 du 4 août 2008) a profondément modifié les autorisations de développement commercial en augmentant leur seuil à 1000 m² de surface de vente au lieu de 300 m² et en remplaçant la notion d'équipement commercial par la notion d'aménagement commercial (une logique d'aménagement du territoire plutôt qu'une logique économique).

Par ailleurs, la loi LME a également défini les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC, commission chargée de prendre des décisions sur les projets de création et extension de certains commerces et activités soumis à autorisation d'exploitation commerciale) ainsi que les Documents d'Aménagement Commercial, visant à une meilleure prise en compte de la question commerciale dans les SCoT.

La loi dite « Grenelle 2 » (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) met en avant l'urbanisme commercial dans les documents d'urbanisme et de planification territoriale.

La question de l'urbanisme commercial devient un véritable enjeu, non seulement économique mais aussi en termes d'aménagement du territoire. Les zones commerciales jouent effectivement un rôle majeur dans l'aménagement et le fonctionnement territorial avec notamment des impacts sur la mobilité, l'accessibilité, la consommation d'espace, la mixité des fonctions, etc. Ces éléments doivent être pris en compte dans l'élaboration du projet de planification du SCoT.

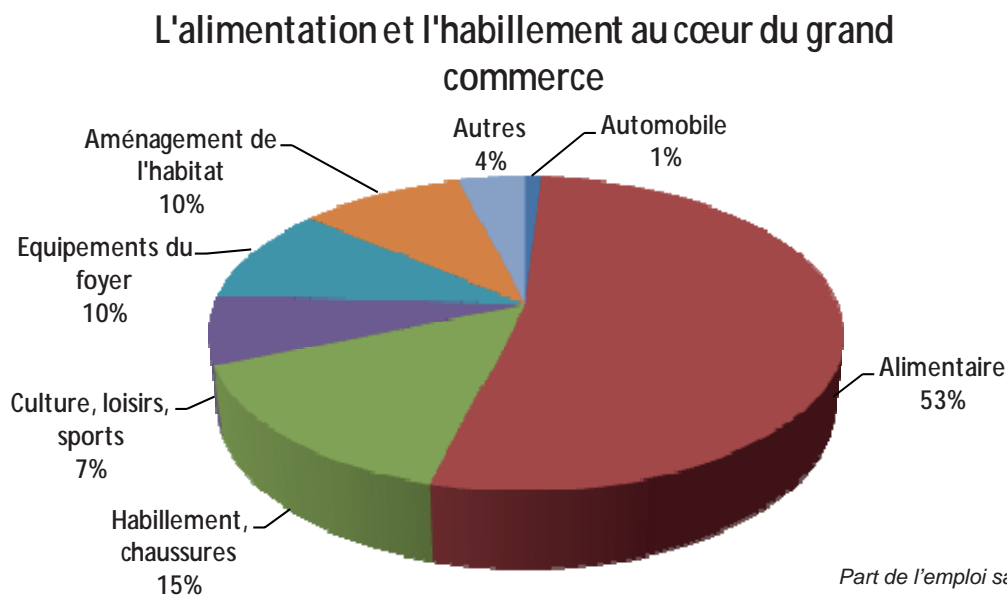
I. Une densité commerciale Sarthoise concentrée sur Le Pays du Mans

• Le grand commerce, un secteur porteur d'emplois

Avec 11 300 emplois en 2007, le commerce de détail et le commerce automobile sont très présents au sein du SCoT du Pays du Mans. Ils y représentent 10 % de l'emploi, soit un point de plus que dans les autres SCoT. Ils ont connu une très forte progression sur les dernières années (+ 16,6 % en trois ans, soit 1,8 % en moyenne annuelle). Cette évolution est principalement portée par le grand commerce dont les effectifs ont augmenté de + 3,9 % par an. Le nombre d'enseignes a également connu une croissance importante.

Alors que le commerce de proximité se développe plutôt au sein même des communes, dans les centres-villes, le grand commerce trouve plutôt sa place en périphérie.

Le grand commerce, c'est-à-dire les grandes surfaces alimentaires et non alimentaires, s'est largement développé au cours de la dernière décennie. Il emploie près de la moitié des salariés du commerce de détail et du commerce automobile. Cette part est très légèrement inférieure à celle des autres SCoT, alors que globalement le poids du commerce est plus important au Mans qu'ailleurs.



Le développement du grand commerce a été porté par le secteur automobile, l'habillement-chaussure et la culture-loisirs-sports. Dans ces enseignes, les effectifs ont augmenté entre 6% et 19% en moyenne annuelle, alors que les hypermarchés, supermarchés et les magasins d'équipement du foyer ont connu une croissance beaucoup plus modérée (2,6 % par an). La progression du grand commerce d'habillement-chaussure est d'ailleurs une particularité mancelle, les autres SCoT ayant vu plutôt progresser le commerce d'équipement du foyer.

- **Une offre départementale inférieure à la moyenne régionale en nombre d'habitants par commune.**

Dans la région Pays de la Loire, plus de 41 000 commerces (tous commerces confondus) étaient présents en 2009. Ils se répartissent de la manière suivante selon les départements :

Répartition commerciale au sein de la région Pays de la Loire

Département	Nombre de commerces en 2009	Part du commerce dans la région	Population en 2009	Nombre d'habitants par commerces en 2009
Loire Atlantique	15 973	38,9%	1 266 358	79,2
Maine et Loire	8 582	20,9%	780 082	90,8
Vendée	7 585	18,5%	626 411	82,5
Sarthe	5 778	14,5%	561 050	97,1
Mayenne	3 189	7,7%	305 147	95,6
Total Pays de la Loire	41 107	100%	3 539 048	86

Source : INSEE

Sur le département de la Sarthe, l'offre commerciale est très diverse. Avec plus de 5 778 commerces pour 561 050 habitants en 2009, cette offre représente plus de 97 habitants par commerces. Ce ratio est au-dessus de la moyenne régionale de 86 habitants par commerce, l'offre départementale est donc inférieure à l'offre régionale.

Cependant, le territoire sarthois présente une densité commerciale importante, qui continue de croître au fur et à mesure de l'implantation de nouvelles enseignes sur le département.

De nombreuses surfaces autorisées en Commission Départementale d'Aménagement Commercial :

Surfaces commerciales autorisées en CDAC

	2007	2008	2009	2011
Pays du Mans	18 315m²	31 130m²	42 153m²	39 108m²
Hors Pays du Mans	18 000m ²	22 178m ²	16 834m ²	29 321m ²
Total en Sarthe	36 315m²	53 368m²	58 987m²	68 429m²

Source : ESO Le Mans

Entre 2001 et 2007, période durant laquelle les demandes d'implantations commerciales étaient obligatoires pour tous commerce de plus de 300 m² de surface de vente, plus de 281 000m² ont été autorisés contre 87 500 m² refusés.

A partir de 2008, le seuil de surface des demandes d'implantation a été relevé à 1 000 m². Entre 2008 et 2011, plus de 180 000 m² ont été autorisés contre 14 000 m² refusés.

Ainsi, en moyenne, la surface autorisée par an avant 2008 (période 2001-2007) était d'environ 40 000 m², **tandis qu'après 2008, cette surface moyenne est passée à environ 45 000 m², et ce malgré que les commerces de moins de 1000 m² ne soient plus répertoriés.**

Ces demandes d'implantations se situent en général à proximité des pôles urbains et particulièrement sur l'agglomération mancelle.

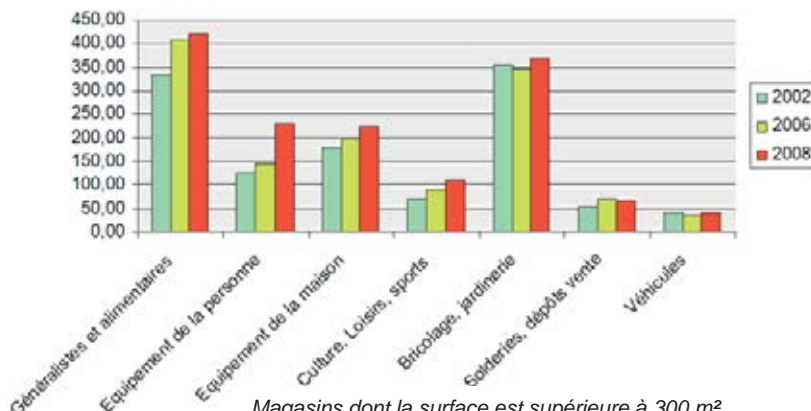
• **Une forte attractivité commerciale du Pays du Mans**

Jusqu'en 2007, les implantations commerciales de plus de 300 m² sont relativement équilibrées entre le Pays du Mans et le reste du département. A partir de 2008, les demandes d'implantations commerciales de la Sarthe sont situées principalement au sein du Pays du Mans.

En 2011, 74% des demandes d'implantations commerciales sur la Sarthe sont situées sur le Pays du Mans. Ces implantations concernent surtout le domaine alimentaire et la création de galeries commerciales avec notamment la création de grands complexes commerciaux en entrée de ville (Family Village, Parc Manceau, etc.).

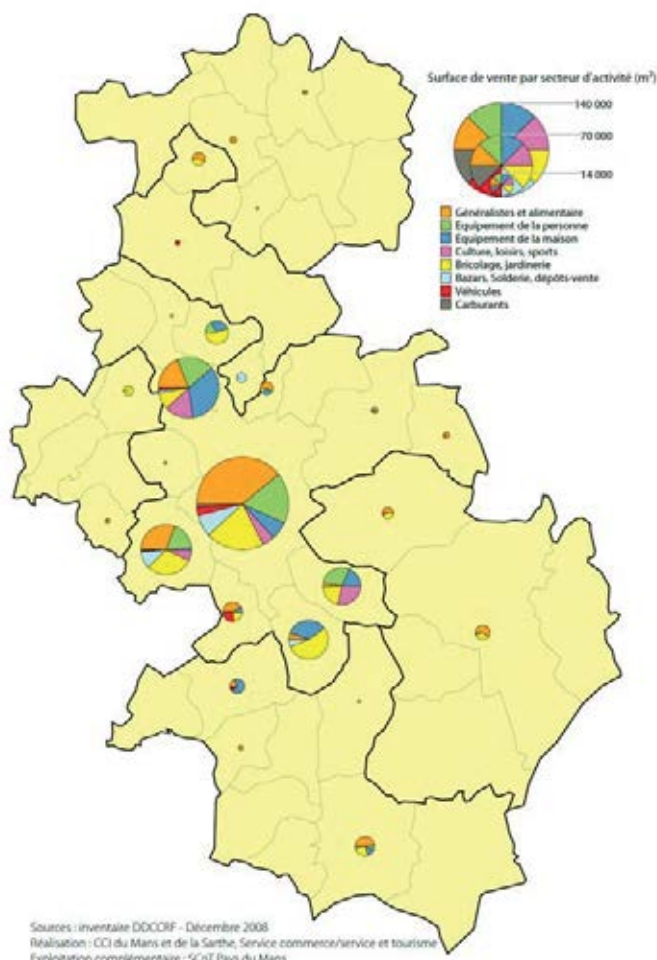
Sur le Pays du Mans, le recensement de 2008 évalue à 390 000 m² les surfaces de vente. Le territoire dénombre 285 grandes et moyennes surfaces, pour une densité

Evolution des densités (m²/1000 hts) commerciales par activité sur le territoire



Magasins dont la surface est supérieure à 300 m²
Source : CCI d'après DDCCRF

Equipement commercial par commune en 2008



Sources : inventaire DDCCRF - Décembre 2008
Réalisation : CCI du Mans et de la Sarthe, Service commerce/service et tourisme
Exploitation complémentaire : SCoT Pays du Mans

commerciale de 1 480 m² pour 1 000 habitants (en 2008/2009). Sur l'ensemble du département, cette densité est de 1 270 m² pour 1 000 habitants. Le Pays du Mans affirme son caractère attractif et de polarisation commerciale en regroupant 55% de l'équipement commercial sarthois.

Hormis l'activité automobile en 2006 et les solderies en 2008, tous les secteurs commerciaux ont connus une évolution positive des densités commerciales entre 2002 et 2008.

- **Un tissu commercial dense et diversifié**

Depuis le développement commercial lié aux grandes surfaces alimentaires s'installant sur le territoire dans les années 70, la densité commerciale du Pays du Mans n'a eu de cesse de s'accroître. Cette tendance s'est par ailleurs renforcée entre 2000 et 2010, laissant apparaître une nouvelle génération de centres commerciaux de type « Retail Park »¹.

Récemment, l'agglomération mancelle a vu se développer comme dans tous les territoires de nouvelles formes de commerce à travers les enseignes de *Discount*. En 2002, dix entreprises *Discount* étaient installées sur 6 900 m² ; en 2008, elles sont 21 pour 16 000 m², soit une progression de leur surface commerciale de + 132 % en 6 ans.

