

# LES CHANGEMENTS DE DESTINATION



Dépendance, 583 chemin sorin, ZC 43



1683 route de St Benoit, ZA26



Dépendance, 1683 rte de St Benoit, ZA26



Habitation et ancien bâtiment agricole, 1683 rte de St Benoit, ZA27



Ancien corps de ferme et sa dépendances, 146 chemin de l'église, C 207



Dépendance, 197 chemin de l'église, ZA424



Ancienne etable, rte de St Benoit, ZB6



Dépendance, 1561 Chemin des fontaine, A432



Dépendance, Route de Cormeilles, A419



Dépendance, Route de Cormeilles, A421



Dépendance, Route de Cormeilles, A421



# LES CHANGEMENTS DE DESTINATION



Dépendance, 258 chemin du Calvaire, C208



Dépendance, route de Lisieux, C209



Dépendance, La bruyère 3225 Route de Cormeilles, A438



Dépendance, Route de Cormeilles, A438



Dépendance, Route de Cormeilles, A454

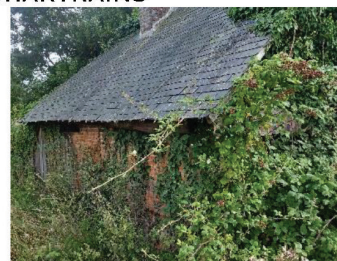
## SAINT-MARTIN-AUX-CHARTRAINS



Ancien bâtiment agricole, Chemin de l'église, A552/420



Ancien bâtiment agricole, Chemin de l'église, A552/420



Ancien bâtiment agricole, Chemin de l'église, A552/420



Ancien bâtiment agricole, Chemin de l'église, B461

# LES CHANGEMENTS DE DESTINATION



Ancien bâtiment agricole, Chemin de l'église, B461



Ancien bâtiment agricole, Chemin Neuf, B467



Ancien bâtiment agricole, Ch Hameau aux Pouchins, A605



Ancien bâtiment agricole, Basse Rue, A157/158



Ancien bâtiment agricole, Basse Rue, A556



Ancien bâtiment agricole, Ch de Roncheville, A441



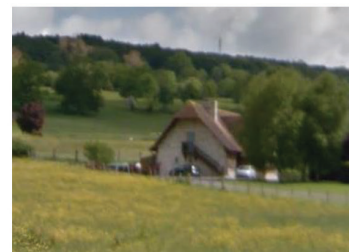
Ancien bâtiment agricole, Ch de Roncheville, A445



Ancien bâtiment agricole, Ch de Roncheville, A490



Ancien bâtiment agricole, Le Nouveau Monde, A606



Habitation, Route de Canapville, A483



# LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

## SAINT-PHILBERT-DES-CHAMPS



Ancienne cave à cidre, La Chapelle -  
1251 Route du Fauquet, A450



La Chapelle -549 Route du Fauquet,  
A306



Ancien hangar, le Bois Bertrand - 74  
Ch. Du Bois Bertrand, A443



Ancien hangar, Les Cansoeuvres -  
1512 Route de Blangy-le-Château,  
B670



Ancien hangar, Les Cansoeuvres -  
1512 Route de Blangy-le-Château,  
B670



Ancien hangar, Le Haut des Boudars -  
950 voie de la Fontaine d'Anjou, B424



Ancien hangar, Les Courts Champs,  
D571



Ancien hangar, Le Lieu Gosset - 484  
Chemin des Maureys, D545



Ancienne bouillerie, 1182 Route de  
Norolles, D525



# LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

## SURVILLE



Ancien bâtiment de stockage agricole,  
Rue de Drumare, A1 790



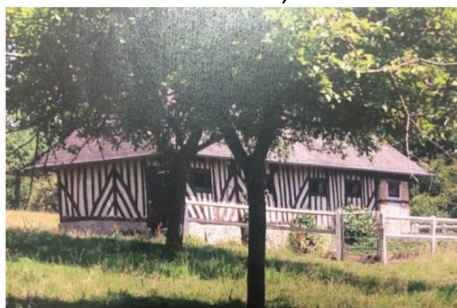
Ancien bâtiment de stockage, Route de  
Rouen, ZA89



Impasse des Hauts de Surville, 0A ZB  
1004



Dependance, Route de Rouen, ZB39



Dependance, Route de Rouen, ZB39



Dependance, Route de Rouen, ZB38



Impasse Moulin de Quincampoix, ZB  
10

## LE TORQUESNE



La Bruyère des Assemblées, A720



1436 route de Blangy, B356



1436 route de Blangy, B356



446, route de Blangy, B315



# LES CHANGEMENTS DE DESTINATION



Ancien bâtiment agricole, La Forge Plichon, B340



Ancien bâtiment agricole, La Forge Plichon, B340

## TOURVILLE-EN-AUGE



Ecurie, Chemin de l'Eglise, B106



Ecurie, Chemin de l'Eglise, B106



Ancien bâtiment de ferme, Chemin de Campelou, B13



Ancienne étable, Chemin de Campelou, B372



Ancienne étable, Chemin de Campelou, B372



Four à pain, D58 – route de Saint Martin, A288



Annexe, D58 – route de Saint Martin, 254



Annexe, D58 – route de Saint Martin, 254



# LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

## VALSEME



Route de Dives, C244



Lieu Vauquelin, A426



Lieu Lambert, C53



Chemin sur Dives, B294



Chemin de l'Eglise, B279



Chemin de la Croix-Blanche, A297



Chemin de la Croix-Blanche, A297

# SYNTHÈSE DU POTENTIEL FONCIER DENSIFIABLE

## LE NOMBRE DE LOGEMENTS RETENU

Les tableaux ci-contre et ci-après précisent le potentiel de logements réalisable au sein de l'existant. Ce potentiel tient compte du foncier densifiable identifié au sein des enveloppes urbaines (dents creuses, foncier mutable, foncier divisible), des projets en cours et des bâtiments identifiés au titre des changements de destination.

Le potentiel retenu intègre les taux de mutabilité retenus selon le type de foncier et le type de communes pour notamment prendre en compte les phénomènes de la rétention foncière.

Au total, il est estimé que **1432 logements** pourraient être réalisés au sein de l'existant, correspondant à un taux moyen de mutabilité de 70% à l'échelle du territoire et de l'ensemble du foncier.

	Potentiel théorique de logements	Potentiel de logements retenu (après application du coefficient de mutabilité)	Rappel des coefficients de mutabilité
Projet en cours	468	468	100%
Dents creuses	663	565	entre 75% et 100%
Parcelles mutables	170	149	entre 75% et 90%
Parcelles divisibles	437	205	entre 30% et 50%
Changement de destination	337	68	20%
<b>TOTAL</b>	<b>2075</b>	<b>1455</b>	<b>taux moyen : 70%</b>

**Prendre en compte le potentiel densifiable dans la production globale de logements sur le territoire pour calibrer au plus juste des besoins les zones d'extension de l'urbanisation**



# SYNTHÈSE DU POTENTIEL FONCIER DENSIFIABLE

## LE NOMBRE DE LOGEMENTS RETENU PAR COMMUNE

Commune	Opérations en cours	Foncier densifiable: potentiel théorique de logements	Changement de destination	Potentiel de logements retenu (après application du coefficient de mutabilité)
	Nbre logements		Nbre de bâtiments identifiés	

Annebault	0	22	3	19
Les Authieux-sur-Calonne	1	23	11	18
Auwillars	0	16	1	8
Beaumont-en-Auge	3	18	1	15
Blangy-le-Chateau	2	44	8	32
Bonnebosq	3	47	2	38
Bonneville-la-Louvet	17	25	26	43
Bonneville-sur-Touques	6	24	5	21
Bourgeauville	4	11	7	10
Branville	19	14	5	30
Le Breuil-en-Auge	0	96	9	76
Le Brevedent	0	5	11	5
Canapville	12	31	1	30
Clarbec	4	28	6	22
Danestal	0	25	0	18
Drubec	2	5	0	5
Englesqueville-en-Auge	2	11	2	7
Le Faulq	1	48	0	28
Fierville-les-Parcs	2	11	5	9
Formentin	0	27	2	14
Le Fournet	0	6	0	3
Glanville	0	8	7	7
Léaupartie	0	5	1	5
Manerbe	5	43	3	34

Commune	Opérations en cours	Foncier densifiable: potentiel théorique de logements	Changement de destination	Potentiel de logements retenu (après application du coefficient de mutabilité)
	Nbre logements		Nbre de bâtiments identifiés	

Manneville-la-Pipard	0	15	2	12
Le Mesnil-sur-Blangy	2	12	33	16
Norolles	20	7	6	26
Pierrefitte-en-Auge	0	0	20	4
Pont-l'Eveque	246	274	6	479
Repentigny	0	16	3	8
Reux	2	28	8	20
La Roque-Baignard	1	10	13	10
Saint-André-d'Hébertot	9	2	33	18
Saint-Benoit-d'Hebertot	7	26	10	26
Saint-Etienne-la-Thillaye	7	22	9	23
Saint-Hymer	1	39	6	29
Saint-Julien-sur-Calonne	1	16	20	15
Saint-Martin-aux-Chartrains	0	23	14	20
Saint-Philbert-des-Champs	9	28	9	31
Surville	23	54	7	70
Le Torquesne	23	19	6	37
Tourville-en-Auge	0	44	9	31
Valsemé	0	52	8	37
Vieux-Bourg	34	17	0	46

<b>TOTAL</b>	<b>468</b>	<b>1297</b>	<b>338</b>	<b>1455</b>
--------------	------------	-------------	------------	-------------





Approche contextuelle, réglementaire et administrative

Grand paysage

Approche spatiale

## Population

Habitat

Activités et tissu économique

Diagnostic agricole

Équipements

Mobilités

La vision des élus

État initial de l'environnement

GLOSSAIRE ET ANNEXES

Un territoire rural structuré par 2 communes de plus de 1000 habitants

Un territoire attractif mais disposant de dynamiques naturelles et migratoires contrastées

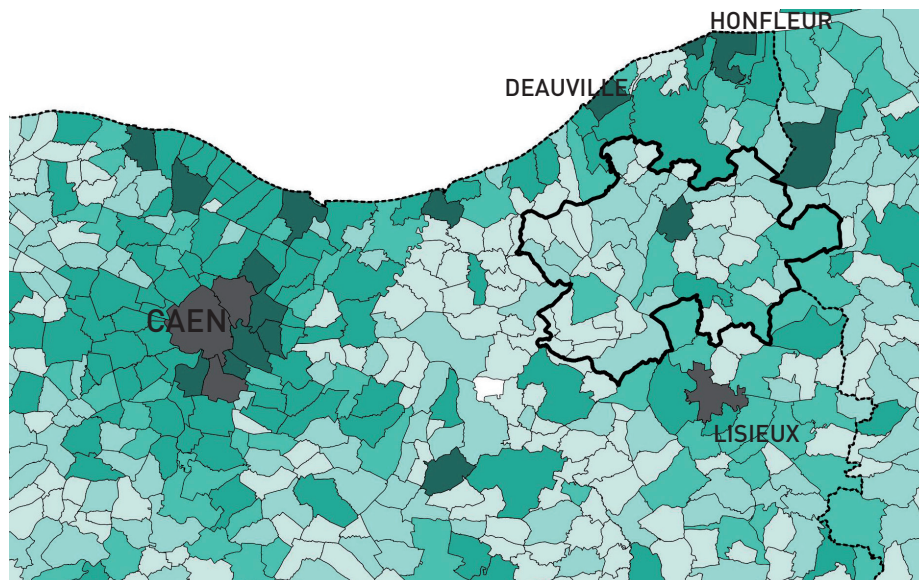
Un vieillissement de la population important malgré un caractère familial marqué

Un territoire composé de ménages aisés, révélant néanmoins une forte mixité sociale

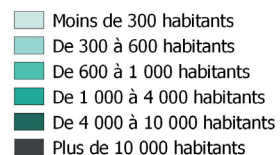
Synthèse du diagnostic et des enjeux

# POPULATION

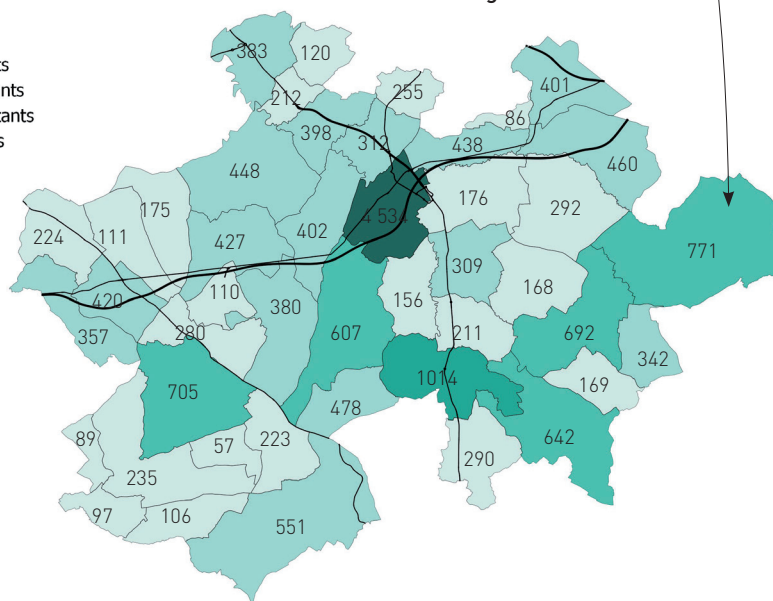
## UN TERRITOIRE RURAL STRUCTURÉ PAR 2 COMMUNES DE PLUS DE 1 000 HABITANTS



Population municipale en 2013



Territoire de la CC Terre d'Auge



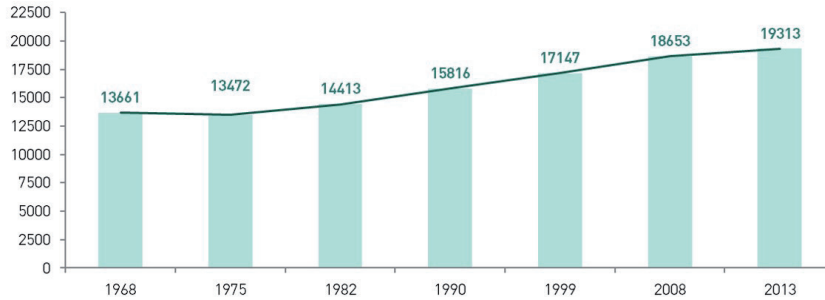
### UN TERRITOIRE STRUCTURÉ PAR 2 COMMUNES DE PLUS DE 1 000 HABITANTS

- > A l'échelle du Calvados, le territoire semble correspondre à un **profil plutôt rural**, disposant de **38 communes de moins de 600 habitants**.
- > Un nombre d'habitants par commune assez divergent, avec :
  - **2 communes de plus de 1000 habitants** dont Pont-l'Évêque (4534 habitants) et Le-Breuil-en-Auge (1014 habitants)
  - 5 communes comptant entre 600 et 1 000 habitants (Bonnebosq, Bonneville-la-Louvet, Saint-Hymer, Saint-Philbert-des-Champs et Blangy-le-Château)
- > Géographiquement, les populations les plus importantes se localisent **au centre et sur la frange Est** :
  - Pont-l'Évêque,
  - le Breuil-en-Auge
  - Saint-Hymer
  - Le Breuil-en-Auge
  - Blangy-le-Château
  - Saint-Philbert-des-Champs
  - Bonneville-la-Louvet

