

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

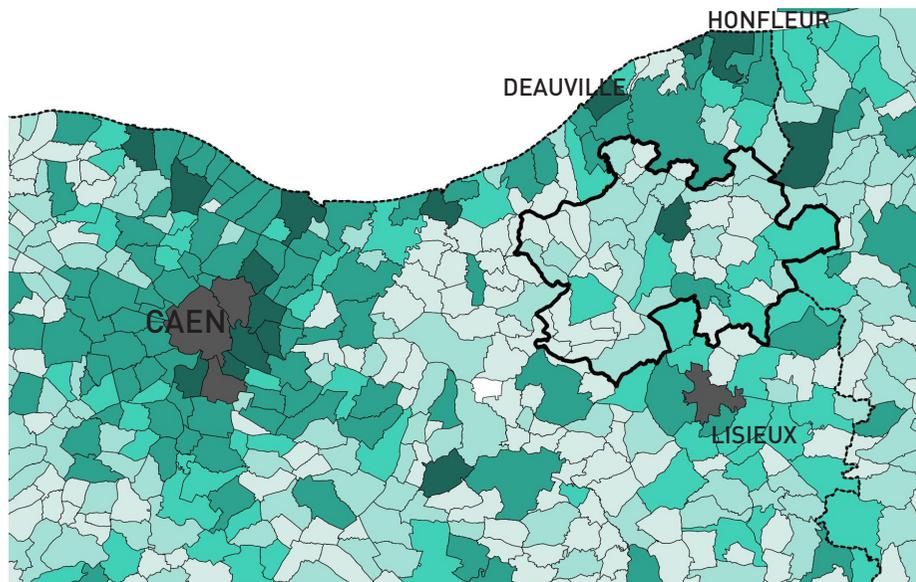
Synthèse du diagnostic et des enjeux

*Nota méthodologique : l'analyse des thématiques de la population et de l'habitat a été réalisée à partir des données statistiques de l'INSEE. Lors de la réalisation du diagnostic territorial et du projet de territoire, ont été utilisées les données correspondant à la période 2008-2013, disponibles à ce stade de la procédure.*

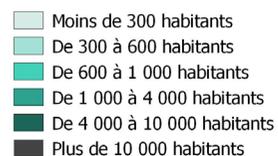
*Cette analyse a été complétée par une analyse synthétique des grandes tendances démographique sur la période 1999-2016, correspondant à une durée comparable à celle du PLUI.*

# POPULATION

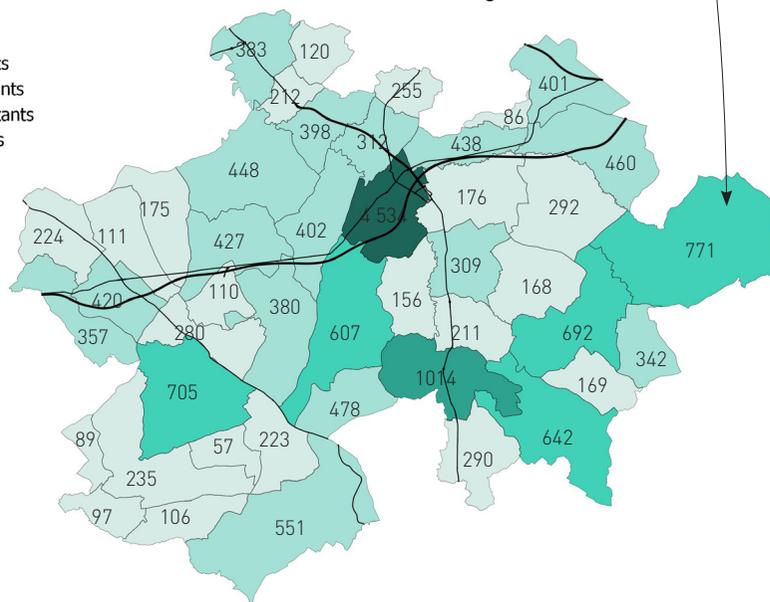
## UN TERRITOIRE RURAL STRUCTURÉ PAR 2 COMMUNES DE PLUS DE 1 000 HABITANTS



Population municipale en 2013



Territoire de la CC Terre d'Auge



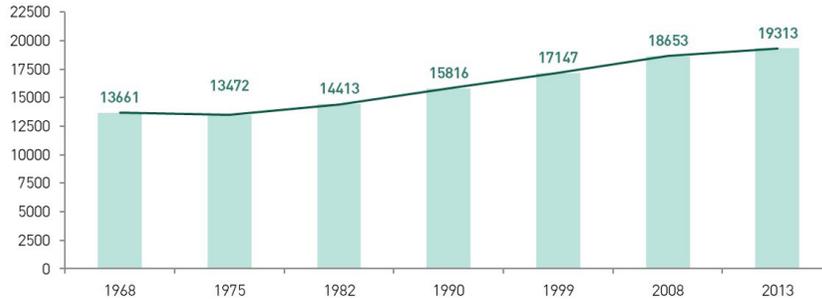
### UN TERRITOIRE STRUCTURÉ PAR 2 COMMUNES DE PLUS DE 1 000 HABITANTS

- > 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

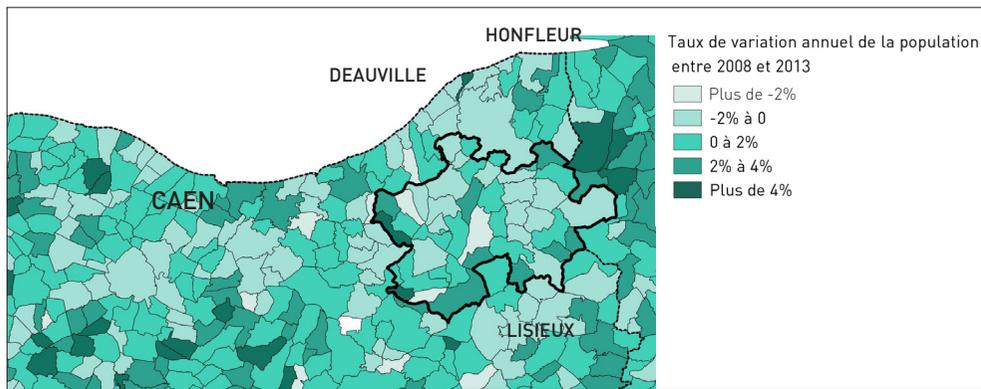
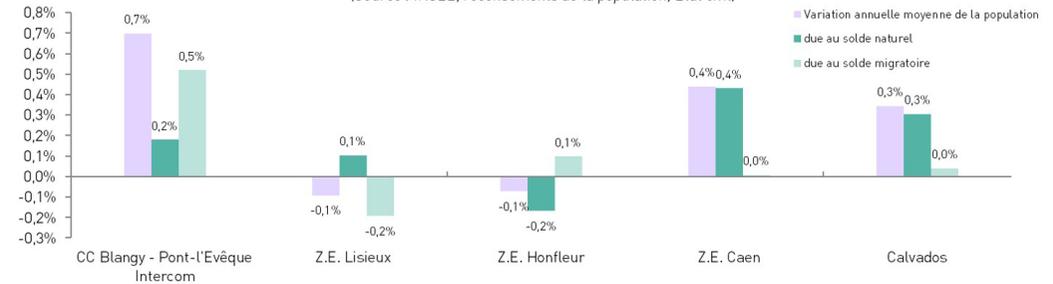
# POPULATION

## 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)



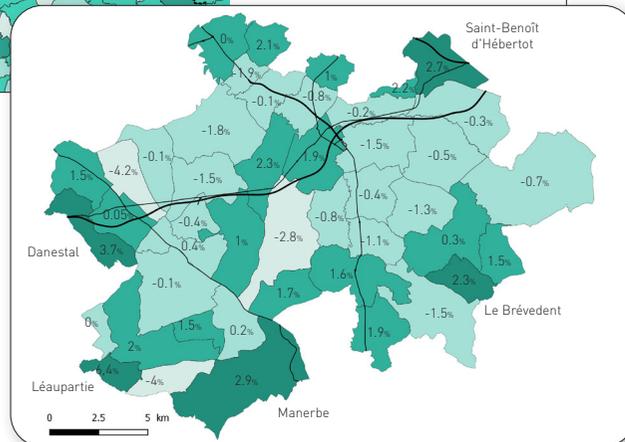
Croissance démographique entre 2008 et 2013  
(Source : INSEE, recensements de la population, Etat civil)



### 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**.

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



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

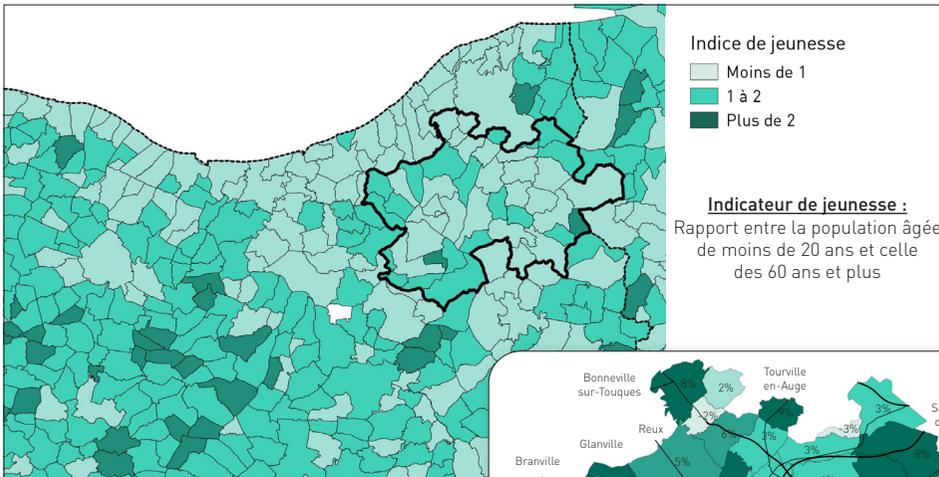
	CC Blangy - Pont-l'Evêque Intercom	Z.E. Lisieux	Z.E. Honfleur	Z.E. Caen	Calvados
Desserrement de 1999 à 2008	-0,87%	-0,79%	-0,69%	-0,78%	-0,79%
Desserrement de 2008 à 2013	<b>-0,46%</b>	-0,72%	-0,91%	-0,51%	-0,53%

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

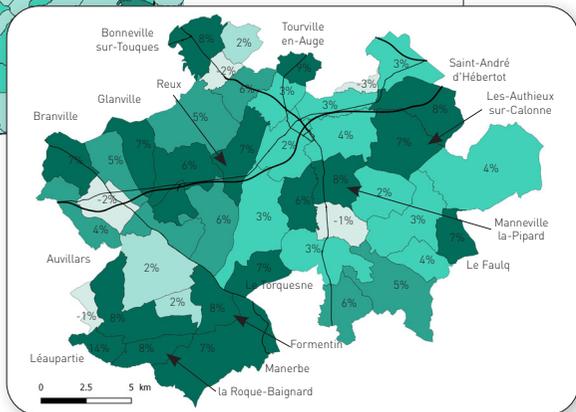
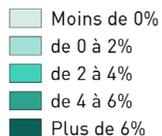
### Jeunesse et personnes âgées

	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)

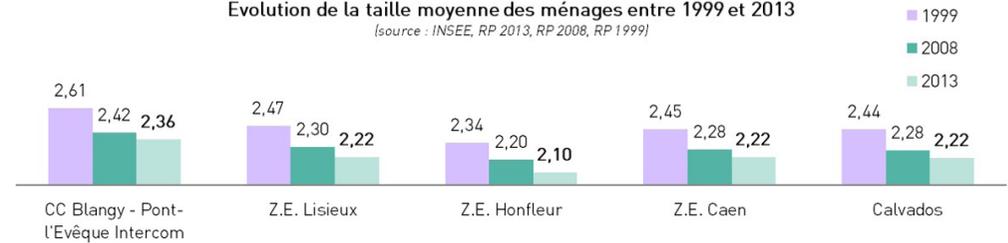


### Taux d'évolution annuel du nombre d'habitants de 60 ans et plus entre 2008 et 2013



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

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



### UNE TAILLE DES MÉNAGES EN BAISSÉ CONSTANTÉ 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 Fauq 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.

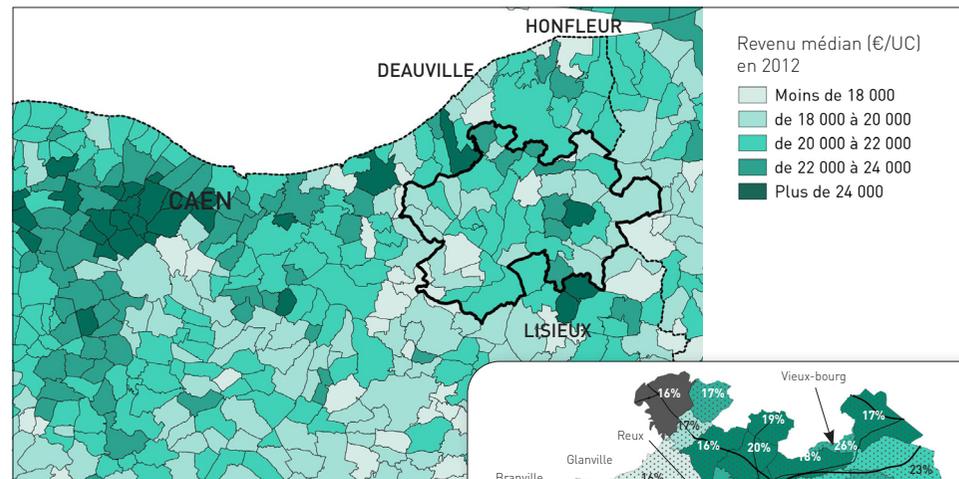
# POPULATION

## 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)

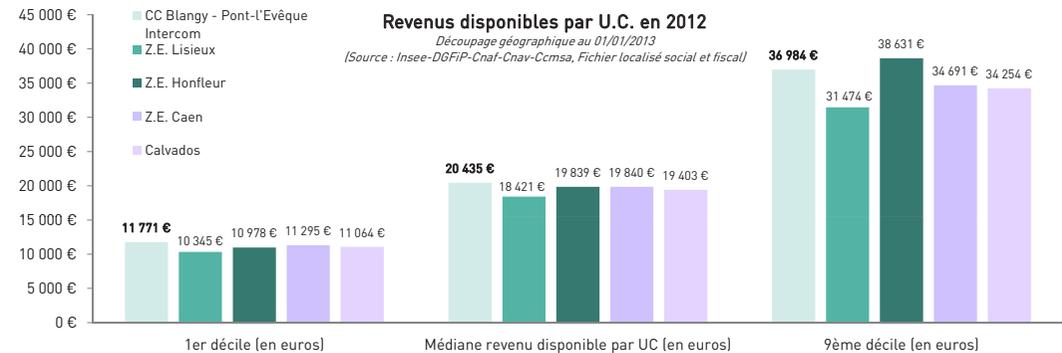
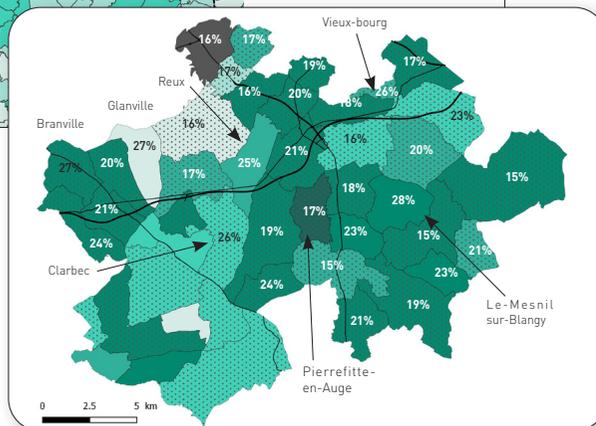
	CC Blangy-Pont-l'Évêque Intercom 2008	Tendance	CC Blangy-Pont-l'Évêque Intercom 2013	Z.E. Lisieux 2013	Z.E. Honfleur 2013	Z.E. Caen 2013	Calvados 2013
Agriculteurs exploitants	1,6%	-	1,3%	1,6%	0,9%	0,7%	1,0%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	5,9%	+	6,4%	4,4%	5,9%	3,3%	3,7%
Cadres et professions 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'Évêque.
  - 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

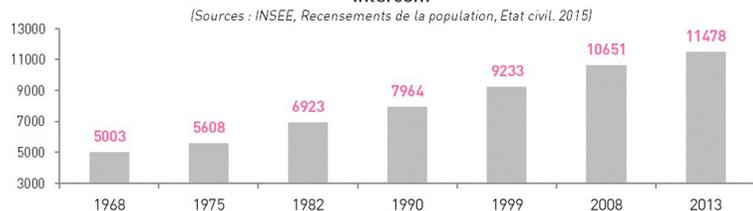
*Nota méthodologique : l'analyse des thématiques de la population et de l'habitat a été réalisée à partir des données statistiques de l'INSEE. Lors de la réalisation du diagnostic territorial et du projet de territoire, ont été utilisées les données correspondant à la période 2008-2013, disponibles à ce stade de la procédure.*

*Cette analyse a été complétée par une analyse synthétique des grandes tendances démographiques sur la période 1999-2016, correspondant à une durée comparable à celle du PLUi. Elle est présentée dans le rapport de présentation relatif aux justifications.*

# 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



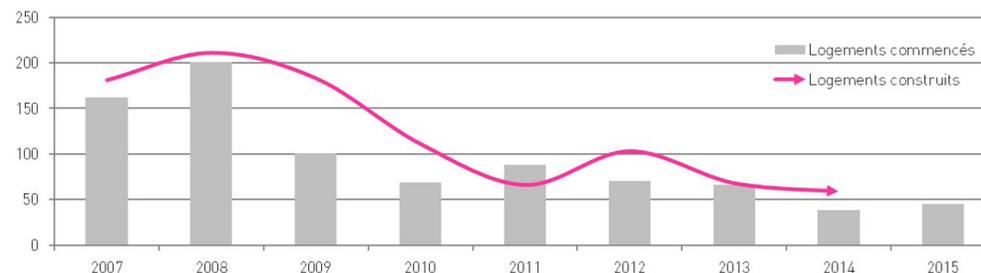
Indice de construction par an pour 1000 habitants sur la période 2008-2013

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)

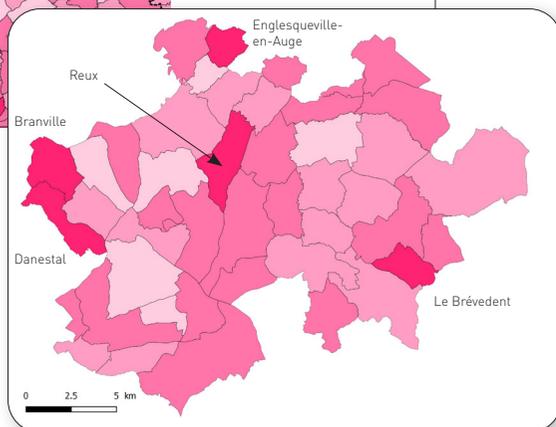
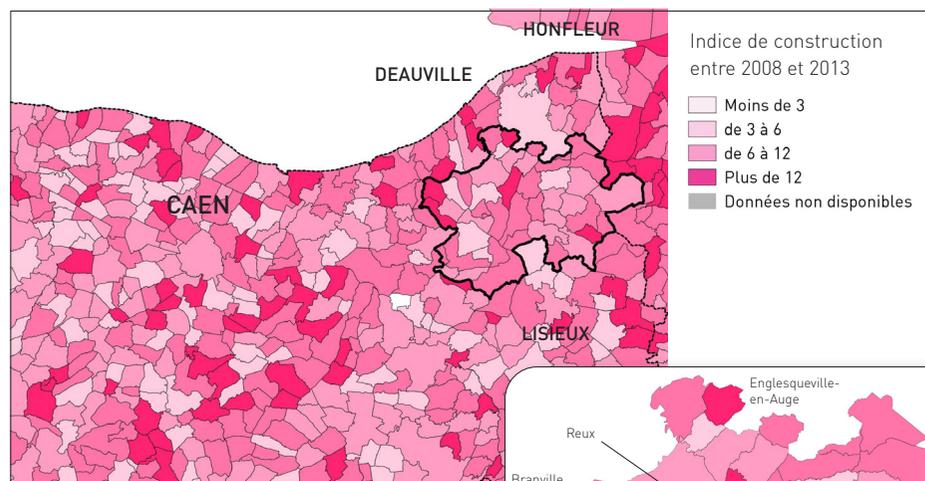


### UN INDICE DE CONSTRUCTION ÉLEVÉ MALGRÉ UN FORT RALENTISSEMENT DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS

- > 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

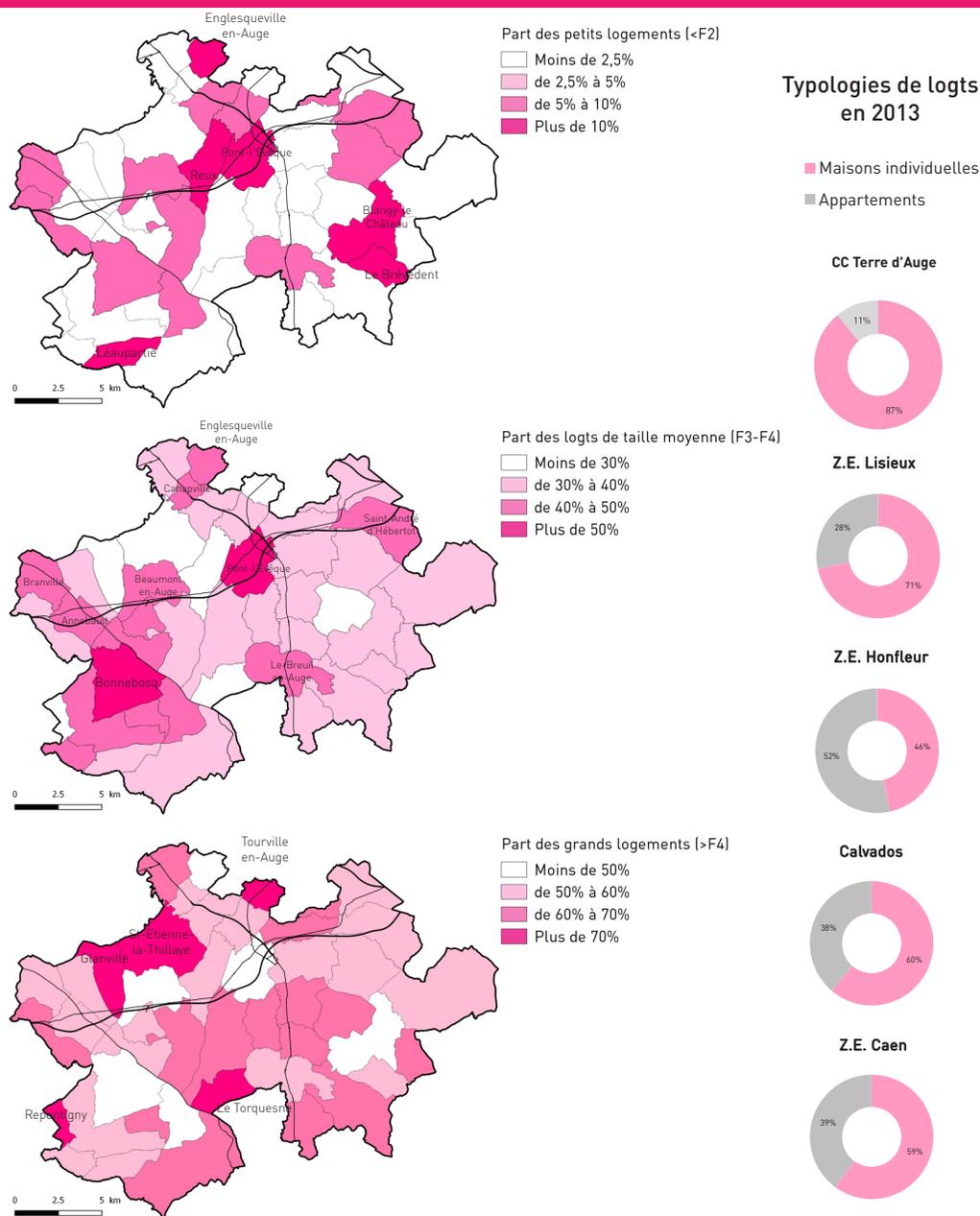
- > Une **concentration des indices de construction forts dans les communes** d'Englesqueville-en-Auge, du Brévedent, de Branville, de Danestal et de Reux. A noter que cet indice prend également en compte la construction de logements à destination du tourisme, ce qui explique certains forts indices de 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