Activité	2002	2008	Evo 02/08
Généralistes/Alimentaire	86 978	110 303	+ 26,8 %
Equipement de la personne	32 708	60 667	+ 85,48 %
Equipement de la maison	48 293	60 451	+ 25,17 %
Bazar/Solderie	15 137	21 913	+ 44,76 %
Bricolage/Jardinage	92 124	96 287	+ 4,52 %
Culture/Loisirs/Sport	21 475	29 654	+ 38,09 %
Véhicules	9 754	10 000	+ 2,52 %
Carburant	0	4 327	+ 100 %
TOTAL	306 469	393 602	+22,1%
soit ...% de l'activité départementale	58%	55%	

Répartition des surfaces de vente de plus de 300m² par activité sur le SCoT du Pays du Mans
Source : CCI d'après DDCCRF

¹ Selon le CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux), un parc d'activités commerciales (Retail Park) se définit comme étant « un ensemble commercial à ciel ouvert, réalisé et géré comme une unité. Il comprend au moins 5 unités locatives et sa surface est supérieure à 3 000 m² de SHON (surface construite). »

II. Une répartition de l'offre commerciale déséquilibrée

Le mouvement d'expansion commerciale périphérique, en augmentation constante depuis ces dernières décennies, connaît un accroissement rapide. Il répond à une logique économique qui prévoit que la multiplication des ouvertures d'établissements vienne en partie compenser la stagnation voire la baisse de rendements au m² de surface de vente.

- **Des pôles attractifs concentrés sur l'agglomération mancelle**

La dynamique commerciale est particulièrement forte aux portes de l'agglomération mancelle (zones Nord et Sud). Cette vitalité est due à la situation de ces espaces suburbains. Ils sont d'une part proches des grands pôles d'emplois et des zones denses de population, et ils captent d'autre part la majeure partie des migrations alternantes (domicile-travail) quotidiennes (aire urbaine du Mans de 338 981 habitants en 2009) et les populations au pouvoir d'achat élevé.

Une domination commerciale des zones Nord et Sud

Les zones Nord et Sud regroupent une large partie de l'offre commerciale du SCoT du Pays du Mans. Elles possèdent un rayonnement qui s'étend au-delà des limites départementales. Elles regroupent des enseignes locomotives comme Auchan, Alinéa, Conforama, Décathlon, Castorama, Boulanger, Kiabi, etc, en zone Nord, et Décathlon, Leroy Merlin, But, Family Village, etc, en zone Sud.

Ces deux zones ne se sont cependant pas développées de la même manière :

- La zone Nord s'est urbanisée sous forme de ruban, partant de la zone du Moulin aux Moines (Auchan) et en s'étendant vers Saint Saturnin (Multiplexe cinématographique, lotissement de Villeneuve) et vers Le Mans (ZAC de l'Ardoise, Parc Manceau).

- La zone Sud résulte quant à elle d'une urbanisation discontinue en première couronne périurbaine du Mans (Ruaudin et Mulsanne). La ZAC du Cormier s'est principalement développée à la fin des années 1990 et s'est spécialisée dans l'équipement de la maison, du jardin et de l'artisanat. L'arrivée du « retailpark » Family Village en 2007 a permis de diversifier la zone.

Aménagement/Urbanisme		
	Zone Nord	Zone Sud
Communes d'implantation	Le Mans, La Chapelle Saint Aubin, Saint Saturnin	Mulsanne, Ruaudin
Composition de la zone	Zone de l'Ardoise, Zone du Moulin aux Moines, Avenue du Mans, Porte de l'Océane et zone Villeneuve	Zone du Cormier et zone des Hunaudières
Nombre de commerces en 2011	170	68
Nombre de locaux vacants en 2011	8	2
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Des locomotives vieillissantes face à de nouvelles créations (Parc Manceau), - Architecture de « boîtes », - Un aménagement de l'espace public peu harmonieux, - Congestion de flux routiers, - Peu de liaisons douces entre les zones, - Sédentarisation des locaux vacants, - Absence de mixité fonctionnelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Locomotives récentes et attractives, - Peu de liaisons douces entre les zones, - Congestion de flux routiers, - Apparition de locaux vacants, - Absence de mixité fonctionnelle. - Liaisons transports collectifs inadaptée
Surface de vente		
Catégories	Surfaces de vente en 2012 (en m ²)	
Autres (non commerciales)	239 700	47 760
Alimentation	43 000	3 668 (+5 000m ² en 2014 pour Auchan)
Hôtels, restaurants, cafés	10 100	3 330
Equipement et entretien de la personne	30 600	50 426
Equipement de la maison et du jardin	72 200 (+30 000 en 2012 pour le Parc Manceau)	23 804
Sport, culture, loisir	13 600	13 560
Commerce d'occasion, solderie	15 400	4 590
Locaux vacants	9 500	1 179
Surfaces totales (surface brute sans voirie et parking) et commerciales	434 100m ² dont 196 600 de surfaces de vente, soit 45,3%	148 317m ² donc 100 532m ² de surfaces de vente, soit 67,7%

Source : A.GASNIER, B. METAIS, rapport de l'université 2001/2012

Un rééquilibrage de l'offre Est/Ouest

Un rééquilibrage progressif de l'offre s'effectue à l'Est et à l'Ouest du Mans, dans l'optique de décongestionner les zones Nord et Sud qui regroupent l'attractivité commerciale majeure et les flux de transit important.

La zone du Vivier sur Allonnes base son développement notamment autour d'une grande surface commerciale et sa galerie marchande associée.

Inscrit dans les Plans Locaux d'Urbanisme de la Ville du Mans et d'Yvré l'Evêque, il est prévu sur le secteur de Béner un développement commercial destiné à développer une nouvelle offre commerciale à l'Est de l'agglomération mancelle. Le projet prévoit le transfert de l'hypermarché situé sur la zone des Fontenelles accompagné de son centre commercial ainsi qu'une mixité fonctionnelle avec en complément de la partie commerciale, le développement d'un secteur résidentiel et de quelques activités économiques.

Constats et enjeux de l'offre commerciale aux portes de l'agglomération mancelle

Constats	Enjeux
Une prédominance du développement commercial en zone Nord et Sud	Rééquilibrage de l'offre et maîtrise de l'étalement commercial
Flux routiers intenses	Meilleure gestion des flux
Desserte en transport collectif peu facile dans la congestion automobile	Intégration d'un aménagement en faveur des modes doux et des transports en communs
Prédominance de la mono-fonctionnalité	Mixité emplois – commerce – habitat
Faible qualité architecturale et environnementale faible	Intégration du bâtiment dans le paysage, qualité architecturale et prise en compte de l'environnement
Enseignes vieillissantes	Renouveler l'offre commerciale en proposant des enseignes nationales nouvelles
Apparition de locaux vacants	Opportunité de renouvellement urbain

Source : ESO Le Mans

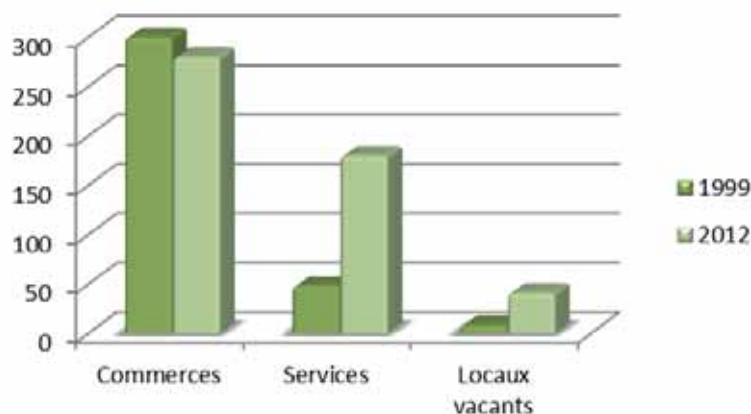
• Une offre commerciale du centre-ville qui évolue

Le centre-ville du Mans a connu, vers la fin des années 1990, une période de fermetures d'enseignes importante. Des secteurs d'activités ont en partie quitté le centre-ville (comme celui du sport).

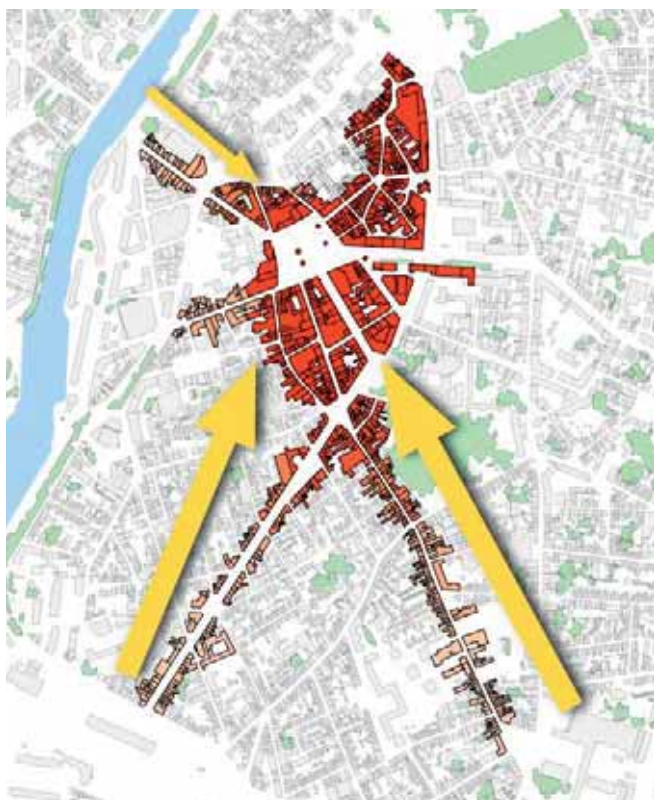
Une attractivité en baisse et des locaux commerciaux souvent petits, ont été les deux principaux facteurs des transferts. Cette baisse de l'attractivité a provoqué un « turn-over » des enseignes, qui conduit aujourd'hui à une multiplication des locaux vacants, en particulier sur les marges de l'hyper centre.

Ainsi, une étude comparative de l'occupation des rues Nationale, Gambetta, des Minimes et G^{al} Leclerc, entre 1999 et 2012, a mis en évidence :

- une baisse de l'offre commerciale, passant de 85% en 1999 à 55,7% en 2012.
- une augmentation des services (banques, assurances, etc.) passant de 12,8% en 1999 à 36% en 2012.
- l'apparition significative de locaux vacants, passant de 8 en 1999 à 42 en 2012.



Evolution des commerces et services du centre-ville du Mans entre 1999 et 2012
Source : ESO Le Mans



Principe de rétractation des rues commerçantes du centre-ville
Source : SCoT Pays du Mans

Ces évolutions laissent apparaître une certaine rétractation du centre-ville vers un axe allant de la place de la République à la place des Jacobins, comme l'illustre le schéma ci-contre.

Cette rétractation du centre-ville est liée notamment à :

- des surfaces de locaux commerciaux trop petites (entre 37 m² et 50 m²) pour la demande actuelle,
- une faible diversité de l'offre commerciale (absence ou insuffisance de secteurs comme le sport, l'équipement de la maison, les loisirs, le jardinage, le bricolage, etc.)
- un prix du loyer trop élevé en comparaison avec d'autres agglomérations,
- un manque de nouvelles « locomotives commerciales² » capables de générer des flux importants de chalands, d'attirer de nouvelles enseignes et de contribuer à la dynamique commerciale de centre-ville. Les locomotives actuelles (Fnac, C&A, Galeries Lafayette, Monoprix, etc.) ont toutes plus de vingt ans.

²Une locomotive est une enseigne qui par sa capacité d'attraction joue un rôle moteur dans l'animation et la création de trafic d'une zone commerciale ou d'un centre commercial.

L'offre commerciale de centre-ville devient donc vieillissante. Elle souffre d'un manque de réserves foncières et immobilières capables d'accueillir des enseignes de format urbain, mais aussi d'une forte concurrence avec l'offre de périphérie et l'implantation de nouveaux centres commerciaux accueillant des enseignes de moins de 300 m².

L'activité commerciale du centre-ville subit également la délocalisation de nombreux emplois tertiaires, administratifs et professions libérales qui se sont installés dans les quartiers périphériques (MMA, cité administrative, le départ des professions libérales du centre-ville vers les Sablons, etc.).