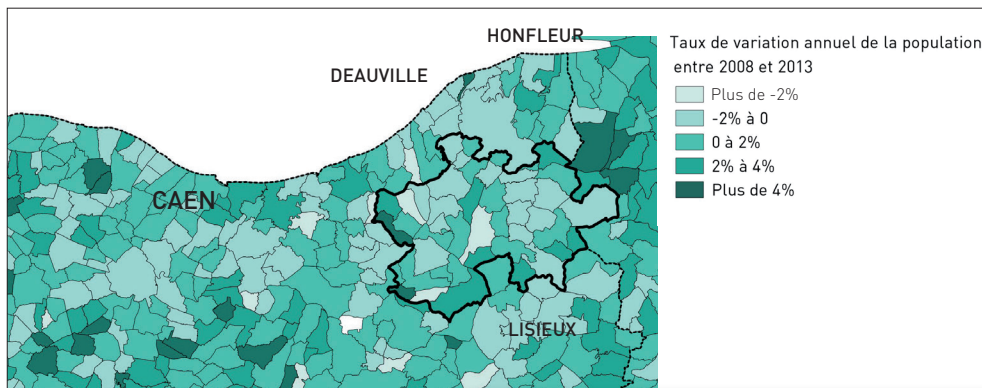
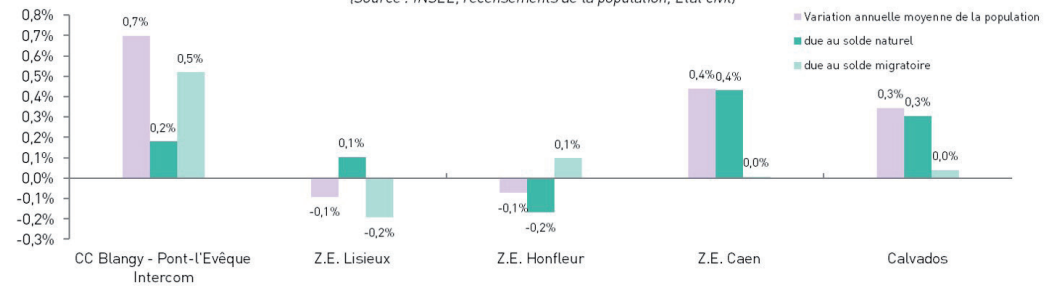
# POPULATION

## UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS DISPOSANT DE DYNAMIQUES NATURELLES ET MIGRATOIRES CONTRASTÉES

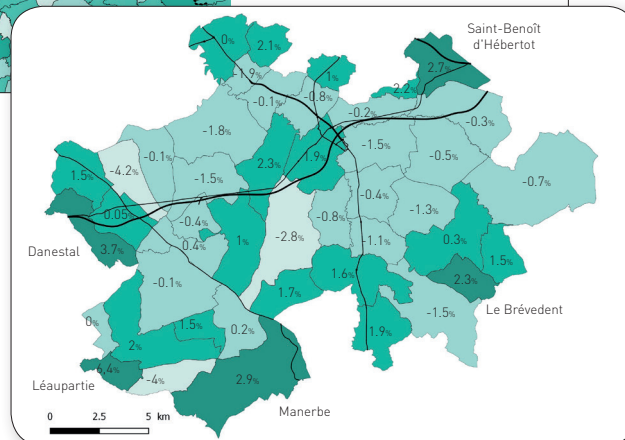
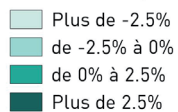
Evolution de la population de Blangy - Pont-l'Évêque de 1968 à 2013  
*(Source : INSEE, recensements de la population, Etat civil)*



Croissance démographique entre 2008 et 2013  
*(Source : INSEE, recensements de la population, Etat civil)*



Taux de variation annuel de la population dû au solde migratoire entre 2008 et 2013



### UN TERRITOIRE GLOBALEMENT TRÈS ATTRACTIF RÉVÉLÉ PAR UN SOLDE MIGRATOIRE IMPORTANT

- > Une **population en augmentation constante depuis les années 1970**, avec 500 habitants de plus entre 2008 et 2013. Cette tendance révèle l'**importante attractivité** du territoire.
- > Une croissance élevée de la population avec une **variation annuelle moyenne de +0,7% par an** entre 2008 et 2013, qui s'avère être bien plus forte qu'aux échelles des zones d'emploi de Lisieux (-0,1%), d'Honfleur (-0,1%), de Caen (0,4%) et du Calvados (0,3%). Ce chiffre cache cependant des dynamiques internes très contrastées :
  - **Plus de la moitié du territoire connaît une croissance démographique sur la période 2008-2013**, avec des taux dépassant les 2% sur certaines communes du Nord ou de l'Ouest.
  - Un tiers des communes, environ, enregistrent en revanche une perte de population.
- > Une croissance qui s'explique principalement par **le solde migratoire** (+0,5% par an) et de manière plus modeste, par le solde naturel (0,2%). Les plus forts taux de variation annuel dû au solde migratoire concernent **Danestal, Le Brévedent, Léaupartie, Manerbe et Saint-Benoît-d'Hébertot.**

Maintenir la qualité de vie du territoire qui fait son attractivité ?

Favoriser les parcours résidentiels entre sur le territoire permettant de trouver un équilibre entre solde migratoire et solde naturel ?



# POPULATION

## UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION IMPORTANT MALGRÉ UN CARACTÈRE FAMILIAL MARQUÉ

### Evolution annuelle moyenne de la taille moyenne des ménages

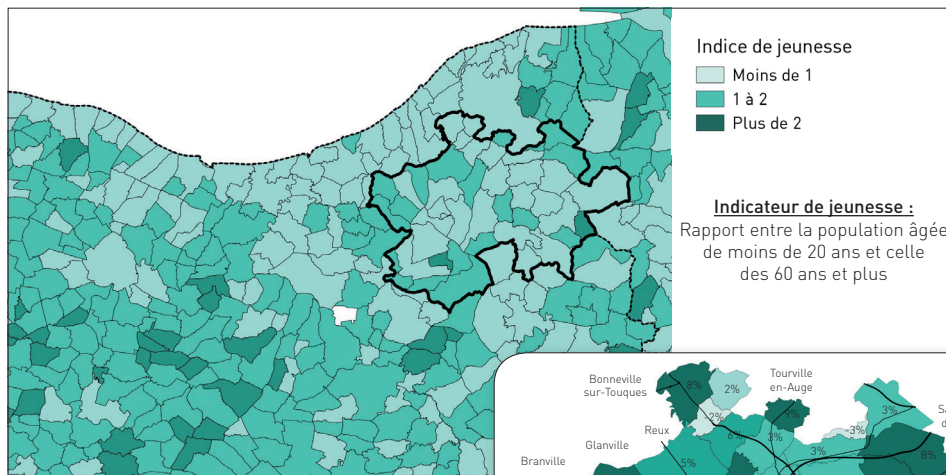
	CC Blangy - Pont-l'Evêque Intercom	Z.E. Lisieux	Z.E. Honfleur	Z.E. Caen	Calvados
Desserrement de 1999 à 2008	-0,87%	-0,79%	-0,69%	-0,78%	-0,79%
Desserrement de 2008 à 2013	<b>-0,46%</b>	-0,72%	-0,91%	-0,51%	-0,53%

(Sources : INSEE RP 2013, RP2008, RP 1999)

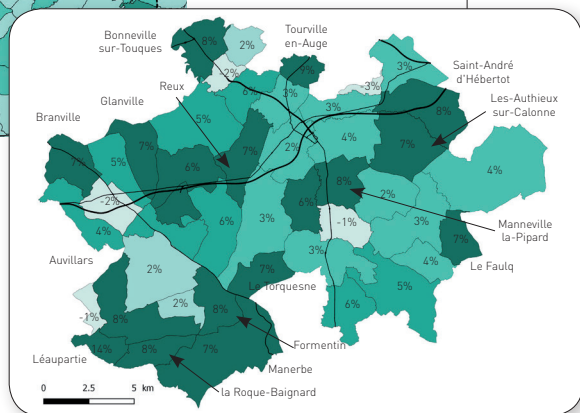
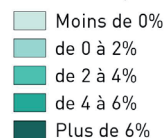
### Jeunesse et personnes âgées

	CC Blangy - Pont-l'Evêque Intercom	Z.E. Lisieux	Z.E. Honfleur	Z.E. Caen	Calvados
Indice de jeunesse 2013	<b>0,88</b>	0,87	0,68	1,08	0,98
Indice de jeunesse 2008	<b>1,07</b>	1,05	0,86	1,26	1,15
Population de 60 ans et plus en 2013	27,2%	28,0%	31,7%	23,5%	25,2%
Taux d'évolution annuel des 60 ans et + 2008-2013	<b>3,8%</b>	2,6%	3,1%	3,3%	3,1%
Population de 90 ans et plus en 2013	1,24%	1,38%	1,45%	0,96%	1,06%
Taux d'évolution annuel des 90 ans et + 2008-2013	<b>6,1%</b>	8,7%	7,2%	9,1%	8,5%

(Sources : INSEE RP 2013, RP2008)

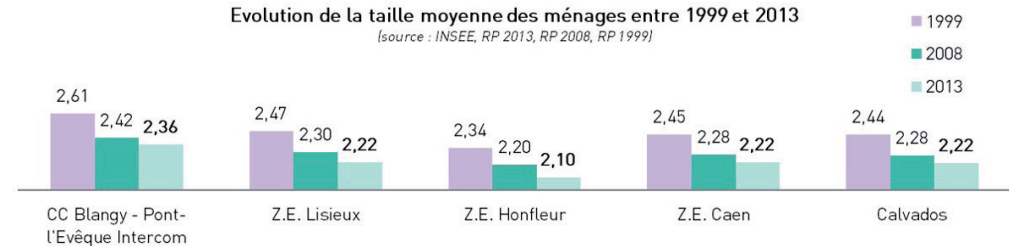


### Taux d'évolution annuel du nombre d'habitants de 60 ans et plus entre 2008 et 2013



### Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2013

(source : INSEE, RP 2013, RP 2008, RP 1999)



### UNE TAILLE DES MÉNAGES EN BAISSE CONSTANTE MALGRÉ UN DESSERREMENT RALENTI AU SEIN DE L'INTERCOMMUNALITÉ

- > Une taille moyenne des ménages (**2,36** en 2013) **en baisse depuis 1999** sur le territoire, qui reste cependant **plus élevé que sur l'ensemble des zones d'emploi** de Lisieux, Honfleur et Caen, ainsi que sur le Calvados. Cette tendance révèle le **caractère familial du territoire** en comparaison des autres territoires de référence.
- > Un **ralentissement marqué du desserrement** des ménages depuis 1999, passant de -0,87%/an sur la période 1999-2008 à -0,46%/an entre 2008 et 2013. Ce **deserrement est plus plutôt faible et nettement moins important que sur les territoires de référence.**

### UN VIEILLISSEMENT MARQUÉ DE LA POPULATION MALGRÉ SON CARACTÈRE FAMILIAL

- > Un **vieillissement important de la population** qui se traduit par un **indice de jeunesse en baisse depuis 2008**, passant de 1,07 à 0,88 en 2013.
- > Le territoire semble en revanche disposer d'une **population plus âgée que le département**, avec un indice de jeunesse de 0,88 contre 0,98 pour le Calvados.
- > Un vieillissement dû à une **évolution annuelle significative des 60 ans et plus** entre 2008 et 2013 (env.+3,8%), soit un **taux plus élevé que les territoires de comparaison.**
- > Hormis 5 communes qui enregistrent une baisse du nombre de 60ans et plus, on observe une relative homogénéité du phénomène de vieillissement de la population. La commune du Faulq se distingue en revanche avec un indice de jeunesse supérieur à 2.

Développer les logements de petites tailles pour répondre au desserrement des ménages et des besoins liés au vieillissement de la population.

Adapter l'offre en services en lien direct avec le vieillissement de la population.

Diversifier l'offre en logements afin de répondre aux besoins des jeunes ménages et d'anticiper les besoins de décohabitation d'une population encore familiale.