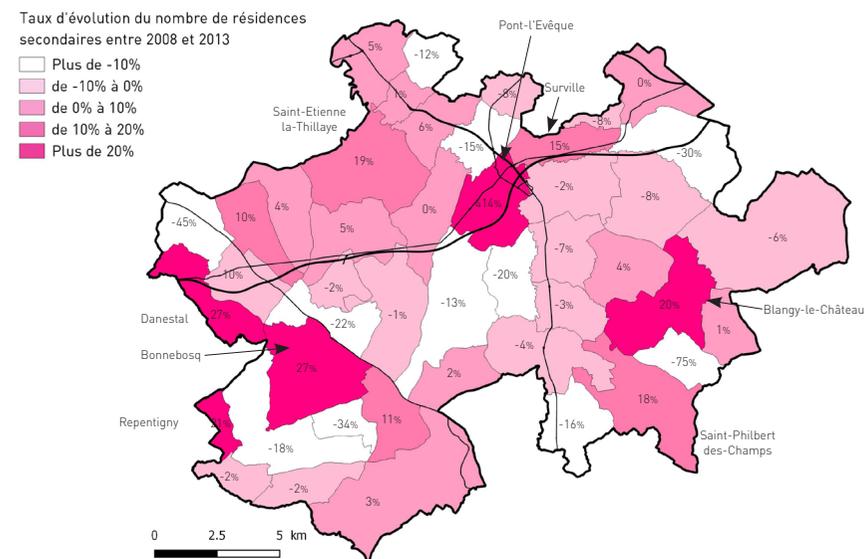
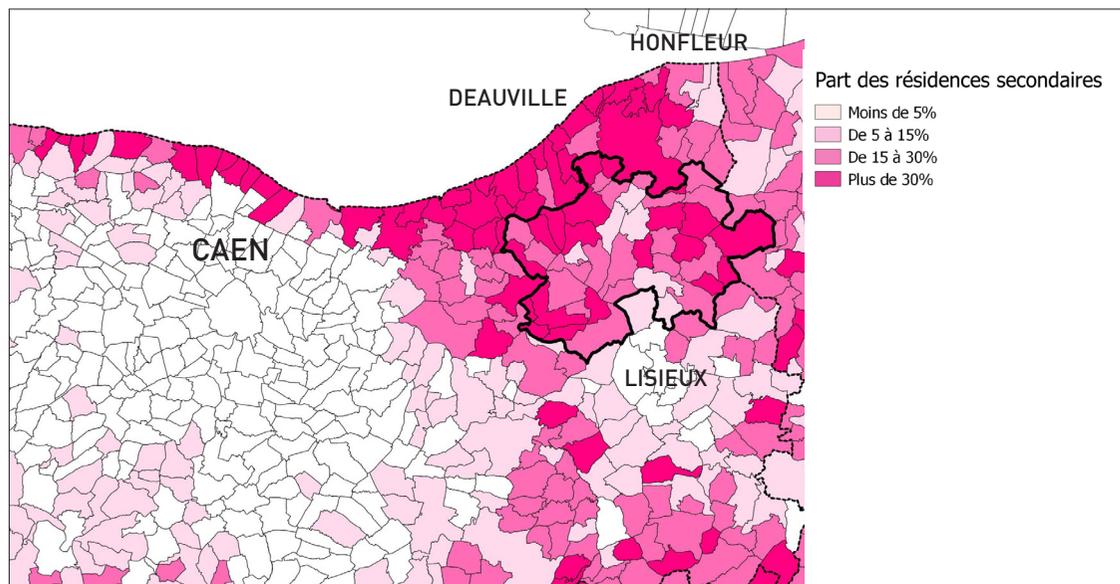
- > Une **concentration des petits logements (<F2)** dans les communes de Pont-l'Évêque, Reux, Englesqueville-en-Auge, Blangy-le-Château et Le-Brévedent.
- > Globalement, les communes ayant les proportions de grands logements (>F4) les plus fortes sont localisés au Sud-Est du territoire ainsi qu'à Glanville,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

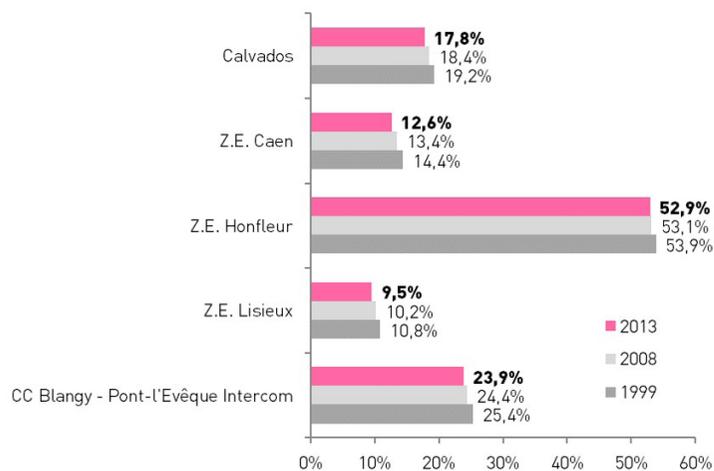


### UN TERRITOIRE PROPICE AU DÉVELOPPEMENT DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

- > 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

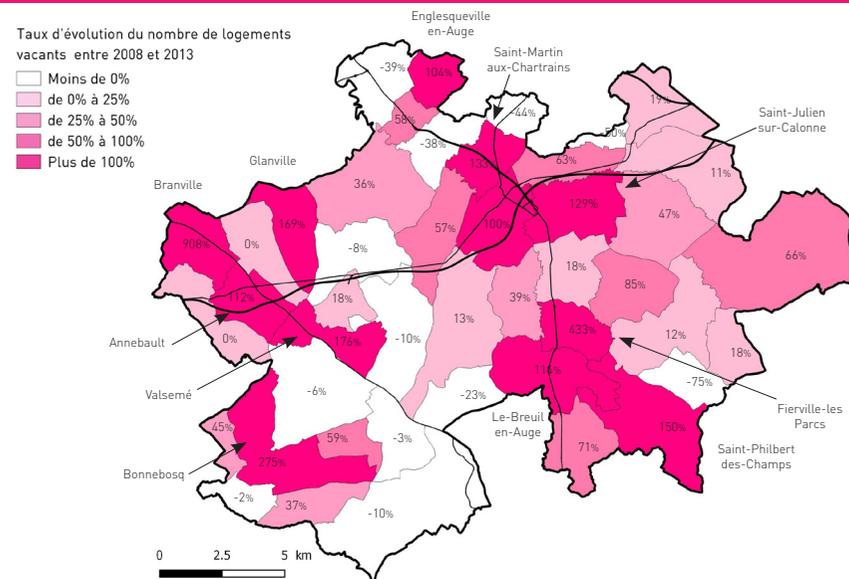
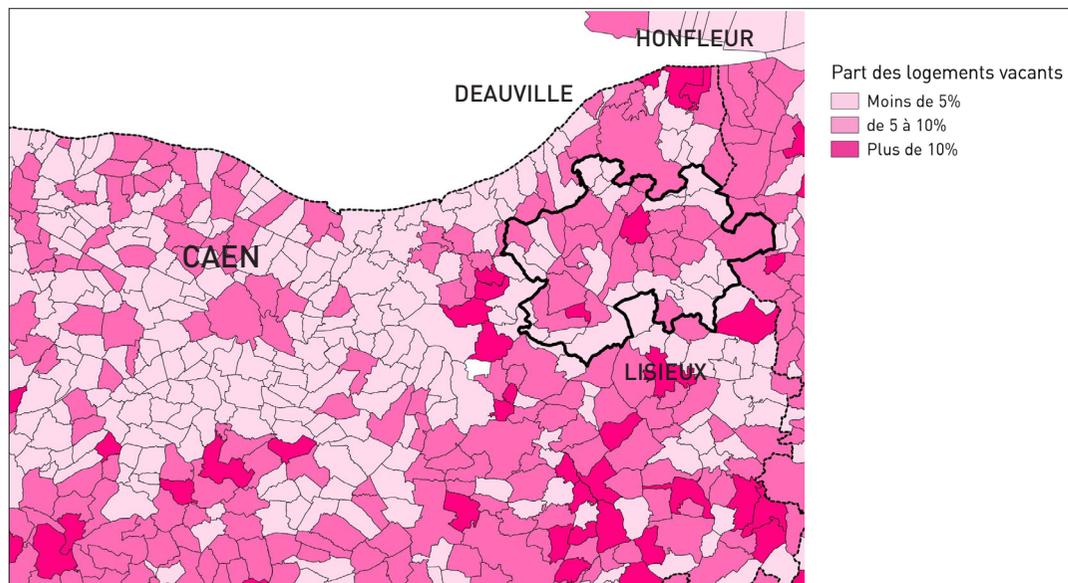
(Sources : INSEE RP 2013, RP 2008, RP 1999)



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 :

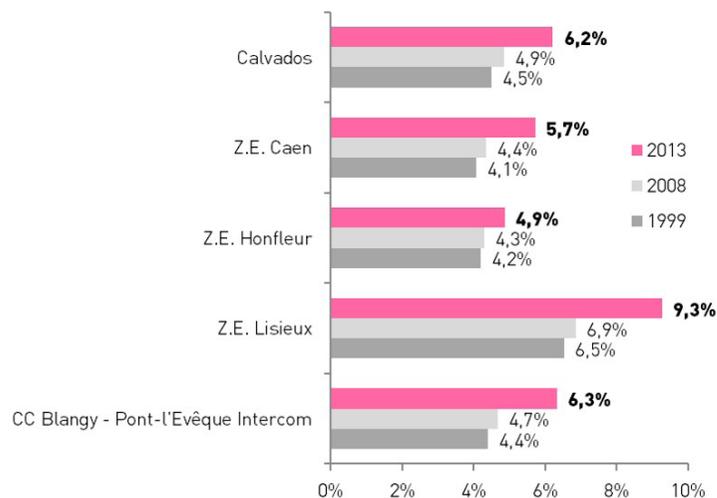
- Temps d'adaptation/absorption du marché ? Des prix trop élevés pour des résidences principales ?
- Des logements anciens, peu qualitatifs et en concurrence avec les logements neufs ?
- Des résidences secondaires qui arrivent sur le marché mais ne correspondent pas aux besoins d'une résidence principale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

> 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 ?

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

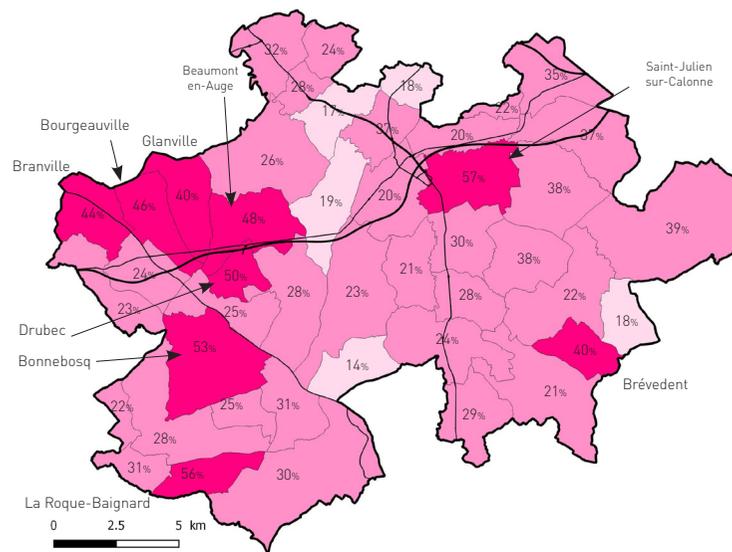
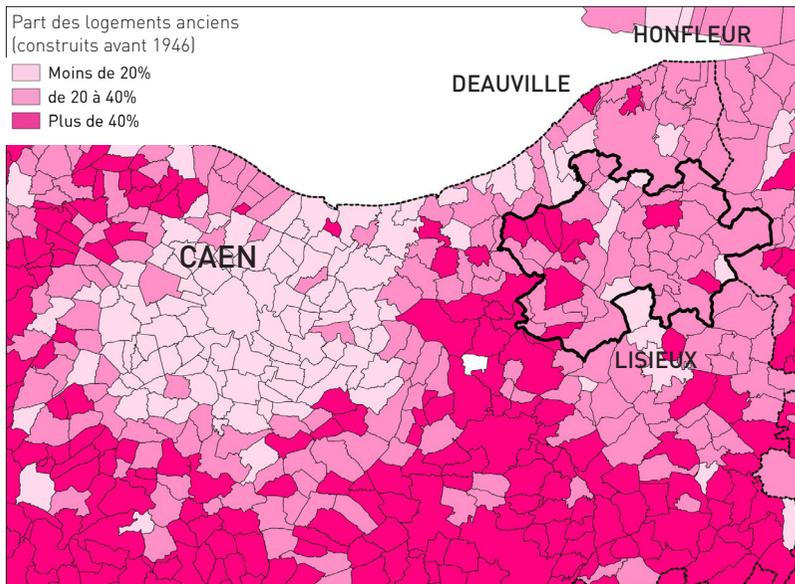
[Sources : INSEE RP 2013, RP 2008, RP 1999]



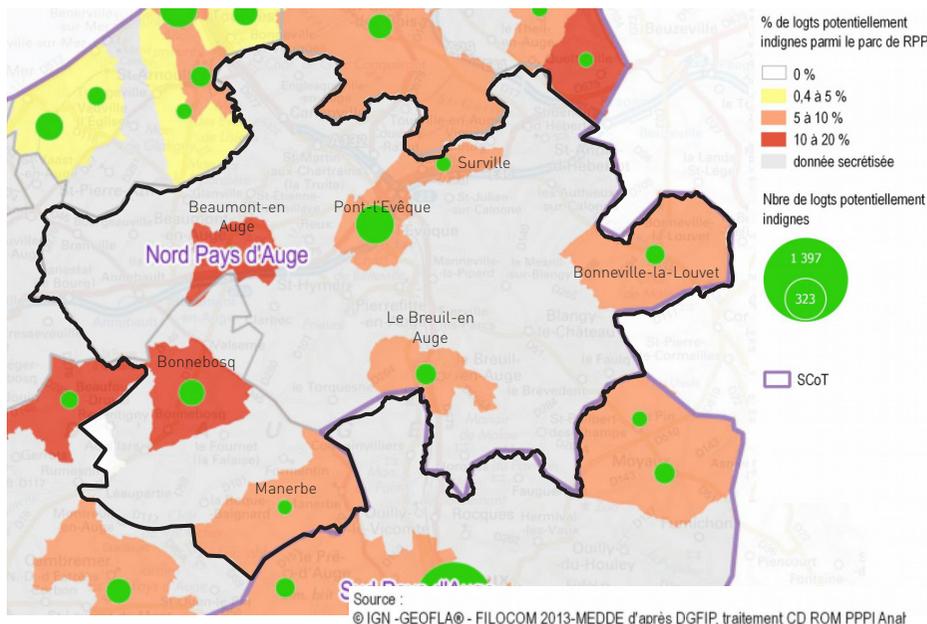
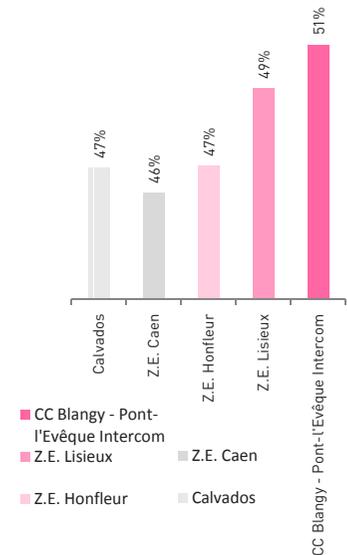
Coupler une politique de développement du parc résidentiel à une politique de reconquête du parc de logements vacants et une politique foncière ?

# 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).

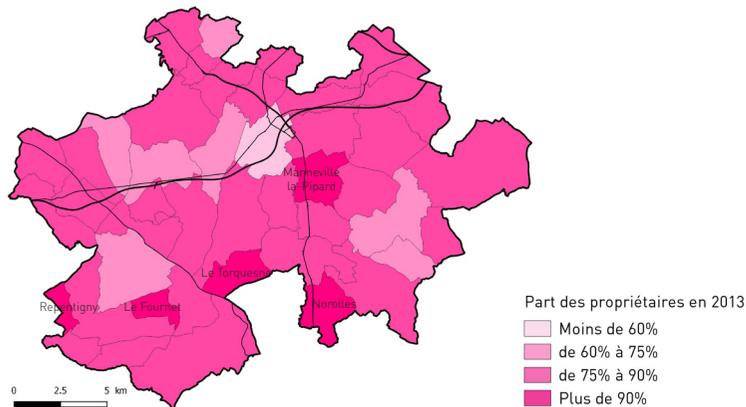
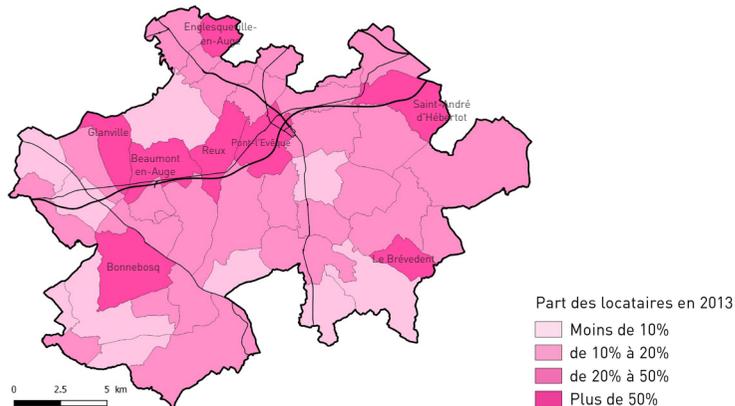
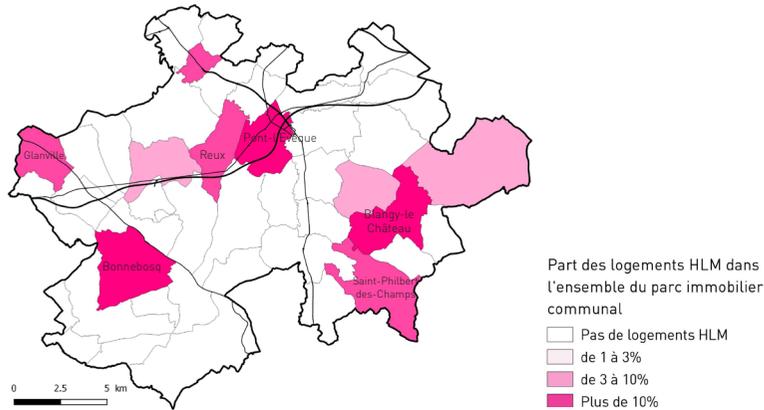
Lutter contre la précarité énergétique sur le territoire pour renforcer la qualité de vie des habitants

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

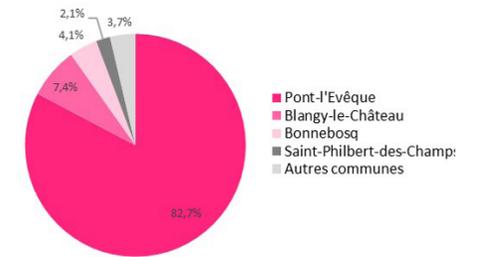
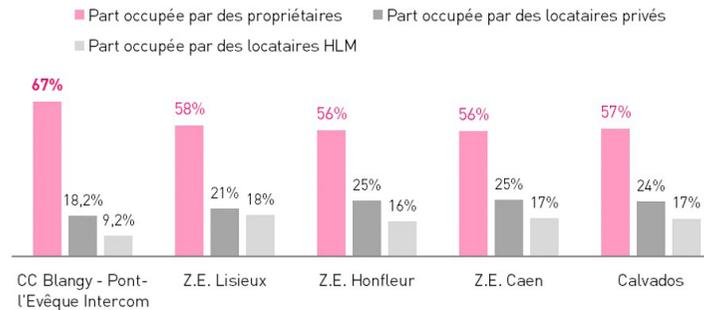
# HABITAT

## 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.

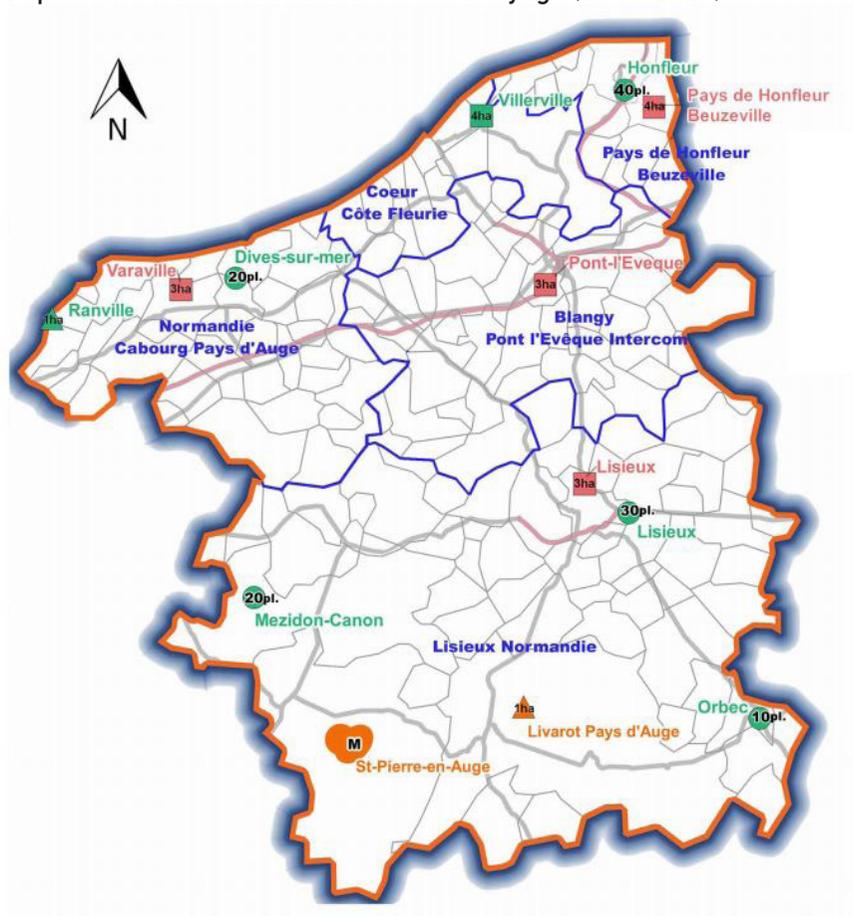
Concentrer la production de logements sociaux dans les communes structurantes pour limiter l'exclusion et l'isolement des populations es plus vulnérables

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

# 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.

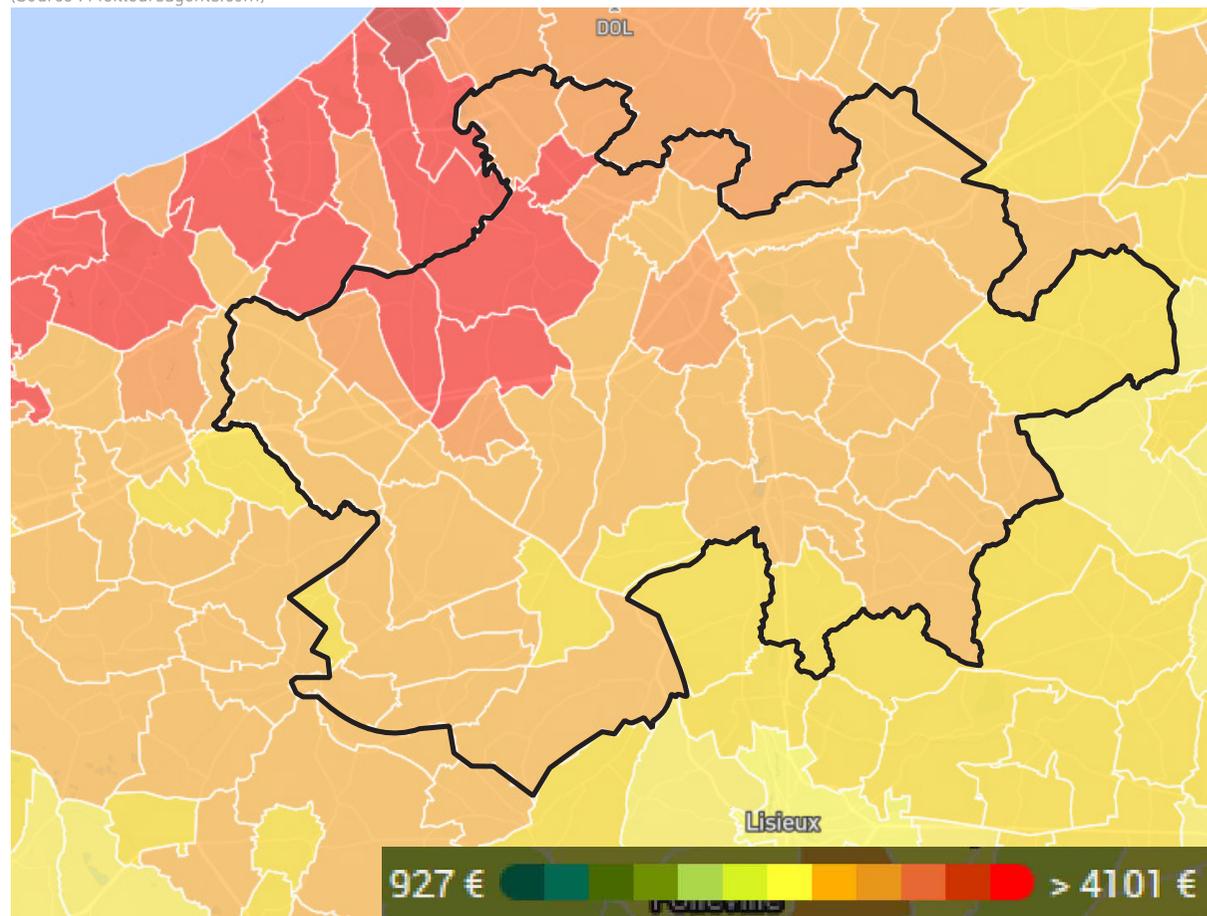
Prévoir un emplacement pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage, en application du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