Constats et enjeux de l'offre commerciale du centre-ville du Mans

Constats	
Une rétractation du centre-ville	Obtenir un centre-ville plus compact et plus dense
Absence d'une offre commerciale élargie	Redynamiser l'offre par l'innovation : du ludique en proposant de nouvelles branches d'activités commerciales,
Pertes de clients induites par des délocalisations d'emplois	Réintroduire des surfaces tertiaires pour l'emploi au cœur du centre-ville

Source : ESO Le Mans

Centre Sud : un pôle commercial d'agglomération et un rôle de centralité de quartier

La zone commerciale du Centre Sud se trouve aujourd'hui au cœur d'un quartier urbanisé du Mans. Elle joue un rôle d'offre d'agglomération, mais aussi de proximité pour les quartiers des Glonnières et des Sources.

Cette zone s'est développée autour de la première grande surface implantée au Mans en 1968 (Record puis Carrefour) ainsi que les zones commerciales associées (Polyshop puis Centre Sud), elle est depuis 2007 accessible par le tramway. Les enseignes installées au nord de la zone complètent l'offre de la galerie marchande.

- **Le développement d'une offre commerciale relais de bassin de vie**

L'offre commerciale du Pays du Mans comprend également des pôles commerciaux plus modestes qui jouent un rôle de relais de bassin de vie

Une offre en première couronne mancelle

Proches du Mans, les zones commerciales des communes d'Arnage et de Changé se sont constituées en raison notamment :

- de la proximité d'un axe routier très fréquenté (rocade ou déviation Sud Est),
- du développement à la marge de la commune, tourné vers la ville du Mans,
- du développement d'une grande surface à dominante alimentaire,
- de la création d'une galerie commerciale répondant à des besoins en services (pharmacie, coiffeur, pressing),
- de l'implantation à proximité d'enseignes à vocation d'équipement de la maison et jardin.

Une offre dans les principales polarités du Pays du Mans :

Les commerces des polarités périurbaines (Ecommoy, Parigné l'Evêque, Saint-Jamme sur Sarthe) se sont développés à la périphérie des bourgs. Le développement commercial de ces communes est lié à leur situation d'ancien chef-lieu de canton (Parigné l'Evêque,

Ecommoy) ou à leur rôle de centralité historique (Sainte Jamme sur Sarthe et les fonderies d'Antoigné). Elles intègrent un schéma de développement commercial classique :

- développement à la périphérie du bourg,
- proximité d'une route départementale, voire nationale,
- implantation d'une grande surface à dominante alimentaire,
- constitution d'une petite galerie commerciale,
- positionnement de commerces juxtaposant la grande surface (à dominante bricolage, jardinerie, etc.),
- Rayonnement supra-communal.

Constats et enjeux de l'offre commerciale périurbaine

Constats	Enjeux
Offre satisfaisante	Développement maîtrisé
Implantation à la périphérie	Intégration des liaisons douces avec les quartiers environnants
Architecture spécifique	Intégration paysagère et urbanistique d'entrée de communes
Surface bitumée (aménagement de la parcelle, parking...) importante	Introduction des notions de développement durable (parkings verts...) et de densification des stationnements (parking silos, mutualisation...)
Rayonnement intercommunal de bassin de vie	Evasion commerciale à contenir

Source : ESO Le Mans

• Le maintien d'une offre de proximité

La question du maintien et du développement du commerce de proximité du Pays du Mans, notamment dans les espaces périurbains et ruraux.

Le commerce de proximité est celui par lequel la clientèle effectue des achats de biens ou de services qui rythment la vie sociale des habitants et donc des centralités (bourgs et quartiers). Il comprend les petits achats de tous les jours ou les courses de la semaine (alimentation, tabac, presse...) et des achats liés aux services, plus occasionnels (coiffure, esthétique, fleuriste, pharmacie, etc.).

Entre 1998 et 2008, le nombre de petits commerces alimentaires de proximité est globalement en baisse. Les mobilités domicile-travail sur des trajets de plus en plus longs pourraient en partie expliquer ce phénomène. En effet, les consommateurs privilégient les achats groupés sur les trajets pendulaires, auprès de zones d'offres commerciales de plus en plus complètes.

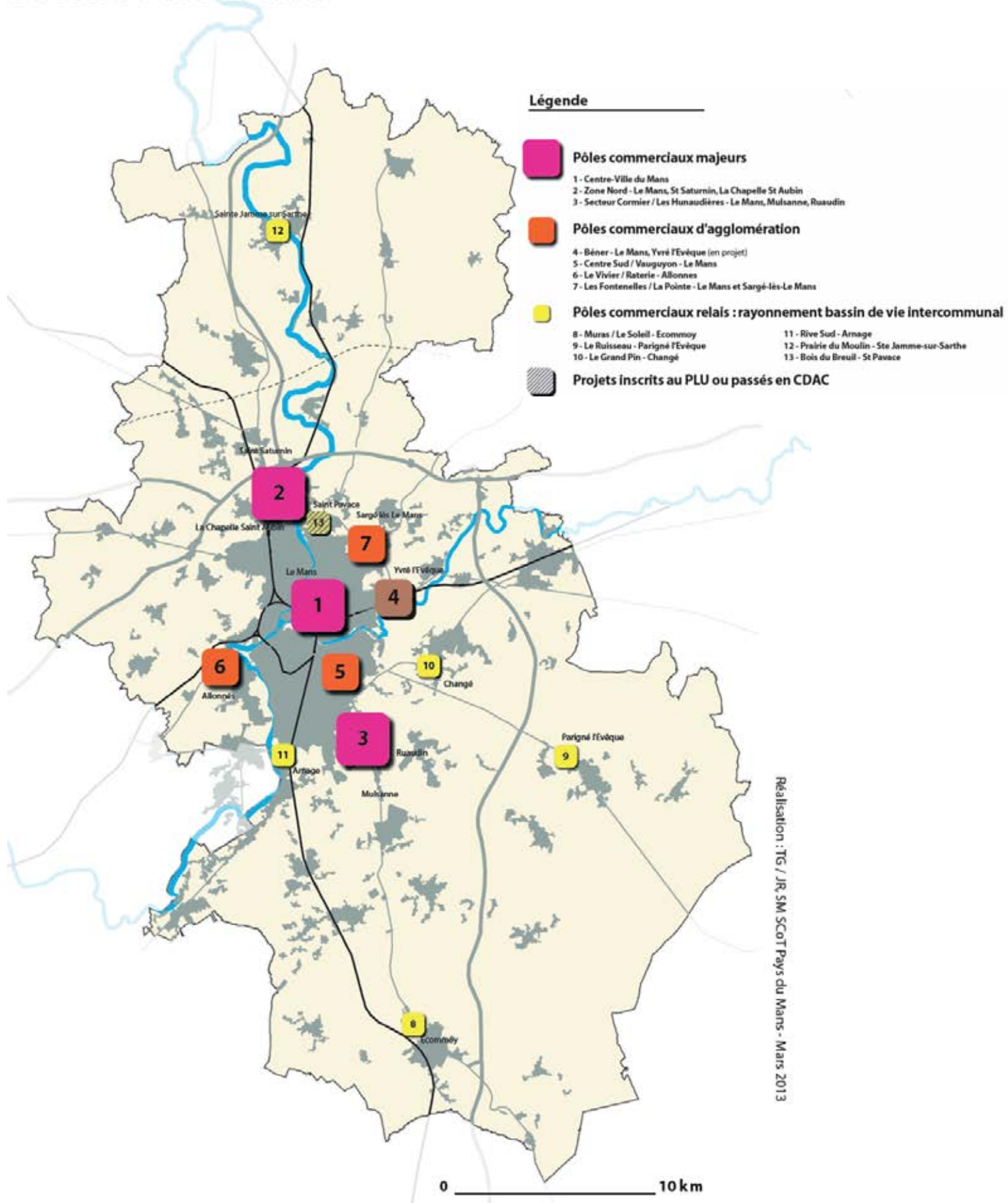
Parmi les communes les plus rurales, les communes de Fay et de Courceboeufs ne disposent d'aucun commerce. Pour d'autres comme Saint Mars sous Ballon, Teillé, Saint Biez en Belin, l'unique commerce regroupe plusieurs activités dans un local multiservice.

Constats et enjeux de l'offre commerciale de proximité

Constats	Enjeux
Commerces de besoins quotidiens	Maintien et développement
Rayonnement local	Fidélisation d'une clientèle afin de lutter contre l'évasion commerciale
Un développement d'une nouvelle offre de proximité dans les quartiers du Mans	Maintien et développement du format urbain des enseignes

Source : ESO Le Mans

LES PRINCIPAUX POLES COMMERCIAUX DU SCoT DU PAYS DU MANS



Réalisation : TG / JR, SM SCoT Pays du Mans - Mars 2013

III. Des enjeux d'aménagement du territoire

L'analyse des différentes zones commerciales du territoire du SCoT du Pays du Mans a permis de mettre en évidence des enjeux d'aménagement du territoire.

- **La gestion de l'accessibilité des zones commerciales majeures**

Des problèmes de congestion

Aux heures de pointes, la congestion automobile est très intense aux alentours des zones commerciales périphériques. Des réalisations ont été faites pour fluidifier le trafic (aménagement d'une trémie en zone Nord).

Cependant, le faible développement des modes doux et les difficultés de circulation des transports en commun conduisent à une utilisation quasi exclusive d'un véhicule motorisé pour se déplacer dans ces zones.

Une desserte en transports en commun peu adaptée

Avec en moyenne un bus tous les 20/25 minutes, le trafic du transport en commun reste faible au vu de l'attractivité des zones. Sans voie réservée, le transport en commun accuse des retards importants aux heures de pointes.

Une faible gestion des modes doux

Les déplacements automobiles sont massivement représentés dans les zones commerciales périphériques. Les cheminements piétonniers et cyclistes y sont particulièrement difficiles.

Une mono-fonctionnalité des zones commerciales

Le manque de multifonctionnalité au sein des zones commerciales engendre des mouvements journaliers à certaines heures de pointes qui, corrélés au trafic de transit, provoquent une forte congestion automobile.

- **La maîtrise de la consommation d'espace**

Un étalement urbain important

Le développement commercial a généré une extension des zones sur des espaces naturels et agricoles, accélérant le phénomène de l'étalement urbain, notamment sur les entrées de ville. Les bâtiments commerciaux sont implantés en milieu de parcelle et sur un seul niveau, sans soucis de densification urbaine. L'apparition du retail-park tend à remettre en cause ce type d'implantation.

Des aires de stationnement consommatrices d'espace

Au total en 2000, on recensait 941 700 m² de parkings d'établissements commerciaux et économiques dans les principales zones commerciales du SCoT, soit l'équivalent de près de

38 000 places de stationnement³. Cette surface atteint plus de 1 459 600 m² en 2010 (plus de 58 000 places de stationnement), soit une hausse de 55% en dix ans.

Cette progression est liée au développement de nouvelles zones commerciales sur un modèle souvent très consommateur d'espace : une enseigne – un parking.

Des dents creuses peu exploitées

Les nouvelles implantations se font généralement à la marge des zones existantes, ne comblant pas les espaces libres à au sein des secteurs commerciaux existants, et provoquant une accentuation de l'étalement urbain.

- **La qualité des aménagements**

Les entrées de ville

Les accès routiers principaux d'entrée d'agglomération sont quasi exclusivement bordés par des zones commerciales ou industrielles et surchargés par des enseignes et panneaux publicitaires. L'aménagement des entrées de ville a longtemps été dicté par la fonctionnalité des lieux (circulation, desserte, publicité...) et non par une approche globale de projets urbains.

Il en résulte une dégradation du paysage urbain et de l'espace public, qui pourrait s'améliorer par une mise en scène des entrées et traversées de ville de qualité, renforçant l'image de ces secteurs.

Intégration et qualité architecturale

L'architecture de « boîtes », encore largement utilisée dans l'architecture des bâtiments commerciaux, s'intègre difficilement dans le paysage urbain et naturel à proximité. De nouveaux concepts architecturaux de type retail-park (Family Village) redessinent des façades dans une version de centre commercial plus compacte, mais à l'intérieur de chaque propriété foncière et immobilière. La question du traitement de plusieurs parcelles contiguës reste posée.

La gestion des friches

Les opérations régulières de transfert d'activité peuvent contribuer à accroître l'existence de friches commerciales. Ne trouvant pas de repreneurs, ces friches restent à l'abandon, entravant la qualité architecturale et, à terme, l'attractivité des zones marchandes. Plus de 58 locaux vacants ont été recensés en 2012 sur les principales zones commerciales du SCoT du Pays du Mans. 72% d'entre-elles se situent dans le centre-ville du Mans, 8% en zone Nord, 6% en zone Ouest et 2% en zone Sud. Ces friches peuvent représenter une opportunité certaine de renouvellement urbain.