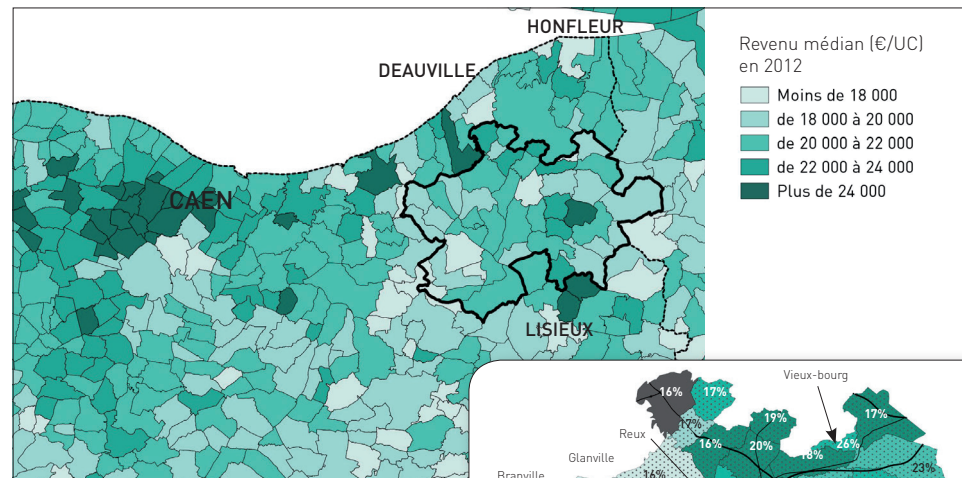
# POPULATION

## UN TERRITOIRE COMPOSÉ DE MÉNAGES AISÉS, RÉVÉLANT NÉANMOINS UNE FORTE MIXITÉ SOCIALE

### POPULATION DE 15 ANS ET PLUS PAR CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

(Source : INSEE RP 2013, RP 2008)

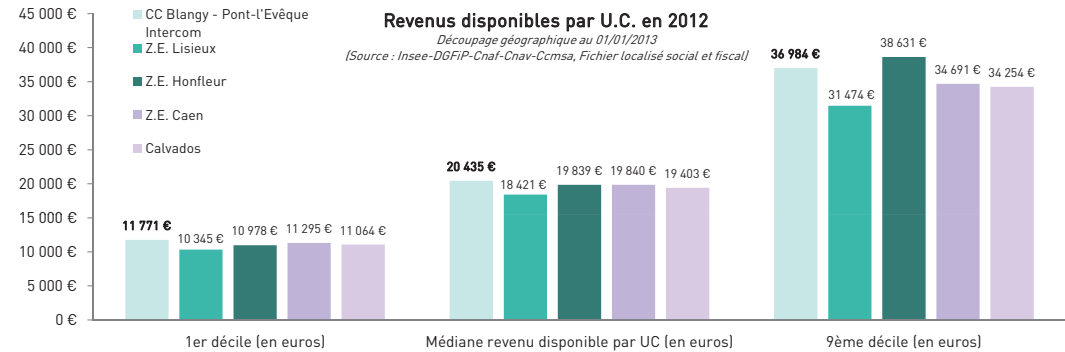
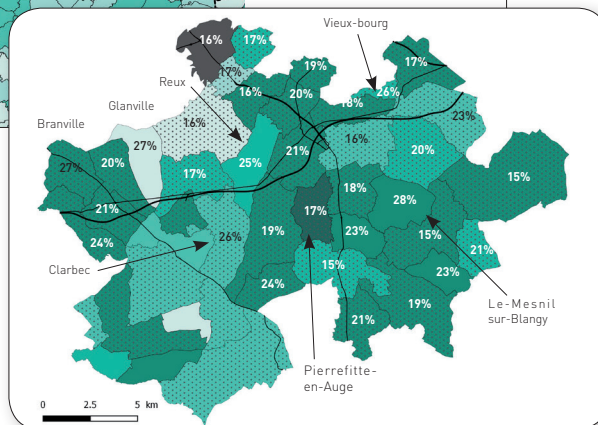
	CC Blangy-Pont-l'Evêque Intercom 2008	Tendance	CC Blangy-Pont-l'Evêque Intercom 2013	Z.E. Lisieux 2013	Z.E. Honfleur 2013	Z.E. Caen 2013	Calvados 2013
Agriculteurs exploitants	1,6%	-	1,3%	1,6%	0,9%	0,7%	1,0%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	5,9%	+	6,4%	4,4%	5,9%	3,3%	3,7%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	4,9%	=	4,9%	4,3%	5,2%	8,0%	6,9%
Professions intermédiaires	12,1%	-	11,7%	11,0%	10,7%	14,6%	13,4%
Employés	18,3%	-	17,7%	16,8%	18,1%	17,1%	16,9%
Ouvriers	15,5%	-	14,9%	15,8%	12,0%	12,9%	13,8%
<b>Retraités</b>	28,5%	+	<b>31,3%</b>	32,5%	35,2%	26,9%	29,1%
Autres	13,2%	-	11,8%	13,6%	12,1%	16,5%	15,3%



#### Catégorie socioprofessionnelle la plus marquée

- Communes ayant une majorité de retraités
- Artisans, commerçants et chefs d'entreprises
- Cadres, professions intellectuelles supérieures - et Autres
- Professions Intermédiaires
- Employés
- Ouvriers
- Ouvriers et Autres
- Autres

**NB.** les pourcentages indiqués correspondent aux catégories socioprofessionnelles les plus marquées hors catégorie des retraités.



### DES MÉNAGES RELATIVEMENT AISÉS MALGRÉ UNE MIXITÉ SOCIALE IMPORTANTE

- > Des ménages plutôt aisés sur le territoire avec un revenu médian ainsi qu'un **1er et 9ème décile globalement supérieurs à l'ensemble des autres échelles étudiées.**
- > Un écart important entre le 1er et 9ème décile, (plus important que sur les territoires de référence), qui révèle une **mixité sociale** relativement marquée.
- > Sur l'ensemble de la population de 15 ans et plus, **seules les catégories socioprofessionnelles des artisans, commerçants, chefs d'entreprises et des retraités sont en augmentation** entre 2008 et 2013. Une baisse de la **représentation supérieure des employés (17,8%) et des ouvriers (14,4%)** sur le territoire.
- > Une **forte augmentation des retraités** entre 2008 et 2013 (+2,7%), conforme à l'évolution des plus de 60 ans. Cette catégorie est la plus représentée du territoire (31,6%), avec une majorité de retraités dans 35 communes sur 45.

### UNE MIXITÉ SOCIALE BEAUCOUP PLUS IMPORTANTE AU CENTRE DU TERRITOIRE

- > Une mixité sociale apparente mais qui cache des situations contrastées :
  - les revenus médians les plus faibles sont localisés sur l'extrémité ouest du territoire ainsi que sur la frange Est, et jusqu'à Pont-l'Evêque.
  - Le Mesnil-sur-Blangy affiche un revenu médian proche de ce que l'on peut trouver sur certaines communes du littoral ou du nord de l'Agglomération Caennaise
- > Globalement, les employés sont les plus représentés au sein des communes, à l'exception de la frange Nord-Ouest et de Pierrefitte-en-Auge.

Maintenir la mixité sociale et générationnelle sur le territoire et au sein des communes et au nord-Ouest en particulier ?

Maintenir un accès équilibré aux équipements et services à l'ensemble des habitants et communes, notamment sur les franges Ouest et Est du territoire. ?

# POPULATION

## SYNTHÈSE DES ENJEUX

Une **croissance démographique en augmentation constante** depuis les années 1970 :

- > Un **solde migratoire important** qui contribue largement à cette augmentation, révélant l'**attractivité du territoire**
- > Des **dynamiques internes contrastées** avec :
  - Des populations communales très diverses
  - Des taux de variation annuels contrastés entre les communesDonnant lieu à des profils démographiques variés

Un territoire **au profil familial** marqué par :

- > Une **taille des ménages en baisse** depuis les années 2000, qui reste néanmoins **relativement élevé** par rapport au Calvados et aux zones d'emploi de Lisieux, Honfleur et Caen
- > Un **deserrement des ménages** ralenti sur le territoire

Un **vieillessement important de la population** avec :

- > Un **indice de jeunesse en baisse** depuis 2008, avec une augmentation forte des 60 et plus entre 2008 et 2013. Un vieillissement qui s'observe sur la majorité des communes.
- > Une **forte augmentation de la part des retraités** dans les catégories socioprofessionnelles. Ils représentent désormais la catégorie de ménages la plus représentée.

Une **population plutôt aisée** avec un **revenu médian, des 1er et 9ème décile plus importants** qu'aux échelles du Calvados, et des zones d'emploi de Lisieux, Honfleur et Caen.

Un **territoire qui accueille une population relativement aisée par rapport aux Calvados et avec une mixité sociale relativement marquée** :

- > Des **écarts importants entre le 1er et dernier décile**
- > Une **relative homogénéisation des catégories socioprofessionnelles** depuis 2008
- > Des revenus plus faibles localisés sur l'extrémité Ouest du territoire et la frange Est

**Maintenir la qualité de vie** du territoire qui fait son attractivité ?

Maintenir un **niveau de population du territoire et en adéquation avec le niveau de service** des communes afin de **pérenniser les équipements** ?

**Favoriser les parcours résidentiels** sur le territoire permettant de trouver un **équilibre entre solde migratoire et solde naturel** ?

- > **S'inscrire dans les parcours résidentiels internes à l'intercom'** ?
- > **Inscrire la CC Terre d'Auge dans les parcours résidentiels du grand territoire** ?

Développer les logements de petites tailles pour **répondre au deserrement des ménages et des besoins liés au vieillissement** de la population ?

**Adapter l'offre en services** dans les communes les plus structurantes en **lien direct avec le vieillissement de la population** ?

**Maintenir la mixité** sociale et générationnelle sur le territoire et au sein des communes et **au nord-Ouest en particulier** ?

Maintenir un **accès équilibré aux équipements** et services à l'ensemble des habitants et communes, notamment sur les franges Ouest et Est du territoire ?



Approche contextuelle, réglementaire et administrative

Grand paysage

Approche spatiale

Population

## Habitat

Activités et tissu économique

Diagnostic agricole

Équipements

Mobilités

La vision des élus

État initial de l'environnement

ANNEXES

Une baisse du parc résidentiel sur certaines communes malgré un indice de construction élevé

Une majorité de propriétaire occupant des maisons individuelles de grande taille

Un taux de résidences secondaires très marqué sur le territoire

Un taux de logements vacants particulièrement élevé à Pont-l'Evêque

Un parc de logements plutôt ancien et des habitants peu mobiles

Un parc de logements sociaux polarisé par Pont-l'Evêque

Un marché immobilier disparate

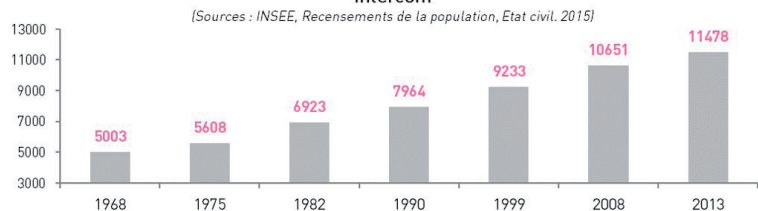
Construction et besoins en logements entre 2008 et 2013

Synthèse des enjeux

# HABITAT

## UNE BAISSÉ DU PARC RÉSIDENTIEL SUR CERTAINES COMMUNES MALGRÉ UN INDICE DE CONSTRUCTION ÉLEVÉ

Evolution du nombre de logements au sein de Blangy - Pont-l'Evêque Intercom



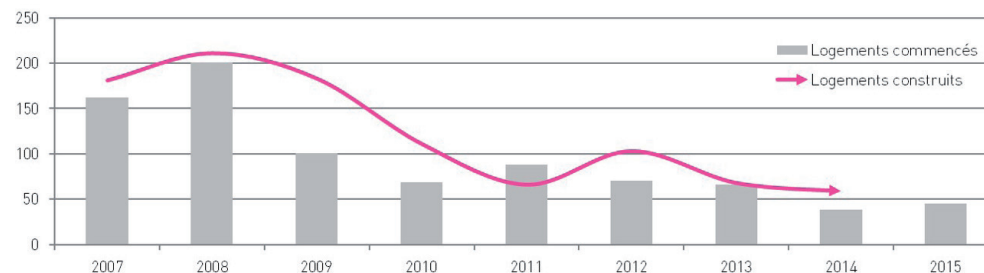
Indice de construction par an pour 1000 habitants sur la période 2008-2013

CC Blangy - Pont-l'Evêque Intercom	Z.E. Lisieux	Z.E. Honfleur	Z.E. Caen	Calvados
5,7	4,6	7,6	6,5	6,1

[Sources : INSEE 2013 et Sit@del2]

Nombre de logements construits sur le territoire intercommunal

[sources : données Sit@del2 2005-2015]

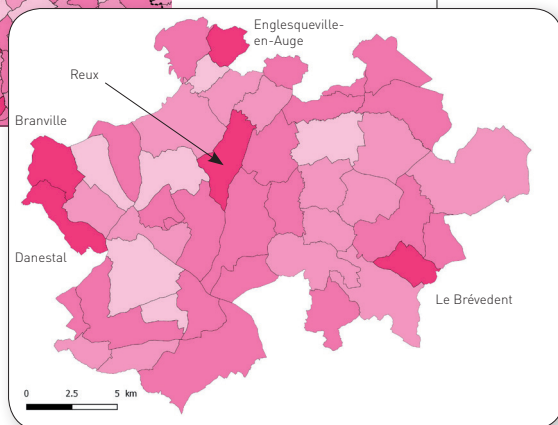
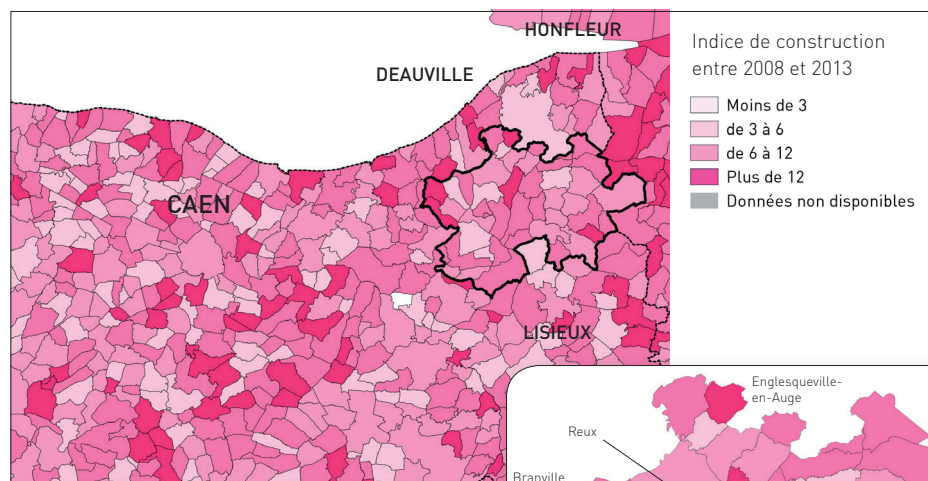


### UN INDICE DE CONSTRUCTION ÉLEVÉ MALGRÉ UN FORT RALENTISSEMENT DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS

- > Une augmentation constante du nombre de logements sur le territoire intercommunal atteignant **les plus de 10 000 logements en 2013**.
- > Un **ralentissement constant de la construction de logements** depuis 2008 du à la crise, malgré une légère relance en 2012.
- > Et ceci malgré un **indice de construction qui reste relativement élevé (6,5)** en comparaison du Calvados, et des zones d'emploi de Caen et de Lisieux