# 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		
Déserrrement			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

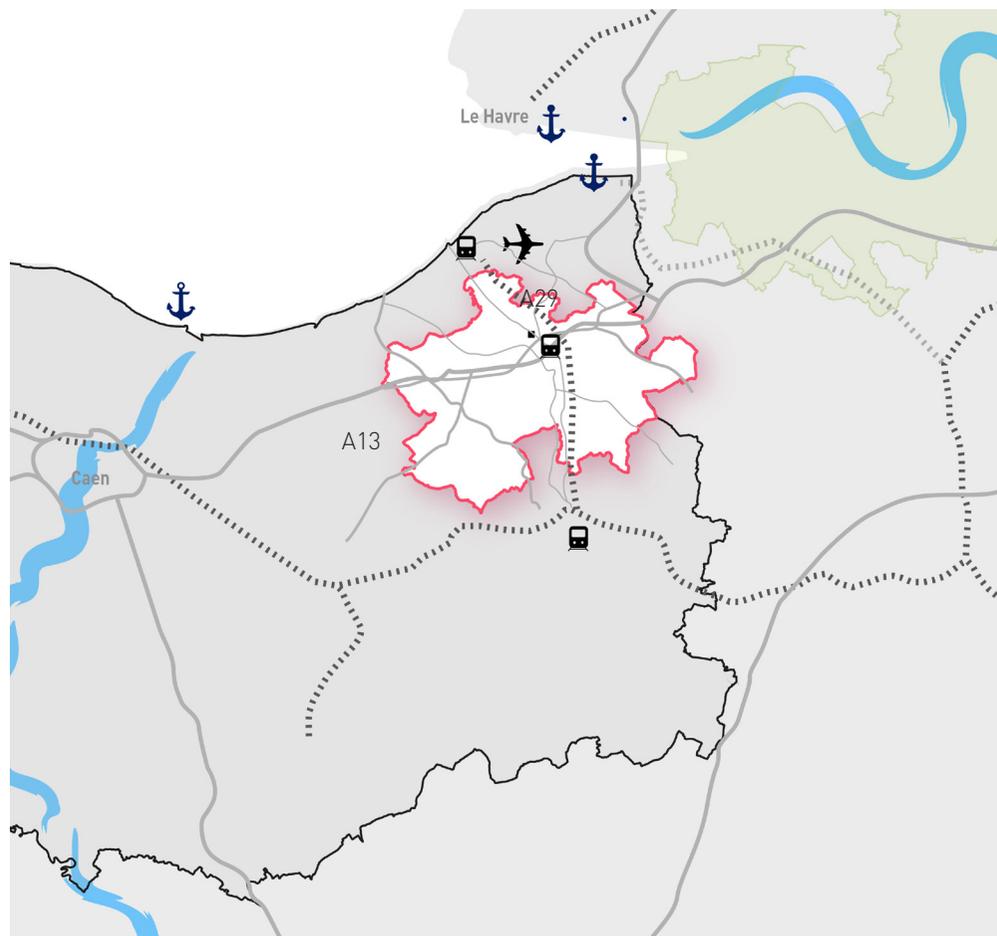
Une dynamique entrepreneuriale à conforter

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



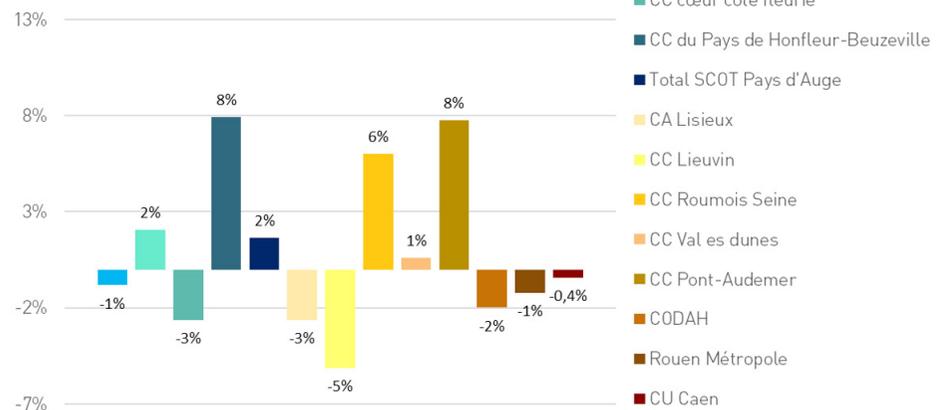
L'environnement économique du territoire s'est dégradé ces 5 dernières années pour les principaux pôles voisins:

- 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)

## EVOLUTION 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



## 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.

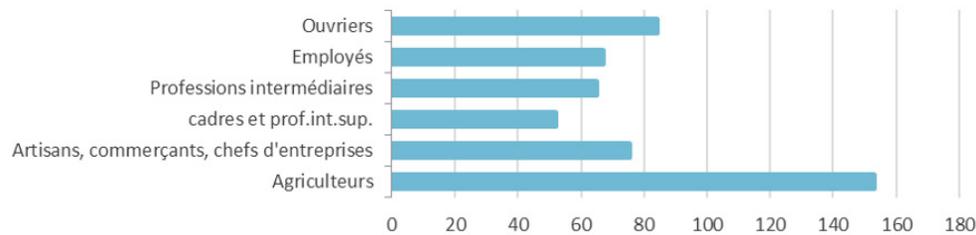
LA CC Terre d'Auge se trouve dans une situation intermédiaire entre les pôles économiques affirmés, que sont la CC de la Côte Fleurie, la CC du Pays d'Honfleur-Beuzeville, et la CA de Lisieux Normandie, dont les indices de concentration de l'emploi sont proches ou supérieurs à 100 et les territoires 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

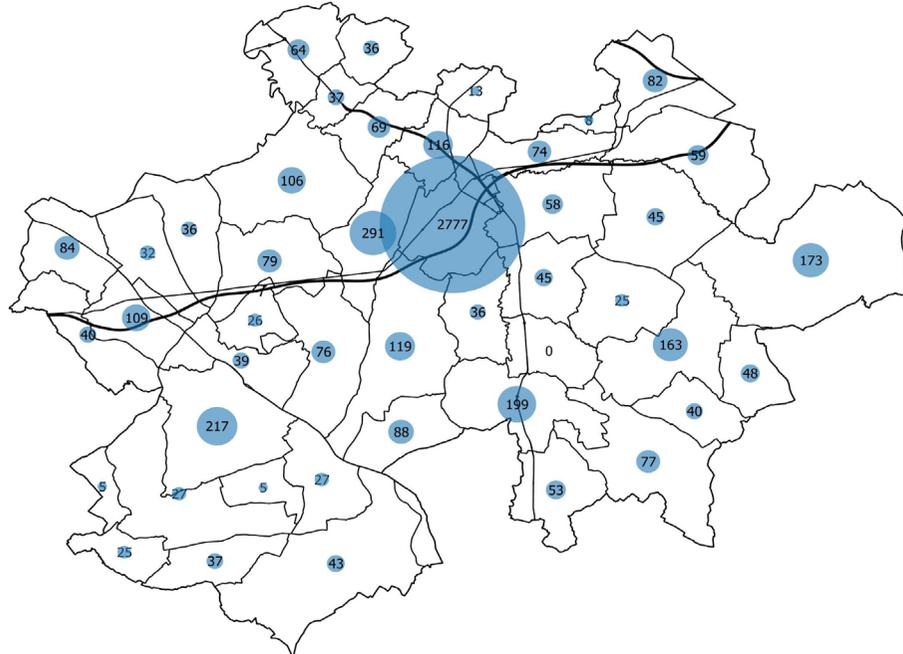
## Indice de concentration d'emplois par CSP

(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.

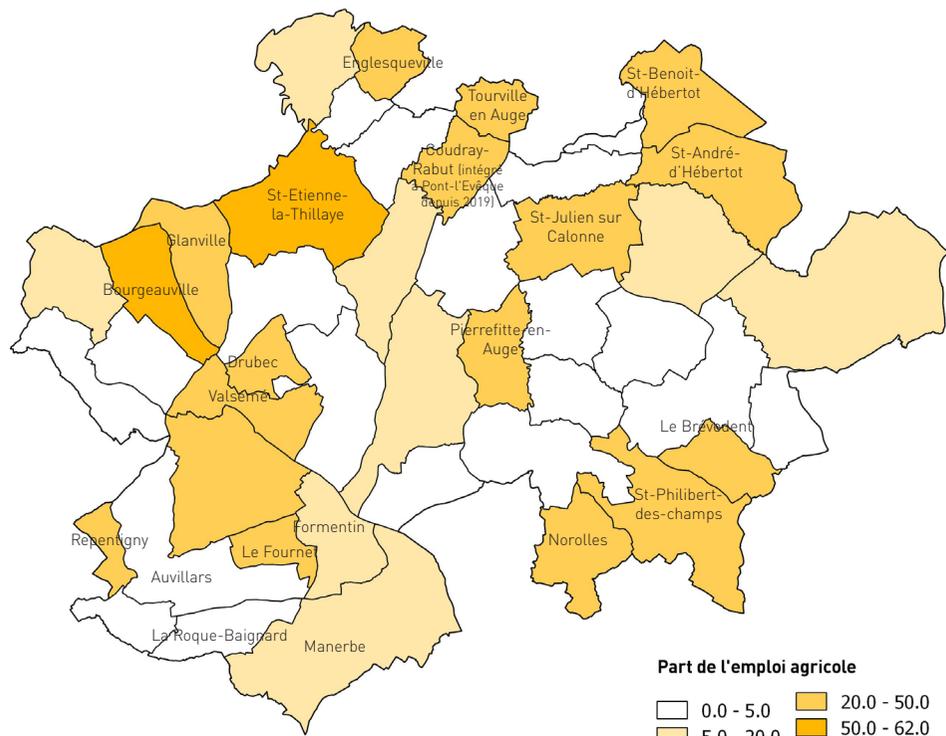
## UNE FORTE PROPORTION D'EMPLOIS NON SALARIÉS

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.

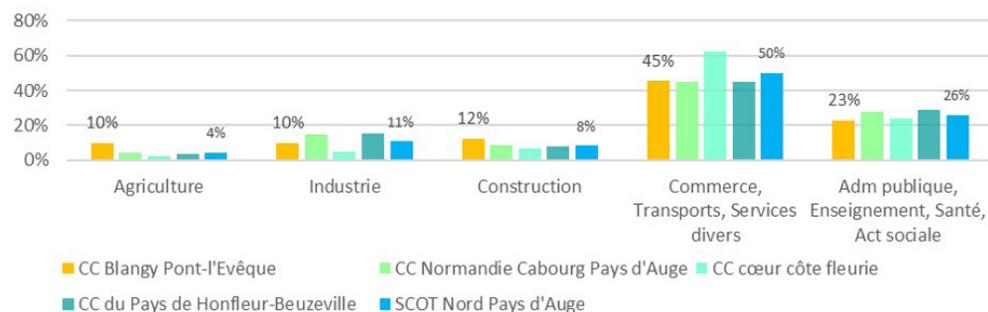
L'agriculture emploie en revanche une proportion plutôt faible de non-salariés: 36% contre 60% en Région. Cela s'explique par une forte présence d'élevages équin; cette activité agricole est en effet plus utilisatrice de main d'œuvre que les autres.

# 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...)

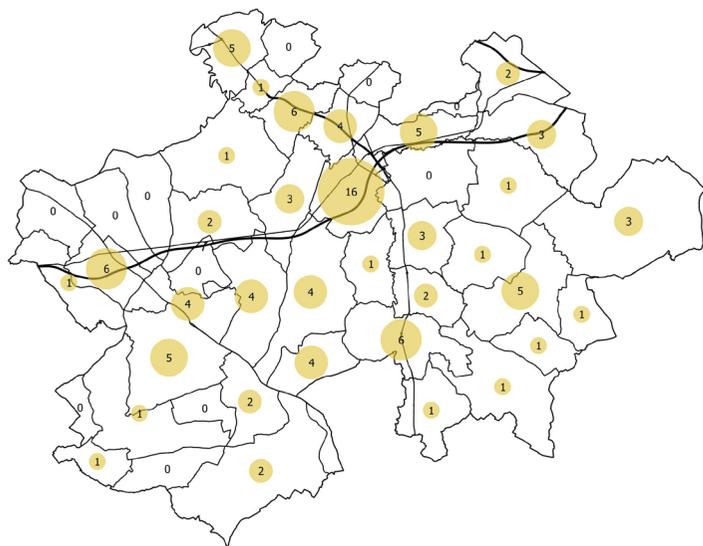
# ZOOM SUR LA CONSTRUCTION

## UN TISSU DYNAMIQUE MAJORITAIREMENT LOCALISÉ HORS ZONE D'ACTIVITÉ

NOM	SECTEURS	EFFECTIFS	LOCALISATION
BOUYGUES ENERGIES & SERVICES	Construction de réseaux électriques	50 à 99	Pont-l'Evêque (ZA Croix Brisée)
SAS CHARLES LEBAS	Construction de maisons individuelles	20 à 49	Breuil en Auge
LESIEUR ROUTOUR PLOMBERIE	Travaux d'installation d'eau et de gaz en tous locaux	20 à 49	Pont-l'Evêque (Parc d'activités de Launay)
BOUGY ET COMPAGNIE	Travaux de menuiserie bois et pvc	20 à 49	Pont l'Evêque (ZA de la Croix Brisée)
ETS TRAGIN ET ASSOCIES	Travaux de revêtement des sols et des murs	20 à 49	Pont-l'Evêque (Parc d'activités de Launay)
ENT. ANDRE DESPERROIS & FILS	Travaux de charpente	20 à 49	Coudray Rabut
TLG	Travaux d'installation d'eau et de gaz en tous locaux	20 à 49	Annebault (Espace d'activités communautaires)

(sources : KOMPASS)

### NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS EMPLOYEURS DANS L'ARTISANAT DU BÂTIMENT EN 2015



### 106 ÉTABLISSEMENTS EMPLOYEURS POUR 510 EMPLOIS SALARIÉS

La répartition des établissements de ce secteur est assez homogène :

- Pont l'Evêque totalisant moins de 40% des emplois salariés de ce secteur
- Annebault (6 établissements employeurs pour 9% des emplois) et Breuil-sur-Auge (6 établissements employeurs pour 10%) sont derrière Pont-l'Evêque les deux communes à totaliser le plus d'emplois de construction.

Le territoire compte par ailleurs une multitude d'établissements sans salariés (près de 220).

Parmi les 7 établissements comptant plus de 20 salariés, seuls 2 sont hors ZA.

En revanche, en dessous de ce seuil d'effectif, la quasi-totalité des établissements sont hors ZA.

Au total, nous estimons que 85% des établissements employeurs sont dans le « diffus » soit 90 établissements environ.

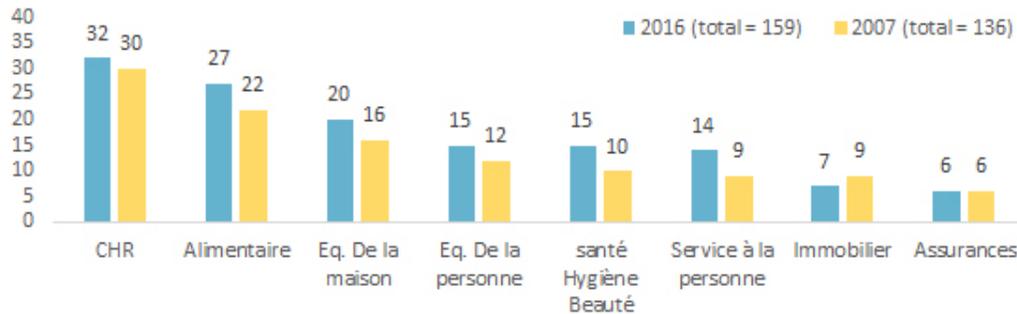
Permettre l'évolution et le développement des activités artisanales avec une attention particulière pour celles situées en dehors des secteurs agglomérés.

# ZOOM SUR LE COMMERCE ET L'ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE

## UNE SPHÈRE GLOBALEMENT PEU DÉVELOPPÉE MALGRÉ UN RÉEL POTENTIEL

### Etablissements par domaine d'activité

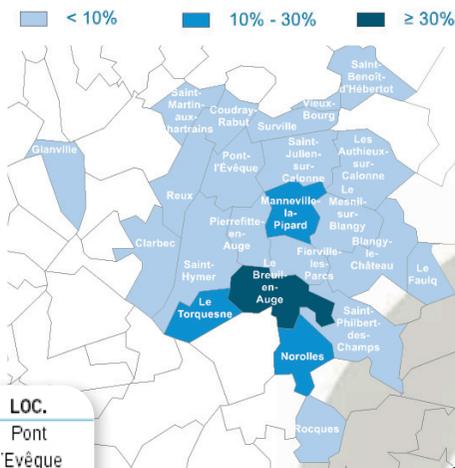
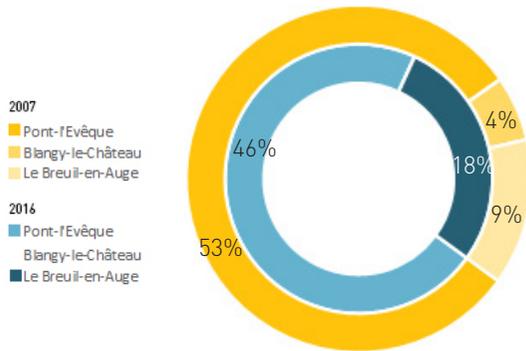
(Sources : Fichiers consulaires CCI Pays d'Auge complétés par un relevé de terrain)



### LIEU D'ACHAT - VIANDES ET/OU VOLAILLE

(Sources : Etude CCI Seine Estuaire, CCTA 2016  
Enquêtes auprès des hab. de CCTA - 2007 & 2016)

taux d'emprise du Breuil-en-Auge pour l'achat de produits alimentaires ou de proximité



NOM	SECTEURS	EFFECTIFS	LOC.
ASS APAEI DE LA CÔTE FLEURIE	Hébergement médicalisé pour enfants handicapés	50 à 100	Pont l'Évêque
INTERMARCHÉ	Supermarchés	50 à 100	Pont l'Évêque
ADMR	Aide à domicile	20 à 49	Surville
LES CEDRES	Hébergement médicalisé pour personnes âgées	20 à 49	Pont l'Évêque
ADMR DE BREUIL EN AUGE	Aide à domicile	20 à 49	Breuil en Auge
LES BOUGAINVILLEES	Hébergement médicalisé pour personnes âgées	20 à 49	Breuil en Auge

(sources : KOMPASS)

### UNE SPHÈRE GLOBALEMENT PEU DÉVELOPPÉE ...

Le commerce (53 établissements employeurs, 194 emplois salariés privés) regroupe seulement 6% des emplois de l'intercommunalité (près de 4 points de moins qu'en Région).

- > Les emplois du secteur sont hyper-concentrés : 90% des emplois sont localisés à Pont l'Évêque.

### ... MAIS DES COMMERCE DE DÉTAIL ALIMENTAIRE EN MAGASIN SPÉCIALISÉ (BOUCHERIES, PRIMEURS, POISSONNERIES...) SURREPRÉSENTÉS

- > 170 emplois pour 1000 hab. contre 114 en région avec plusieurs commerces qui donnent un avantage concurrentiel au territoire (source étude CCI, septembre 2016) :
  - circuits courts au Breuil-en-Auge,
  - chocolaterie haut de gamme à Beaumont-en-Auge,
  - droguerie, mercerie linge, fromagerie, traiteur italien, quincaillerie, équipement du cavalier... à Pont-l'Évêque.

Les commerces médicaux (pharmacie, optique) sont également bien présents sur l'intercommunalité.

- > Peu d'emplois dans les commerces d'habillement et de meubles par rapport à la moyenne régionale. Dans une moindre mesure, les commerces de fleurs, d'antiquités et d'occasions, d'électroménagers, de matériels audio et informatiques, de jouets, de surgelés sont également peu développés.

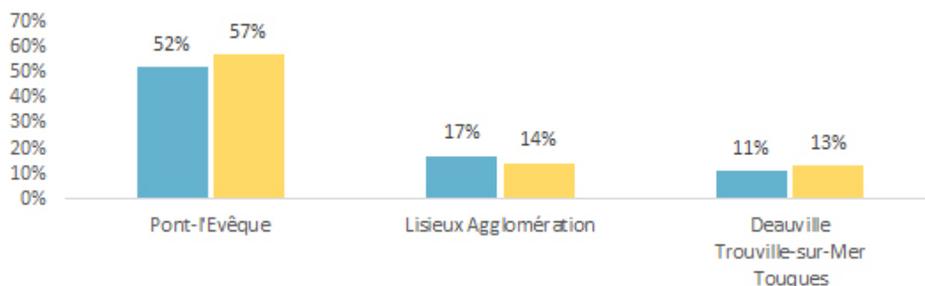
Enjeux issus de l'étude de la CCI :

- Accompagner le développement de l'offre commerciale de la commune du Breuil-en-Auge afin de maintenir son attractivité et assurer un développement cohérent et choisi
- Mettre en place un plan de relance commerciale à Blangy-le-Château afin d'enrayer la perte d'attractivité de la commune et élargir à la fois l'offre et la clientèle (ex: boutique éphémère)

# ZOOM SUR LE COMMERCE ET L'ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE

## UNE SPHÈRE GLOBALEMENT PEU DÉVELOPPÉE MALGRÉ UN RÉEL POTENTIEL

### LIEUX D'ACHATS - PRODUITS ALIMENTAIRES OU DE PROXIMITÉ



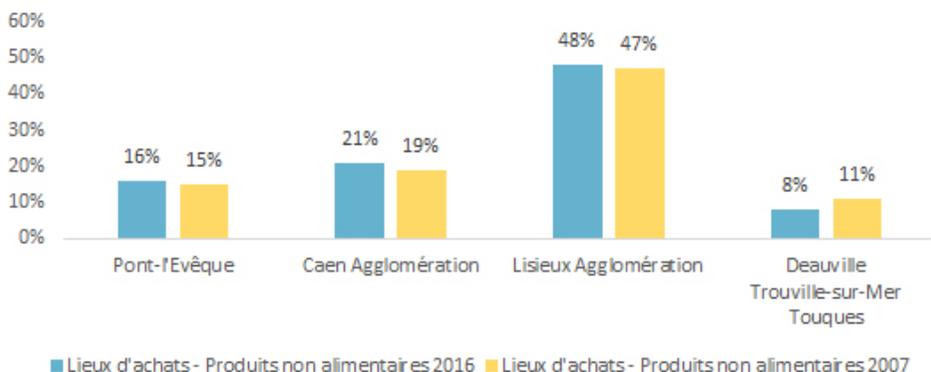
### AU TOTAL UNE ÉVASION COMMERCIALE FORTE EN PARTICULIER SUR LE NON-ALIMENTAIRE

D'après l'étude de la CCI, 55% des résidents effectuent leurs achats alimentaires sur la CC; cette proportion s'effondre pour le non alimentaire (16%).

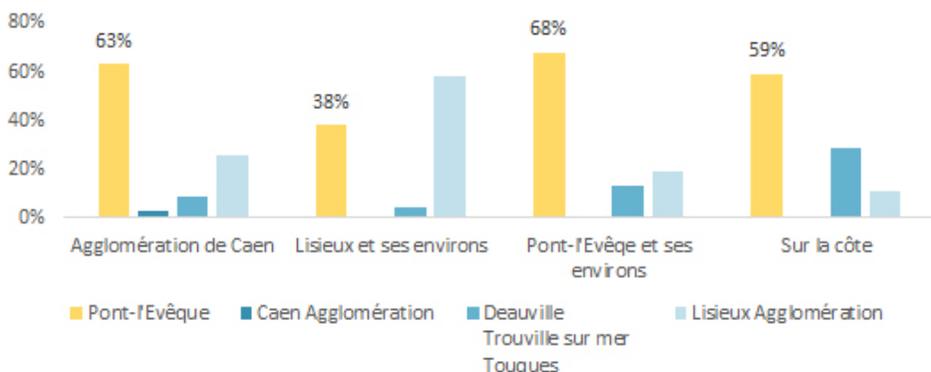
Cette évasion commerciale s'explique par l'impact du lieu de travail sur le lieu d'achat; ainsi, la majorité des actifs travaillant à Lisieux effectuent leurs achats dans l'agglomération.

L'agrandissement de l'intermarché n'a pas eu d'impact sur le commerce traditionnel de centre-ville.