³ En considérant une moyenne 25m² pour une place

Récapitulatif des problématiques d'aménagement commercial

Problématique d'aménagement du territoire	Constats	Enjeux
Une forte consommation d'espace	- étalement urbain, - surfaces bitumées en augmentation, - dents creuses non urbanisées.	- freiner la consommation d'espace, - mutualiser les parkings, - urbaniser les dents creuses.
Une mono-fonctionnalité	- absence de diversité fonctionnelle.	- favoriser la mixité des fonctions (habitat, commerce, économie).
Des problèmes d'accessibilité et de congestion	- faible intégration des modes doux, - problèmes de congestion automobile.	- favoriser les transports en commun et les modes de déplacement doux, - limiter la place de la voiture au sein des zones commerciales.
Des différenciations de traitement des entrées de ville	- une limite floue des entrées de ville, - publicité anarchique.	- développer des projets d'aménagement et de traitement de l'espace public.
Une faible desserte en transport en commun	- un manque de régularité des transports collectifs lié au trafic routier.	- intégrer des voies réservées aux transports en commun (TCSP).
Une faible qualité architecturale	- une domination de l'architecture de « boîte ».	- améliorer la qualité architecturale des projets ; notamment par la définition d'un projet d'ensemble.
Des questions de renouvellement urbain et de gestion des friches	- une hausse des locaux vacants.	- Éviter la sédentarisation de friches en proposant un renouvellement urbain.

Source : A.GASNIER, ESO Le Mans

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

LA MOBILITÉ ET LES DÉPLACEMENTS



Contenu

I.	Un système routier à hiérarchiser.....	181
•	Une logique radioconcentrique	181
•	Les routes à grande circulation en Sarthe	182
II.	Un développement tout automobile.....	183
•	Une structure modale des déplacements à réévaluer	183
•	Le stationnement : un levier essentiel de la gestion de la mobilité	186
III.	Une intermodalité en construction	188
•	Une concentration des flux qui reste très majoritairement à destination du centre-ville	188
•	Le risque d'une exclusion sociale et territoriale renforcée par la dépendance à la mobilité.....	190
•	Les transports collectifs : éviter l'effet réseau à deux vitesses	191
IV.	Le transport de marchandises, un secteur de développement.....	196
•	Un potentiel sous contraintes.....	196
•	Une opportunité pour la gare de triage	197
V.	Synthèse et chiffres clés.....	198
•	Des enjeux pour demain	198
•	Les chiffres clés	198

I. Un système routier à hiérarchiser

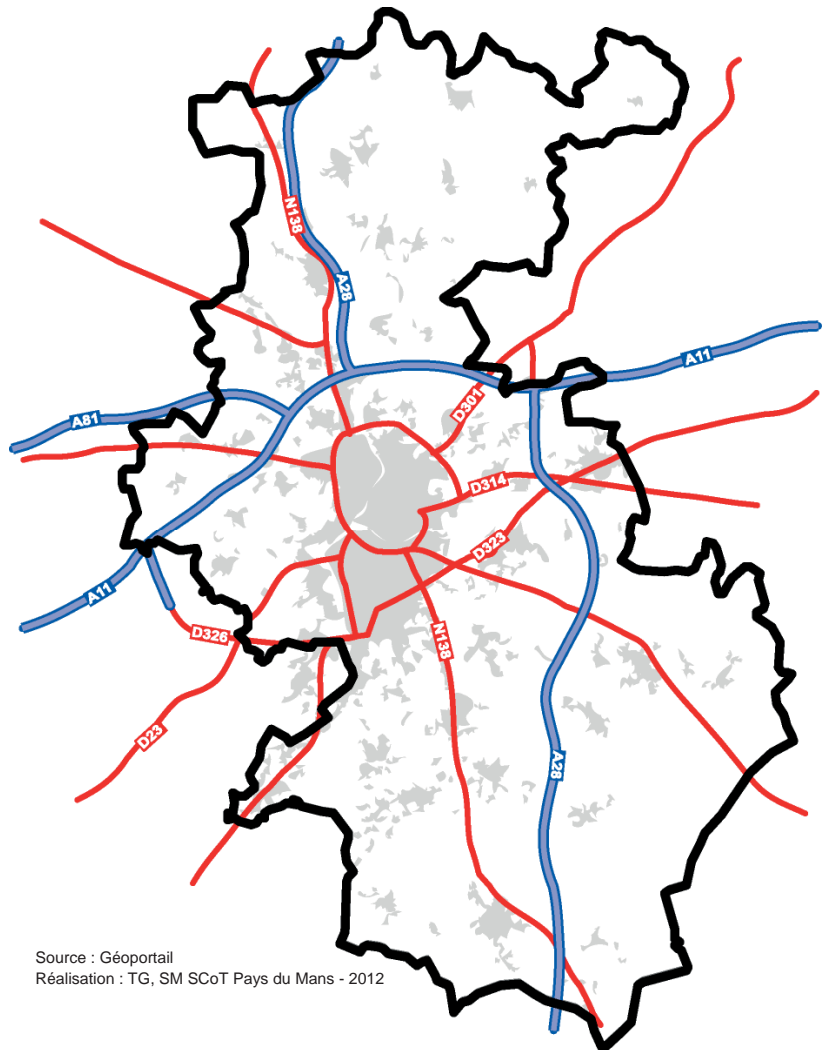
- **Une logique radioconcentrique**

La configuration du réseau viaire est marquée par une logique radioconcentrique à deux anneaux : celui de la rocade urbaine et celui de la demi-ceinture formée par les autoroutes et les D323 et D326. Pour autant, ces logiques de rocade routière ne présentent pas les mêmes fonctionnalités dans la desserte du territoire.

- Au sud-est du Mans, la rocade assume une double fonction de pénétrante vers le centre du Mans et de contournement de la zone agglomérée.

- La rocade apparait comme incomplète, mal structurée (pas de hiérarchisation claire) pour assurer les flux automobiles d'Ouest en Est du territoire (lien manquant entre l'Ouest et la déviation Sud-Est).

A une autre échelle, on constate une discontinuité du maillage de contournement et de liaisons au sud-ouest de l'agglomération par le réseau départemental (de Conlie à la Suze et Ecommoy).

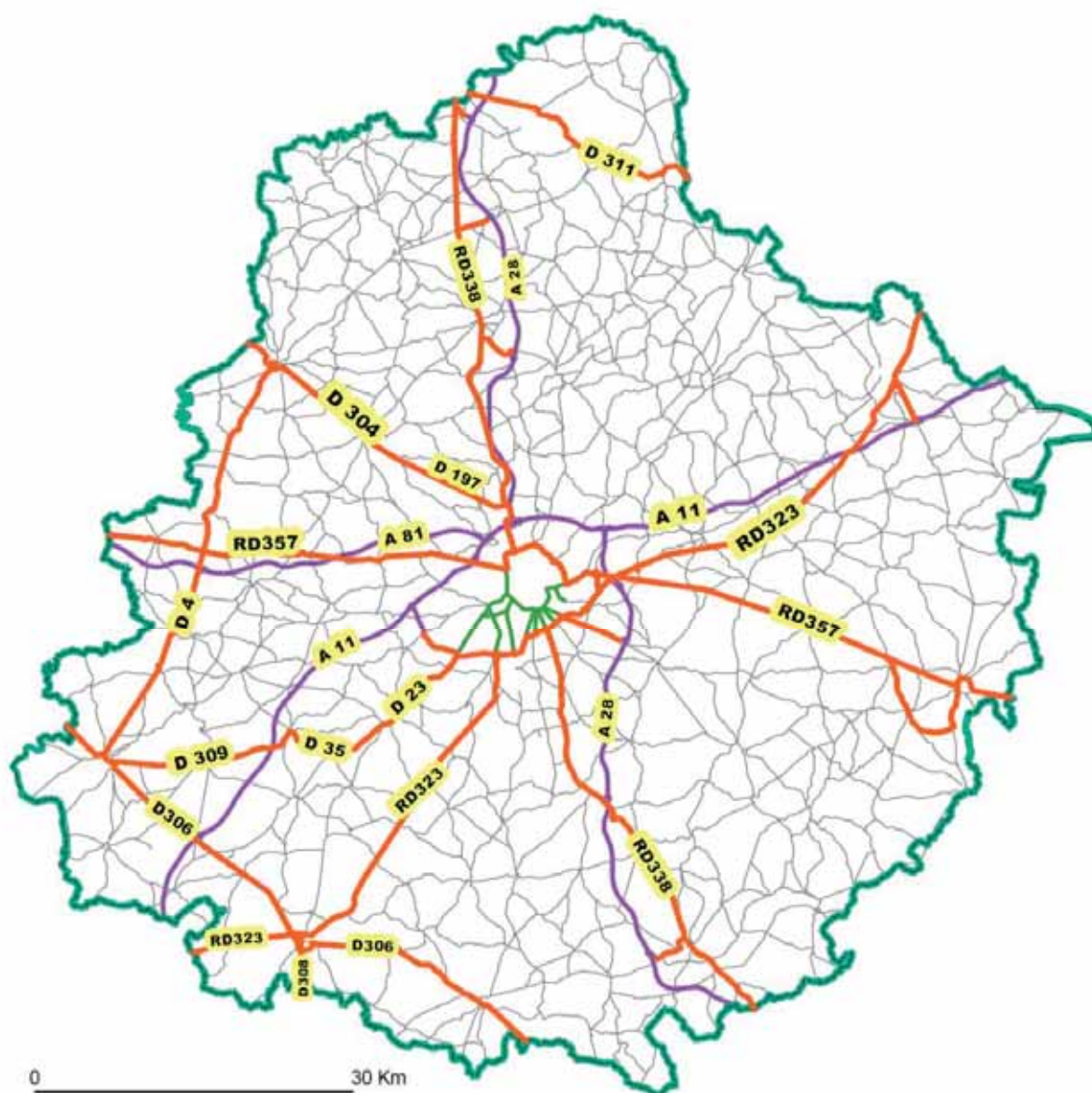


Source : Géoportail
Réalisation : TG, SM SCoT Pays du Mans - 2012

- **Les routes à grande circulation en Sarthe**

En Sarthe, la liste des routes à grande circulation a été modifiée par le décret du 31 mai 2010. Ces modifications concernent essentiellement les numérotations de routes, la suppression de la RD304 Est et des voiries autour du Mans, du fait du transfert de certaines voies départementales à Le Mans Métropole.

PRINCIPALES ROUTES DEPARTEMENTALES ET COMMUNAUTAIRES EN SARTHE EN 2010



Source : CG 72, LMM

Exploitation complémentaire : TG, SM SCoT Pays du Mans

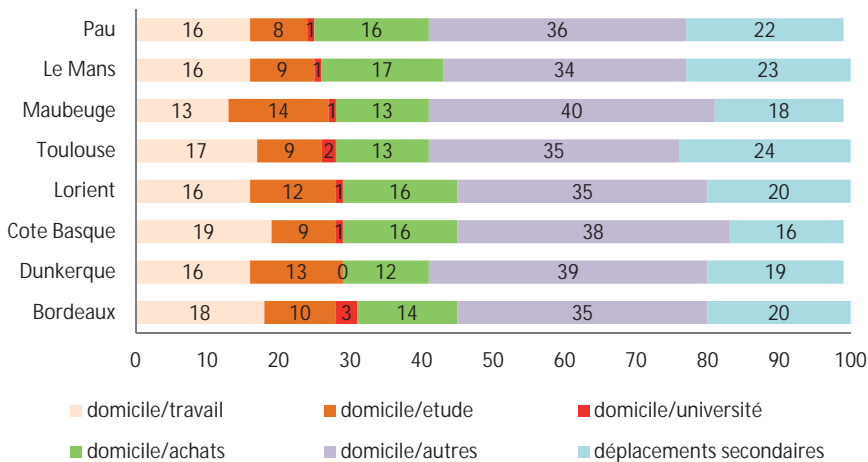
- Autoroutes
- Routes départementales classées à grande circulation
- Principales routes communautaires (Le Mans Métropole)

II. Un développement tout automobile

- **Une structure modale des déplacements à réévaluer**

Même si les éléments d'analyse de la mobilité par mode de déplacements sont fragmentaires et partiels (les dernières disponibles concernent l'agglomération du Mans et datent de 2003 soit avant le tramway), il paraît clair que l'essentiel de la mobilité, hormis les déplacements en transport collectifs assurés sur le cœur de l'agglomération, restent du ressort de la mobilité routière et du véhicule particulier. Ce constat est à soulever au regard des incertitudes voire inquiétudes quant aux évolutions du coût de la mobilité automobile.