### UNE ÉVOLUTION DU PARC CONTRASTÉE SELON LES COMMUNES

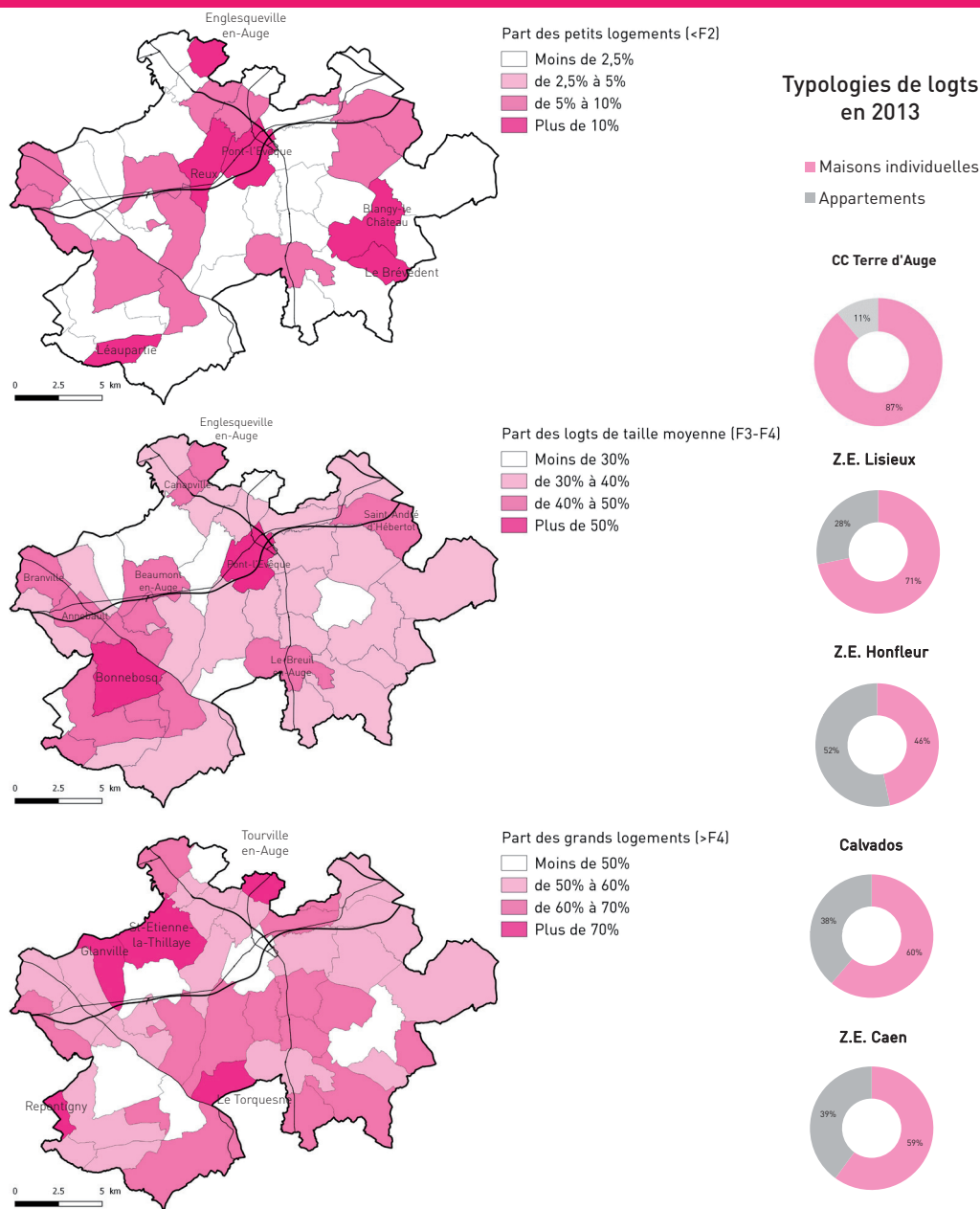
- > Une **concentration des indices de construction forts dans les communes** d'Englesqueville-en-Auge, du Brévedent, de Branville, de Danestal et de Reux. A noter que cet indice prend également en compte la construction de logements à destination du tourisme, ce qui explique certains forts indices de construction comme pour Branville.
- > Néanmoins, les communes ayant les plus forts taux d'évolution du parc de logements entre 2008 et 2013 restent **Pont-l'Evêque (24%), Reux (20%) et Danestal (25%)**.
- > Au global, l'évolution du parc de logement répond aux objectifs fixés par le SCOT pour le territoire sur la période 2008-2013.
- > On observe une baisse du nombre de logements sur plusieurs communes, qui peut y expliquer la baisse de population observée.



Assurer le maintien du parc de logements sur l'ensemble des communes pour maintenir la population et pérenniser les investissements et les équipements

# HABITAT

## UNE MAJORITÉ DE PROPRIÉTAIRE OCCUPANT DES MAISONS INDIVIDUELLES DE GRANDE TAILLE



### Taille des résidences principales selon le mode d'occupation en 2013

	CC Blangy - Pont-l'Évêque Intercom				Z.E. Lisieux	Z.E. Honfleur	Z.E. Caen
	Résidences principales	Propriétaires	HLM	NON HLM	Résidences principales	Résidences principales	Résidences principales
1 pièce	2,3%	0,3%	5,4%	7,5%	3,2%	4,0%	6,9%
2 pièces	6,3%	2,0%	6,8%	17,4%	10,6%	14,4%	11,9%
3 pièces	15,4%	10,3%	33,8%	27,6%	20,2%	22,4%	18,5%
4 pièces	26,1%	24,7%	41,6%	23,5%	26,2%	24,3%	23,3%
5 pièces et +	49,1%	62,7%	12,5%	24,0%	39,9%	34,9%	39,3%

(Sources : INSEE RP 2013)

### UN PARC DE LOGEMENTS DOMINÉ PAR UNE GRANDE MAJORITÉ DE MAISONS INDIVIDUELLES DE TRÈS GRANDE TAILLE

- > Une **nette majorité des maisons individuelles représentant 89% du parc de logements**, et seulement 11% d'appartements. Une sur-représentation des maisons individuelles en comparaison des autres échelles référentes.
- > Environ **75% des résidences principales possèdent 4 pièces ou plus** correspondant à de grands logements (contre 66% pour la Z.E. Lisieux, 59% pour la Z.E. Honfleur, 63% pour la Z.E. Caen, et 65% pour le département du Calvados).
- > Une très faible part de petits logements, représentant seulement 2,3% des résidences principales.
- > Une **offre en logements qui semble peu adaptée au desserrement des ménages, au vieillissement de la population et aux jeunes ménages.**

### UNE CONCENTRATION DES PETITS LOGEMENTS LE LONG DES AXES DE DÉPLACEMENT MAJEURS ET AUTOUR DE BLANGY-LE-CHATEAU

- > Une **concentration des petits logements (<F2)** dans les communes de Pont-l'Évêque, Reux, Englesqueville-en-Auge, Blangy-le-Château et Le-Brévedent.
- > Globalement, les communes ayant les proportions de grands logements (>F4) les plus fortes sont localisés au Sud-Est du territoire ainsi qu'à Glanville, St-Etienne-la-Thillaye et Tourville-en-Auge.

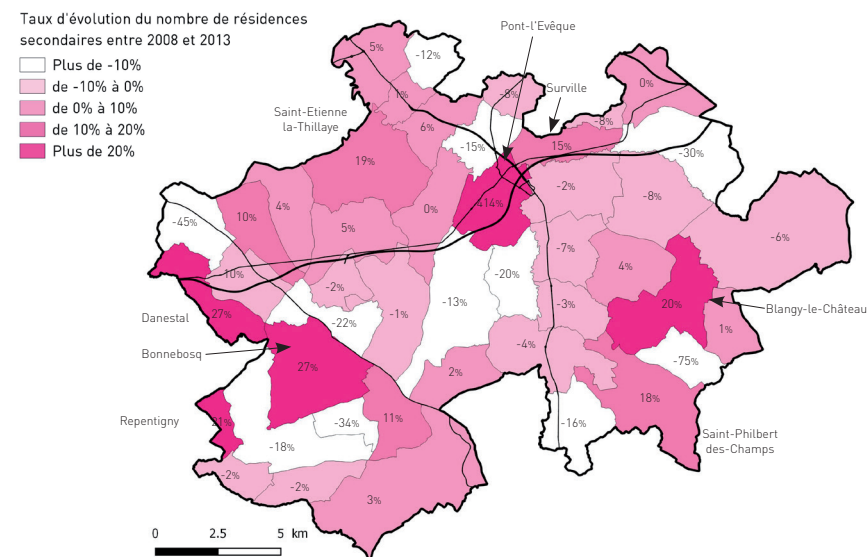
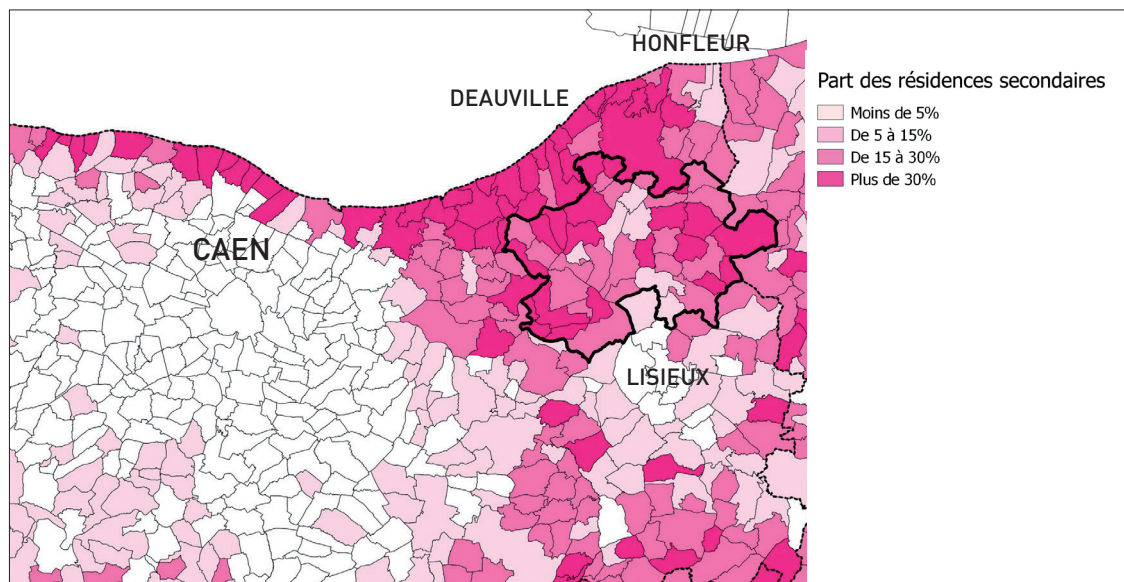
Favoriser la diversité des typologies de logements construits afin d'augmenter la mixité sociale et générationnelle du territoire

Développer l'offre de petits logements dans les communes disposant de commerces et services, afin de répondre aux besoins des plus jeunes (décohabitation) et des plus âgés



# HABITAT

## UN TAUX DE RÉSIDENCES SECONDAIRES TRÈS MARQUÉ SUR LE TERRITOIRE

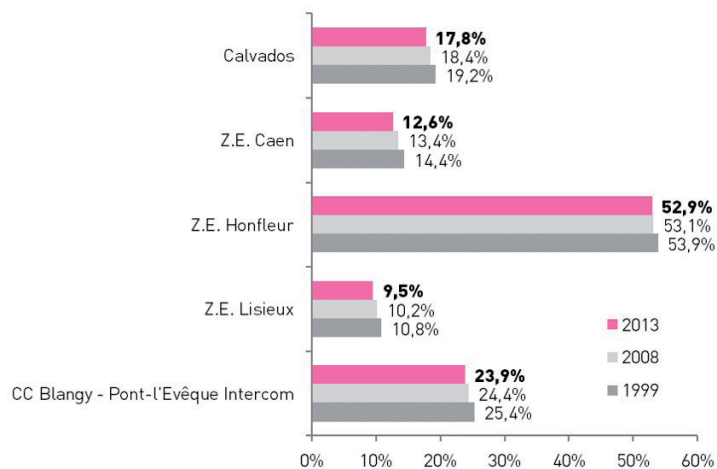


### UN TERRITOIRE PROPICE AU DÉVELOPPEMENT DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

- > Comme pour l'ensemble des territoires de référence, le **nombre de résidences secondaires est en légère baisse** à l'échelle de l'intercommunalité, passant de 24,4% en 2008 à 23,9% en 2013 mais **reste élevé** en comparaison du Calvados et des zones d'emplois de Caen et de Lisieux. Cette proportion importante des résidences secondaires n'est cependant pas spécifique à la CC Terre d'Auge et se retrouve sur les communes du littoral et sur l'ensemble du Pays d'Auge (à l'exception de Lisieux et ses environs).
- > Les communes disposant d'un taux de résidences secondaires importants (>30%) correspondent essentiellement à de **petites communes rurales** qui sont appréciées pour leur tranquillité, leur patrimoine et cadre de vie préservés ainsi que pour leur proximité à la côte normande.
- > **On observe des évolutions internes très contrastées :**
  - **Une baisse généralisée sur les communes le long de l'autoroute A13** (excepté Pont-l'Évêque qui enregistre une croissance remarquable) et le long de l'axe Pont-l'Évêque/Lisieux.
  - **Le Nord-Ouest et à l'Est** (autour de Blangy-le-Château) connaissent au contraire une **croissance de leur parc** de résidences secondaires.