### LIEUX D'ACHATS - PRODUITS NON ALIMENTAIRES



### LIEU D'ACHAT EN FONCTION DU LIEU DE TRAVAIL EN 2016 PRODUITS ALIMENTAIRES OU DE PROXIMITÉ



De nombreux débouchés potentiels à exploiter pour l'agriculture et l'alimentaire (bassin de consommation des métropoles normandes, touristes présents sur le territoire ou à proximité sur le littoral) via des circuits-courts et de la vente directe

Enjeux issus de l'étude de la CCI :

- Une amélioration de la signalétique à l'échelle de l'intercommunalité concernant l'ensemble des paramètres liés à l'acte d'achat : stationnement, commerces, offre touristique
- Développer des produits «jeunesse» : tourisme ou commerce afin de fixer la clientèle

(sources : Etude CCI Seine Estuaire, CCTA 2016 / Enquêtes auprès des hab. de CCTA - 2007 & 2016)

# ZOOM SUR LE COMMERCE ET L'ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE

## UNE SPHÈRE GLOBALEMENT PEU DÉVELOPPÉE MALGRÉ UN RÉEL POTENTIEL

**NOMBRE D'EMPLOIS TOTAL** (salariés et non salariés / publics et privés) **POUR 1 000 HAB. DANS LES SECTEURS DE L'ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE EN 2013**

	Commerce de détail	Hôtellerie-restauration	Enseignement	Santé et action sociale	Arts et Loisirs	Services de proximité
<b>CC Blangy Pont l'Éveque</b>	13	15	11	26	4	3
CC Cœur côte Fleurie	62	86	24	29	43	12
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	22	24	18	23	8	3
CC Pays d'Honfleur-Beuzeville	43	52	26	74	3	6
<b>Total SCOT Nord Pays d'Auge</b>	<b>33</b>	<b>42</b>	<b>20</b>	<b>35</b>	<b>14</b>	<b>6</b>
Région Normandie	24	10	27	50	4	3

Sources : INSEE RP 2013

Les autres secteurs de l'économie résidentielle sont également peu présents ; c'est surtout vrai pour les secteurs de l'enseignement et de la santé et action sociale (qui font partie de ce que l'on nomme la silver economy).

Les emplois de ces secteurs sont en revanche moins concentrés sur Pont l'Évêque que ceux du commerce.

Au final, le seul secteur bien représenté est celui de l'Hôtellerie-restauration (234 emplois) qui regroupe 8% des emplois, une proportion deux fois plus importante qu'en région. L'offre en restauration, suffisamment diversifiée, est un point fort du territoire (source étude CCI 2016).

Mieux exploiter les potentiels offerts par l'économie résidentielle (Silver économie par ex) et développer intelligemment le commerce (accueil de commerces non alimentaires qui complètent l'offre du territoire de type habillement, meubles ? )

# LES SERVICES AUX ENTREPRISES, LA LOGISTIQUE ET LE COMMERCE BE TO BE

## UNE SINGULARITÉ LOCALE

### PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS DANS LES SERVICES AUX ENTREPRISES EN 2015

NOM	SECTEURS	EFFECTIFS	LOCALISATION
AD'NET	Nettoyage courant de bâtiments	50 à 99 salariés	Pont l'Evêque (Parc d'activité de Launay)
MAJ	Location de matériel audiovisuel et de télécommunications	20 à 49 salariés	Pont l'Evêque (Parc du Grieu)
SELARL DE LA COTE FLEURIE	Activités vétérinaires	20 à 49 salariés	Bonneville sur Touques
INTERPACK	Autres activités de soutien aux entreprises n.c.a.	20 à 49 salariés	Torquesnes

(sources : KOMPASS)

### PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS DANS LA LOGISTIQUE/TRANSPORT ET LE COMMERCE BE TO BE EN 2015

NOM	SECTEURS	EFFECTIFS	LOCALISATION
STATION AUTOMOBILE NORMANDE - TRANSPORTS MERTZ	Transports de matières dangereuses	300 à 399 salariés	Pont l'Evêque (ZA de la Croix Brisée)
CHAUVIN ARNOUX	Commerce de gros d'équipements électroniques	100 à 199 salariés	Reux
SOCIETE DES AUTOROUTES PARIS NORMANDIE	Gestion d'autoroute	20 à 49 salariés	Pont l'Evêque (ZA de la Croix Brisée)
VOYAGES ET TRANSPORTS DE NORMANDIE	Services de voyages par autocars	20 à 49 salariés	Breuil en Auge
PAYS D'AUGE DIFFUSION PRESSE	Intermédiaires spécialisés dans le commerce d'autres produits spécifiques	20 à 49 salariés	Pont l'Evêque (Parc de Launay)

(sources : KOMPASS)

\* Le commerce Be to Be, aussi appelé commerce de gros, désigne l'ensemble des activités de vente visant une clientèle d'entreprises. Exemple d'activité: la vente de matériaux de construction à des professionnels du bâtiment

### LE SERVICE AUX ENTREPRISES, UN SECTEUR SOUS-REPRÉSENTÉ PAR RAPPORT À LA RÉGION

- > 106 établissements employeurs, 466 emplois salariés privés
- > 69% des emplois sont localisés à Pont-l'Evêque

Ce secteur regroupe 15,1% des emplois, une proportion inférieure à celle observée en région (20,6%)

On trouve en particulier sur le territoire : des activités de nettoyage de bâtiments d'activités, des activités vétérinaires, des activités comptables et juridiques.

### UN EMPLOI DISPERSÉ

Seuls 4 établissements comptent plus de 10 salariés.

Il est à noter qu'AD'NET, INTERPACK et SELARL de la Cote Fleurie sont des entreprises locales; MAJ en revanche a son siège en raison parisienne (le groupe compte plus de 5000 salariés).

### LOGISTIQUE ET COMMERCE BE TO BE, UNE SINGULARITÉ LOCALE

Au total, 52 établissements employeurs pour 769 emplois salariés privés.

Avec 404 emplois salariés, le secteur des transports est une « singularité » économique du territoire: plus d'1 emploi sur 10 relève de ce secteur (13%). Il est porté par l'entreprise locale Mertz, implantée à Pont-l'Evêque qui emploie 300 salariés.

Le commerce Be to Be est aussi un point fort du territoire (365 emplois salariés, soit 12% des emplois du territoire) avec en particulier la présence de l'entreprise Chauvin Arnoux. Mais le secteur peut s'appuyer également sur une quarantaine de petits établissements employeurs.

Hormis Mertz et Pays d'Auge Diffusion dont les sièges sont sur le territoire, ce sont des établissements qui appartiennent à des groupes extérieurs au territoire.

Poursuivre l'affirmation d'un positionnement sur les secteurs pour lesquels la localisation de Pont l'Evêque est attractive (construction, logistique, commerce Be to Be) tout en préservant le paysage source d'attractivité résidentielle et touristique, et génère également des emplois.

D'après les acteurs, le processus de desserrement de la Côte Fleurie est proche d'être achevé. La création de la nouvelle région Normandie relance néanmoins l'intérêt de la localisation Pont-L'Evêque; une demande tertiaire nouvelle apparaît dans le cadre de fusion de sièges d'entreprises par exemple

# EVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ

## UN TERRITOIRE QUI RÉSISTE MAIS N'ÉCHAPPE PAS À LA CRISE

### EVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Secteur	Effectifs salariés privés 2008	Effectifs salariés privés 2015	Evolution 2008-2015	Moyenne régionale
<b>Industrie</b>	629	491	-21,9%	-14,1%
<b>Construction</b>	603	510	-15,4%	-19,5%
<b>Commerce de détail</b>	193	194	0,5%	-0,9%
<b>Hôtellerie-restauration</b>	241	281	16,6%	6,4%
<b>Commerce interentreprise</b>	357	365	2,2%	-8,4%
<b>Transport et entreposage</b>	372	404	8,6%	-6,9%
<b>Services aux entreprises</b>	497	466	-6,2%	0,7%
<b>Services aux particuliers</b>	333	374	12,3%	4,7%
<b>Total</b>	3225	3085	-4,3%	-5,7%

Source: Acoss

La CC Terre d'Auge compte 3085 emplois salariés privés en 2015 (soit environ 55% de l'ensemble des emplois). Entre 2008 et 2015, cet emploi a mieux résisté qu'au niveau régional, même s'il a sensiblement diminué : -4.3% (-140 emplois) contre -5,7%.

Les destructions d'emplois concernent d'abord les secteurs d'industrie et de production concrète : BTP (-93 emplois) et industrie (-38 emplois). Le secteur industriel a été impacté par la fermeture de deux établissements dans la fabrication d'articles métalliques et la fabrication de cartes électroniques. En revanche, l'agro-alimentaire, spécificité économique locale, se porte bien (+36 emplois).

Les services aux entreprises enregistrent également une « contre-performance » : alors que le secteur est en légère croissance au niveau régional (+0,7%), il baisse de 6,2% sur le territoire (-31 emplois) avec des pertes dans les activités d'ingénierie et de conseil et les activités d'intérim

3 secteurs en progression forte : l'hôtellerie-restauration, les services aux particuliers et les transports / logistique :

- > L'hôtellerie-restauration, premier secteur créateur d'emplois (+40 emplois) : hébergement touristique (+18 emplois) et restauration (+22 emplois) ; les créations d'emplois ont majoritairement concerné la commune de Pont-L'Évêque (+34 emplois)
- > Les services aux particuliers (+41 emplois) portés par les associations représentatives et/ou citoyennes puis dans une moindre mesure, l'art et le loisir et les services de proximité ; en revanche le secteur de la santé/action sociale s'est légèrement rétracté (-7 emplois) ; quant à l'enseignement il reste stable (+ 1 emploi)
- > Le transport et la logistique (+32 emplois) bénéficie de la réussite de l'entreprise Mertz qui a créé à elle seule près de 60 emplois ;

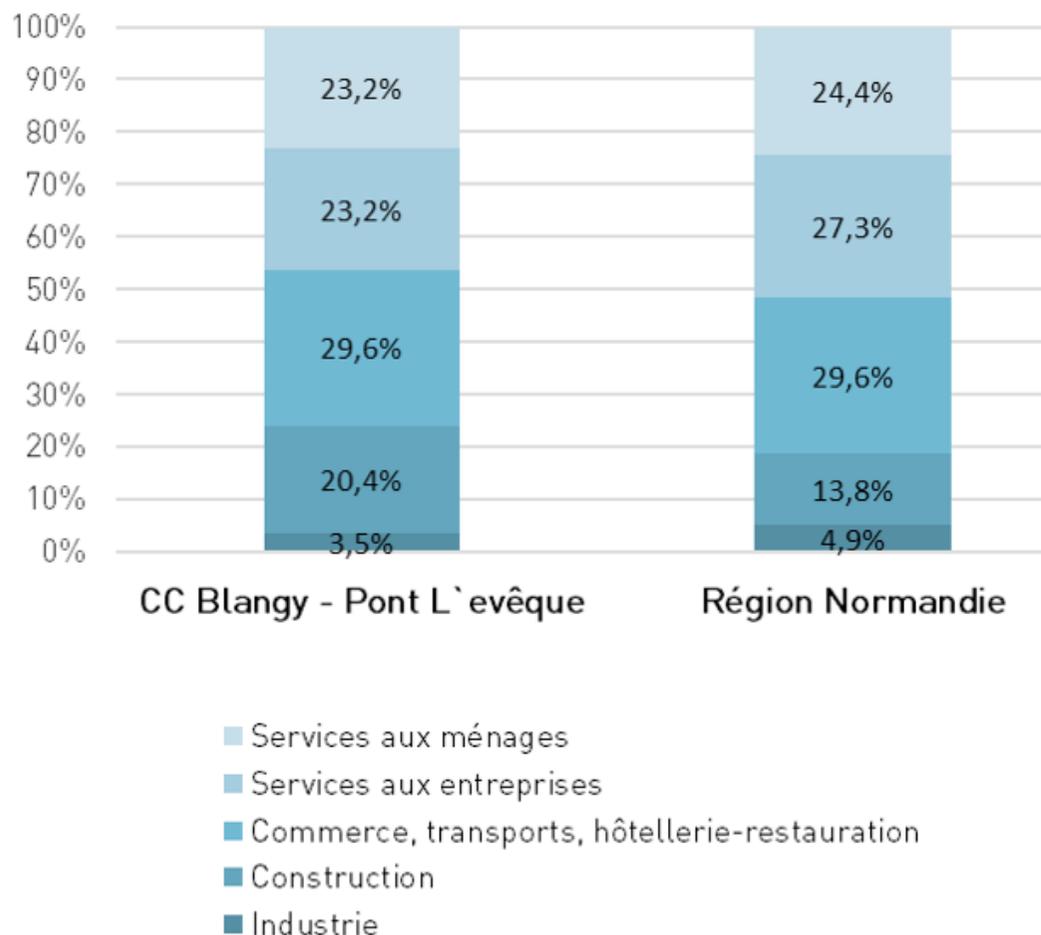
Enfin, 2 secteurs sont également en croissance mais de manière plus modérée :

- > Le commerce Be to Be (+ 8 emplois) qui est assez dynamique à Pont-L'Évêque.
- > Le commerce de détail (+1 emplois) ; la croissance de ce secteur ne concerne que Pont-L'Évêque ; elle est alimentée par la progression de l'emploi dans le commerce alimentaire en magasin spécialisé (+13 emplois), le commerce médical (+19 emplois), la vente à distance (Drive de Leclerc) ; Les autres secteurs commerciaux perdent des emplois notamment les magasins spécialisés dans l'équipements des foyers.

Des trajectoires contrastées entre Pont-l'Évêque et le reste du territoire intercommunal  
Tous secteurs confondus, Pont-L'Évêque a connu une hausse de l'emploi salarié privé de 3% ; dans le reste du territoire intercommunal (hors Pont-l'Évêque) l'emploi chute de 14% au total.

# UNE DYNAMIQUE ENTREPRENEURIALE À RENFORCER

## Répartition des créations d'entreprises de 2015 selon le secteur d'activités en



Source: Insee, Fichier Sirene

Au 1er janvier 2015, la communauté de communes compte 1 397 entreprises. Au cours de l'année, on recense 142 créations d'entreprises, ce qui porte le taux de création à 10,2%.

Cet indicateur qui rend compte du rythme de renouvellement du tissu économique, est plus faible qu'en région (11%) et qu'en France Métropolitaine (12,4%).

Le territoire se distingue par une forte proportion de créations dans la construction (20,4% du total soit près de 6 points de plus qu'en région). Les créations sont en revanche plus faibles en proportion dans l'industrie et les services aux entreprises.

D'un point de vue dynamique, le commerce et les services aux ménages affichent la meilleure vitalité ; ces deux secteurs ont enregistré les plus forts taux de création, et sont en situation d'excédents de création (rapport entre la part dans les créations et leur poids dans le stock). La surreprésentation de ces deux secteurs dans le stock d'entreprises par rapport à la région devrait donc s'accroître à l'avenir.

Les créations sont relativement bien distribuées géographiquement : seules 25% des nouvelles entreprises sont localisées à Pont-l'Évêque.

### UN TISSU ÉCONOMIQUE COMPOSÉ DE PETITS ÉTABLISSEMENTS

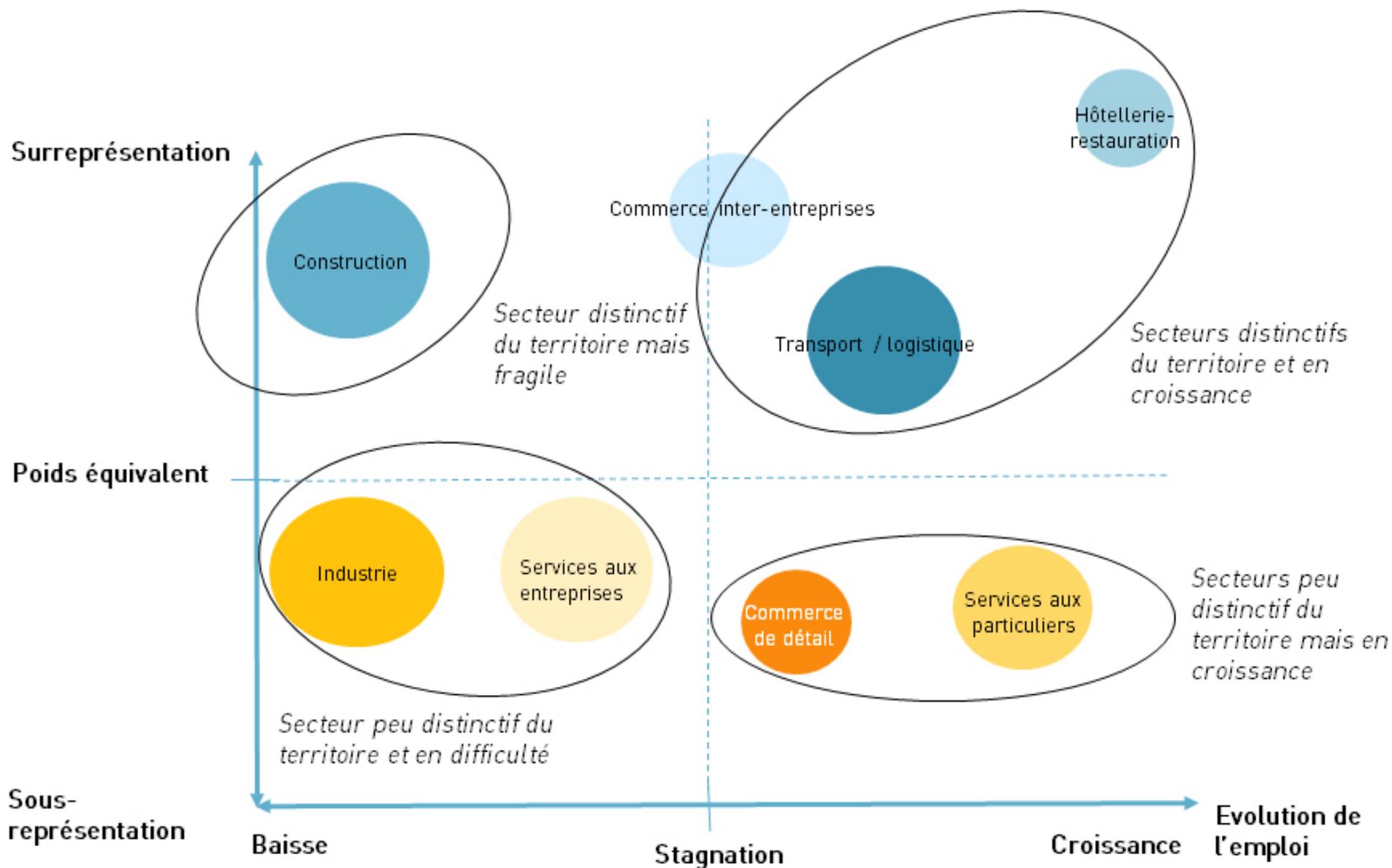
72% des établissements n'ont pas de salariés (67% en région Normandie). C'est particulièrement vrai dans le commerce et le transport / logistique. La faible taille des établissements peut être considérée comme un risque (moindre résistance aux aléas conjoncturels)

Une vingtaine environ d'établissements privés ont plus de 20 salariés; seuls 5 établissements ont plus de 50 salariés; le principal employeur privé est l'entreprise Mertz.

Détecter, accompagner/orienter, et mettre en réseau les micro-entrepreneurs (très nombreux sur le territoire) qui ont un potentiel de développement

Favoriser le transfert d'activités portés par des décideurs liés aux territoires (résidents secondaires) via une communication ciblée et une politique d'accueil qui lève les principaux freins (aide pour trouver un logement, une école, un emploi pour le conjoint...)

# SYNTHÈSE TISSU ÉCONOMIQUE SPÉCIALISATION SECTORIELLE PAR RAPPORT À LA RÉGION



# SYNTHÈSE TISSU ÉCONOMIQUE

**Un territoire à la fois résidentiel et productif** : Un ratio emplois/actifs déficitaire mais qui reste modéré : la commune de Pont l'Évêque est un pôle d'activités qui compte sur les axes le Havre- Lisieux et Caen / Rouen en concurrence notamment avec Beuzeville

**Un « système territorial » très hiérarchisé avec un emploi concentré à Pont-l'Évêque.** Seuls l'agriculture et dans une moindre mesure la construction sont plutôt bien répartis sur le territoire. **Les communes de Reux et du Breuil-en-Auge sont les pôles économiques secondaires mais avec une quantité d'emplois qui reste faible.**

Une **structure des emplois** marquée par des **emplois peu ou moyennement qualifiés.**

Un **grand nombre d'emplois non-salariés** :

- > le reflet d'un esprit entrepreneurial bien développé parmi les résidents,
- > mais elle peut constituer une source de fragilité : en effet, lorsqu'il est lié à l'auto-entrepreneuriat, le statut d'indépendant assure rarement un niveau de revenu suffisant pour vivre.

Une **économie de proximité peu développée malgré un potentiel réel** lié au caractère « résidentiel et touristique » du territoire et au vieillissement de la population.

**Une forte proportion d'établissement sans salariés** qui permet au territoire de ne pas être trop dépendant de grands établissements aux centres de décisions éloignés mais qui peut aussi être source de fragilités en cas de cycle conjoncturel négatif.

**En dépit du dynamisme de Pont-l'Évêque, l'emploi salarié privé a baissé** sur les 5 dernières années; le territoire s'en sort cependant bien mieux que le reste de la région.

**De nombreux secteurs dynamiques et créateurs d'emplois:** hôtellerie-restauration, services aux particuliers, transports/logistique, commerce de détail (principalement alimentaire et médical).

Aussi la **dynamique entrepreneuriale est sans doute à renforcer** afin d'assurer le renouvellement du tissu économique.

D'après les acteurs, le **processus de desserrement de la Côte Fleurie est proche d'être achevé. La création de la nouvelle région Normandie relance néanmoins l'intérêt de la localisation Pont-L'Évêque; une demande tertiaire nouvelle apparaît** dans le cadre de fusion de sièges d'entreprises par exemple.

## Agriculture et tourisme :

- > **Développer circuits-courts et de la vente directe** en s'appuyant sur le bassin de consommation des métropoles normandes, les touristes présents sur le territoire ou à proximité sur le littoral,
- > **Diversifier les activités agricoles dans le domaine de l'énergie** (méthanisation, valorisation du bois des haies), du tourisme (ferme pédagogique, etc.)

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

**Renforcer l'économie résidentielle** (Silver économie par ex) et développer le commerce (accueil de commerces non alimentaires qui complètent l'offre du territoire de type habillement, meubles, enfants, etc ? )

**Renforcer le positionnement sur les secteurs de la construction, logistique, commerce Be to Be**, en s'appuyant sur la localisation stratégique de Pont l'Évêque.

## Création d'entreprises:

- > **Détecter, accompagner/orienter, et mettre en réseau les micro-entrepreneurs** (très nombreux sur le territoire) qui ont un potentiel de développement
- > **Favoriser le transfert d'activités portés par des décideurs liés aux territoires** (résidents secondaires) via une communication ciblée et une politique d'accueil qui lève les principaux freins (trouver un logement, école, emploi pour le conjoint...)
- > 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...)

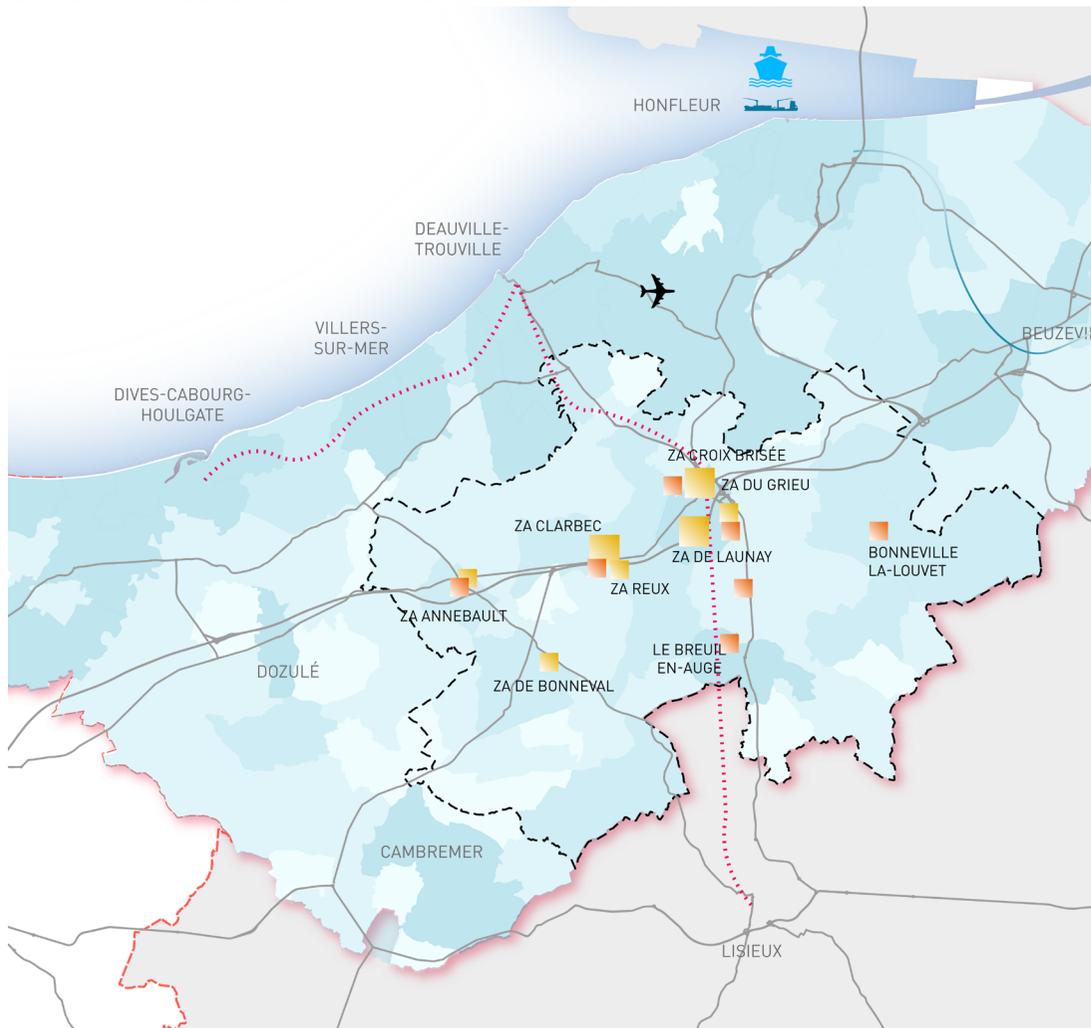
## Exemple d'initiatives:

- > *Coopérative d'activités et d'emploi et partage de locaux et de services (en réponse aux difficultés engendrées par le non salariat)*
- > *Mise en place de projets communs aboutissant à la création de nouvelles activités (cf. PTCE Eco-Domaine de Bouquetot sur la CC Cœur Côte Fleurie)*
- > *Proposition d'une offre commune de biens ou de services faisant jouer la complémentarité de compétences*
- > *Pépinière d'entreprises éclatée (hébergement de jeunes pousses dans les locaux de grands établissements)*

# ZONES D'ACTIVITÉS

## UN TERRITOIRE ATTRACTIF QUI PERMET D'ENVISAGER UNE STRATÉGIE PLUS EXIGENTE ET DE SPÉCIALISATION

### LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES ET EN PROJET - 2017



■ Zone d'activité existante  
■ Zone d'activité en projet

#### NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS ACTIFS EN 2014

■ plus de 100  
■ entre 50 et 100  
■ entre 10 et 50  
■ moins de 10

Sources : fond de plan OSM et IGN BD TC  
INSEE RP 2013, traitement VEA.