Motifs de déplacements



Source : Enquête déplacement CA PAU Pyrénées 2005

Une faible proportion des déplacements domicile-travail :

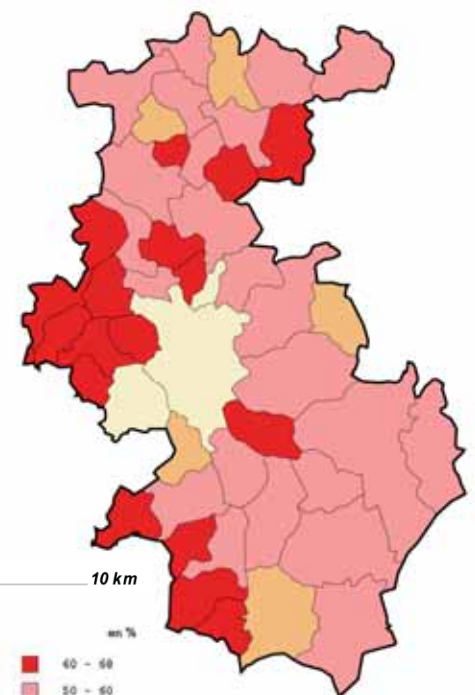
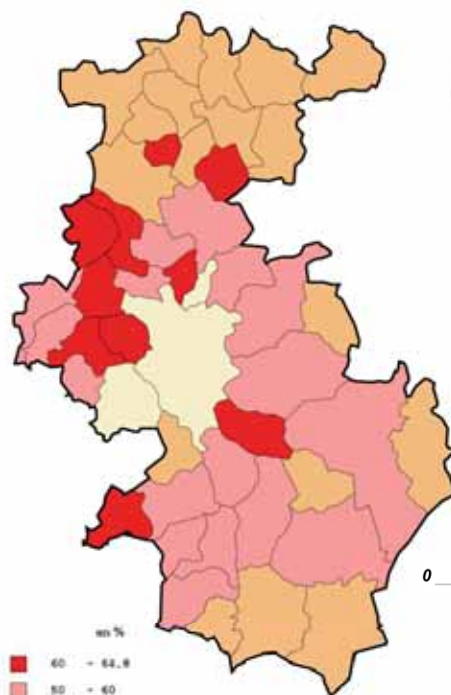
Les motifs de déplacements font apparaître la faible proportion des déplacements domicile-travail (16%), qui néanmoins restent structurants dans la chaîne de déplacement.

Rapport ménages ayant 2 voitures ou plus en 1999 / nombre de résidences principales en 1999

Rapport ménages ayant 2 voitures ou plus en 2006 / nombre de résidences principales en 2006

Entre 1999 et 2006, la part des ménages ayant 2 voitures ou plus est en nette augmentation :

Les taux de motorisation les plus importants sont observés dans les communes de première couronne, majoritairement à l'ouest du territoire du Pays du Mans.



Périmètre du SCoT du Pays du Mans en 2011

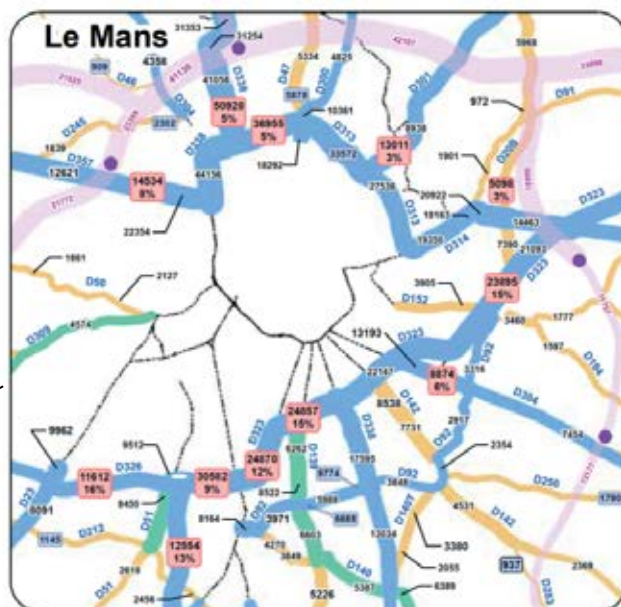
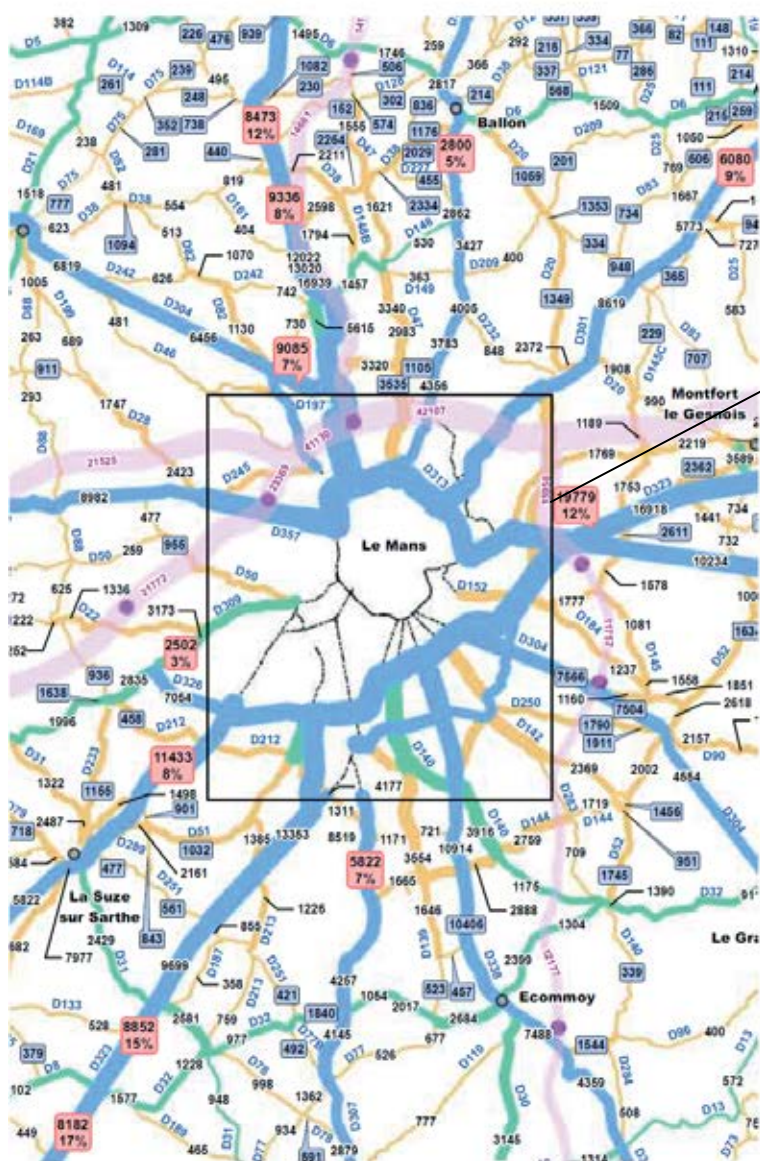
Source : INSEE, RGP 2006 et 1999
Réalisation : JR, SCoT du Pays du Mans, Décembre 2009

Trafic et circulation automobile : sortir de la logique des entonnoirs ?

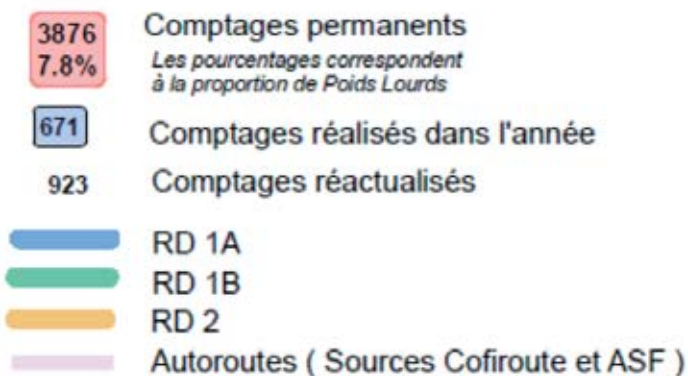
L'analyse de la circulation sur le territoire du SCoT conduit à mettre en rapport l'organisation du réseau de voirie et son fonctionnement en termes d'usage. Cette mise en rapport concerne dans un premier temps la question des trafics, avec une évolution du trafic qui tendrait progressivement vers une stabilisation voire une diminution du trafic total.

Ce constat s'explique par des tendances générales :

- Evolution du coût du carburant,
- Ralentissement de l'activité économique,
- Renforcement de l'attractivité des systèmes de transports collectifs et des modes doux,
- Evolution des comportements vers une mobilité plus responsable du point de vue environnemental.



**Trafic Journalier en 2011
(tous véhicules)**



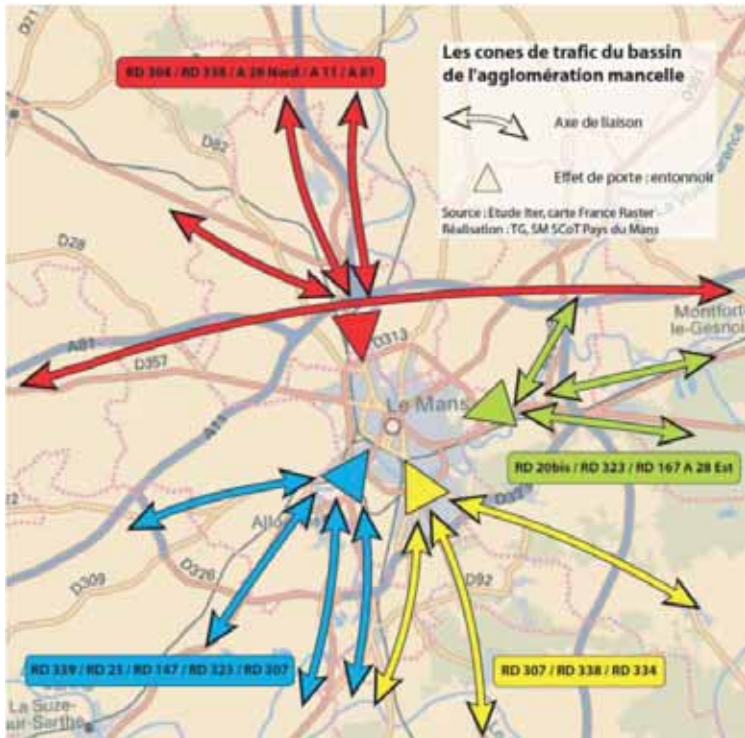
Source : Conseil Général de la Sarthe

Ces facteurs doivent néanmoins être nuancés :

- Le trafic des poids lourds représente une part de plus en plus importante dans le trafic total,
- On constate une hausse du trafic dans la périphérie proche mais une baisse plus que significative sur le réseau éloigné de l'agglomération mancelle,
- Des phénomènes de pointes apparaissent, qui s'étalent sur des durées plus importantes et sont présentes désormais sur des périodes moins traditionnelles comme le week-end aux entrées commerciales de l'agglomération.

L'analyse des trafics montre un « chevelu » routier relativement homogène dans sa distribution spatiale en rayonnement autour de l'agglomération.

On constate néanmoins un volume global de trafic beaucoup plus important au nord de l'agglomération et sur de nombreux axes plus secondaires ainsi que sur la rocade (de 25 000 à 50 000 véhicules/jour).



La poursuite d'une mobilité automobile forte de l'aire urbaine vers l'agglomération avec :

Une problématique de gestion des accès et traversée du centre, où la mise en place progressive d'axes requalifiés avec des réductions de capacités externalise les phénomènes de congestion sur la rocade et sur les pénétrantes au-delà de la rocade urbaine.

En parallèle, l'augmentation de la dispersion des zones d'habitat contribue à une distribution des trafics qui chargent les voies d'accès principales à l'agglomération mais aussi celles qui n'ont pas vocation à accueillir ces niveaux de trafic.



Source : Etude IDT Iter 2010

- **Le stationnement : un levier essentiel de la gestion de la mobilité**

L'analyse du stationnement sur le territoire du SCOT est à positionner dans deux registres :

- **A l'échelle macro territoriale** : la question du rapport entre l'offre en stationnement proposé sur les pôles d'attractions urbains (cœur de l'agglomération, zones d'activités économiques et commerciales périphériques) et les alternatives modales proposées aux usagers,
- **A l'échelle micro territoriale** : celui des exigences et compromis à l'échelle d'une rue, d'un quartier dans le partage de la voirie et de l'espace public entre l'automobile et d'autres modes de déplacements ou d'occupation spatial.