### Part des résidences secondaires dans le parc de logements

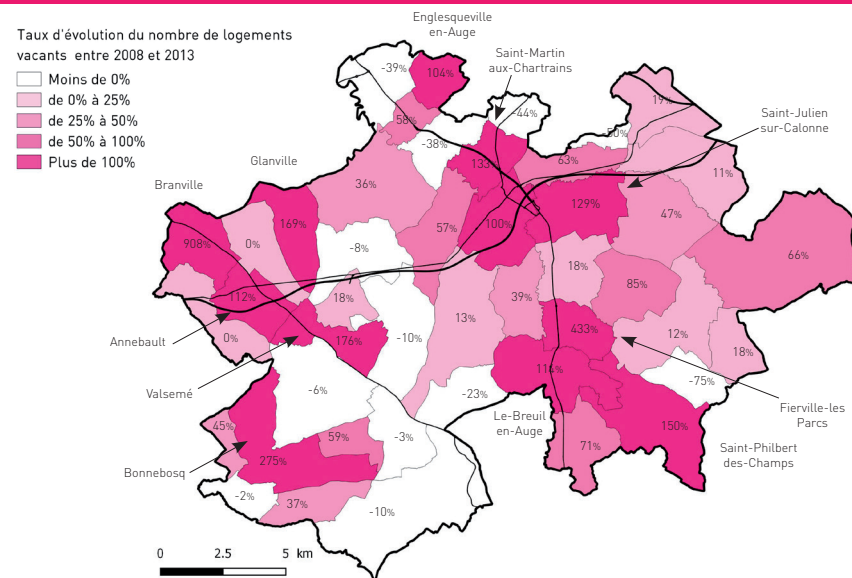
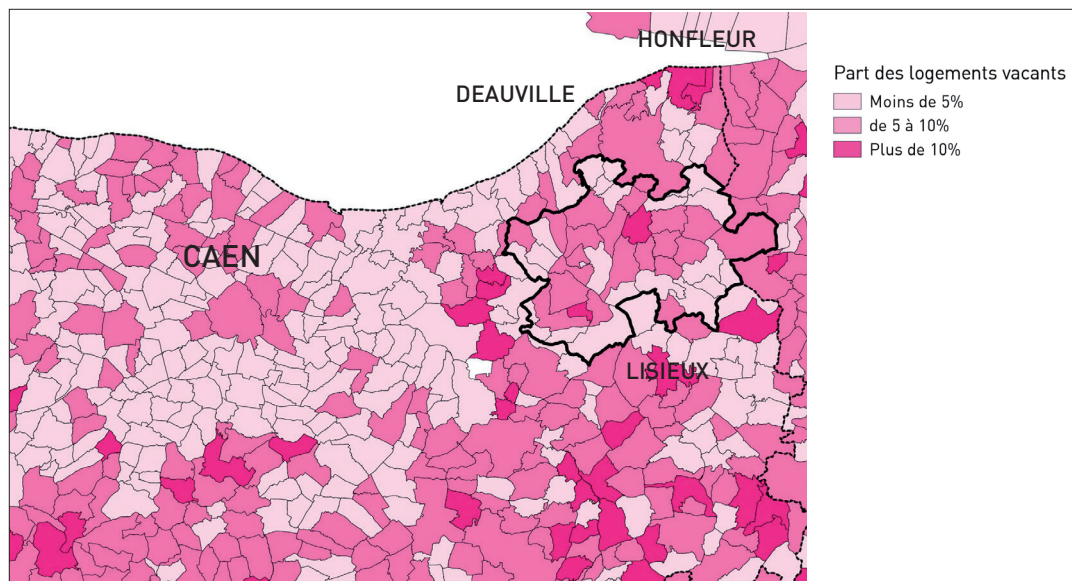
(Sources : INSEE RP 2013, RP 2008, RP 1999)



Maintenir le dynamisme touristique du territoire tout en trouvant un équilibre entre résidences secondaires et principales afin de maintenir un dynamisme du territoire à l'année?

# HABITAT

## UN TAUX DE LOGEMENTS VACANTS PARTICULIÈREMENT ÉLEVÉ À PONT-L'EVÊQUE



### UN TAUX DE LOGEMENTS VACANTS ÉLEVÉ AU CENTRE DU TERRITOIRE

> Une **part de logements vacants en hausse depuis les années 2000**, passant de 4,3% en 1999 à 6,3% en 2013, qui se positionne donc devant le Calvados, et les zones d'emplois de Caen et d'Honfleur. La majorité des communes connaissent une augmentation relativement importante du nombre de logements vacants entre 2008 et 2013. Pour certaines communes, cette hausse peut être mise en rapport avec la baisse du nombre de résidences secondaires :

- Temps d'adaptation/absorption du marché ? Des prix trop élevés pour des résidences principales ?
- Des logements anciens, peu qualitatifs et en concurrence avec les logements neufs ?
- Des résidences secondaires qui arrivent sur le marché mais ne correspondent pas aux besoins d'une résidence principale ?

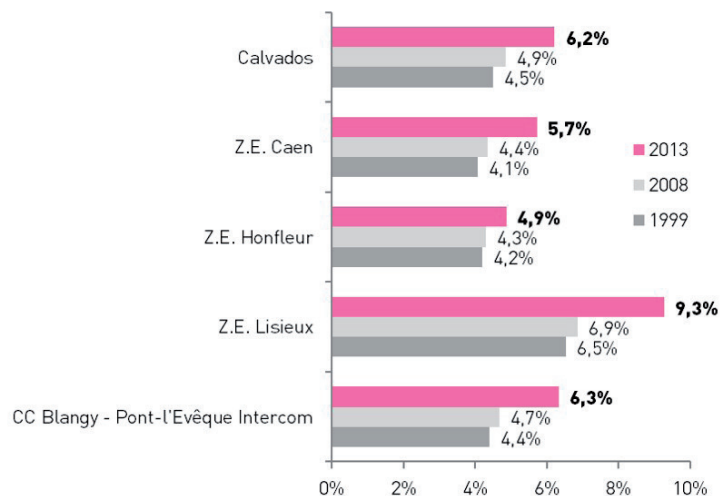
> Une **concentration des parts de logements vacants les plus élevés au centre du territoire**, polarisée part la commune de **Pont-l'Évêque disposant 10% de logements vacants** (dont 46% sont des logements de 3 pièces, et 56% des appartements). Le bâti de la reconstruction est le plus touché à Pont-l'Évêque, avec de nombreux logements inoccupés au-dessus des commerces.

> A noter que les chiffres datent de 2013: quelle évolution de la vacance depuis ?

Coupler une politique de développement du parc résidentiel à une politique de reconquête du parc de logements vacants et une politique foncière ?

### Part des logements vacants dans le parc de logements

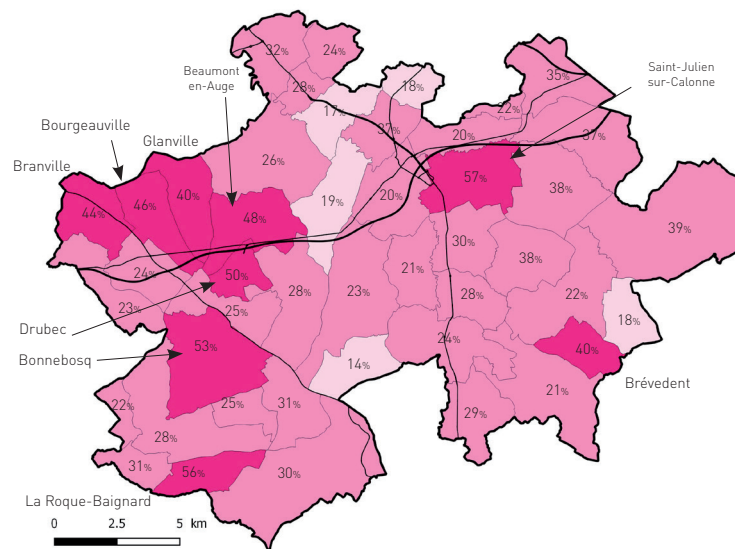
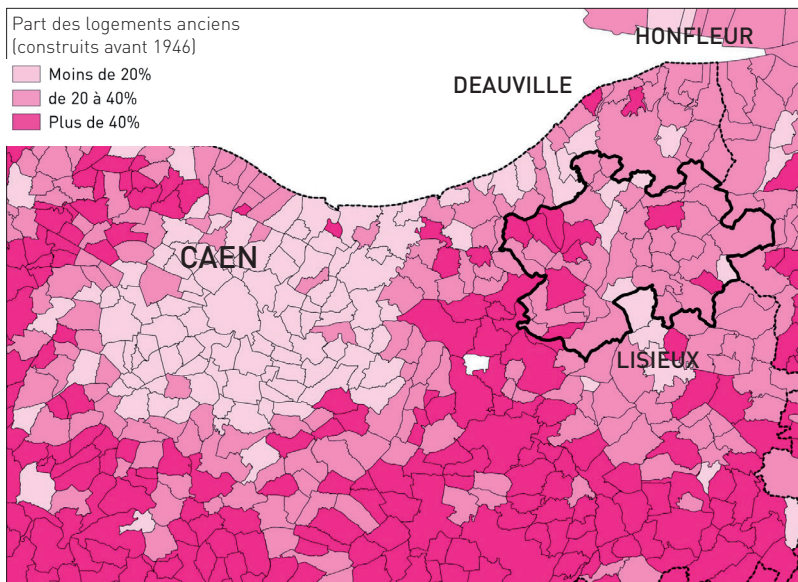
[Sources : INSEE RP 2013, RP 2008, RP 1999]





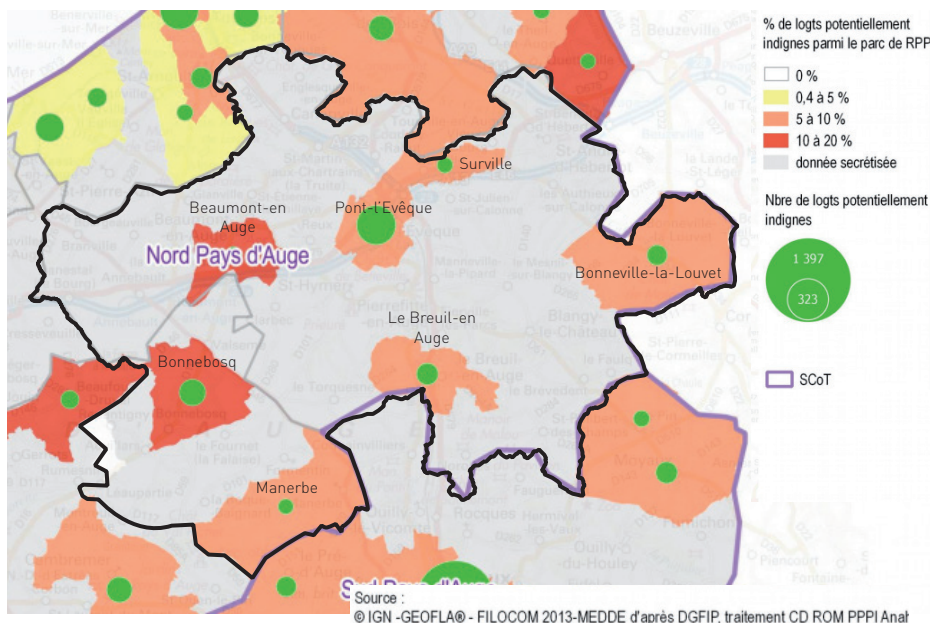
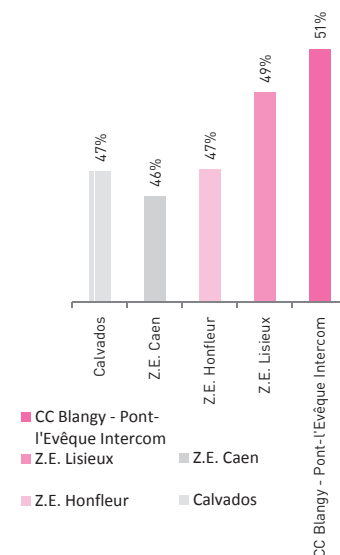
# HABITAT

## UN PARC DE LOGEMENTS PLUTÔT ANCIEN ET DES HABITANTS PEU MOBILES



### PART DES MÉNAGES AYANT EMMÉNAGÉS DEPUIS 10 ANS OU PLUS

(sources : INSEE RP2013, traitement VEA)



### UN PARC DE LOGEMENTS PLUTÔT ANCIEN

- > Si un **quart des logements du territoire ont été construits avant 1946**, on notera que la situation est très contrastée :
  - La majorité des communes disposent de 20 à 40% de vieux logements
  - seules 9 communes dépassent les 40 % et 5 sont en dessous.
- > A l'échelle du département, l'intercommunalité semble se positionner **dans la moyenne**.
- > On observe que 7 communes du territoire sont concernées par la présence de logements potentiellement indignes (des logements anciens et de mauvaise qualité, habités par des personnes aux revenus très modestes).

Lutter contre la précarité énergétique sur le territoire pour renforcer la qualité de vie des habitants

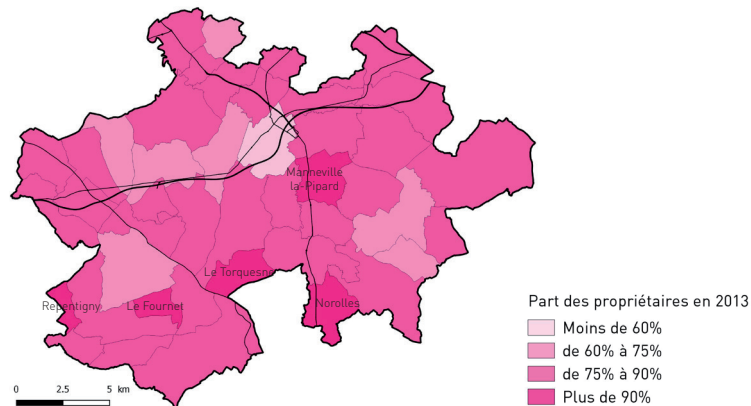
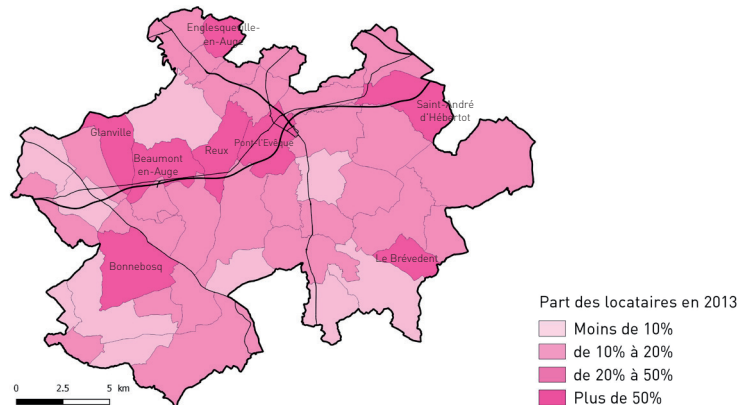
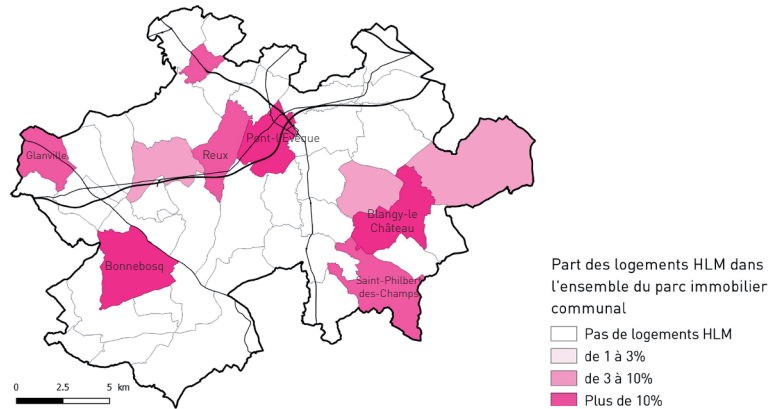
Lutter contre l'habitat indigne et encourager les démarches de revalorisation du bâti ancien