0 3 6 9 12 km

### 7 ZONES D'ACTIVITÉS

- > **Le Parc d'Activités de Launay à Pont l'Évêque** : situé à l'entrée ouest de la ville de Pont l'Évêque le long de l'autoroute A13, il a été créé dans les années 1990 (une seconde phase a été aménagée en 2003). Il forme un espace d'environ 20 hectares, entièrement commercialisé aujourd'hui, qui rassemble une trentaine d'activités.
- > **La zone de la Croix Brisée** : d'une superficie de 17 ha il est situé à l'entrée ouest de la ville de Pont l'Évêque, à proximité immédiate du centre ville, et regroupe une vingtaine d'entreprise.
- > **La zone d'activités de Reux** situé entre l'A13 et la RN 175 : il compte actuellement 4 entreprises pour une surface de 10 ha environ.
- > **Le Parc du Grieu**: le site qui atteint 8 ha est idéalement placé à proximité de l'A 13 et bénéficie d'un accès direct au nouvel échangeur de Pont l'Évêque vers Caen-Deauville-Rouen-Paris.
- > **La zone d'activités de Clarbec**: située entre l'A13 et la RN175, cette nouvelle zone (2,3ha cessibles) est placée dans le prolongement de la zone d'activités de Reux.
- > **La zone d'activités d'Annebault** : d'une surface de 4 ha elle est située le long de la RD 45; créée en 2003, elle accueille des artisans.
- > **La zone d'activités de Bonneval à Bonnebosq**: d'une surface de 3 ha, la zone est divisée en 4 lots ; elle est desservie par la RD45 (axe Dives/Lisieux); elle accueille notamment l'établissement Lepicard (coopérative agricole) sur 1,5 ha.

Parmi les plus grands établissements du territoire, 65% environ sont implantés en zone d'activités en particulier sur la ZI de la Croix Brisée et du PAL.

# ZONES D'ACTIVITÉS

## UN TERRITOIRE ATTRACTIF QUI PERMET D'ENVISAGER UNE STRATÉGIE PLUS EXIGENTE ET DE SPÉCIALISATION

### LES ZONES D'ACTIVITÉS EN QUELQUES CHIFFRES :

- > 63 ha environ de foncier dédiés à l'activité économique en ZA,
- > 24,5 ha de fonciers ont été consommés depuis 2003, soit un rythme de commercialisation de 1,9 ha/an,
- > Une consommation foncière relativement stable: 2,1ha entre 2011 et 2016, 2 ha entre 2006 et 2010,
- > Des prix compris entre 12 et 37€,
- > Une situation de pénurie foncière avec des disponibilités immédiates qui se limitent à 2 ha: une parcelle de 1,1ha sur la zone de Clarbec et 0,9ha sur le Mont Gripon,
- > Des réserves foncières privées (sans projet à court-terme identifié) estimées à près de 4ha:
  - ZA d'Annebault (0,5 ha)
  - ZA de Reux (2ha appartenant à Chauvin Arnoux et Spirit France)
  - ZA de la Croix Brisée (0,4 ha appartenant à Tipiak)
  - ZA de Launay (près d'1ha)



### LES PROJETS D'EXTENSIONS ACTUELS

Des emprises foncières maîtrisées ou en cours d'acquisition pour des projets à vocation économique plus ou moins précis :

- > **Pont-l'Évêque:** acquisition réalisée pour la parcelle bâtie de l'ancien Netto et celle vierge située derrière dans l'objectif de créer un pôle à vocation principale tertiaire (1,5 ha au total),
- > **Bonneville-la-Louvet:** Une parcelle en cours d'acquisition pour la création d'une zone d'activité à vocation artisanale,
- > **Pont-L'Évêque - parc du Griou:** 4 ha, sans maîtrise foncière de la collectivité pour l'instant, mais possibilité d'exercer le droit de préemption,
- > **Annebault:** parcelle de 3ha (en face de la ZA existante) que souhaite acheter la CC pour un projet mixte équipement/économie; le foncier appartient à la SAFER; enfin, la zone existante compte 2 parcelles vierges (0,5 ha) que CC envisage soit de racheter soit d'imposer une construction.

Sur la commune du Breuil-en-Auge, le projet économique situé à l'entrée de la ville sur la RD264 est abandonné au regard des difficultés d'accès du site et d'identification de zones humides sur la majeure partie du site.

Enfin, d'autres réflexions existent sur les communes : les études sur le PLUI représentent l'occasion de définir les sites prioritaires à développer dans le cadre d'une vision stratégique et multi-critère à l'échelle du PLUI.

# ZONES D'ACTIVITÉS

## UN TERRITOIRE ATTRACTIF QUI PERMET D'ENVISAGER UNE STRATÉGIE PLUS EXIGENTE ET DE SPÉCIALISATION



*Absence de passages piétons*



*Parcelle avec un effet « nappe de bitume » déqualifiant*



*Trottoir dégradé*



*Des clôtures non homogènes*



*Liaison piétonne difficile avec la ZA du Grieu*



*Un totem d'entrée qui n'est pas à jour*

**Des ZAE dans un état globalement satisfaisant qui correspond aux cibles actuelles du territoire (moyenne gamme) :**

- > Un traitement architectural correct dans l'ensemble avec parfois de belles réalisations;
- > Un bon niveau d'accessibilité (l'aménagement des ZA a été conçu en lien avec les axes majeurs qui relient le territoire à l'extérieur: A13, RD579, RD675, RD45)
- > Une trame viaire de qualité (voirie suffisamment large notamment)
- > Bon niveau d'accès aux services (restauration, commerces, hôtellerie...)

**Des possibilités d'amélioration en particulier sur la Croix Brisée:** trottoirs parfois en mauvais état, itinéraires piétons non sécurisés (pas de passage piétons), liaison piétonne difficile entre la ZA et le Parc de Launay, Totem à « rafraichir » à l'entrée de la zone, pas de système d'accès en mode doux, des clôtures de parcelles non harmonisées, « effet nappe de bitumes » sur une parcelle.

# ZONES D'ACTIVITÉS

## UN TERRITOIRE ATTRACTIF QUI PERMET D'ENVISAGER UNE STRATÉGIE PLUS EXIGENTE ET DE SPÉCIALISATION

Un traitement architectural et une qualité d'aménagement plutôt satisfaisant dans l'ensemble avec parfois de belles réalisations.

Un besoin de traiter les réserves foncières d'Annebault (2 parcelles vierges non entretenus par leur propriétaires qui contribuent à déqualifier l'ensemble).

Des parcelles parfois peu denses.



Locaux de Spirit France sur la ZA de Reux



ZA d'Annebault



ZA Croix Brisée



Locaux de l'entreprise MDY sur la ZA de Launay



ZA de Launay



ZA de Launay



Locaux de l'entreprise Gestelia sur la ZI de la Croix Brisée



ZA de Launay



ZA d'Annebault



# ZONES D'ACTIVITÉS

## UN TERRITOIRE ATTRACTIF QUI PERMET D'ENVISAGER UNE STRATÉGIE PLUS EXIGENTE ET DE SPÉCIALISATION



Le territoire accueille un télécouvre créé et mis en fonction par l'intercommunalité; les locaux (anciennement ceux de l'école de musique) ont été totalement réaménagés pour répondre aux besoins des futurs usagers. Ouvert il y a un an, le Télecouvre (- de 100 m<sup>2</sup>) commence à présenter un bon niveau de remplissage malgré des débuts un peu lents.

### Son point fort:

- > les locaux sont bien situés (en face de la ZI de la Croix Brisée et assez proche de la gare).

### Ses points faibles:

- > un espace sans valeur patrimoniale ou architecturale et un manque de communication et d'animation ?

Aucune offre de type pépinière d'entreprises (c'est-à-dire ciblant les créateurs) dans le pays d'Auge hormis à Lisieux:

- > L'agglomération de Lisieux a ouvert un bâtiment La Fabrique de 120 m<sup>2</sup>, gérée par la CCI, qui comprend un espace de co-working et un Fab Lab.
- > Par ailleurs, la CA Lisieux Normandie porte un projet de pépinière d'entreprises dans la friche Sanchez près de la gare (2 200 m<sup>2</sup>).



### Aucun commercialisateur (agences immobilières dédiées à l'activités économique) présents sur le territoire

Le marché n'est pas assez grand. L'essentiel des demandes sont traitées par les communes et l'intercommunalité. 2/3 des demandes se porteraient sur l'acquisition et du foncier (terrain à construire). Le loyer moyen des ateliers est de 60€/m<sup>2</sup> pour de l'atelier (source entretien CCI).

### Un village d'artisans à Pont L'Evêque

La commune de Pont-L'Evêque dispose d'un village d'artisans de 1 200 m<sup>2</sup> environ réalisé par le promoteur Pierres Normandes dont les cellules se sont écoulées rapidement.

- > Par ailleurs plusieurs projets d'hôtel d'entreprises artisanales sont recensés représentant 3 610 m<sup>2</sup>:
- > Un projet d'agrandissement de 1440 m<sup>2</sup> prévu de l'hôtel d'entreprises Pierres Normandes sur le parc du Grieu

### Des disponibilités immobilières recensées et des projets

- > 3 cellules à louer de 600 m<sup>2</sup> au total (ZA de la Croix Brisée)
- > 1700 m<sup>2</sup> à louer depuis 1 an (ZA de la Croix Brisée)
- > 300m<sup>2</sup> sur le Parc de Launay
- > Des locaux vacants également à Breuil sur Auge derrière l'établissement Letelier ?
- > Mont Gripon (13000m<sup>2</sup>) avec une supérette et des bureaux de prévus
- > Un projet de construction de 1 770 m<sup>2</sup> derrière les locaux de Cantrel (Parc de Launay)
- > Un projet de 400m<sup>2</sup> de bâti sur la zone de Clarbec



# UN TERRITOIRE ATTRACTIF AVEC UN RYTHME D'ÉCOULEMENT DU FONCIER SOUTENU QUI PERMET D'ENVISAGER UNE STRATÉGIE MOINS GÉNÉRALISTE ET PLUS EXIGEANTE

## Thématiser:

- > C'est à dire prioriser des filières (filiale équine, agro-alimentaire, éco-construction par exemple)

## Spatialiser:

- > Tenter une montée en gamme sur les fonciers situés le long de l'autoroute, le tout-venant pouvant s'installer sur des secteurs secondaires de type Breuil-en-Auge

## Densifier:

- > Exiger des opérations denses et qualitatives sur les meilleurs fonciers et privilégier des bâtiments collectifs type village d'entreprises
- > Privilégier des projets « créateurs d'emplois » en ZA: l'emploi salarié privé a baissé sur les 5 dernières années malgré une consommation foncière de 2ha/an;

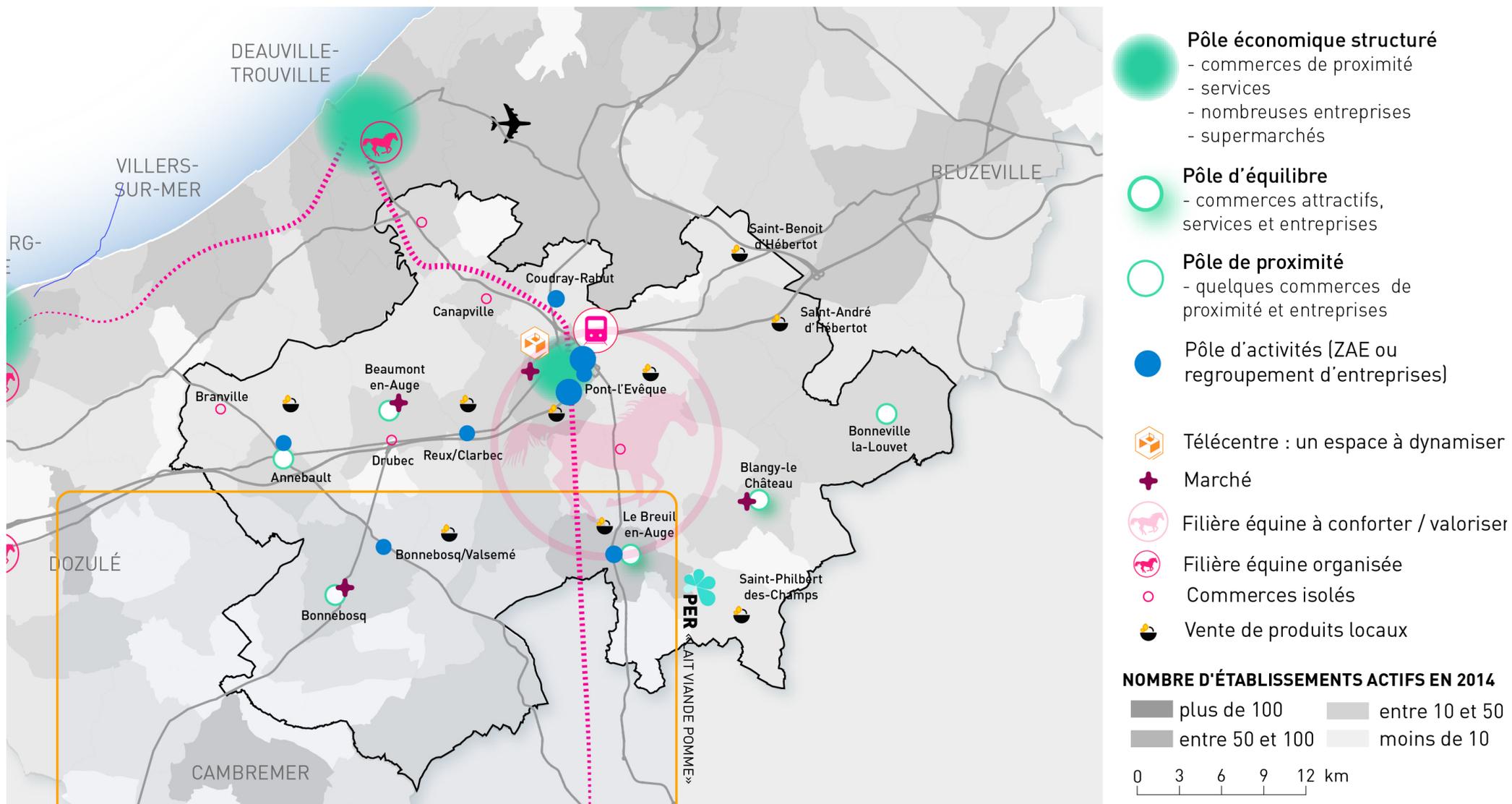
## Optimiser : Renforcer la « polarité Pont-Evêque » et le « couloir autoroutier A13/A132 » et développer un pôle secondaire au Breuil-sur-Auge

- > Renforcer l'offre foncière autour de Pont l'Evêque et du « couloir autoroutier » en réservant au maximum les terrains à des entreprises exogènes et à rayonnement régional voire national (dans l'objectif d'une montée en gamme et de l'atteinte d'une taille critique nécessaire à l'attractivité / notoriété du pôle),
- > Le renforcement économique de la commune de Breuil-en-Auge, 3ème commune du territoire en termes d'emplois avec plusieurs établissements leader pour l'intercommunalité, pourrait être envisagé, au vu de sa localisation intéressante entre Pont l'Evêque et Lisieux le long de la RD 579,
- > Sur les autres communes notamment les pôles secondaires, il peut être mis en œuvre une stratégie foncière locale permettant de répondre à un projet pré-identifié le cas échéant.

## Diversifier :

- > Diversifier l'offre du territoire à travers le développement d'une opération tertiaire qui nécessitera un montage public / privé (le marché n'étant qu'émergent, aucun investisseur ne proposera d'offres en blanc)
- > Renforcer la promotion et l'animation du centre de télétravail (organisation d'ateliers à destination des créateurs, rencontres en chefs d'entreprises, événements, formation...voir exemple du télécentre du Pays de Murat en Auvergne)
- > Créer des tableaux de bord qui permettent la création d'indicateurs d'évaluation de l'occupation des zones d'activités (surfaces des parcelles, surface des bâtiments construits, terrains disponibles, terrains vendus, nombre d'emplois, nombre d'entreprises ...)
- > Recenser la demande adressée à la communauté de communes pour avoir une meilleure estimation des besoins non couverts
- > Rencontrer régulièrement les entreprises possédant des réserves importantes pour faire un point sur leur projet de développement et négocier le cas échéant la remise en vente des réserves foncières non utilisées.
- > Améliorer les possibilités de déplacement des salariés au sein des zones (principalement sur la Croix Brisée) mais aussi de leur domicile à leur lieu de travail ( le covoiturage et la création de pistes cyclables permettent de réduire les besoins en stationnement et participent à l'objectif d'optimisation du foncier)

# SYNTHÈSE DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE ACTUELLE



Sources : fond de plan OSM et IGN BD TOPO, données INSEE 2014 Clap, données communales et intercommunales, traitement VEA



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

GLOSSAIRE ET ANNEXES

Calvados : une destination touristique

Un territoire qui bénéficie de l'attractivité de la côte

Une offre d'hébergement marchand caractéristique d'un espace rural

Le Pays d'Auge, un territoire dynamique : une fréquentation à stimuler sur la CC Terre d'Auge

Restauration et découvertes gustatives : un ancrage normand, une offre à développer pour satisfaire la demande

Animations et culture

Loisirs et découvertes

Synthèse de l'offre touristique

Le tourisme local vu par les professionnels du territoire

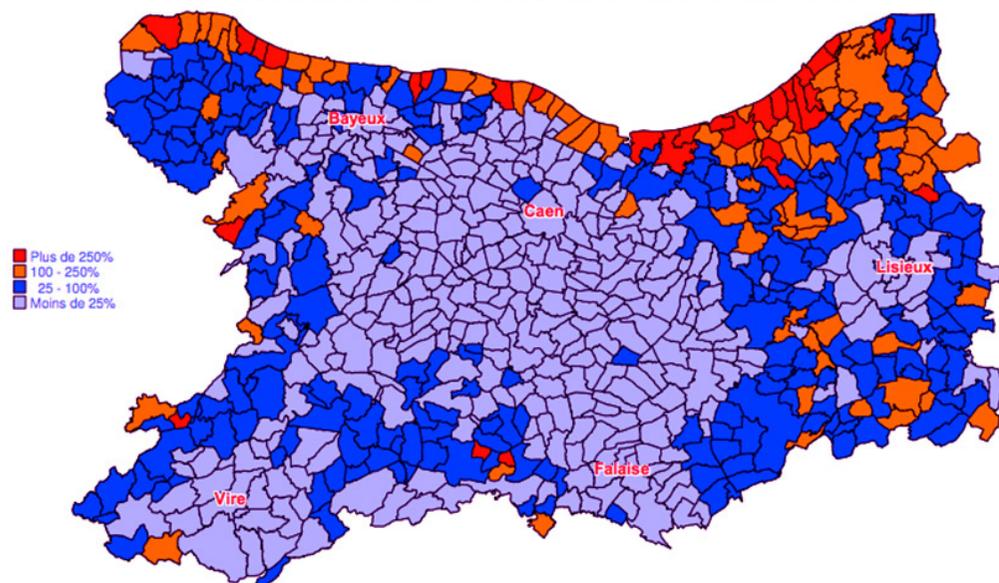
Des clientèles en recherche d'authenticité

Synthèse des enjeux

Annexes : analyse intermédiaire des questionnaires auprès des professionnels

# CALVADOS : UNE DESTINATION TOURISTIQUE

Le taux de fonction touristique des communes du Calvados au 1er janvier 2015  
(capacité totale en hébergement touristique de la commune / population communale)



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

Source : Calvados Tourisme 2015 - INSEE



## Le Calvados : 8ème département le plus visité par les Français

- > 43 Millions de séjours
- > Durée moyenne de séjour de près de 5 jours
- > Un impact économique indéniable
- > 1 milliard d'€ de chiffre d'affaire estimé pour les activités touristiques
- > 15.000 emplois (5,5 % des emplois du département)
- > 500 Millions d'€ d'investissements en 2011/2013 (Source MKG 2013)
- > Une offre touristique importante
- > 450.000 lits touristiques dont 100.000 lits marchands dont 59% se trouvent sur le littoral
- > 112 sites de visite pour 9,3 millions de visites

## FRÉQUENTATION DU DÉPARTEMENT : 4,7 MILLIONS DE NUITÉES MARCHANDES EN 2015

### Provenances : 68% d'origine française

- Île-de-France (37,5%)
- Normandie (16,7%)
- Nord-Pas-de-Calais (7,2%)
- Bretagne (6%)



### Typologie des visiteurs

- 38% viennent en Normandie à deux
- 44% des séjours sont réalisés par des familles
- 45% ont plus de 50 ans
- 18,5% de cadres et profession libérale
- 33,5% d'inactifs

### 32% d'origine étrangère, dont :

- Royaume-Uni (9%)
- Pays-Bas (7%)
- Belgique (4%)
- Etats-Unis (3,5%)



### Typologie des séjours

- 64% en hébergement non marchand
- Durée moyenne de séjour : 4,6 nuits

Source : Calvados Tourisme - Diagnostic préalable à la définition de la stratégie touristique 2016 2021

Profiter de l'attractivité du Calvados et attirer les visiteurs sur la CC Terre d'Auge

Renouveler l'offre pour encourager les visiteurs à revenir

# UN TERRITOIRE QUI BÉNÉFICIE DE L'ATTRACTIVITÉ DE LA CÔTE



Source : Office de tourisme Pont l'Evêque



Source : Données INSEE 2016 et données Office de tourisme Pont l'Evêque

## UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE

- > Une situation « centrale » à mi chemin de Rouen et de Caen, de Paris et du Mont-Saint-Michel
- > 15 minutes du front de mer et un accès privilégié à l'ensemble des stations de la Côte Fleurie

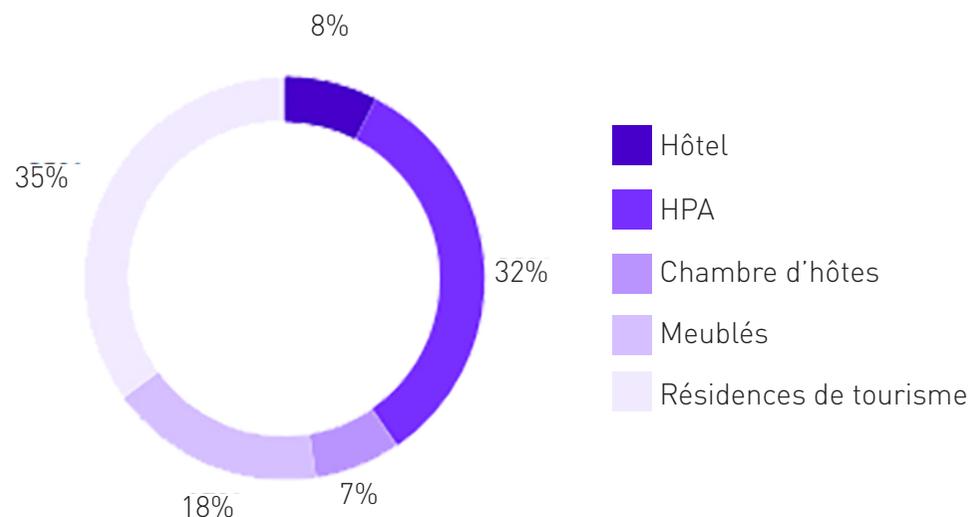
## UNE PRESSION TOURISTIQUE LIÉE À LA PROXIMITÉ DE LA CÔTE

- > Sans atteindre le poids de l'hébergement touristique marchand et non marchand des stations du littoral, le territoire connaît des taux de fonction touristique supérieurs à la moyenne départementale (102 % contre 65 % en Calvados)
- > Supérieur à 400 % à Branville, le Brévédent, Danestal
- > Toutefois, avec 19.000 lits touristiques, la part de l'hébergement marchand ne représente que 10% des lits