Préserver l'attractivité du centre et favoriser l'attractivité des transports collectifs, un exercice difficile :

A l'échelle macro territoriale, deux logiques sont à l'œuvre :

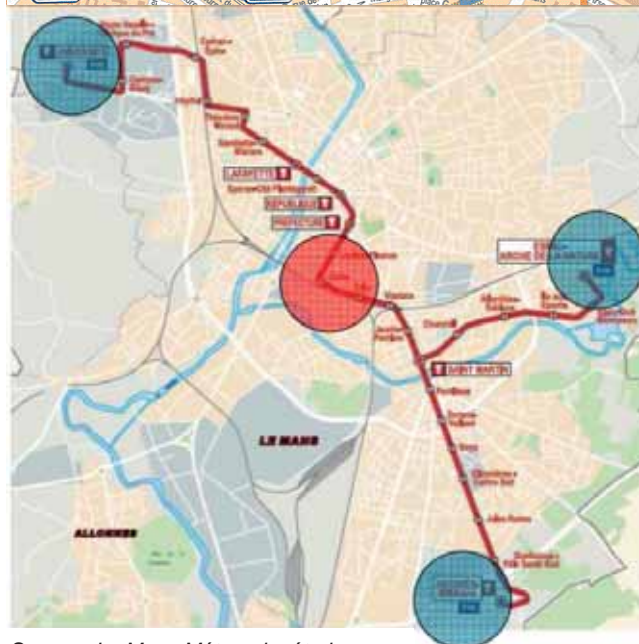
- **Développement de l'inter modalité** avec aux terminus du tramway 800 places sur 3 parkings relais (Antarès, Université et Espal), gratuit pour les abonnés SETRAM et pour un coût de 3,60€/véhicule de 5 personnes maximum avec un ticket de tram/bus,
- Au Pôle d'échanges multimodal de la gare centrale du Mans : l'ensemble Gare sud + Gare nord offre 700 places en stationnement longue durée et 170 places en stationnement courte durée.

- **Préservation de l'accessibilité au centre du Mans** qui compte 6000 places de stationnement :

- 600 places dans 8 parcs de stationnement en ouvrage,
- 2400 places en zone payante,
- 800 places en zone gratuite (Jacobins¹, les quais).

A l'échelle micro territoriale, la question se pose avec plus d'acuité :

- En zone urbaine : arbitrages complexes entre usage privatif de l'espace public (stationnement de surface sur voirie) régulé ou non et coût économique d'un stationnement privatif,
- En zone périurbaine : l'insuffisance de l'offre alternative aux déplacements automobiles et où la question de l'espace affecté au stationnement ne se pose que de manière ponctuelle dans le temps et localisé dans les rues ou quartiers centraux des bourgs et villages.



Source : Le Mans Métropole, étude

¹ Avant le début des travaux de l'espace culturel des Jacobins

Des surfaces de parking très consommatrices d'espace dans les zones commerciales :

On constate dans la majeure partie des zones commerciales une forte emprise au sol des aires de stationnement dédiées aux véhicules individuels, malgré que le rapport entre surfaces de bâtiment et de bitume soit en légère baisse depuis 2005. Cette évolution s'explique à la fois par le fort développement d'ensembles commerciaux de type « détail parc » et par le développement de parkings partagés avec l'émergence des parcs d'activités commerciales, remettant en question le modèle des zones commerciales en « solo » des années 1980, début 1990.

En 2000 : 1 hectare de bâtiment construit pour 1,73 hectare de bitume
En 2005 : 1 hectare de bâtiment construit pour 1,79 hectare de bitume
En 2010 : 1 hectare de bâtiment construit pour 1,74 hectare de bitume

Rapport bâtiment construit et surface bitumée entre 2000 et 2010 (source ESO Le Mans)

Quoiqu'il en soit, la croissance brute des parkings liés aux zones commerciales est évaluée à plus de 50 hectares en seulement dix ans, de manière très hétérogène sur le territoire.

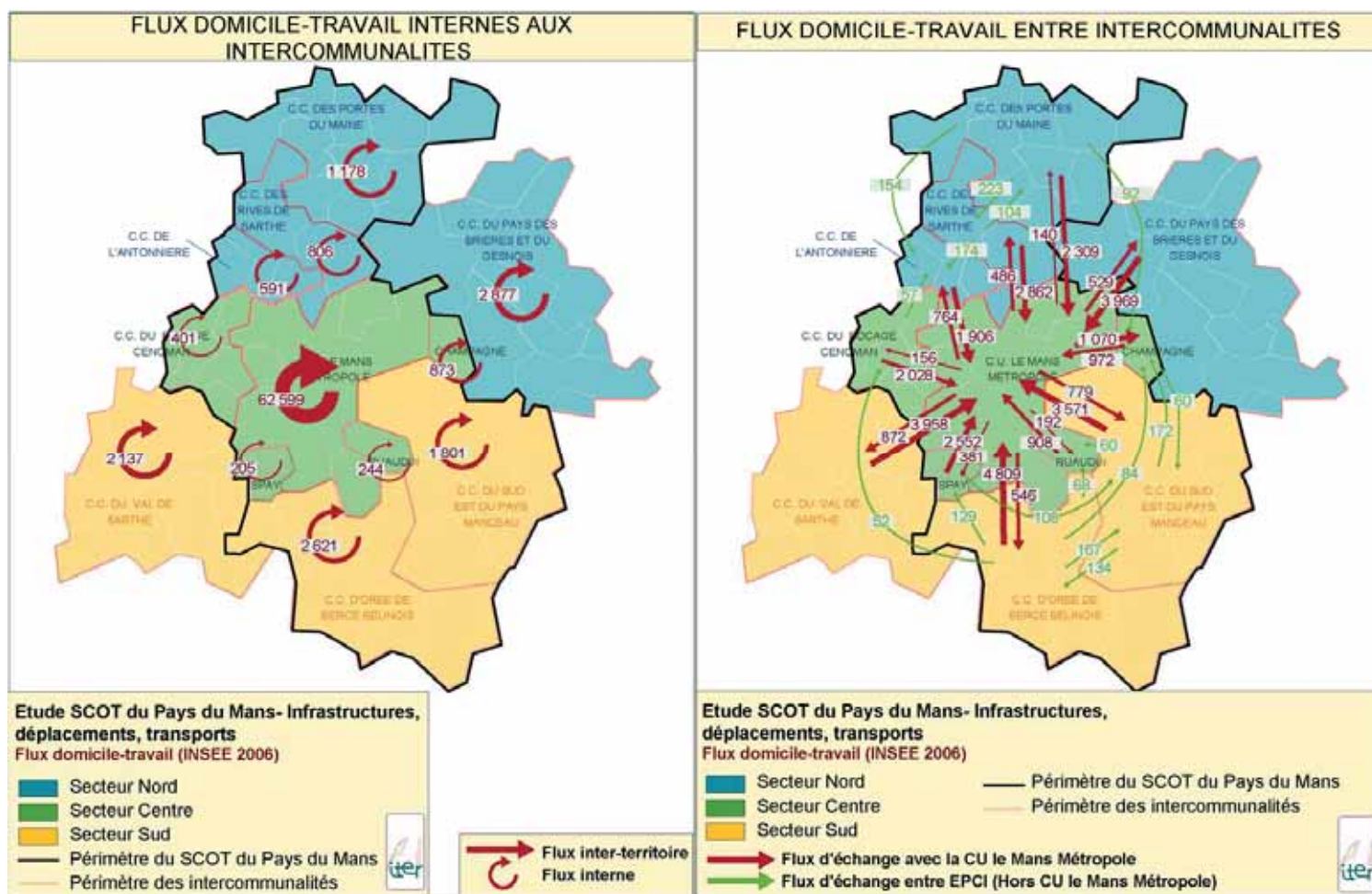
Ainsi, dans les zones économiques à dominante commerciale :

- en 2000, il y avait 93ha de surface bitumée pour 54,2ha de surface de bâtiments,
- en 2005, il y avait 117,4ha de surface bitumée pour 65,6ha de surface de bâtiments,
- en 2010, il y avait 146,5ha de surface bitumée pour 82,1ha de surface de bâtiments.

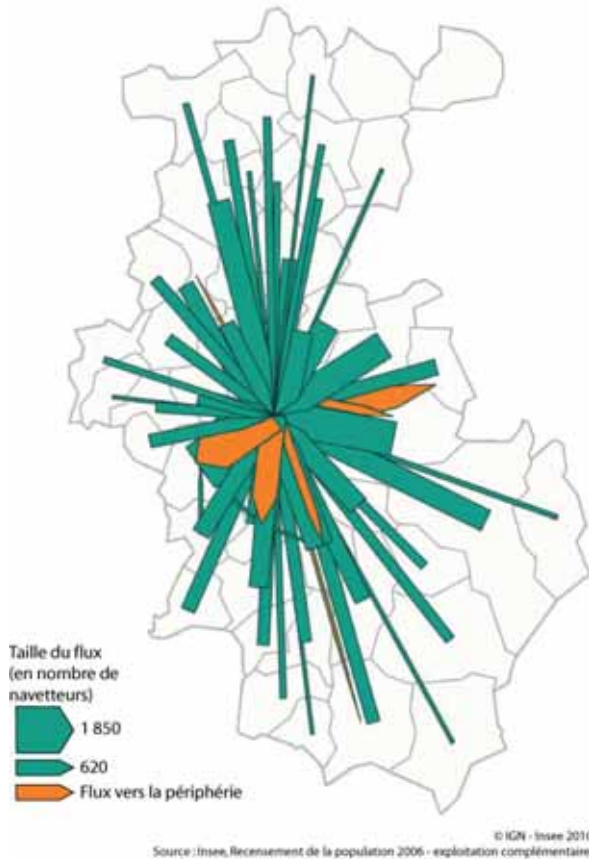
III. Une intermodalité en construction

- Une concentration des flux qui reste très majoritairement à destination du centre-ville

La ville du Mans capte 75% des flux de migrants domicile-travail se rendant dans la Communauté Urbaine (24 000 sur 32 000 migrants). Sur ces 24 000 migrants, les 2/3 soit 16 000 proviennent des communes du périmètre du SCoT et 1/3 des communes hors périmètre SCOT mais dans l'aire urbaine. Il convient de souligner que les flux internes à la ville du Mans représentent toujours la grande masse des déplacements concernant le périmètre du SCOT (44 000 sur 62 000 flux internes à la Communauté Urbaine et 71000 flux internes aux intercommunalités SCoT).



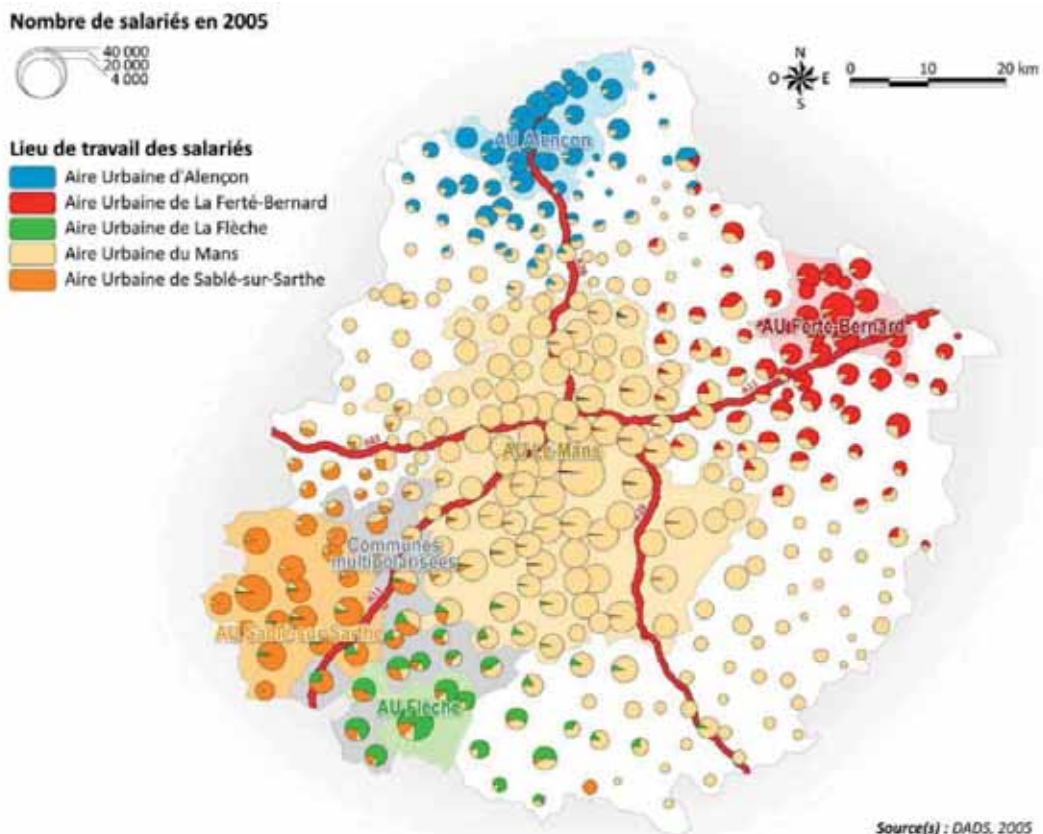
Navettes domicile-travail (Flux supérieurs à 100)



Au sein du SCOT du Pays du Mans, les échanges communaux (flux supérieurs à 100) montrent que l'ensemble des flux ont pour origine ou destination la ville du Mans, à l'exception de :

- Allonnes vers Arnage,
- Mulsanne vers Arnage,
- Moncé-en-Belin vers Arnage.