Prendre en compte les réglementations spécifiques nécessaires à la pérennité du parc ancien qui participe également à l'identité du Pays-d'Auge



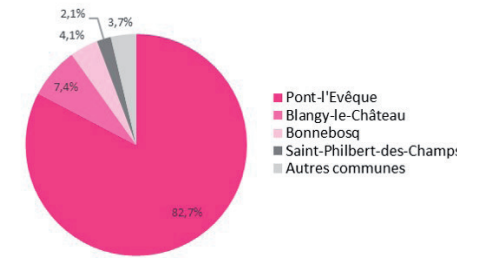
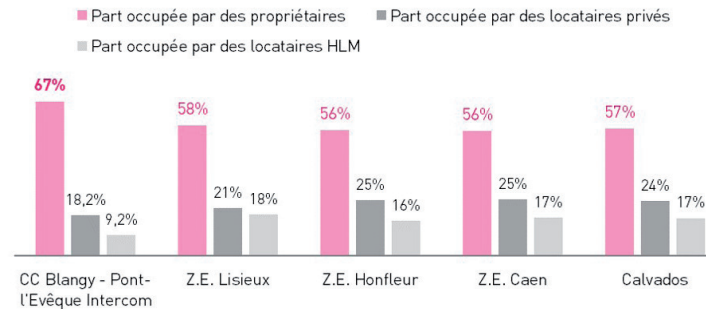
# HABITAT

## UN PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX POLARISÉ PAR PONT-L'EVÊQUE



### Résidences principales selon le statut d'occupation

(sources : INSEE RP 2013)



### UN PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX POLARISÉ PAR PONT-L'EVÊQUE

- > Un total de **726 logements HLM** sur le territoire en 2013 (soit **9,2% des résidences principales**), répartis dans **10 communes** dont Pont-l'Évêque, Bonnebosq, Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château, Branville, Canapville, Le-Mesnil-sur-Blangy, Reux et Saint-Philbert-des-Champs.
- > **83% de ces logements se situent à Pont-l'Évêque**, 7% à Blangy-le-Château, 4% à Bonnebosq et 2% à Saint-Philbert-des-Champs.

### UNE PART ÉLEVÉE DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

On note une **forte représentation des propriétaires occupants sur le territoire (67%)**. Un chiffre bien supérieur aux référents étudiés.

- > En contrepartie, une **faible part de locataires (33%)** sur le territoire et notamment de **locataires HLM qui représente seulement 9,2% des occupants** du parc de logements.
- > On notera que l'ensemble du territoire est classé en zone 3 du zonage social. Pont-l'Évêque dispose cependant d'un classement B2 avec agrément du préfet, qui pourrait permettre d'attirer des investisseurs.

Concentrer la production de logements sociaux dans les communes structurantes pour limiter l'exclusion et l'isolement des populations les plus vulnérables

Favoriser le développement d'une offre de logements à loyers modérés (sociaux ou conventionnés) afin de permettre les débuts de parcours résidentiels sur le territoire

# HABITAT

## UNE PROBLÉMATIQUE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Extrait du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2018-2024)



OBLIGATIONS	PRECONISATIONS
Aire de grands passages (réalisée)	Création d'une aire mixte
Aire requalifiée en aire mixte	Etude MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale)
Aire permanente d'accueil (réalisée)	Intercommunalités 2018
Aire de grands passages à réaliser	Périmètre des communes 2018

Seules les obligations/préconisations des aires permanentes sont exprimées en nombre de places, du fait des normes techniques d'aménagement et de gestion.  
Pour les autres aires (grand et petit passage, mixtes), les obligations/préconisations sont exprimées en ha.

### LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE (2018-2024)

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Calvados 2018-2024 précise les lieux d'implantation des aménagements requis ainsi que le rôle attendu de chacune des communes concernées pour l'aménagement, la gestion et l'entretien des équipements

Ce document est le fruit d'un important travail partenarial, qui a mobilisé de nombreux acteurs (collectivités, associations, Conseil Départemental, Préfecture, Sous-Préfectures, DDTM, DDCS...).

La Communauté de Communes Terre d'Auge est concernée par ce schéma avec **l'obligation de mettre en place une aire de grands passages d'une surface de 3 ha** sur Pont-l'Évêque ou sur une commune proche.

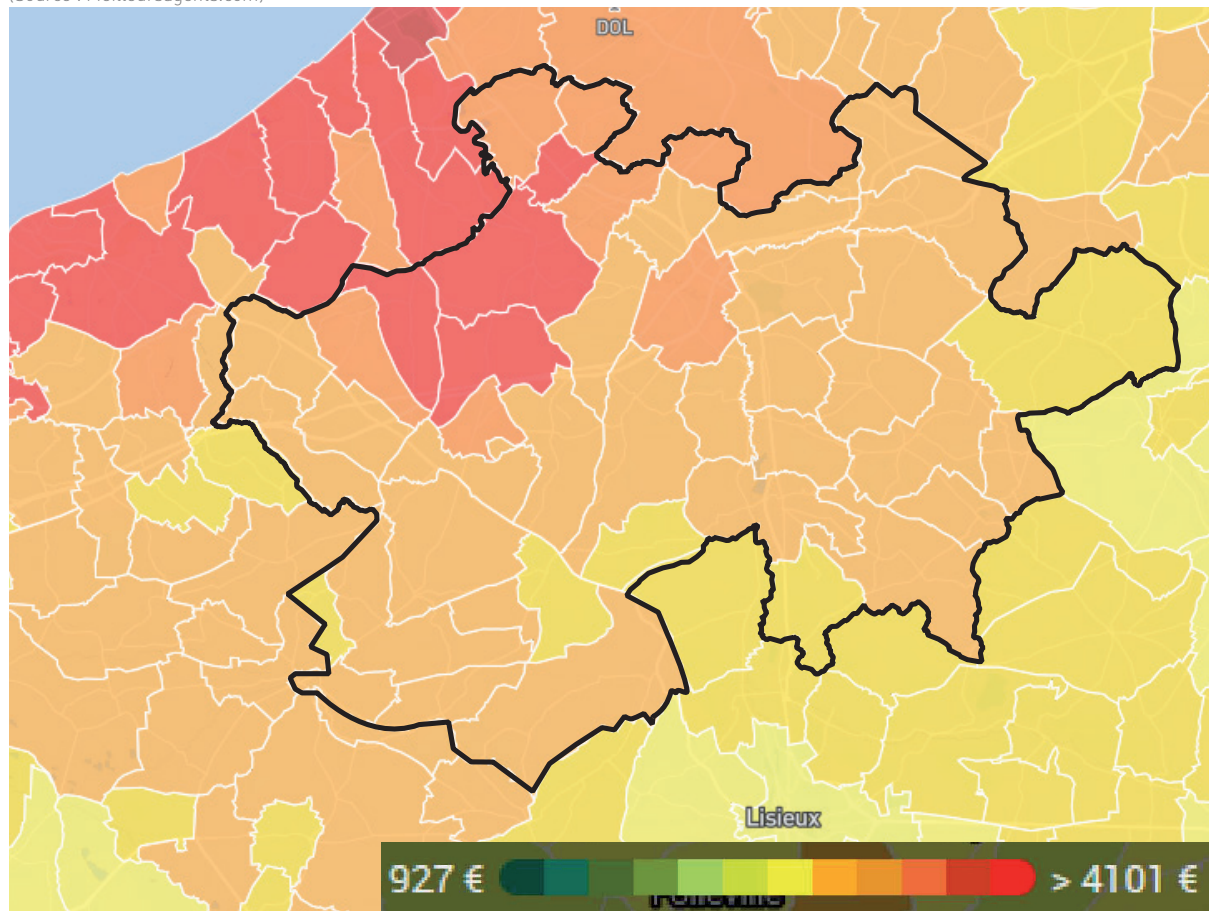
Prévoir un emplacement pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage, en application du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

# HABITAT

## UN MARCHÉ IMMOBILIER DISPARATE

Prix du marché immobilier au m<sup>2</sup> - Septembre 2016

[Source : Meilleursagents.com]



### UN MARCHÉ IMMOBILIER RÉVÉLANT DE FORTES DISPARITÉS INTERNES AU TERRITOIRE

- Des **prix plutôt moyens des logements au m<sup>2</sup>** avec cependant d'**importantes disparités internes** au territoire. On remarque en effet une **concentration des prix les plus forts** (entre 2600 et 4 000 €/m<sup>2</sup>) **au Nord-Ouest du territoire** et ceux les plus faibles (entre 1 500 et 1 800 €/m<sup>2</sup>) **au Sud et à l'Est du territoire**.



# HABITAT

## CONSTRUCTION ET BESOINS EN LOGEMENTS ENTRE 2008 ET 2013

TOTAL					
	2008		var.an	2013	
Population municipale	18653			19313	
Croissance annuelle			132 0,70%		
Solde naturel			0,2%		
Solde migratoire			0,5%		
Population des ménages	18321			18948	
Taille moyenne des ménages	2,41			2,36	
Taux de desserrement			-0,47%		
Parc logements	10651		165	11478	
Résidences principales	7555	71%	91	8012	70%
Résidences secondaires	2599	24,4%	28	2739	23,9%
Logements vacants	497	4,7%	46	727	6,3%
Renouvellement /an			11		
Taux de renouvellement/an			0,10%		
<b>POINT MORT</b>			<b>128</b>		
Renouvellement			11		
Variation res. Sec.			28		
Variation logt. Vac.			46		
Déserrement			44		
<b>EFFET DEMOGRAPHIQUE</b>			<b>53</b>		
<b>Construction neuve/an</b>			<b>176</b>		
*sources :					
1-Données INSEE 2013 et 2008					
2- Calculé à partir des données Sitadel					

### Une production de logements suffisante pour accompagner la croissance démographique entre 2008 et 2013

- Le «point mort» indique que **128 constructions neuves par an étaient nécessaires pour maintenir la population.**
- Or, ce sont **176 logements en moyenne qui ont été construits par an sur la période 2008-2013.**
- **176 - 128 = 53 logements supplémentaires**

soit **53 logements/an qui ont permis d'accueillir de nouveaux ménages sur le territoire.**

### Explication des principes généraux

La notion de **point mort** détermine le nombre de logements qui doivent être construits pour arriver à maintenir sur un territoire la population en place.

### **POINT MORT =D+R+V**

- **Le desserrement des ménages** : La taille des ménages diminue. Il faut donc plus de logements pour arriver à loger un même nombre d'habitants.  
D = (population des ménages en 2008 / taille moyenne des ménages 2013) - nombre de résidences principales de 2013
- **Le renouvellement du parc** prend en considération l'évolution des constructions (destruction, réhabilitation, division, changement de destination...)  
R = Total constructions neuves - variation du nombre de logements
- **La variation des logements vacants et des résidences secondaires**: L'évolution de la vacance ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales constituent le troisième facteur de variation de l'offre de logements. Il est à noter que sur le territoire de la CCTA, malgré une baisse de la part des résidences secondaires, leur nombre ne diminue pas, tendance révélant le maintien de l'attractivité du territoire pour la villégiature.  
V = Variation du nombre de résidences secondaires + variation du nombre de logements vacants

# HABITAT

## SYNTHÈSE DES ENJEUX

Un **ralentissement de la construction de logements** depuis 2008, et ceci **malgré un indice de construction annuel qui reste élevé** :

- > Une **concentration des logements construits au centre du territoire** polarisés par Pont-l'Evêque, Reux et Le-Breuil-en-Auge
- > Une **répartition lâche des indices de construction les plus élevés** sur le territoire, se partageant aux extrémités et centre de l'intercommunalité.

Une **sur-représentation des propriétaires** dans le parc de logement (67%), en contrepartie d'une **très faible part de locataires et notamment HLM** (10%). A noter que le territoire est classé en zone 3 du zonage social.

Un **parc immobilier tourné vers** :

- > Une **grande part de maisons individuelles** représentant les trois quarts du parc
- > Des logements de très grande taille, avec **75% de résidences principales disposant de 4 pièces ou plus**
- > Une faible part des petits logements
- > Une **proportion relativement importante et inégalement répartie, de logements anciens** sur le territoire (environ 26%)

Une **grande part de résidences secondaires et de logements vacants** avec :

- > Des **taux de résidences secondaires** à l'échelle communale **dépassant parfois les 40% à l'Ouest** du territoire
- > 7 communes concernées par des logements potentiellement indignes
- > Un **taux de vacance très élevé à Pont-l'Evêque** (10,6%)

Un **parc de logements sociaux polarisé par la commune de Pont-l'Evêque**, avec :

- > **83% des logements HLM localisés à Pont-l'Evêque**
- > Seulement **10 communes sur 45 disposent de logements sociaux**

Un **marché immobilier présentant de fortes disparités** à l'échelle de l'intercommunalité, avec une concentration :

- > Des **prix des logements au m<sup>2</sup> les plus élevés dans le Nord-Ouest** du territoire, en raison de la **proximité d'Honfleur et du bord de mer**

Assurer le maintien du parc de logements sur l'ensemble des communes pour maintenir la population et pérenniser les investissements et les équipements ?

Favoriser la diversité des typologies de logements construits afin d'augmenter la mixité sociale et générationnelle du territoire ?

Développer l'offre de petits logements dans les communes disposant de commerces et services, afin de répondre aux besoins des plus jeunes (décohabitation) et des plus âgés ?

Maintenir le dynamisme touristique du territoire tout en trouvant un équilibre entre résidences secondaires et principales afin de maintenir un dynamisme du territoire à l'année ?

Coupler une politique de développement du parc résidentiel à une politique de reconquête du parc de logements vacants ?

Lutter contre la précarité énergétique sur le territoire pour maintenir la qualité de vie des habitants ?

Lutter contre l'habitat indigne et encourager les démarches de revalorisation du bâti ancien ?

Prendre en compte les réglementations spécifiques nécessaire à la pérennité du parc ancien qui participe également à l'identité du Pays-d'Auge ?

Concentrer la production de logements sociaux dans les communes structurantes pour limiter l'exclusion et l'isolement des populations es plus vulnérables ?