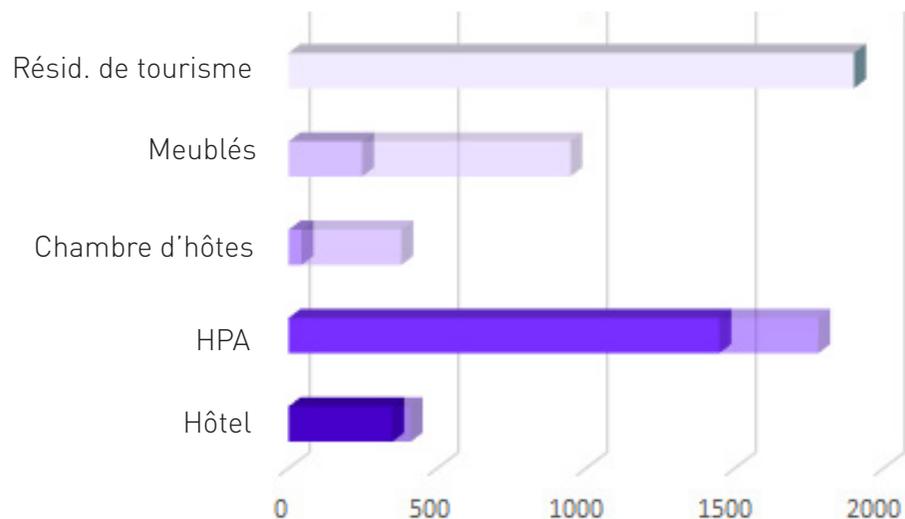
Continuer à tirer partie de la proximité du littoral en termes de flux  
Concilier la surreprésentation des logements secondaires avec les besoins en logements permanents

# UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT MARCHAND CARACTÉRISTIQUE D'UN ESPACE RURAL

## RÉPARTITION DES LITS HÉBERGEMENTS MARCHANDS

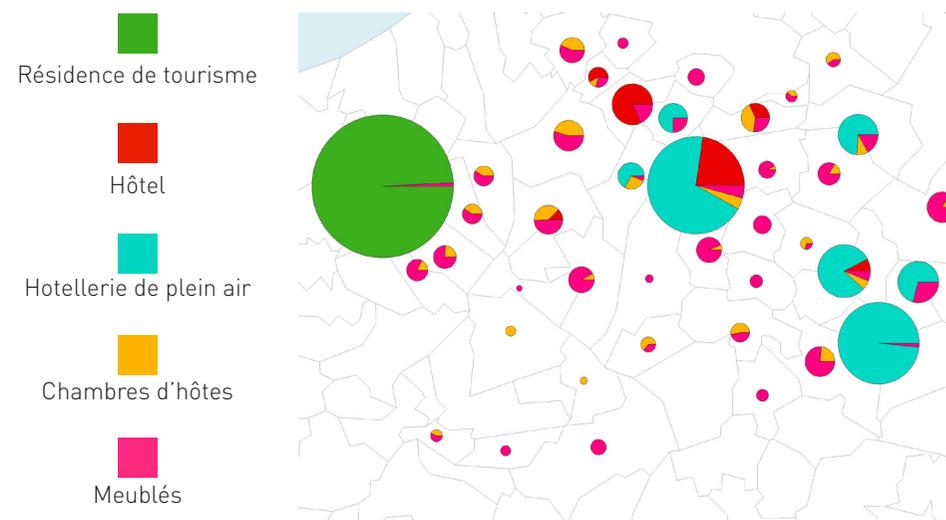


## RÉPARTITION DES LITS CLASSÉS ET NON CLASSÉS



\* Ont été considérés comme HPA, les campings, les PRL, les aires naturelles de camping  
 Source : Données INSEE 2016 et données Office de tourisme Pont L'Évêque

## PROPORTIONS DE LITS PAR TYPES D'HÉBERGEMENTS



## APPROCHE QUANTITATIVE

- > 5.800 lits touristiques marchands pour 247 structures ;
- > Un parc dominé par la présence du village club Pierre & Vacances et par l'hôtellerie de plein air ;
- > Faible représentation de l'hôtellerie classique contre 20% au niveau départemental)
- > Surreprésentation des lits en chambres d'hôtes et meublés (contre respectivement 3% et 9% au niveau du Calvados) ;

## FOCUS HOTELLERIE DE PLEIN AIR\*

Avec 9 établissements pour un peu plus de 800 emplacements l'offre en hôtellerie de plein air peut paraître importante mais 55% de ces emplacements sont réservés à la location à l'année.

Densifier l'offre hôtelière

Revitaliser l'offre HPA vers une vraie offre touristique

# UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT MARCHAND CARACTÉRISTIQUE D'UN ESPACE RURAL



Sources : Photos des hôtels et campings du territoire extraites de web, 2017

## L'HÔTELLERIE PRÉSENTE UN TAUX DE CLASSEMENT IMPORTANT

- > Pas d'établissement classé 4\*, 2 3\* et 2 2\* et pas d'hôtellerie de chaîne.
- > Les hôtels classés proposent des hébergements efficaces dans une configuration professionnelle et de loisirs.
- > Des différences de qualité peu palpables entre les 2 et 3\*.

En termes de référencement, tous sont présents sur le web, vendus par les OTA et bien notés sur les sites d'avis. En termes de tarifs, à niveau égal, en basse saison restent proches voire supérieurs aux tarifs de la côte. On observe également que les établissements non classés sont de petite taille, familiaux.

Certains équipements jouent sur une hôtellerie de charme, confidentielle. D'autres ne répondent plus aux attentes des clientèles : équipements sommaires, décoration datée et vont progressivement sortir du marché

**L'HÔTELLERIE DE PLEIN AIR** est marquée par une forte présence d'établissements «loisirs» et non «tourisme», fait apparaître un niveau de classement important mais dont le niveau de service attendu reste moindre dans un classement loisirs.

- > Aucune aire d'accueil de Camping car en dehors des campings.
- > 2 campings apparaissent comme adaptés pour recevoir des vacanciers en séjours : le Brévedent 4\* et le domaine du Lac à Blangy 2\*.
- > 1 seul camping adhère à une chaîne volontaire de campings haut de gamme installés sur des sites remarquables, les Castels : le Brévedent
- > 1 seul camping en gestion publique : Pont-l'Évêque. Il est néanmoins classé comme hébergement «loisirs» et non «tourisme».

**Conserver une hôtellerie de charme**, vectrice d'identité offrant un panel de niveaux de gamme différenciée

**Accompagner les projets, cessions et reprises d'activité** pour ne pas perdre de lits marchands

**Revitaliser l'offre HPA vers une vraie offre touristique offrant des services à valeur ajoutée** : restauration, animations, piscine / espace bien-être, etc. Le camping de Pont-l'Évêque en gestion publique peut permettre de réorienter stratégiquement l'équipement vers une offre « tourisme » adaptée.

# UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT MARCHAND CARACTÉRISTIQUE D'UN ESPACE RURAL



« L'uberisation » de la location saisonnière se développe largement sur le territoire incitant les propriétaires à louer leur propriété secondaire :

- > Recherche à proximité de Pont l'Evêque la dernière semaine d'Août pour 2 personnes
- > AirBNB : 100 locations
- > Leboncoin : 50 locations

Un marché difficilement appréhensible actuellement

Des tarifs, laissés à l'appréciation des « hôtes », qui dérèglent le marché

Les meublés de tourisme et Chambres d'hôtes représentent 40% de l'offre d'hébergement marchand sur le territoire (contre 12% au niveau départemental). 5 % des propriétaires proposent gîtes et chambres d'hôtes, ils proposent des prestations très professionnelles

## LES MEUBLÉS DE TOURISME (GÎTES, APPARTEMENTS)

- > Accueillent en moyenne 8 personnes ce qui est relativement important pour ce type d'hébergement,
- > Avec seulement 25% des lits labellisés (300 lits), présentent un taux de classement / labellisation très faible :
  - Forte présence des gîtes de France (97% des lits classés)
  - Ils se situent sur un niveau de classement moyen à supérieur : la moitié des lits sont classés en 3 épis, 20% en 4 épis mais pas de 5 épis qui proposent des prestations très professionnelles

## LES CHAMBRES D'HÔTES

Avec seulement 10% de l'offre classée, l'offre en chambres d'hôtes apparait toutefois comme de bonne qualité et plutôt professionnelle

## LA RÉSIDENCE DE TOURISME PIERRE & VACANCES REPRÉSENTE À ELLE SEULE PLUS D'UN TIERS DES LITS.

- > 332 appartements (1.900 lits), elle est classée 3\* et labélisée clé verte
- > Créée en 2003, elle fait l'objet d'aménagements et de rénovations régulières
- > Les propriétaires ont entamés leur second bail de 9 ans
- > Présente une offre de loisirs complète : parc aquatique intérieur et extérieur, espaces de sports, restaurants, clubs enfants, etc.
- > Vend à la fois la résidence et le territoire (Pays d'Auge ET Côte Fleurie)

Veiller à conserver la **complémentarité entre hôtellerie et location** chez l'habitant

Accompagner les loueurs de **meublés et chambres d'hôtes** vers une **meilleure qualification et lisibilité** de leur offre

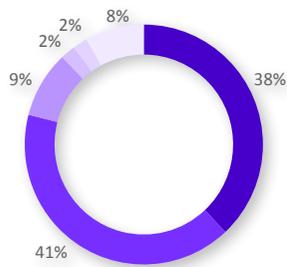
**Anticiper le devenir de la Résidence P&V sur le long terme** : quid de la résidence si Pierre&Vacances ne renouvelle pas son bail dans 9 ans?

# LE PAYS D'AUGE : UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

## UNE FRÉQUENTATION À STIMULER SUR LA CC TERRE D'AUGE

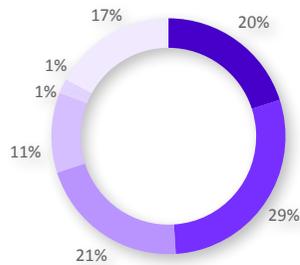
### FRÉQUENTATION DU PAYS D'AUGE

Typologies des clientèles étrangères en camping



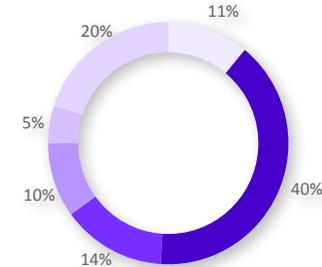
■ Britanniques  
■ Néerlandais  
■ Allemandes  
■ Belges

Typologies des clientèles étrangères en meublés Gîtes de France



■ Britanniques  
■ Néerlandais  
■ Allemands  
■ Espagnols  
■ Italiens  
■ Autres

Typologies des clientèles françaises en meublés Gîtes de France



■ Normandie  
■ Région Parisienne  
■ Nord-Picardie  
■ Bretagne - Pays de Loire  
■ Est-Bourgogne  
■ Sud-Autres

#### Hôtellerie

- > Taux d'occupation moyen de 48 % (54% en Calvados)
- > Clientèles étrangères : 22 % dont 1/3 de britanniques et 1/5 de Belges
- > Part affaires : 34% (en Calvados)
- > DMS : 1,6 jour (en Calvados)

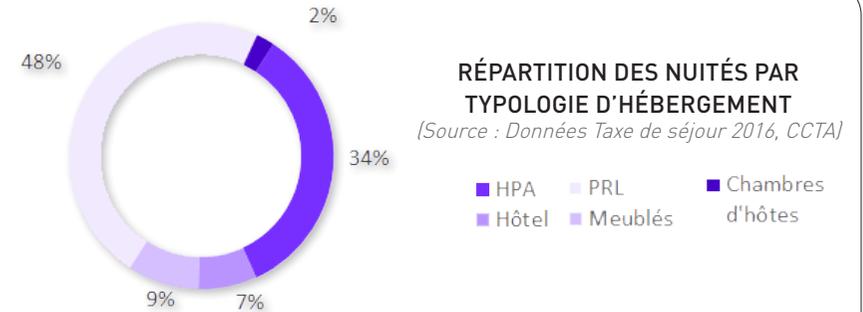
#### Camping

- > Taux d'occupation moyen de 27,3% (35% en Calvados)
- > DMS : 3,3 j. (3,9 en Calvados)
- > 58% de clientèles étrangères (45% en Calvados)
- > 21% des nuitées liées à des emplacements locatifs (40% en Calvados)

#### Gîtes de France

- > Taux d'occupation de 43 %, (44,4 % en Calvados)
- > 17,4 semaines de location par an
- > 29% des nuitées départementales
- > 70% de clientèles françaises

### ZOOM SUR LA FRÉQUENTATION DES HÉBERGEMENTS MARCHANDS



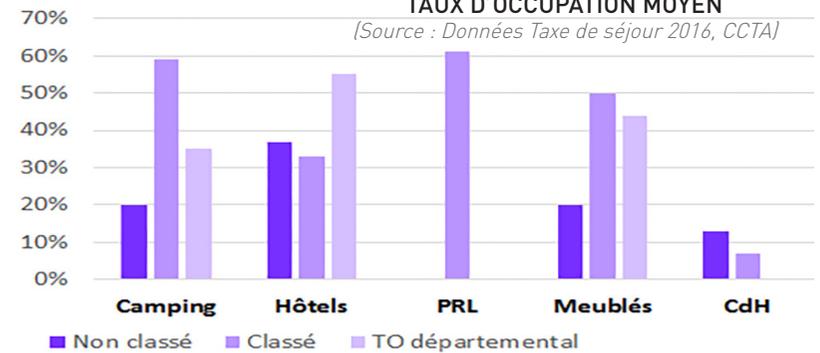
#### RÉPARTITION DES NUITÉS PAR TYPOLOGIE D'HÉBERGEMENT

(Source : Données Taxe de séjour 2016, CCTA)

■ HPA ■ PRL ■ Chambres d'hôtes  
■ Hôtel ■ Meublés

#### TAUX D'OCCUPATION MOYEN

(Source : Données Taxe de séjour 2016, CCTA)



### PLUS DE 370.000 NUITÉES EN 2016 : UN TAUX D'OCCUPATION DE 47% EN MOYENNE

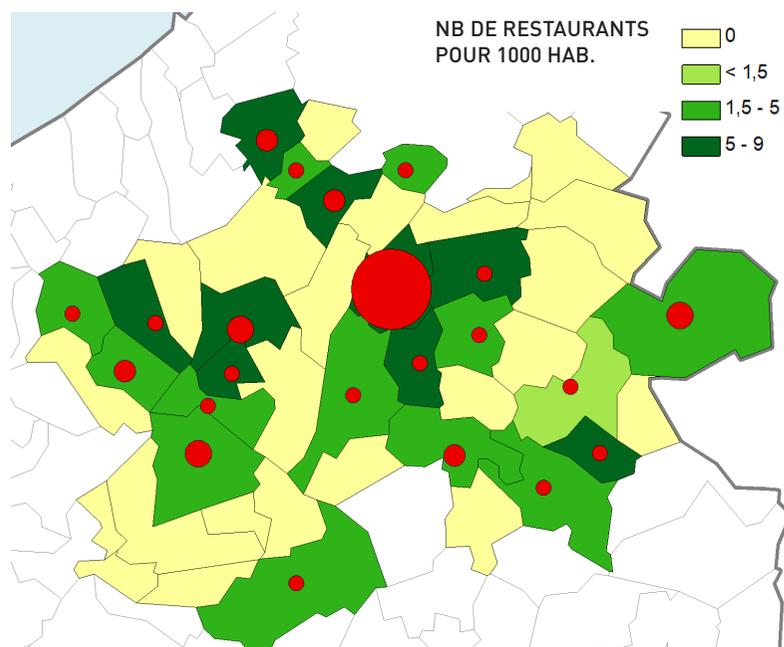
- > La résidence de tourisme Pierre et Vacances domine les nuitées sur le territoire avec près de 48% des nuitées.
- > Seulement 7% des nuitées du territoire se font en hôtel.
- > Une fréquentation proche des moyennes départementales. L'hôtellerie classique et les chambres d'hôtes peuvent encore progresser.
- > Les établissements classés moyenne et haute gamme bénéficient d'un taux d'occupation élevé.

#### Accroître les durées moyennes de séjours sur l'ensemble des typologies d'hébergements marchands :

- > Renforcer la politique d'animation du territoire pour stimuler le passage et la fréquentation
- > Conforter ou renforcer la qualité de l'offre et la densifier sur les segments «nature» ou «gastronomie/produits locaux»
- > Stimuler la classification des hébergements permettant un meilleur taux de remplissage [accompagnement? subvention? taxe de séjour? valorisation par l'OT? etc]?

# RESTAURATION ET DÉCOUVERTES GUSTATIVES : UN ANCRAGE NORMAND

## UNE OFFRE À DÉVELOPPER POUR SATISFAIRE À LA DEMANDE



Sources : Données INSEE 2016, traitement Protourisme

### CALVADOS EXPÉRIENCE

Le groupe Spirit France, propriétaire des marques de Calvados Père Magloire, Lecompte et Boulard a créé son parcours d'interprétation sur le thème du Calvados sur le site de visite du Père Magloire.

L'équipement s'inscrit dans les parcours touristique du Grand Ouest sur l'axe Paris/Mont-Saint-Michel.

Ce nouvel espace de découverte, en scénovision, à destination du grand public permet de faire découvrir le terroir et l'ensemble du processus de fabrication du Spiritueux.

La visite se clôture par une dégustation et la visite durera environ 2 heures.

Le groupe Spirit France vise principalement des groupes et espère accueillir 150.000 à 200.000 visiteurs par an.

Source : Groupe spirit France, rencontre en janvier 2017

### UNE OFFRE DE RESTAURATION IMPORTANTE

Avec 58 restaurants, le taux d'équipement pour 1.000 habitants est semblable à la moyenne française (3,1) mais supérieur à la moyenne départementale.

Ce sont souvent des restaurants qui proposent une cuisine traditionnelle, valorisant les plats et spécialités locales. On note la présence de 4 maîtres restaurateurs sur le territoire.

### QUELQUES RESTAURANTS SE DÉMARQUENT DANS LES GUIDES

- > L'Auberge du Vieux Tour - Canapville : Assiette Michelin
  - > Le Dauphin - Le Breuil en Auge : 2 Toques gourmandes au Gault & Millau
  - > Ils sont généralement ouverts toute l'année, et le week-end
- > On notera cependant une absence d'offre différenciante qui pourrait constituer une vraie destination gastronomique.

### PRODUCTEURS LOCAUX AVEC 2 SPÉCIALITÉS

- > **le Calvados** : concentrations de distilleries artisanales et visites grand public qui permettent de découvrir la fabrication du spiritueux
- > **le fromage** : pas de lieu de visite > découverte au travers des fermes et points de vente.

Pont l'Evêque s'est associé aux communes de Livarot, Neufchâtel et Camembert pour constituer une Route du Fromage Normand qui au-delà d'un fléchage, devra prévoir une offre adaptée et complète et sera un outil de communication et commercialisation.

- > Des thématiques qui dépassent le caractère local et doivent être développées en concertation avec le reste du Pays-d'Auge.

**Conserver une offre de restauration de qualité et développer une offre différenciante qui attire les visiteurs.**

**Développer une offre à destination des goupes, inexistante aujourd'hui sur l'intercommunalité, capable de retenir les visiteurs du site Calvados expérience :**

- > Densifier l'offre de découverte sur les thèmes attendus par les visiteurs: Fromage et produits de bouche en développant un équipement majeur ?
- > S'appuyer sur la Voie Verte pour encourager les initiatives privées ? Favoriser la création de partenariats avec le groupe Spirit France? etc. ?

# ANIMATIONS ET CULTURE : UNE OFFRE PANACHÉE..... POUR LES «LOCAUX»

## UNE ANIMATION CULTUREL ET TOURISTIQUE À COMPLÉTER, POUR LES VISITEURS NOTAMMENT



DES ACTIVITÉS CULTURELLES DIVERSES QUI PERMETTENT DE DÉCOUVRIR LE PATRIMOINE LOCAL ...MAIS SANS VRAI SITE MOTEUR

Les villages et leurs édifices remarquables :

- > Blangy le Château s'est engagé dans la démarche départementale des Villages de caractères et travaille sur la poursuite de la valorisation patrimoniale et de ses outils d'animation.
- > Beaumont en Auge qui n'avait pas souhaité s'engager dans la démarche pourrait néanmoins y prétendre.

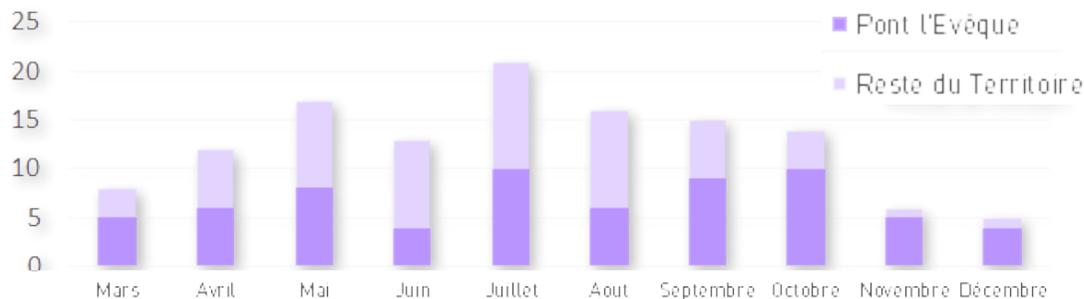
L'espace culturel les Dominicaines, à Pont-l'Évêque associe expositions permanentes, temporaires et ateliers créatifs

Quelques artisans et galeries d'art mais pas de vraies boutiques d'artisans locaux. Cette offre est concentrée à Pont-l'Évêque.

On note qu'il existe de nombreuses animations tout au long de l'année qui donnent un vrai dynamisme à la destination... mais qui restent majoritairement centrées sur Pont-l'Évêque et qui s'adressent aux locaux (habitants et résidences secondaires) plus qu'aux visiteurs :

- > Soirées dansantes
- > Marchés et brocantes en tous genres
- > Salon d'antiquités
- > Visites commentées et balades découvertes
- > Expositions temporaires et conférences

### ANIMATIONS RECENSÉES PAR L'OFFICE DU TOURISME



Source : Données Office de tourisme Pont l'Évêque

Densifier l'offre de découverte sur les thèmes du patrimoine et de la découverte des savoirs faire artisanaux

Accompagner les communes dans l'implantation d'artisans d'arts

**Inciter les communes** comme Beaumont-en-Auge à s'engager dans une démarche de valorisation/promotion de la qualité de leur patrimoine et de leur identité.

**Compléter** la politique d'animation par une offre attractive pour les visiteurs afin de créer du passage et participer à la promotion du territoire intercommunal

# LOISIRS ET DÉCOUVERTES : UNE OFFRE PANACHÉE..... POUR LES INITIÉS

## TOURISME NATURE ET RANDONNÉES, UNE OFFRE À STRUCTURER



**INFOS PARCOURS (11)**

**1 DÉPART**  
Partez à gauche de l'Office de Tourisme, traversez le « pont des chaînes », prenez à droite et longez la Touques, rivière de 1ère catégorie pour la pêche à la truite de mer.

**INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**  
16 Place Jean Bureau KILOMÈTRE 0,00 LATITUDE 49.2863  
14130 Pont-l'Évêque ALTITUDE 12 m LONGITUDE 0.186312

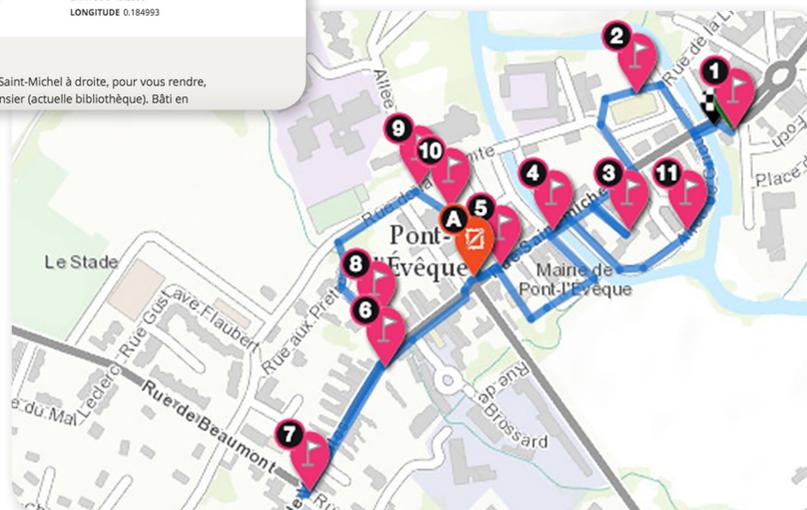
**2 L'ÉGLISE SAINT MICHEL**  
Passez par le jardin du presbytère, à côté de l'Auberge de la Touques, et admirez l'Église Saint-Michel (XVème siècle). Elle fût gravement touchée en août 1944.

**INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**  
Rue de l'Église KILOMÈTRE 0,13 LATITUDE 49.2866  
14130 Pont-l'Évêque ALTITUDE 11 m LONGITUDE 0.184993

**3 L'HÔTEL MONTPENSIER**  
Continuez votre chemin en traversant la rue Saint-Michel à droite, pour vous rendre, par le porche sur la gauche, à l'Hôtel Montpensier (actuelle bibliothèque). Bâti en

« Des jolis paysages littoraux, une imposante architecture médiévale, des villes dynamiques: la véloroute de l'Europe centrale est tellement variée que vous ne saurez pas par où commencer! »

<http://www.eurovelo.com/fr/eurovelos/eurovelo-4>



Alors que le territoire dispose de tous les atouts pour se démarquer sur le marché du «tourisme nature, on observe que la thématique randonnée est, à ce jour, peu valorisée.

### ATOUPS

- > 350 km de sentiers de randonnées inscrits au PDIPR à la rubrique randonnée pédestre , mais de nombreuses communes non couvertes par le PDIPR au nord du territoire
- > Une offre de randonnées qui apparait facile et adaptée grand public:
  - distance moyenne de 11 km, dénivelé positif faible,
  - thématisations variées (paysages, patrimoine, personnages célèbres)
- > Les balades du jeudi : Une programmation événementielle de randonnée accompagnée qui permet de découvrir l'ensemble des communes mais qui reste à destination des locaux.
- > Un certain nombre d'entre eux sont référencés via des tracés GPS via Espace d'loisirs d'IGN qui met à disposition du grand public les tracés GPS de randonnée à télécharger (site communautaire enrichi par les usagers)
- > Le territoire fait l'objet d'un projet de Véloroute/Voie Verte de Pont-l'Évêque à Lisieux et reliant l'Euro Véloroute 4.

### FAIBLESSES :

- > Des chemins « privatisés » qui nécessitent d'être ré-ouverts, notamment autour de Branville et Danestal
- > Aucun circuit qualité
- > Pas de sentier équestre ni VTT
- > Actuellement 1 vélo route reliant Pont-l'Évêque à Deauville qui ne satisfait pas tant en terme de sécurité que d'intérêt
- > itinéraires référencés dans 32 circuits répartis sur 3 topoguides dont le principale « Pays d'auge Blangy le Château Pont l'Évêque » semble épuisé et ne sera pas réédité.

**Structurer, densifier et valoriser une offre de randonnée via des outils modernes, évolutifs et multimédia et les adapter aux différents pratiquants (randonneurs pédestres, VTTistes, équestres) ?**

Développer des itinéraires reliant Pont-l'Évêques aux communes d'intérêts spécifiques comme Blangy-le-Château ou Beaumont-en-auge ?

# LOISIRS ET DÉCOUVERTES : UNE OFFRE PANACHÉE..... POUR LES INITIÉS

## LOISIRS SPORTIFS, UNE OFFRE À DÉVELOPPER



La filière équestre compte 6 centres équestres qui proposent des services de pension, des cours en loisirs comme en compétition et quelques balades. Ce sont principalement des centres d'enseignement et ne ciblant pas les touristes

### LES LOISIRS SPORTIFS

- > L'EIA est un circuit automobile proposant aux groupes comme aux particuliers les différentes activités de conduite mécanique en circuit ou en randonnée
- > Normandie Challenge aventure est un prestataire d'incentive qui propose des activités ludiques pour adultes et enfants
- > Le Golf Barrière à Pont l'Évêque

### LA BASE DE LOISIRS DE PONT L'EVÊQUE

Sur une surface de 90 ha dont 56 ha en eau, c'est un équipement à fort potentiel, qui présente une alternative de choix par rapport à la Manche :

- + 500 places de parking et liaison douce assurée depuis le centre ville
- + Grande plage et beaux espaces engazonnés
- + Quelques activités ludiques et nautiques en saison proposées par un délégataire : flyboard, scooter des mers, pédalos, bouée tractée, paddle, tyrolienne, etc.
- Manque d'homogénéité du bâti
- Absence d'espace de jeux pérenne
- La pêche y est possible mais aucun aménagement spécifique n'existe actuellement

*A noter que la base de loisirs est gérée par une SPL depuis janvier 2017.*

### LA PÊCHE

- > La Touques est la première rivière de France pour la pêche à la truite de Mer
- > La Calonne, 1er affluent de la Touques, est classé en première catégorie
- > L'étang du Breuil dont la gestion a été confiée à l'APALVA depuis début 2017

**Valoriser l'activité de pêche** au travers d'aménagements structurants, notamment le long de la Touques.

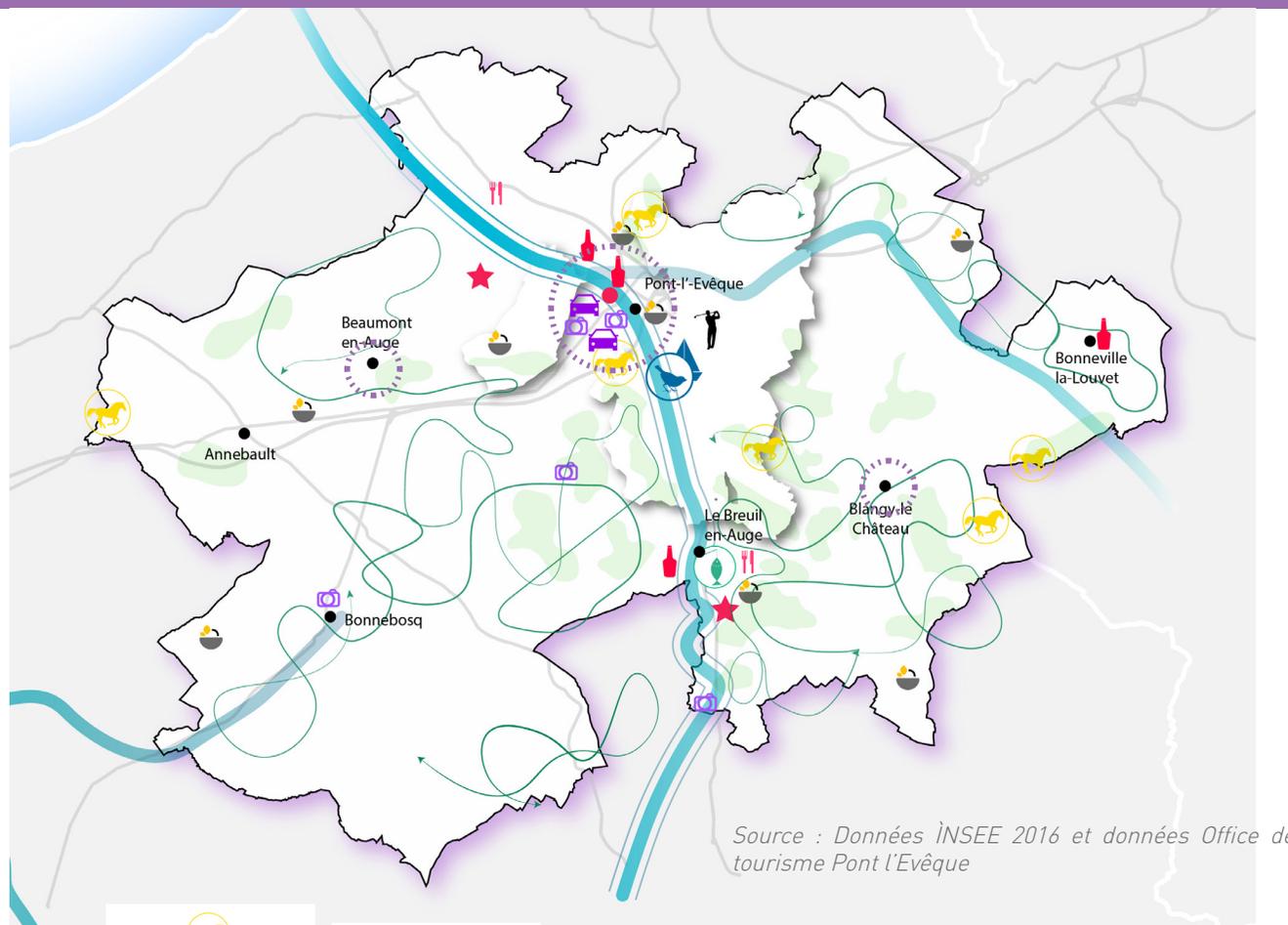
**Penser le développement de la base de loisirs dans son ensemble et dans une logique intercommunale**, pour en faire un équipement attractif pour les habitants comme pour les visiteurs :

- > Evolution de l'offre d'hébergement ?
- > Complémentarité avec Calvados Expérience pour développer une offre pour les groupes ?
- > etc. ?



# SYNTHÈSE DE L'OFFRE TOURISTIQUE

## DE NOMBREUX ATOUTS SUR LESQUELS S'APPUYER POUR ATTIRER D'AVANTAGE "LES VISITEURS"



### DES ACTIVITÉS DE LOISIRS ET DES ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES EN DEHORS DES AGGLOMÉRATIONS À RENFORCER

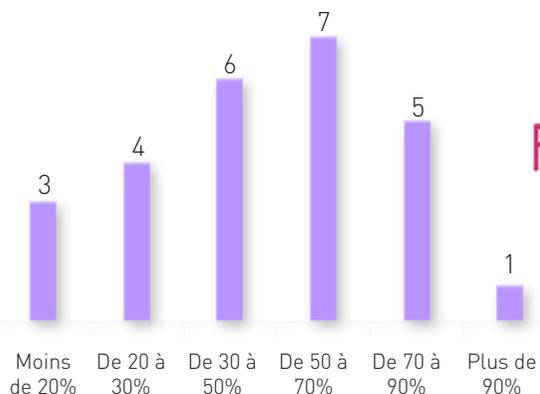
Type de structure/dénomination	Commune
Terrain associatif de loisirs	Le Breuil-en-Auge
Golf Barriere Saint-Julien	Saint-Julien-sur-Calonne
Terrain sportif	Le Breuil-en-Auge
Circuit automobile Pont-l'Évêque EIA	Pierrefitte-en-Auge
Parc d'attraction "Normandie Challenge Adventure"	Pont-l'Évêque
Projet a vocation de loisirs	Saint-Martin-aux-Chartrains
Projet d'espace paysager de loisirs avec locaux associatifs	Blangy-le-Château
Projet de terrain de football	Bonnebosq
Chateau de Betteville	Pont-l'Eveque
Projet holistique et jardin des titans	Pont-l'Eveque
Castel Camping du Brededent	Le Brededent
Camping La residence des Bois	Le Brededent
Aire Naturelle de Camping Legrix	Reux
Gites de vacances	Bonneville-la-Louvet
Chateau de Betteville	Pont-l'Eveque
Camping "la Cour Vauquelin"	Saint-Andre-d'hebertot
Camping "Domaine du Lac"	Blangy-le-Chateau
Projet d'initiation au golf	Saint-Benoit-d'hebertot

Domaine de la Ferme de Gefosse : site existant avec projet de développement (salle de reception notamment)	Pont-l'Eveque
Domaine de Tout-la-ville (anciennes chambres d'hôtes)	Saint-Martin-en-Chartrains
Salle de réception - le paradis bleu	Saint-Martin-en-Chartrains
Camping du Lieu Joly	Pont-l'Eveque

# LE TOURISME LOCAL VU PAR LES PROFESSIONNELS DU TERRITOIRE

(ANALYSE INTERMÉDIAIRE DES QUESTIONNAIRES AUPRÈS DES PROFESSIONNELS, 21/02/2017 - 26 RÉPONSES)

EN TERMES DE FRÉQUENTATION, QUELLE PART DE VOTRE ACTIVITÉ REPRÉSENTENT JUILLET ET AOUT ?



PROVENANCE DE LA CLIENTÈLE



TYPOLOGIE DES CLIENTÈLES TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

- > Une fréquentation majoritairement estivale
- > En vacances
- > Légère sur-représentation des couples par rapport aux familles avec enfants
- > Clients français : une clientèle de proximité (2h de route)
- > Clients étrangers : estimée entre 20 et 30% une fréquentation qui varie en fonction des types de produits: La résidence P&V accueille 20% de clients étrangers alors que le camping 4\* Castels en accueille 98%

MOTIFS DE SÉJOUR

- > Découverte de la région Normandie (point d'étape ou possibilité de rayonner) : pour les clients français, choix de la proximité et facilité d'accès à la côte, pour les clients étrangers, choix du ressourcement à la campagne
- > Découverte du patrimoine local
- > Découverte de la gastronomie

IMAGE VENDUE

- > Les prestataires ayant répondu vendent le Pays d'Auge: territoire de bocage, emblème de la Normandie et de sa gastronomie
- > Pour le caractériser, ils utilisent autant des qualificatifs liés à l'environnement naturel qu'à l'environnement humain

Diversifier les clientèles pour étaler la fréquentation sur l'année  
 Conserver l'équilibre entre l'image nature et la richesse des activités humaines

QUELS ADJECTIFS UTILISEZ-VOUS POUR DÉCRIRE CE TERRITOIRE ?



QUEL TERRITOIRE TOURISTIQUE VENDEZ-VOUS NATURELLEMENT À VOS VISITEURS ?

# QUELLE CLIENTÈLE SUR LE TERRITOIRE, AUJOURD'HUI ET DEMAIN ?

## DES SOCIOSTYLES POUR IDENTIFIER LES POTENTIELS ET PRODUITS À DÉVELOPPER

### LES SOCIOSTYLES PROTOURISME

Typologie des caractérisations des comportements des touristes et visiteurs d'un territoire.

- > Ils permettent de cibler qui sont les clientèles qui fréquentent le territoire.
- > Puis, dans un travail sur le ciblage marketing, qui sont les clients que le territoire souhaite accueillir.

### Les « Quechua » ?



De revenus moyens à supérieurs, pratiquant des activités physiques douces en extérieur, ils alternent courts et longs séjours en famille, seuls ou en couple

- > Organisés, opportunistes, ils sont sensibles au rapport valeur/coût mais n'ont pas de sur-exigence.

### Les « Relais & Châteaux » ?



Hédonistes à forts revenus, plutôt conservateurs, ce sont avant tout des voyageurs exigeants

- > Ils n'hésitent pas à s'offrir des vacances relativement coûteuses. La qualité, l'authenticité et le charme comptent parmi les principales valeurs qu'ils recherchent

### Les « Télérama » ?



De revenus moyens à supérieurs, grands consommateurs de loisirs culturels, ils sont assez réfractaires à la publicité et à l'univers du tout consommation. Ils donnent facilement dans « l'élitisme intellectuel » et sont en quête de sens

- > Grands amateurs de festivals, d'expositions et d'événementiels, ils aiment aussi les ambiances festives et animées mais dans la retenue.

### Les « BMW » ?



De revenus supérieurs, en recherche perpétuelle de différenciation et de valorisation, sur-informés, multi-consommateurs de destinations touristiques et de loisirs, ils sont en recherche de nouveautés et de qualité

- > Sensibles aux bonnes affaires, ils ont besoin de « packages » et de concepts car ils manquent d'autonomie.

### Les « Vieux Campeurs » ?



De revenus moyens à supérieurs, grands pratiquants de sports extérieurs loin du macadam et de l'ambiance urbaine. Ils recherchent à rompre avec les milieux urbains.

- > Ils aiment « l'effort-plaisir », le « dépassement de soi », l'immersion avec la nature, les challenges et les sensations fortes. Ils sont sensibles aux valeurs naturelles, écologiques, humaines et sportives.

### Les « Red Bull » ?



Jeunes branchés, innovateurs actifs, ils sont de grands consommateurs de technologies, sorties, vacances actives et loisirs « fun »

- > Amateurs de pratiques « outdoor », ils sont urbains, mobiles, avant-gardistes et zappeurs. Tout ce qui est nouveau leur plaît pourvu qu'il y ait des sensations.

### Les « Disney » ?



De revenus moyens, attentifs au bien-être de leurs enfants ou petits-enfants, ils sélectionnent leurs activités en fonction de leurs goûts ou de leurs besoins.

- > Ils partent peu souvent et sont peu concernés par les offres culturelles ; a contrario, ils sont consommateurs de parcs d'attraction et de loisirs.

### Les « Casto » ?



De revenus modestes à moyens, ils consomment de moins en moins d'hébergement marchand. Le jardinage et le bricolage constituent leur passe-temps favori.

- > Ils disposent d'un budget réduit, limitent l'imprévu et choisissent de se rendre dans des endroits qu'ils connaissent déjà. Ils ont un besoin impérieux de sécurité et de « rassurance ».

# SUR LE TERRITOIRE, DES CLIENTÈLES EN RECHERCHE D'AUTHENTICITÉ ? DES QUALIFICATIFS ET CATÉGORIES À QUESTIONNER !

## LES DIFFÉRENTS « SOCIOSTYLES » DES VISITEURS DU PAYS D'AUGE

### Les « BMW »



- > De revenus supérieurs, en recherche perpétuelle de différenciation et de valorisation, sur-informés, multi-consommateurs de destinations touristiques et de loisirs, ils sont en recherche de nouveautés et de qualité
- > sensibles aux bonnes affaires, ils ont besoin de « packages » et de concepts car ils manquent d'autonomie.
- > **Visitent le territoire mais séjournent sur la côte**

### Les « Relais & Châteaux »



- > Hédonistes à forts revenus, plutôt conservateurs, ce sont avant tout des voyageurs exigeants : ils n'hésitent pas à s'offrir des vacances relativement coûteuses.
- > La qualité, l'authenticité et le charme comptent parmi les principales valeurs qu'ils recherchent
- > **Séjournent au nord du territoire**

### Les « Quechua »



- > De revenus moyens à supérieurs, pratiquant des activités physiques douces en extérieur, ils alternent courts et longs séjours en famille, seuls ou en couple
- > Organisés, opportunistes, ils sont sensibles au rapport valeur/coût mais n'ont pas de sur-exigence.
- > **Séjournent sur le territoire, au sud de l'autoroute**

## LES DIFFÉRENTES MOTIVATIONS DES VISITEURS DU TERRITOIRE

### Un lieu de passage :

- > Une étape vers le lieu de séjours / de visite : les visiteurs profitent d'une visite de chai, achètent du fromage, flânent dans les rues de Pont l'Évêque mais ne s'attardent pas sur le territoire

### Un lieu accessoire :

- > Un lieu pratique permettant de profiter à la fois de la proximité des axes autoroutiers, de la Côte Fleurie et des différents sites d'attractivité départementaux (Lisieux, plage du débarquement, Caen, etc.)

### Un lieu de ressourcement :

- > Ils viennent découvrir la campagne Normande, découvrir ses traditions et savoirs faire

## QUELLE CLIENTÈLE SUR LE TERRITOIRE DEMAIN ?

Proposer des produits différenciés en fonction des motivations des visiteurs que le territoire souhaite accueillir ?

# SYNTHÈSE DES ENJEUX



## ATOUS

### L'OFFRE

Un territoire facilement accessible en situation de carrefour

**Des capacités d'accueil marchand importantes** liée à la présence de la résidence 3\* Pierre & Vacances et à de nombreux meublés et chambres d'hôtes

**Une offre de restauration conséquente, plutôt qualitative** et adaptée à une fréquentation touristique (week-end, vacances)

Des offres d'**activités multiples**

### LA DEMANDE

**Fréquentations importantes tout au long de l'année**

**Pays d'Auge - Côte Fleurie : une destination globale**



## FAIBLESSES

### L'OFFRE

Des capacités d'accueil « gonflées » par des **campings résidentiels**  
**Hôtellerie traditionnelle : Faible présence sur le territoire**, tendance à la **standardisation** de l'offre, quelques établissements ne répondant plus aux attentes des visiteurs

Une **offre culturelle** et d'animation **sans vrai moteur** d'attractivité

Une **offre randonnée non qualifiée**, peu développée actuellement

### LA DEMANDE

**Pont l'Evêque** : Une destination de **passage et non de séjour**

Une **absence de positionnement** qui nuit à la lisibilité de l'offre

**Fréquentation dépendante des « surplus » de la côte**



## OPPORTUNITÉS

Le projet **Calvados Expérience** qui attirera de **nouveaux visiteurs** sur le territoire (des **groupes** notamment)

Le **projet Route des Fromages** qui fédérera une **filière attendue par les visiteurs**

Le projet de **Voie verte jusqu'à Lisieux** qui permettra de découvrir le territoire via des déplacements doux

Un **besoin grandissant de « retour à la nature »** des clientèles urbaines au travers de consommations plus saines et un engouement pour les pratiques sportives

**Le « tout inclus »** : développer une gamme de produits « facilitateurs » à la consommation et d'image : bonne coordination des acteurs du territoire



## MENACES

**Une pression touristique très forte liée à la proximité de la côte** qui induit une part très importante de la résidence secondaire

**Risque d'érosion de l'offre d'hébergement marchand** (hôtellerie, restauration) lié au départ des propriétaires (déménagement, retraite)

Une **concurrence accrue des destinations touristiques de proximité** pour des marchés matures

# SYNTHÈSE DES ENJEUX

## ENJEUX TRANSVERSAUX ET GÉNÉRAUX

- > Concilier la surreprésentation des logements secondaires avec le besoins en logements permanents
- > Accroître le temps de visite et les durées moyennes de séjours sur l'ensemble des typologies d'hébergements marchands
- > Etre en capacité d'accueillir et de retenir les visiteurs du site Calvados Expérience et leur permettre de poursuivre l'expérience sur le territoire

## ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

- > Densifier l'offre de découverte sur les thèmes attendus par les visiteurs : Fromage et produits de bouche, découverte du patrimoine, artisanat d'art, déplacements doux et randonnée
- > Développer une politique d'animation attractive et emblématique du territoire
- > Penser le développement de la base de loisirs dans son ensemble pour en faire un équipement attractif pour les habitants comme pour les visiteurs et se faire accompagner de professionnels pour la développer
- > Valoriser l'activité de pêche au travers d'aménagements structurants

## COMMUNICATION / PROMOTION / COMMERCIALISATION

- > Continuer à tirer partie de la proximité du littoral en termes de flux en choisissant un positionnement clair du territoire
- > Proposer des produits différenciés en fonction des motivations des visiteurs

## STRUCTURATION

- > Densifier l'offre hôtelière et veiller à conserver la complémentarité entre hôtellerie et location chez l'habitant
- > Accompagner les projets, cessions et reprises d'activité pour ne pas perdre de lits marchands
- > Accompagner les communes dans l'implantation d'artisans d'arts
- > Conserver une hôtellerie de charme, vectrice d'identité offrant un panel de niveaux de gamme différenciée
- > Anticiper le devenir de la Résidence P&V sur le long terme

## QUALIFICATION

- > Revitaliser l'offre HPA vers une vraie offre touristique offrant des services à valeur ajoutée : restauration, animations, piscine / espace bien-être, etc.
- > Accompagner les loueurs de meublés et chambres d'hôtes vers une meilleure qualification et lisibilité de leur offre
- > Conserver une offre de restauration de qualité et attractive pour les visiteurs
- > Structurer, densifier et valoriser une offre de randonnée via des outils modernes, évolutifs et multimédia et les adapter aux différents pratiquants (randonneurs pédestres, VTTistes, équestres)

## QUEL POSITIONNEMENT, POUR QUELLE OFFRE ?

### DESTINATION SPORT ET NATURE



### DESTINATION CULTURE ET SAVOIR FAIRE

### DESTINATION GOURMANDE

# ANNEXE : LE TOURISME LOCAL VU PAR LES PROFESSIONNELS DU TERRITOIRE

## (ANALYSE INTERMÉDIAIRE DES QUESTIONNAIRES AUPRÈS DES PROFESSIONNELS, 21/02/2017 - 26 RÉPONSES)

### SYNTHÈSE DES RÉSULTATS D'ENQUÊTE À DESTINATION DES SOCIOPROFESSIONNELS (ANALYSE INTERMÉDIAIRE LE 21 FÉVRIER – 26 RÉPONSES)

#### Echantillon

- > Sur 139 professionnels interrogés, taux de réponse de 18 %
- > Plus de la moitié des répondants se trouvent à Pont-L'Évêque
- > 54% des répondants sont des hébergeurs, 23% des activités de loisirs ou site de visite
- > 58% des répondants adhèrent à une démarche qualité. Les répondants hébergeurs sont 80% à s'être engagés

#### Activité

- > Top 3 des moyens de promotion : Site Web (62% des répondants), Supports et partenariats de l'OT (58%), Bouche à oreille, actions de fidélisation et réseaux sociaux (Ex aequo – 31%)
- > 80% des répondants ne commercialisent pas leur offre via des packages. Pour les 20% qui commercialisent via package, ils le font soit via des agences de voyages, soit seuls. Principalement sur initiative personnelle. 2 répondants indiquent que les packages représentent 60% de leur CA.
- > 60% des répondants n'ont mis en place aucune action de partenariat. Les partenariats privilégiés sont la co-commercialisation et des tarifs préférentiels pour se fournir. Dans l'avenir, ils souhaiteraient développer des produits packagés (25% des répondants), et mettre en place une carte pass / tarif préférentiel pour les clients (25% des répondants) (nb : 42% des répondants ne souhaitent pas développer des partenariats)
- > Pour la moitié des répondants, juillet et août représentent plus de la moitié de leur activité, (2/3 des hébergeurs)

#### Clientèles

- > Pour 88% des répondants, les clients sont en vacances
- > Pour 44% des répondants, ils viennent en couples, pour 40% en famille
- > Les clients français sont issus du bassin de proximité (région parisienne, nord, est)
- > Les clientèles étrangères représentent 20 à 40% de la fréquentation et sont principalement issues de Belgique (proximité), du Royaume-Uni, d'Allemagne et des Pays-Bas
- > Le premier motif de séjour reste la découverte de la Normandie avec une différence de perception entre français et étrangers : pour les français le choix de la destination s'est fait sur la proximité et l'attrait « mer et campagne » alors que les étrangers sont en quête de campagne, la proximité de la côte reste subsidiaire.