Au niveau de l'aire urbaine, l'attractivité de l'agglomération mancelle connaît une extension radioconcentrique.



- **Le risque d'une exclusion sociale et territoriale renforcée par la dépendance à la mobilité**

Le cantonnement des catégories sociales les moins aisées sur certaines parties du territoire, tant en zone urbaine que non urbaine, avec une tendance à un éloignement de plus en plus prononcé du centre au-delà des limites de l'aire urbaine, induit un allongement des distances de déplacements et de surcroît l'augmentation du temps et du coût à consacrer par ces ménages à la mobilité.

PART DE LA POPULATION A BAS REVENUS

Les individus ou ménages ayant les revenus les plus bas se retrouvent localisés soit au centre de l'agglomération (Le Mans, Allonnes et Champagné), soit aux marges nord et sud du Pays et même au-delà.



- **Les transports collectifs : éviter l'effet réseau à deux vitesses**

Le changement d'échelle, impulsé par la mise en place du tramway, a profondément modifié l'attractivité des transports collectifs et le paysage de la mobilité à l'échelle de l'agglomération mais aussi de son aire d'attraction, accompagné également par une forte valorisation de l'intermodalité (PEM², parc relais du tramway).

Ce changement d'échelle devrait se poursuivre par l'extension du réseau tramway et d'une ligne de bus à haut niveau de service assurant ainsi une bonne couverture de l'agglomération par un système performant.

Une desserte urbaine en transport collectif hiérarchisée autour de la ligne de tramway

Le Mans Métropole dispose en 2013 d'une ligne de tramway et de 22 lignes de bus³.

3 lignes sont structurantes, avec une fréquence de desserte toutes les 10 minutes. Les 19 autres lignes forment un maillage sur le territoire.

On distingue 3 pôles de connexion : République/Eperon, Gares et Saint Martin, le pôle de la République est le premier point de connexion du Mans avec 7 000 validations quotidiennes dans le tramway, tandis que l'on en compte 5 000 en gare SNCF et 4 000 à Saint Martin.

Un usage qui connaît un rebond suite à la mise en service du tramway :

La mise en place de la première ligne de tramway a permis non seulement une restructuration de certains grands axes de circulation, avec un apport qualitatif certain, mais aussi une densification de leurs abords.

La fréquentation du tramway a été en constante évolution durant la première année de mise en service. Le constat est actuellement à la stabilité avec un décompte de 13,1 millions de voyageurs pour l'année 2011. Ce qui représente une part de 52% de la fréquentation totale du réseau mancelle.

La mise en service du tramway a su attirer une nouvelle clientèle et capte aujourd'hui la moitié de l'usage pour l'ensemble du réseau de transports urbain.

D'autre part, la fréquentation des bus se maintient avec un usage total de 12,3 millions de voyageurs en 2011.

Au total, le réseau de l'agglomération mancelle a transporté 25,4 millions de voyageurs en 2011, soit une hausse de 6,2% par rapport à 2010.

A l'horizon 2014, une seconde ligne de tramway verra le jour (de la Préfecture à Bellevue, empruntant en grande partie l'itinéraire actuel de la ligne 3). La poursuite de cet itinéraire au sud du territoire communautaire (jusqu'à Allonnes) se concrétiserait par la mise en place d'une ligne à haute fréquence de type Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).



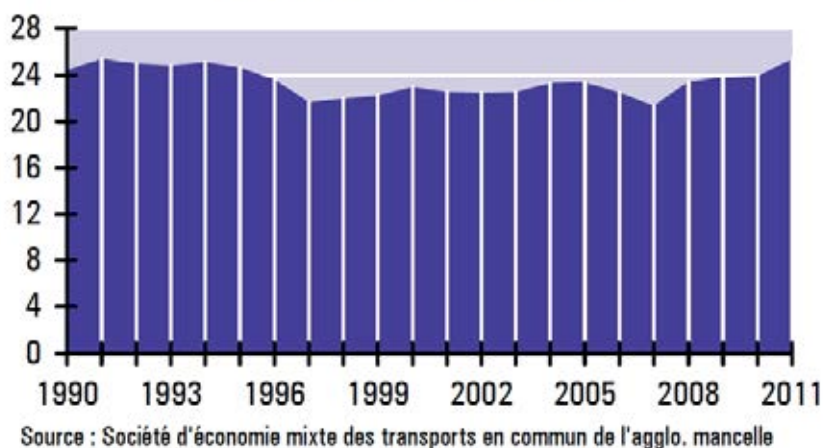
Source : Le Mans Métropole, SETRAM.

Exploitation complémentaire : TG, SM SCoT Pays du Mans

² Pôle d'échanges multimodal

³ La carte ci-contre ne comprend pas l'évolution du périmètre de Le Mans Métropole du 1^{er} Janvier 2013

Fréquentation annuelle du réseau du Mans (en millions de voyages)

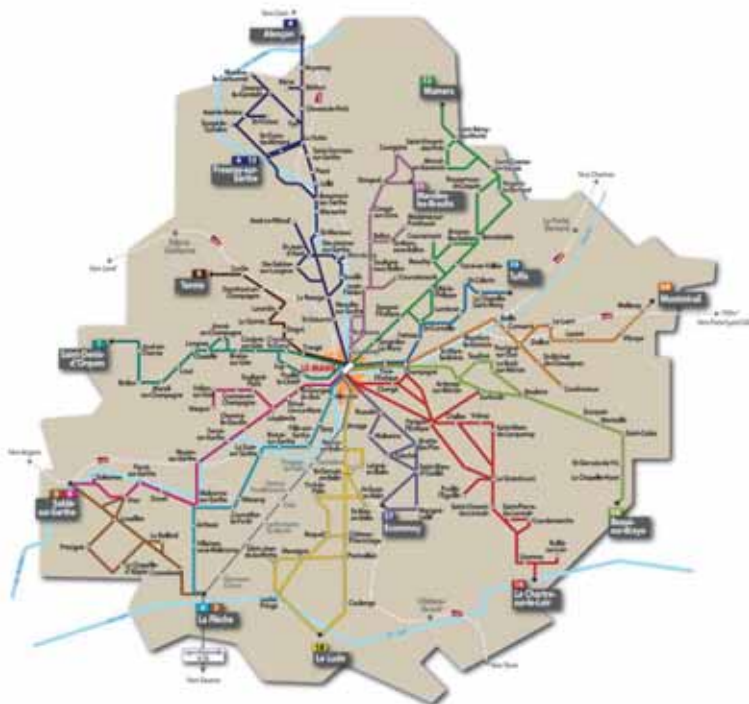


Des évolutions plus limitées sur les autres réseaux :

Le changement d'échelle de l'offre de transport urbain est maintenant confronté à plusieurs limites :

- l'attractivité de l'agglomération mancenne bien au-delà de sa zone agglomérée et de celle de compétence de l'autorité organisatrice urbaine,
- la nature de la structure urbaine du territoire : surface importante, densité faible, armature de pôle relais insuffisante,
- des réseaux de transports collectifs interurbains (TIS), de niveau régional ou de niveau départemental qui évoluent progressivement mais dont les missions et vocations intègrent par nature des objectifs qui ne coïncident pas forcément avec ceux de l'agglomération.

Un réseau dense de transports collectifs interurbains (TIS) inadapté aux actifs :



Source : Conseil Général 72

Chiffres clés 2013 :

- 15 lignes qui desservent plus de 160 communes (majoritairement reliées au Mans).
- 13 de ces lignes desservent le Pays du Mans.
- 40 des 47 communes du Pays sont desservies par une ligne TIS.

La desserte est assurée à des fréquences variables selon les lignes, et si pour certaines d'entre elles l'offre est de plusieurs courses quotidiennes, pour d'autres l'offre se réduit à 1 ou 2 aller-retour possibles, positionnés sur des horaires adaptés aux scolaires mais correspondant peu aux besoins des pendulaires. Ce constat est renforcé par la réduction du niveau de service en période de vacances scolaires pour l'ensemble des lignes du réseau TIS. Les potentiels de captation de l'offre départementale restent axés sur une clientèle scolaire et une clientèle de captifs, bien que la demande s'élargisse à d'autres publics, pour lesquels l'offre interurbaine ne peut raisonnablement répondre.

Un réseau de transport régional intéressant à développer :

Le Pays du Mans est desservi par 9 gares/ haltes ferroviaires en fonctionnement, dont :

- La gare centrale du Pays, le Pôle d'Echanges Multimodal du Mans,
- 8 gares/ haltes : Arnage, Champagné, Ecommoy, la Guierche, Laigné-Saint-Gervais, Neuville-sur-Sarthe, Montbizot, et Teillé.

La ligne autocar Le Mans-La Flèche-Saumur vient compléter par la route ce réseau ferré avec 12 allers et retours (à Guécélard) à destination de La Flèche et du Mans.

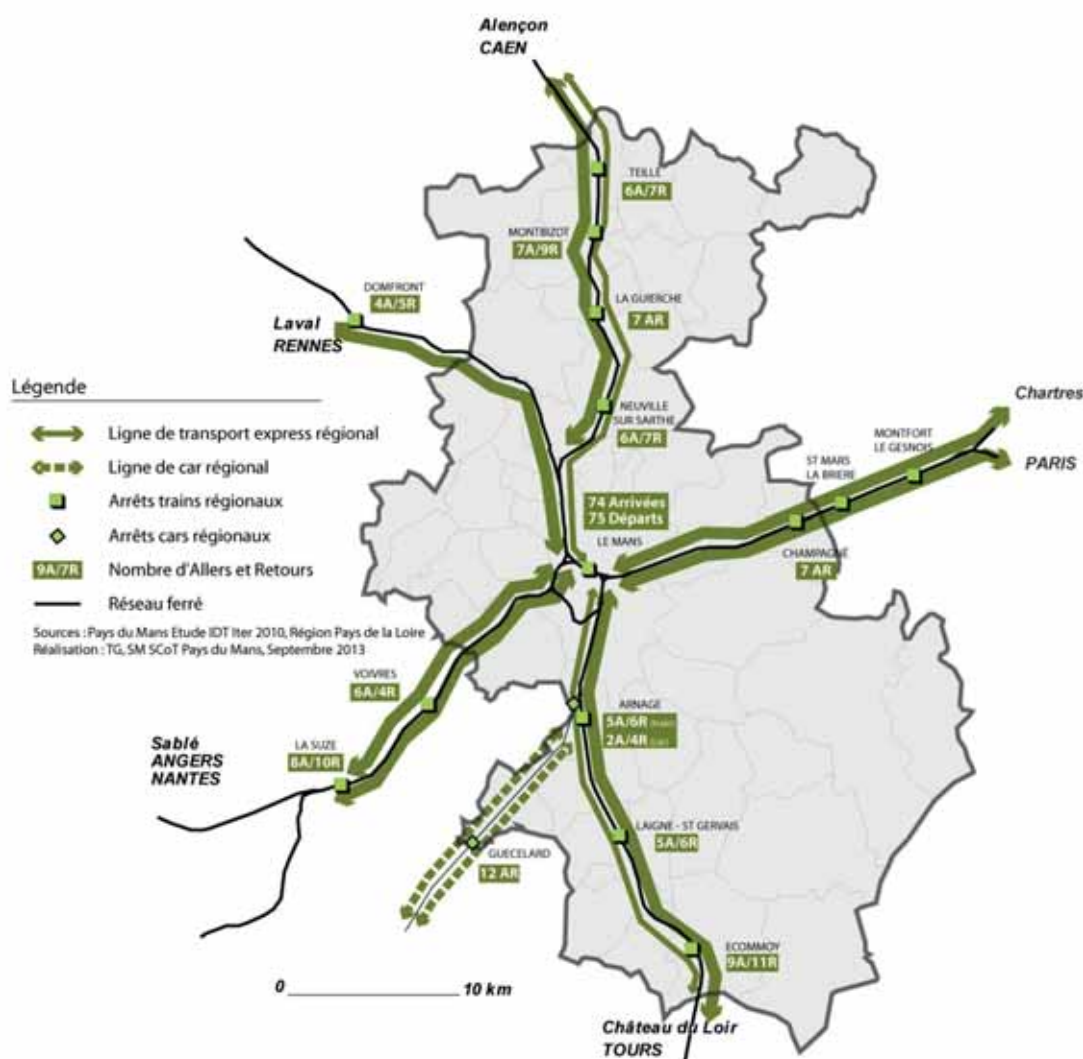
Aux marges du territoire du Pays sont positionnées plusieurs autres gares :

Saint-Mars-la-Brière, Montfort-le-Gesnois à l'Est de Champagné, Voivres, la Suze au Sud-Ouest de Le Mans Métropole, et Domfront-en-Champagne au Nord-Ouest.