Favoriser le développement d'une offre de logements à loyers modérés (sociaux ou conventionnés) afin de permettre les débuts de parcours résidentiels sur le territoire ?

Prévoir un emplacement pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage, en application du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.





APPROCHE CONTEXTUELLE,  
RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIVE

APPROCHE SPATIALE

POPULATION

HABITAT

## ACTIVITÉS ET TISSU ÉCONOMIQUE

TOURISME

DIAGNOSTIC AGRICOLE

ÉQUIPEMENTS

MOBILITÉS

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SYNTHÈSE DES ENJEUX CROISÉS

ANNEXES

### Une localisation attractive

Pont-l'Évêque, un pôle économique qui compte au carrefour des axes Le Havre/Lisieux et Rouen/Caen

Un tissu économique qui se caractérise par le poids de l'agriculture, de la construction et du tertiaire marchand

Répartition des emplois selon leur qualification

Zoom sur l'industrie : des PME et des établissements de grands groupes mais pas de leader industriel

Zoom sur la construction : un tissu dynamique majoritairement localisé hors ZA

Zoom sur le commerce et l'économie résidentielle : une sphère globalement peu développée malgré un réel potentiel

Les services aux entreprises, la logistique et le commerce Be to Be : une singularité locale

Emploi salarié local : un territoire qui résiste mais n'échappe pas à la crise

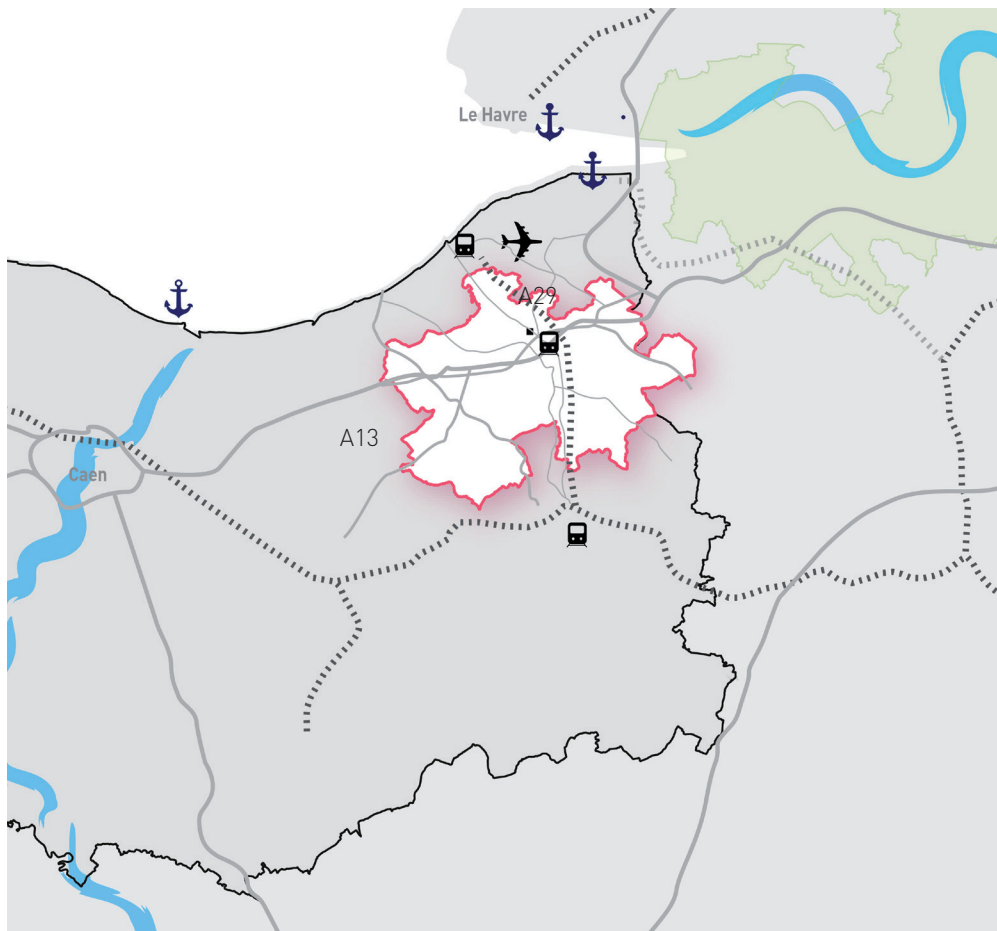
Une dynamique entrepreneuriale à conforter

Synthèse économique : spécialisation sectorielle par rapport à la Région

Zones d'activités : Un territoire attractif qui permet d'envisager une stratégie de spécialisation et plus exigeante

Synthèse des dynamiques économiques

# INFRASTRUCTURES ET TRANSPORTS: UNE LOCALISATION ATTRACTIVE



## UN TERRITOIRE AU CŒUR DU TRIANGLE CAEN- LE HAVRE – ROUEN

Traversé par l'A13, le territoire dispose de 2 embranchements autoroutiers (Pont-l'Évêque et la Haie Tondue à hauteur de Drubec) qui place idéalement la ville centre, Pont-l'Évêque, à équidistance du Havre et de Caen (40-45min en voiture) et à 1h de Rouen, la capitale régionale. Cet axe permet également une connexion avec le Nord de la France et l'Europe, via le Pont de Normandie et l'A29.

Par ailleurs la RD 579 qui relie l'estuaire de la Seine et ses célèbres stations balnéaires (Deauville, Honfleur...) à Lisieux, capitale du pays d'Auge et second pôle d'activités du Calvados derrière Caen, traverse le territoire du Nord au Sud. Lisieux et son intercommunalité de 76 000 habitants se situe ainsi à 15-20 min de Pont-L'Évêque.

## UNE DESSERTE TER ET INTERCITÉS

Le territoire dispose d'une Gare avec une ligne TER située sur l'axe Lisieux-Trouville/Deauville et une ligne Intercités (Paris-Deauville). Si Lisieux est à moins de 15 min, les temps d'accès aux principaux pôles régionaux sont cependant long en l'absence de ligne directe.

## LE PREMIER AÉROPORT DE NORMANDIE À MOINS DE 20 MIN

L'intercommunalité se situe à une dizaine de kilomètres du principal aéroport normand, Deauville, qui propose des vols réguliers vers Londres Standed (2 fois/semaine) et Héraklion (1 fois/semaine)

L'intercommunalité est également à 45 min de l'aéroport Caen Carpiquet qui propose de nombreuses destinations via Lyon.

## DES INFRASTRUCTURES PORTUAIRES MAJEURES À PROXIMITÉ

Le territoire compte enfin dans son environnement plusieurs infrastructures portuaires d'envergure :

- Caen Ouistreham (9ème port français en trafic passager, et le 2ème de la façade ouest après Saint-Malo)
- Le Havre (2ème port français en trafic de marchandise derrière Marseille)
- Rouen (6ème port français en trafic de marchandises).

Distance en train

<b>Paris</b>	2h
<b>Rouen</b>	1h40
<b>Le Havre</b>	3h
<b>Caen</b>	Entre 45 min et 1h15

# PONT L'EVÊQUE, UN PÔLE ÉCONOMIQUE QUI COMPTE AU CARREFOUR DES AXES LE HAVRE / LISIEUX ET ROUEN / CAEN

## NOMBRE D'EMPLOIS PAR COMMUNE EN 2013

Source: DATAR, Observatoire des territoires, d'après Insee, RP 2013



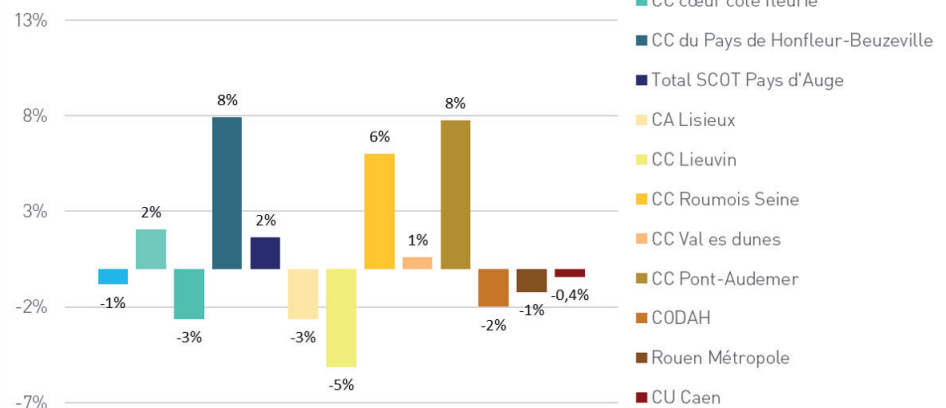
L'environnement économique du territoire s'est dégradé ces 5 dernières années pour les principaux pôles voisins:

- Si l'agglomération de Caen a connu une certaine stabilité (baisse de -0,4% de l'emploi total), l'emploi dans les grandes agglomérations voisines du Havre (-2%) et de Rouen (-1,2%) a baissé;
- Il est également en baisse à Lisieux (-3,3%).

Parmi les territoires voisins certains se portent néanmoins bien; ce sont les territoires bien desservis par les axes autoroutiers avec une localisation avantageuse au sein du triangle Caen-Rouen-Le Havre :

- La CC du Pays d'Honfleur (+4,4%) qui doit cependant son bon résultat à l'implantation du site hospitalier de la Côte Fleurie à Cricqueboeuf.
- La CC du Canton de Beuzeville (+15,5%) avec des créations d'emplois sur la commune de Saint-Maclou (dans les transports) mais surtout de Beuzeville (hausse qui concerne la plupart des secteurs) .
- La CC de Pont-Audemer (+7,8%).
- La CC du Roumois Nord (+12,9%) porté par la commune de Bourg-Achard (commerces inter-entreprises et services aux entreprises sont notamment dynamiques)

## ÉVOLUTION COMPARÉE DE L'ENSEMBLE DES EMPLOIS (PUBLICS ET PRIVÉS) PAR INTERCOMMUNALITÉ (2008-2013)



Les nombreux actifs qui effectuent des navettes quotidiennes en dehors du périmètre de la CC (près de 5 000 en 2011) se dirigent principalement vers la CC de la Côte Fleurie (1 844 actifs en 2011) et la CA Lisieux Normandie (1807 actifs). Ces deux EPCI représentent 75% environ des flux sortants. L'élargissement de Communauté de Communes au 1er janvier 2018 augmente l'influence de l'agglomération de Lisieux vers laquelle se dirigent quotidiennement une forte proportion des navetteurs des 10 nouvelles communes.

La CC accueille aussi des navetteurs venant d'autres communes (flux entrants) : 1500 environ en 2011. 62% viennent du Pays d'Honfleur-Beuzeville. Le reste des entrants se partagent entre la CA Havraise (CO.D.A.H.), la CA de Lisieux et la CC Lieuvin Pays d'Auge



# UNE VRAIE POLARITÉ QUI RESTE TOUTEFOIS SOUS « DÉPENDANCE ÉCONOMIQUE »

## CADRAGE MÉTHODOLOGIQUE

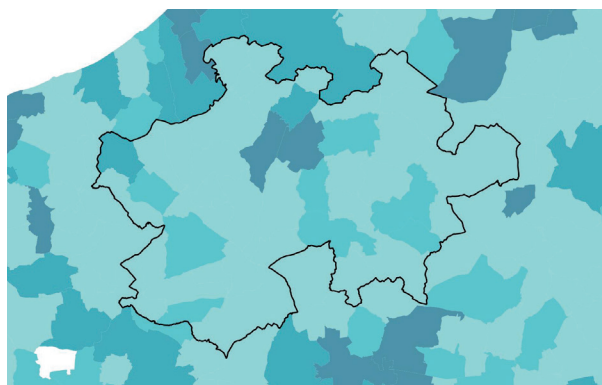
Pour analyser l'emploi sur le territoire, deux type de données sont utilisées:

- L'emploi total qui est fourni par l'INSEE (Recensement de la population 2013). Il comprend l'ensemble des emplois y compris public et non-salarié. La période d'analyse s'étend de 2008 à 2013. Cet indicateur est utilisé en particulier pour les comparaisons entre territoire. Il permet de prendre en compte toutes les formes d'emploi.
- L'emploi salarié privé qui est fourni par l'ACOSS. La période d'analyse s'étend de 2008 à 2015. Cet indicateur est privilégié dans l'analyse des secteurs économiques et leur évolution. Il permet d'isoler le dynamisme de la sphère marchande. Or c'est le nombre et l'évolution de l'emploi salarié privé qui a le plus d'impact sur la consommation de foncier économique.

L'existence de deux sources différentes expliquent que certaines données présentées ci-après peuvent varier.

Un travail aussi basé sur  
des entretiens

Structure	Interlocuteur
CCI	Fabien Salvetat
Chambre d'agriculture	Béatrice Rodts
Pôle Hippolia	Laurence Meunier
CC Blangy Pont l'Evêque	Dorothée Herbert
Entreprise InterPack	Patrick Carasco



### Indice de concentration de l'emploi en 2013

- Plus de 100
- entre 80 et 100
- entre 50 et 80
- Moins de 50

Nombre d'actifs pour 100  
actifs occupés et résidents  
sur le territoire

## 5 808 EMPLOIS RECENSÉS EN 2013 SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

La ville de Pont-l'évêque (2 777 emplois) est ainsi le 2ème pôle économique sur l'axe autoroutier Caen / Rouen (A13) derrière la commune de Pont-Audemer (6 881 emplois) et devant Beuzeville (2 030 emplois). Pont-l'Evêque est également le deuxième pôle sur l'axe le Havre – Caen derrière Honfleur (4 551 emplois).

## DES EMPLOIS CONCENTRÉS À PONT-L'ÉVÊQUE

La commune du siège de l'intercommunalité regroupe un emploi sur deux, soit une concentration des activités plus forte que celle des résidents (23% des habitants de la communauté de communes vivent à Pont-l'Evêque). Ce niveau de concentration est stable sur les dernières années.

Le système économique territorial apparaît fortement hiérarchisé (système macrocéphale) : ainsi le rapport entre Pont-l'Evêque et la seconde commune la plus pourvoyeuse d'emploi, Reux (291 emplois), est de 1 à 10. Ce rapport est nettement inférieur dans la plupart des intercommunalités voisines.

## UN DÉFICIT D'EMPLOIS PAR RAPPORT AUX ACTIFS OCCUPÉS MODÉRÉ

Le territoire compte 71 emplois pour 100 actifs occupés et résidents. Cet indice est en très légère hausse ; il s'élevait à 70 en 2008. Pont-l'Evêque et Reux sont les seules communes avec une fonction économique affirmée avec respectivement 158 et 145 emplois pour 100 actifs occupés et résidents.

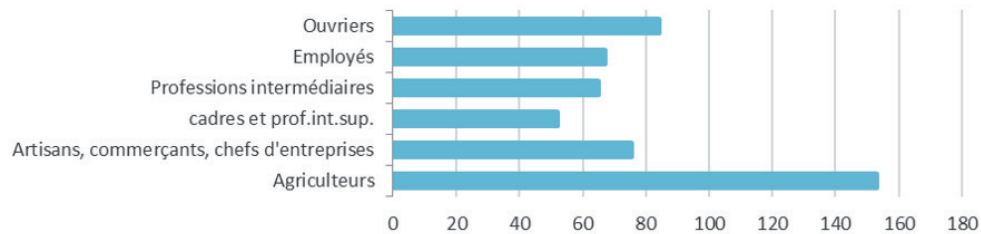
LA CC Terre d'Auge se trouve dans une situation intermédiaire entre les pôles économiques affirmés, que sont la CC de la Côte Fleurie, la CC du Pays d'Honfleur-Beuzeville, et la CA de Lisieux Normandie, dont les indices de concentration de l'emploi sont proches ou supérieurs à 100 et les territoires nettement résidentiels des CC de Lieuvain Pays d'Auge, Roumois Seine, Val ès Dunes qui ont des indices compris entre 40 et 60.

La zone d'attraction majoritaire n'est pas la même suivant les communes ; le Sud, très périurbain (Norolles et Saint-Philbert-des-Champs), est attiré par Lisieux alors que le Nord est orienté vers Deauville/Trouville.

# UN DÉSÉQUILIBRE EMPLOI /ACTIFS QUI VARIE SUIVANT LA CSP

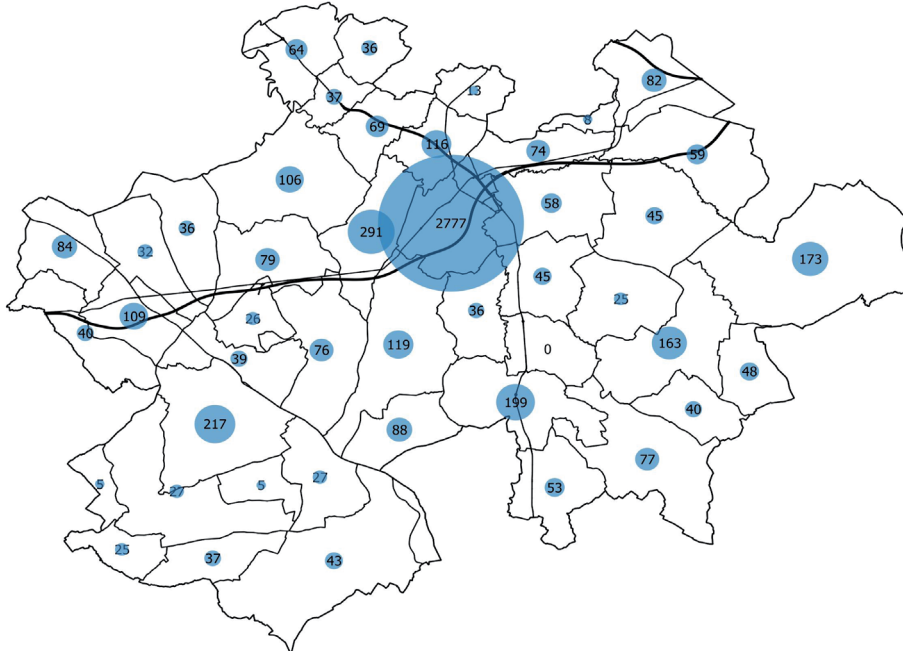
## Indice de concentration d'emplois par CSP

(Source : INSEE, RP 2013, traitement Argo&Siloe)



## NOMBRE D'EMPLOIS PAR COMMUNE EN 2013

Source: d'après Insee, RP 2013



## UN RATIO EMPLOI ACTIF TRÈS DÉSÉQUILIBRÉ POUR LES CADRES

Le nombre d'emplois de cadres est très nettement inférieur au nombre de personnes dotées des qualifications correspondantes: 52 emplois de catégorie cadre pour 100 cadres actifs et résidents sur l'intercommunalité alors qu'à l'inverse, le ratio emplois / actifs occupés est plus proche de l'équilibre pour les ouvriers (84). Le fait que le territoire exporte des cadres est révélateur de l'attractivité résidentielle du territoire pour les catégories sociales supérieures mais aussi, d'une difficulté à créer des emplois qualifiés.

## UNE PROPORTION FAIBLE D'EMPLOIS QUALIFIÉS

Les emplois de la catégorie « artisans, commerçants, chefs d'entreprises » sont proportionnellement deux fois plus nombreux qu'en Normandie. Le territoire propose en revanche peu d'emplois de cadres.

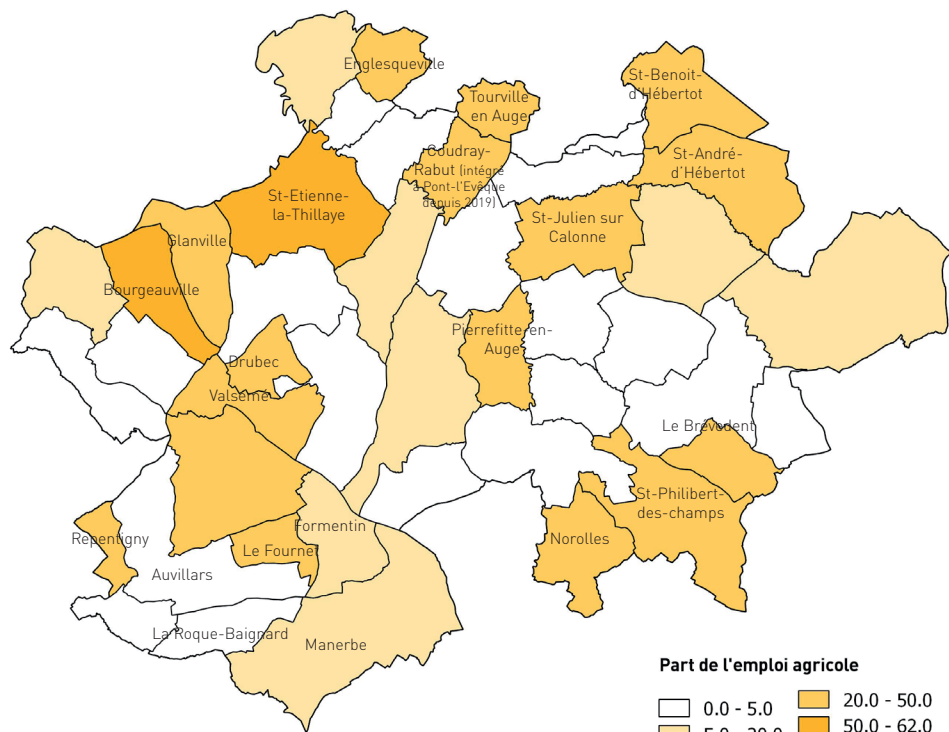
## UNE FORTE PROPORTION D'EMPLOIS NON SALARIÉS

Les non-salariés représentent 17% des emplois contre 12,1% en Région. Les « indépendants » sont particulièrement nombreux dans la construction (29% des emplois du secteur contre 19% en Région) et les services. Ce phénomène peut être considéré comme une fragilité car lorsqu'il est lié à l'auto-entrepreneuriat, le statut d'indépendant assure rarement un niveau de revenu suffisant pour vivre.

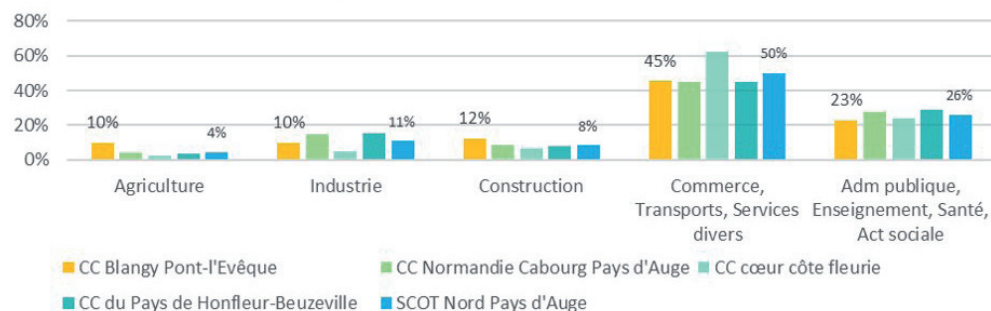
L'agriculture emploie en revanche une proportion plutôt faible de non-salariés: 36% contre 60% en Région. Cela s'explique par une forte présence d'élevages équinés; cette activité agricole est en effet plus utilisatrice de main d'œuvre que les autres.

# UN TISSU ÉCONOMIQUE QUI SE CARACTÉRISE PAR LE POIDS DE L'AGRICULTURE, DE LA CONSTRUCTION ET DU TERTIAIRE MARCHAND

## PART DES EMPLOIS AGRICOLES PAR COMMUNE - 2013



### Comparaison des parts des emplois



## UN SECTEUR AGRICOLE QUI REGROUPE 576 EMPLOIS (9,9% DES EMPLOIS CONTRE 3,6% EN RÉGION NORMANDIE)

L'agriculture est consistante sur le territoire (élevage bovins, élevage de chevaux, culture de la pomme), mais elle n'est pas aussi prépondérante dans l'économie que dans d'autres intercommunalités voisines.

Au sein de la communauté de communes, les emplois agricoles sont assez bien répartis. A titre d'illustration, les 2 communes totalisant le plus nombre d'emplois, Saint-Étienne-la-Thillaye et Bonnebosq regroupent respectivement, 10,6% et 9,6% des emplois agricoles de la Communauté de Communes.

L'agriculture représente plus de 40% des emplois dans un quart des communes.

## AUTRE SECTEUR DISTINCTIF DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES, LA CONSTRUCTION, QUI COMPTE 624 EMPLOIS (SOIT 12,3% DES EMPLOIS CONTRE 7,5% EN RÉGION)

A l'instar d'autres communautés de communes voisines (CC Lieuvin, CC Roumois Seine, CC Val ès Dunes), les emplois dans la construction sont relativement nombreux. Ces emplois sont d'abord localisés à Pont-l'Évêque (39% des emplois de la CCTA) puis dans les communes d'Annebault (7%), Le Breuil-en-Auge (7%), Bonneville-la-Louvet (6%), Clarbec (5%).

Enfin, le tertiaire marchand comprenant le commerce, les transports et les services aux entreprises est relativement bien développé : 45,4% des emplois (5 points de plus qu'en région).

En revanche, l'industrie (558 emplois) et les services aux particuliers (1 323 emplois) sont bien moins développés que dans le reste du territoire régional.

Il est à noter, la distribution des emplois dans l'agriculture et la construction est plus homogène que celle des emplois industriels et tertiaires ; au final, ce sont les emplois des services aux particuliers (administration publique, santé, enseignement...) qui sont les plus concentrés : 64% sont localisés à Pont-l'Évêque.

Développer des activités dérivées de l'agriculture dans le domaine de l'énergie (méthanisation, valorisation du bois des haies), du tourisme (ferme pédagogique par ex)

Participer à la structuration de la filière équine et accroître la création d'emploi dans les métiers associés (prestation de services, transport, artisanat...) sans que cela prenne la forme d'une zone d'activités (un projet étant en cours à Dozulé)



# ZOOM SUR L'INDUSTRIE

## DES PME ET DES ÉTABLISSEMENTS DE GRANDS GROUPES MAIS PAS DE LEADER INDUSTRIEL

NOM	SECTEURS	EFFECTIFS	LOCALISATION
SAUR France	Captage, traitement et distribution d'eau	50 à 99	Pont l'Evêque (ZA Croix Brisée)
TIPIAK	Fabrication industrielle de pain	50 à 99	ZA Croix Brisée
MANUMESURE	Réparation de matériels électroniques et optiques	20 à 49	ZA de Reux
PERURENA	Fabrication d'emballages en bois	20 à 49	Pont l'Evêque
SOCIETE POUR L'EQUIPEMENT DU BATIMENT	Fabrication de charpentes et d'autres menuiseries	20 à 49	Le Breuil en Auge
ETABLISSEMENT S DEBRISÉ DULAC ET CIE	Production de boissons alcoolisées	20 à 49	ZA Croix Brisée
CHÂTEAU DU BREUIL SAS	Production de boissons alcoolisées	20 à 49	Le Breuil en Auge

[sources : KOMPASS]

### DES PME ET DES ÉTABLISSEMENTS DE GRANDS GROUPES MAIS PAS DE LEADER INDUSTRIEL

- 8 établissements employeurs pour 491 emplois salariés privés en 2015

Le territoire ne dispose pas de « locomotives industrielles » : les deux plus grands établissements (SAUR France et TIPIAK ) comptent entre 50 et 100 emplois salariés seulement.

- > Aucun établissement sur le territoire de la CCTA n'est donc de nature à provoquer des effets d'entraînements sur un tissu de prestataire/sous-traitant.

### DES EMPLOIS INDUSTRIELS LIÉS À L'AGRICULTURE ET À LA CONSTRUCTION

45% des emplois industriels relèvent du domaine de l'agro-alimentaire notamment la fabrication industrielle de pain (2 établissements, 90 salariés), la fabrication de plats préparés avec l'entreprise Saveurs d'Auge (18 emplois) et la production de boissons alcoolisées (3 établissements, 67 emplois).

On retrouve également des emplois de production dans des secteurs liés au bâtiment : traitement et revêtement des métaux (21 salariés), fabrication de charpentes et d'autres menuiseries (16 salariés).

### UNE MAJORITÉ DE PME LOCALE

Parmi les 7 établissements ayant plus de 20 salariés, 4 sont des PME locales avec leur siège social sur le territoire.

Il est à noter que 4 de ces établissements sont implantés en zone d'activités notamment sur la ZA de la Croix Brisée (3 établissements).

### DES EMPLOIS CONCENTRÉS SUR 2 COMMUNES STRUCTURANTES

- 64% des emplois sont situés à Pont l'Evêque
- Les emplois restants sont principalement localisés au Breuil-en-Auge (14%) et à Reux (9%).

De manière transversale, impulser le développement de projets collectifs et favoriser le décloisonnement des acteurs (sortir d'un « entre soi » et développer des connexions entre indépendants, TPE, artisans, grands groupes...)