Rares sont les gares/ haltes du Pays du Mans (hormis le PEM du Mans) qui sont desservies par une ligne départementale, les dessertes étant plus favorablement orientées vers les cœurs de bourg.

Malgré un système ferroviaire qui ne couvre pas l'ensemble des corridors de développement urbains potentiels (Nord-Est, Ouest, Sud-Est), le Pays du Mans est traversé du nord au sud par un axe ferroviaire intéressant au regard du développement urbain constaté aujourd'hui, laissant de nombreuses opportunités de valorisation des transports collectifs en zone périurbaine. La ligne TER Alençon – Le Mans – Tours constituant une véritable « colonne vertébrale » du territoire (7 haltes ferroviaires du Nord au Sud), connaît ces dernières années une hausse de sa fréquentation, notamment dans le secteur périurbain du SCoT, beaucoup d'actifs utilisant cette ligne pour rejoindre leur travail sur le bassin d'emploi du Mans. **Cependant, on constate une attente des usagers et élus pour l'amélioration des fréquences. Par ailleurs, certains secteurs stratégiques traversés par la ligne sont dépourvus d'arrêt (zone nord, centre hospitalier, Moncé en Belin).**

LA DESSERTE EN TRANSPORT REGIONAL SUR L'AIRE URBAINE DU MANS EN JUILLET 2013



Une offre en transports collectifs peu adaptée dans le périurbain :

L'offre en transports collectifs est très sectorisée, 33 des 47 communes du SCoT ne sont pas couvertes par un PTU (Périmètre de Transport Urbain). Elles ne disposent donc que des services de transports interurbains du Conseil Général de la Sarthe et du réseau de transport régional (9 communes desservies par TER ou car régionaux). L'offre des TIS n'est pas adaptée aux besoins de cadencement liés au périurbain et n'intéresse que très peu d'actifs.

Le PTU de Le Mans Métropole ne concernant que 14 communes, l'offre de transport urbain reste limitée à l'agglomération Mancelle.

On constate donc un décalage entre le développement du périurbain et l'offre en transports en commun. Le Pays du Mans réfléchit à l'amélioration des transports périurbains en lien avec l'agglomération et les déplacements domicile-travail.

Les infrastructures douces, la naissance d'un réseau :

Indépendamment de leurs logiques d'usage (activités de loisirs ou quotidiennes), la problématique des modes doux renvoie potentiellement à deux logiques d'organisation infrastructurelles :

- **Le Partage de la voirie** : qui peut s'opérer soit par une redistribution de l'espace de circulation/stationnement au profit des piétons et des cyclistes et au détriment de la voiture particulière, soit par la recherche d'une mixité de l'usage de la même voirie (ou du même espace) dans une configuration apaisée, où la vitesse des engins à moteurs est réduite.

- **L'aménagement/création d'infrastructures** dédiées à ces modes de déplacements, physiquement séparées des voies ou circulent des véhicules motorisés.

Compte tenu de l'échelle et des caractéristiques du territoire, la question se pose de manière différente dans la zone agglomérée et dans l'espace périurbain :

- En zone agglomérée, sous l'égide de la Communauté urbaine, un réseau cyclable existe d'ores et déjà. Il doit être complété par une ceinture dédiée aux modes doux (Boulevard Nature). Au-delà de l'achèvement du schéma directeur cyclable et du boulevard nature, la promotion des modes doux passe aujourd'hui dans l'agglomération par le développement de services et équipements assurant la qualité et la sécurité des déplacements doux.

- En zone périurbaine, le développement des modes doux doit s'appuyer sur une logique d'intermodalité et d'accessibilité avec les réseaux de transport collectifs existants (gares ou haltes de transport régional) ou à créer (lignes routières express) par des possibilités d'accès et de stationnement des vélos aisés sur les pôles ou haltes d'échanges avec ces réseaux. Elle est aussi à développer localement par le traitement d'itinéraires privilégié dans la continuité des arrêts de transports existants ou en lien avec des équipements publics notamment scolaires.

Sur l'ensemble des deux systèmes, urbain et périurbain, pourrait se dessiner un réseau d'itinéraires à vocation loisirs (Avenues Nature) sur la base d'un ou deux grands itinéraires transversaux (notamment en accompagnement de la Sarthe et de l'Huisne).



Source : Pays du Mans

Une intermodalité en construction et les prémices de l'altermodalité :

Le Mans Métropole fait un nouveau pas dans l'intermodalité avec l'ouverture du Pôle d'Échange Multimodal (PEM) de la gare Nord du Mans, qui au-delà de rassembler sur un même site différentes infrastructures, permet aux usagers des correspondances plus aisées. Cette interface physique nécessite d'être accompagnée par une offre tarifaire et d'information conjointe, ne constituant pas l'opération la plus aisée à mettre en place. Par ailleurs, la Région, le Conseil Général de la Sarthe et Le Mans métropole partagent un outil commun développé sur toute la région : le système d'information multimodal Destinéo. Il offre un point d'information unique pour tous les usagers et permet des économies d'échelle pour les collectivités.

En matière d'altermodalité, deux initiatives récentes viennent compléter les offres de transport collectif :

- En 2008, le Conseil Général de la Sarthe a mis en place sur internet, une plate-forme de covoiturage.
- En 2010, le service de location vélo de la SETRAM au pôle gare Nord du Mans a été inauguré.

Si ces offres apportent une alternative aux populations qui n'ont pas la possibilité d'utiliser les transports collectifs (à défaut d'offre adaptée à leur besoin), les outils mis en place apparaissent incomplets au regard des besoins à l'échelle du Pays. En effet, les plateformes de covoiturage départementales constituent des outils d'accompagnement au covoiturage. Elles sont plutôt ciblées sur les trajets occasionnels ou de longue distance que sur les trajets domicile travail.

A l'initiative de la C.C.I. du Mans et de la Sarthe et de l'ASRE72, avec le soutien de l'ADEME et du Pays du Mans, et de nombreux partenaires, les Co-Mobiles 72 sont nés en septembre 2010 du souhait d'accompagner les entreprises, les administrations et les salariés à réfléchir sur leurs déplacements motorisés, dans l'objectif d'accroître la sécurité de chacun et de mieux respecter l'environnement. Limiter l'usage de l'auto-solo, fluidifier les accessibilités, mieux utiliser le foncier disponible sont autant d'arguments.

Concrètement, il s'agit d'aider à réaliser des Plans de Déplacements en Entreprise (PDE).

Au terme de la 1ère édition, qui a réuni 10 entreprises représentant 10 000 salariés sur le département, les partenaires de l'opération en dressent un bilan entièrement positif avec une satisfaction de 100% pour les entreprises participantes.

Au-delà d'une simple réflexion sur les problématiques de transport, c'est une véritable dynamique globale qui s'est enclenchée à l'échelle du territoire.

Un gage de réussite pour faire changer les comportements en matière de transport.

IV. Le transport de marchandises, un secteur de développement

• Un potentiel sous contraintes

Aujourd'hui, la quasi-totalité des marchandises transportées sont le fait du transport routier. L'inadaptation du système ferroviaire français (dans sa double composante infrastructures et exploitation) et l'évolution du système d'échanges et de production, ont conduit à faire assumer par la route un trafic croissant de poids lourds.

A ce phénomène doivent également être ajoutées, les contradictions ou insuffisances des éléments de planification territoriale qui ont permis le développement de zones d'activités ou logistiques de manière excentrée par rapport aux infrastructures et équipements ferroviaires. Ce constat général s'applique sur le territoire du SCOT du Pays du Mans, comme dans de nombreux autres endroits (fermeture de la gare wagons isolés du Mans, localisation privilégiée des grandes d'activités et logistique en périphérie de l'agglomération et de manière privilégiée à proximité des échangeurs avec le réseau autoroutier).

Cependant, le territoire dispose d'éléments favorables pour promouvoir le transfert modal de la route vers le fer (et la voie d'eau) :

- L'existence d'un système ferroviaire important (voies et emprises),
- Un positionnement géographique à la croisée de deux itinéraires d'accès vers les ports (Nantes/St Nazaire vers l'Île de France et Le Havre vers le sud de la France et l'Espagne),
- Un nœud routier et autoroutier de premier ordre qui se superpose et croise le système ferroviaire,
- Un tissu d'activités productives significatif.

Pour autant, ces éléments sont à croiser avec :

- l'absence d'une liaison ferroviaire directe vers le port du Havre à partir de l'axe Normandie-Touraine,
- la situation de concurrence / complémentarité qui reste à évaluer par rapport à Tours voire Vierzon dans le cadre du positionnement de carrefour nord-sud et est/ouest,
- l'absence d'une stratégie claire de mise en relation entre système ferré et zones d'activités sur le territoire,
- enfin, le système routier restera encore pendant plusieurs années incontournables pour le transport de marchandises du fait notamment du nécessaire accès aux plates-formes fret multimodales (générant du trafic d'accès local inévitable).

Grands projets pour le fret, 2009, zoom nord-ouest



Source : MEEDDM

- **Une opportunité pour la gare de triage**

La gare de triage du Mans est un dépôt et un atelier permettant l'entretien de trains pour le transport fret ou le service normal. Elle occupe un grand espace. Elle est située à environ 3 kilomètres au sud de la gare passagers. Aujourd'hui, elle n'assure plus que la réparation et la maintenance des trains TER ou trains Corails.

Une réflexion est portée sur l'utilisation de cette emprise ferroviaire en plaçant Le Mans comme une base arrière de délestage pour le port du Havre (développement d'un port sec), cela dans un contexte où la zone portuaire du Havre arrive à saturation en terme de stockage de containers et du fait d'une implantation favorable du Mans sur les axes internationaux (Calais-Bayonne et Londres-Lisbonne).



© Ville du mans Gilles Moussé

V. Synthèse et chiffres clés

Le SCoT du Pays du Mans doit faire face à un développement des déplacements motorisés avec, depuis 1999, une forte augmentation des ménages ayant deux véhicules ou plus (33,4% en 2008). Les déplacements domicile-travail sont concentrés principalement vers la ville du Mans, ce qui donne lieu à une congestion du trafic aux heures de pointes à la périphérie de l'agglomération.

D'autre part, les transports collectifs se développent, avec entre autre la mise en place du pôle d'échanges multimodal et du tramway qui ont rendu l'offre particulièrement attractive sur l'agglomération, se renforçant d'autant plus avec les projets à venir.

En revanche, un besoin de rattrapage se fait sentir sur le reste du territoire, notamment dans le périurbain, avec une desserte inadaptée à la population active, avec malgré tout un réseau de transport régional structuré et desservant une grande partie du territoire.

Le SCoT du Pays du Mans étant positionné sur les grands réseaux, aussi bien sur le plan routier/autoroutier que sur le plan ferroviaire, un potentiel s'offre au territoire quant au développement du transport de marchandises, lié à une offre foncière importante à proximité de la gare de triage.

- **Des enjeux pour demain**

→ Quelles alternatives au développement « tout automobile » ?

→ Quelle adéquation entre le développement urbain du territoire et les déplacements ?

- **Les chiffres clés**

	Indicateurs	Pays du Mans	Sources
Mobilité à l'échelle du périmètre du Scot et du Bassin de vie de l'agglomération	Nombre de lignes de transports collectif routier interurbain	Département : 15 lignes dont 13 en lien avec le SCoT	TIS 2011
	Nombre de haltes ferroviaires	9 points de desserte (et 5 gares aux marges du territoire)	SNCF / Région PdL
	Trafic automobile sur la rocade	25 000 à 50 000 véhicules/jours en 2010	Conseil général de la Sarthe - Trafic moyen journalier
	Ménages ayant au moins une voiture en 2008 (princ)	81,2%	INSEE
	Ménages ayant au moins deux voitures ou plus en 2008	33,4%	INSEE
Rééquilibrage des pôles d'emplois et atténuation de l'exclusion sociale liée à la mobilité	flux de migrants domicile-travail se rendant dans la Communauté Urbaine et captés par la ville du Mans	75% (1/3 de ces migrants proviennent de communes hors périmètre du Scot)	ITER
	% des actifs travaillant dans leur commune	48,8%	INSEE 2008
	% des ménages sans voitures	18,8%	INSEE 2008
Accessibilité au sein de l'agglomération et cadre de vie	pistes/bandes cyclables	Environ 180 sur LMM	LMM, 2009
	fréquentation bus/tramway (en 2011)	25 414 761 voyages	Données SETRAM
	Nombre de km de lignes du réseau Setram (en 2009)	Environ 235 km	Données SETRAM
	nombre de place de stationnement en centre-ville	environ 6100 places (parking gratuit des Jacobins inclus)	ITER 2009
	nombre de parking relais	3 avec 800 places	ITER 2009