# ANNEXE : LE TOURISME LOCAL VU PAR LES PROFESSIONNELS DU TERRITOIRE

## (ANALYSE INTERMÉDIAIRE DES QUESTIONNAIRES AUPRÈS DES PROFESSIONNELS, 21/02/2017 - 26 RÉPONSES)

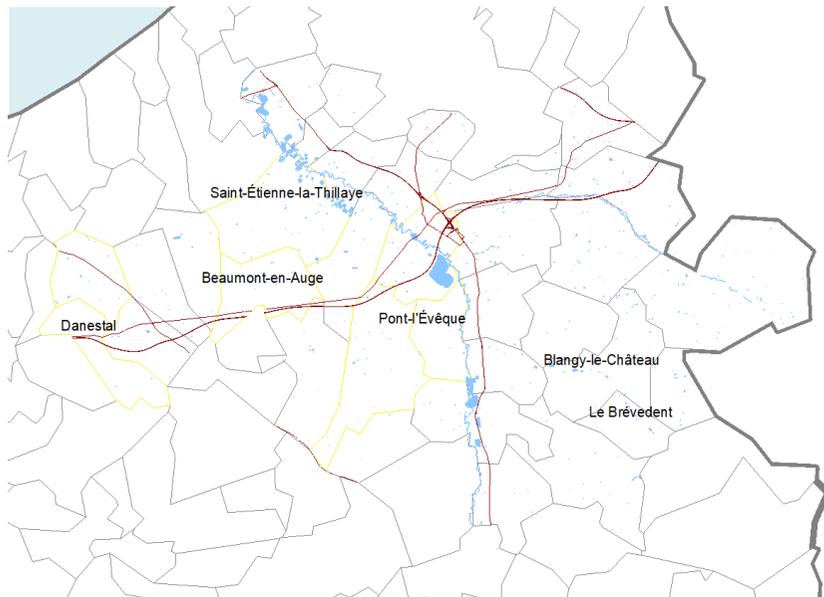
### FILIÈRES ET ACTIVITÉS SUR LESQUELS S'APPUYER

- > Gastronomie et produits du terroir
- > Architecture et patrimoine
- > Offre randonnées et déambulations douces
- > Activités récréatives et sportives au lac de Pont l'Evêque
- > Un tourisme responsable engagé pour une expérience de qualité

### LES SERVICES À DÉVELOPPER PAR LA CC ET L'OT(TOP 3)

- > Accueil et information du public sur place et à distance (70% des répondants)
- > Promotion touristique (70%)
- > Animation locale (50%)

### SELON VOUS, QUELS ESPACES / PARTIES DU TERRITOIRE MÉRITENT D'ÊTRE DÉVELOPPÉS TOURISTIQUEMENT ?



### ENTRETIENS RÉALISÉS DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC – RÉFLEXIONS REPORTÉES DANS LE DIAGNOSTIC

#### Président de la Communauté de communes, M. Courseaux :

- > Vision du territoire, problématique du développement touristique, problématique de la base de loisirs et du camping de Pont l'Evêque, engagement SPL

#### Groupe Spirit : Marie-Anne Saloux, chargée des relations publiques

- > Présentation du groupe Spirit France, du projet Spirit Expérience, spécificités des visiteurs actuels et à venir, actions de promotion et commercialisation, attentes en matière de développement touristique

#### Office de tourisme, Mme Montsaint, directrice

- > Bilan de l'offre du territoire, bilan des actions menées par l'OT, réflexions sur les évolutions prochaines (au regard des attentes des clientèles, de l'évolution des destinations, de l'évolution organisationnelle, etc.)

#### Résidence Pierre & Vacances : M.Chevallier, directeur

- > Présentation du groupe, de sa stratégie, de la « destination Normandie Garden », attentes des clientèles, attentes en matière de développement touristique

#### Camping le Brévedent : M. Bony, propriétaire gestionnaire

- > Présentation de l'équipement, problématiques de développement, attentes des clientèles, attentes en matière de développement touristiques

#### Comité départemental de développement touristique du Calvados : Joël Destres, Responsable du pôle ingénierie et développement de l'offre à Calvados tourisme, Chargé de mission attractivité au Département du Calvados

- > Contextualisation : présentation de l'offre départementale et des enjeux du développement touristique en Calvados, en Pays d'Auge, enjeux d'attractivité et contexte ; réflexions sur le développement touristique du territoire de la CCTA



APPROCHE CONTEXTUELLE,  
RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIVE

APPROCHE SPATIALE

POPULATION

HABITAT

ACTIVITÉS ET TISSU ÉCONOMIQUE

TOURISME

**DIAGNOSTIC AGRICOLE**

ÉQUIPEMENTS

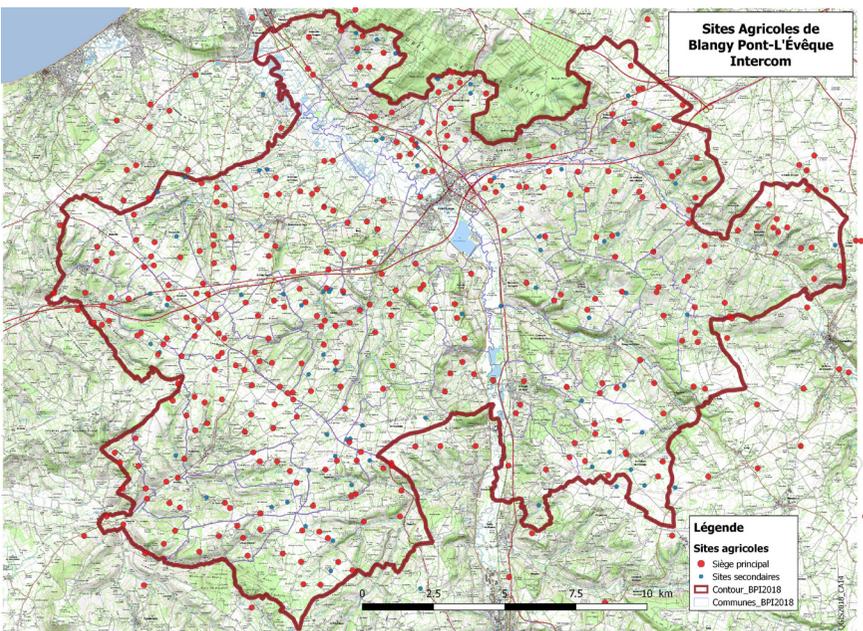
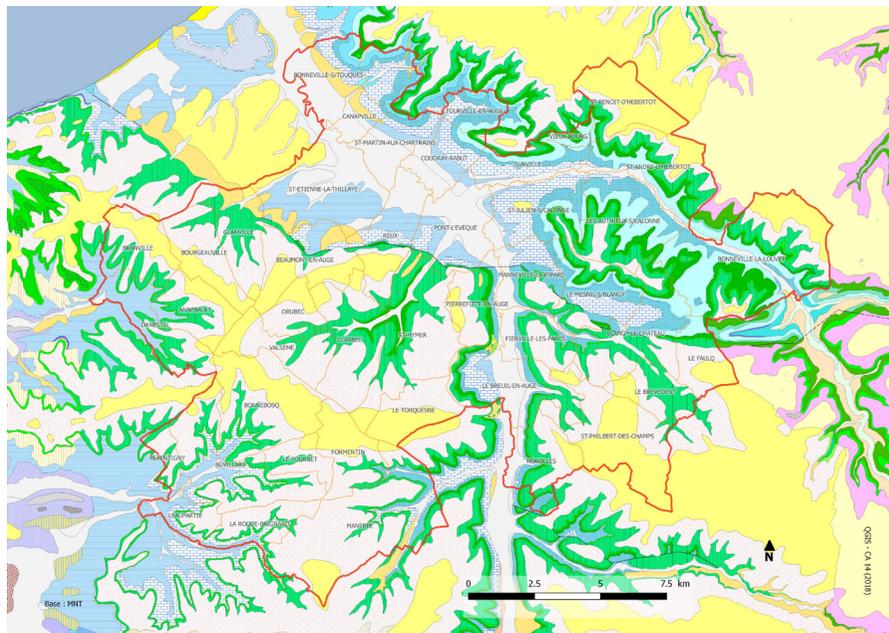
MOBILITÉS

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SYNTHÈSE DES ENJEUX CROISÉS

GLOSSAIRE ET ANNEXES

**Des richesses agronomiques favorisant le maintien de la filière agricole**  
**Synthèse des enjeux**



Afin d'avoir une vision précise de l'activité agricole sur son territoire, la CC Terre d'Auge a engagé un travail de diagnostic agricole réalisé en partenariat avec la Chambre de l'Agriculture du Calvados. Le résultat de ce travail est présenté en annexe du rapport de présentation. Dans ce rapport, il est rappelé quelques éléments de diagnostic et d'enjeux majeurs sur la filière agricole qui constitue l'une des principales richesses du territoire.

### UN ENSEMBLE PÉDOLOGIQUE VARIÉ

- **En jaune :** les sols à bon potentiel, avec les limons des plateaux,
- Les argiles à silex situées aussi sur les plateaux sont des sols plus caillouteux, plus difficiles à travailler et sensibles à la sécheresse mais qui restent facilement mécanisables
- Sur les versants des nombreuses vallées, les sols présentent une grande variabilité, même à l'échelle de la parcelle. Ils sont souvent argileux et souffrent généralement d'excès d'eau.
- Enfin, les fonds de vallée sont couverts de sols épais mais gorgés d'eau une partie de l'année.

### DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ENCORE NOMBREUSES

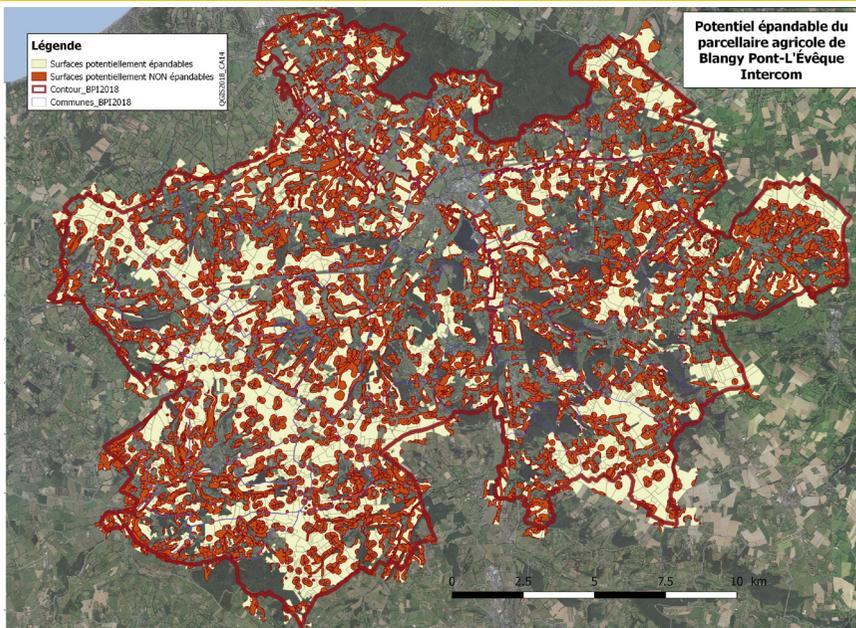
- 394 exploitations déclarant des surfaces exploitées (ayant leur siège ou non sur le territoire de la CCTA) + près d'une centaine d'exploitations (essentiellement équines mais aussi maraîchères) ayant leur siège sur le territoire.
- Selon l'enquête au printemps 2017, 348 exploitations ayant leur siège sur la CCTA,
- Depuis 10 ans, des exploitations qui se professionnalisent avec la disparition des petites structures.

Préserver de l'urbanisation, les terres à bon potentiel agronomique, et les pâturages autour des sièges

Permettre aux exploitations d'évoluer (nouveaux ateliers et/ou bâtiments, changement d'affectation, habitat de l'exploitant...) car ils sont contraints de s'adapter pour se maintenir :

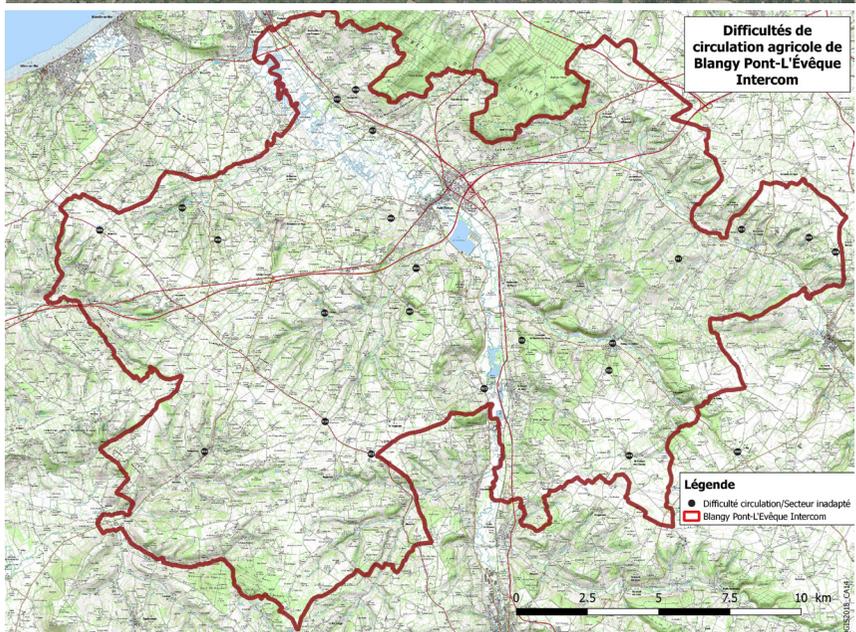
Trouver le juste équilibre entre les zones A/N pour autoriser la création de sièges « ex-nihilo », et ainsi encourager les projets,

Respecter les périmètres de réciprocité avec les bâtiments : l'urbanisation doit être envisagée à distance des sièges.



### UN TERRITOIRE PRÉSENTANT UNE FAIBLE DIVERSITÉ DE PRODUCTIONS AGRICOLES

- Un territoire, couvert principalement par des surfaces en herbe, et propice à l'élevage d'herbivores : les bovins représentent 84% du cheptel herbivore, les équins 14%, et les ovins 2%.
- Une déprise laitière notable sur la Communauté de Communes Terre d'Auge avec 46 sites recensés sur 26 communes. Point remarquable : 1/3 des exploitations agricoles produisent du lait sous signe de qualité – AOP.
- Une des régions les plus favorables pour la filière équine avec 85 élevages (soit près 1 site agricole sur 3 du territoire),
- Une trentaine producteurs fermiers (transformation et/ou commercialisant tout ou une partie de sa production sur le site de l'exploitation) : une activité bénéficiant d'un fort potentiel de développement lié à l'activité touristique du territoire.
- 212 ha déclarés en vergers (2016) et 4 appellations d'origine contrôlée (AOP/AOC) cidricoles : Calvados, Calvados Pays d'Auge, Cidre Pays d'Auge et Pommeau de Normandie.



### CIRCULATION DES ENGINES

Les principales difficultés concernent la largeur des routes, le trafic (notamment sur la D677), la traversée des bourgs et le mobilier urbain. Sur la carte, apparaissent les points cités plusieurs fois.

Préserver les capacités d'épandage pour permettre aux outils notamment laitiers de continuer leur activité

Pouvoir circuler et manœuvrer entre et dans les trames urbaines du territoire (accès aux terres agricoles).

Les emprises réservées à des extensions de l'urbanisation sur l'espace agricole devront être correctement délimitées pour ne pas ensuite perturber, voire empêcher un usage agricole des parcelles restantes

# DIAGNOSTIC AGRICOLE

## DES PRODUCTIONS DE GRANDE QUALITÉ, RECONNUES PAR L'INAO

Communes	Calvados	Calvados Pays d'Auge	Cidre Pays d'Auge	Cidre Pays d'Auge - Mention Cambremer	Pommeau de Normandie	Livarot	Camembert de Normandie	Pont l'Evêque
ANNEBAULT	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
LES AUTHIEUX-SUR-CALONNE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
AUVILLARS	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier
BEAUMONT-EN-AUGE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
BLANGY-LE-CHATEAU	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
BONNEBOSQ	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier
BONNEVILLE-LA-LOUVET	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
BONNEVILLE-SUR-TOUQUES	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
BOURGEAUVILLE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
BRANVILLE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
LE BREUIL-EN-AUGE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
LE BREVEDENT	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
CANAPVILLE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
CLARBEC	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
COUDRAY-RABUT	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
DANESTAL	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
DRUBEC	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
ENGLESQUEVILLE-EN-AUGE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
LE FAULQ	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
FIERVILLE-LES-PARCS	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
FORMENTIN	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier
LE FOURNET	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier
GLANVILLE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
LEAPARTIE	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier
MANERBE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
MANNEVILLE-LA-PIPARD	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
LE MESNIL-SUR-BLANGY	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
NOROLLES	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
PIERREFITTE-EN-AUGE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
PONT-L'EVEQUE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
REPENTIGNY	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier
REUX	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
LA ROQUE-BAIGNARD	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier	En entier
SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
SAINT-BENOIT-D'HEBERTOT	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
SAINT-ETIENNE-LA-THILLAYE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
SAINT-HYMER	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
SAINT-JULIEN-SUR-CALONNE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
SAINT-MARTIN-AUX-CHARTRAINS	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
SAINT-PHILBERT-DES-CHAMPS	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
SURVILLE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
LE TORQUESNE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
TOURVILLE-EN-AUGE	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
VALSEME	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier
VIEUX-BOURG	En entier	En entier	En entier		En entier	En entier	En entier	En entier

Ci-contre et page suivante, le tableau des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) et Protégées (AOP) illustrent l'importance et la qualité de la production agricole sur le territoire de la CC Terre d'Auge.

Par ailleurs, 4 Indications Géographiques Protégées (IGP) se situent sur ce même territoire et our l'ensemble des communes, à savoir les IGP :

- « Calvados » (vin),
- « Cidre de Normandie »,
- « Porc de Normandie »,
- « Volailles de Normandie ».

Source : INAO 2018



# DIAGNOSTIC AGRICOLE

## DES PRODUCTIONS DE GRANDE QUALITÉ, RECONNUES PAR L'INAO

### PRESENCE D'OPERATEURS EN AOC et/ou AOP

	Calvados de Normandie	Calvados Pays d'Auge	Cidre Pays d'Auge	Pommeau de Normandie	Camembert de Normandie	Pont l'Evêque	Livarot
ANNEBAULT	3	4					
LES AUTHIEUX-SUR-CALONNE	8	10		1	1	1	
AUVILLARS	1	2					
BEAUMONT-EN-AUGE	2	3		1	1		
BLANGY-LE-CHATEAU	5	7	2	2			
BONNEBOSQ	5	8					
BONNEVILLE-LA-LOUVET	15	16					
BOURGEAUVILLE	2	5			1	1	
LE BREUIL-EN-AUGE	2	6	1	1			
LE BREVEDENT	2	5			1	1	
CANAPVILLE	3	3			2	2	2
CLARBEC	2	4	1	1			
COUDRAY-RABUT	1	2	1	2			
DANESTAL	1	2					
DRUBEC	4	4					
ENGLESQUEVILLE-EN-AUGE	3	3					
LE FAULQ	2	4					
FIERVILLE-LES-PARCS		1					
FORMENTIN					2	2	
LE FOURNET	1	1					
GLANVILLE		1			1		
LEAUPARTIE		1			1	1	
MANERBE	3	6					
MANNEVILLE-LA-PIPARD	5	8			1	1	1
LE MESNIL-SUR-BLANGY	1	5					
NOROLLES	7	7					
PIERREFITTE-EN-AUGE	1	1					
PONT-L'EVEQUE	2	2					
REPENTIGNY	5	5	2	2			
REUX	3	3		1			
SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT	8	9	2	3			
SAINT-BENOIT-D'HEBERTOT	5	8		1			
SAINT-ETIENNE-LA-THILLAYE	2	2			1	1	1
SAINT-HYMER	8	8	1		1	1	1
SAINT-JULIEN-SUR-CALONNE	6	2					
SAINT-MARTIN-AUX-CHARTRAINS	1	1					
SAINT-PHILBERT-DES-CHAMPS	8	9			4	3	2
SURVILLE	1	1					
LE TORQUESNE		1					
VALSEME	3	6	1				
INAO 2018							

# DIAGNOSTIC AGRICOLE

## SYNTHÈSE DES ENJEUX

### ENJEU 1 : GÉRER LE FONCIER DE MANIÈRE ÉCONOME

- Ajuster les emprises foncières des projets de la collectivité au plus près des besoins, calculés sur des projections réalistes,
- La dispersion de l'habitat héritée de l'histoire, ne doit pas être accentuée par de l'habitat nouveau près des exploitations agricoles. Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de hameaux où un site d'exploitation pérenne est recensé, n'est pas souhaitable.

### ENJEU 2 : PRÉSERVER LES OUTILS DE PROTECTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A EN PERMETTANT AU SYSTÈME D'EXPLOITATION D'ÉVOLUER

- Pour ne pas compromettre la pérennité des exploitations d'élevage, les sièges d'exploitation devront être maintenus en zone A. Ne pas oublier qu'un siège d'exploitation qui n'est pas viable aujourd'hui en polyculture élevage faute de surfaces suffisantes, pourra retrouver un avenir agricole dans une autre production qui nécessitera moins de surface pour assurer une pérennité du site,
- Le renouvellement des générations agricoles suppose de préserver les sièges d'exploitation de l'urbanisation et de protéger les structures foncières pour limiter la spéculation foncière,
- Veiller à ne pas créer d'espaces enclavés, fragmentés et interstitiels - espaces plus fortement contraints, et à maintenir l'accessibilité aux lieux de production pour assurer un développement durable des exploitations.

### ENJEU 3 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT ET LA REPRISE D'EXPLOITATIONS

- Préserver de l'urbanisation les terres au plus fort potentiel et à proximité des corps de ferme (pâturage des animaux),
- Les besoins de modernisation des installations laitières, l'évolution des exploitations d'élevage vers des structures sociétaires nécessiteront des aires de développement autour des sièges d'exploitation en zone agricole pertinentes et suffisantes,
- Identifier les changements de destinations dans le respect des périmètres de réciprocité,
- Permettre la création de site ex-nihilo.

### ENJEU 4 : CONCILIER L'AGRICULTURE ET ENVIRONNEMENT

- Prendre en compte la nécessaire évolution des systèmes herbagers et par conséquent celle du maillage bocager en n'imposant pas de règles trop strictes qui s'ajouteraient aux réglementations existantes,
- Privilégier le maintien et l'entretien des haies par une démarche de valorisation locale de la ressource,
- Maintenir le potentiel épandable du territoire pour garantir l'avenir des exploitations d'élevage et ainsi limiter l'impact sur la ressource en eau.

### ENJEU 5 : RAISONNER LA CIRCULATION EN N'OMETTANT PAS LES ENGINS AGRICOLES

- Veiller à l'accessibilité aux corps de ferme, aux sites secondaires et aux parcelles,
- Sécuriser l'accès des exploitations qui accueillent du public - centres équestres, points de vent directe sur les exploitations...
- Gérer les espaces de rencontres (bordures d'urbanisation, routes étroites...)

APPROCHE CONTEXTUELLE,  
RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIVE

GRAND PAYSAGE

APPROCHE SPATIALE

POPULATION

HABITAT

ACTIVITÉS ET TISSU ÉCONOMIQUE

TOURISME

DIAGNOSTIC AGRICOLE

## ÉQUIPEMENTS

MOBILITÉS

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SYNTHÈSE DES ENJEUX CROISÉS

GLOSSAIRE ET ANNEXES

Des équipements scolaires et petite enfance concentrés au centre et au sud du territoire

Des effectives scolaires globalement en baisse

Une offre d'équipements médicaux structurée autour de Pont-l'Evêque

Une localisation des équipements sociaux révélatrice des communes plus dynamiques

Une offre d'équipements sportifs relativement homogène sur le territoire ?

Une offre culturelle concentrée à Pont-l'Evêque

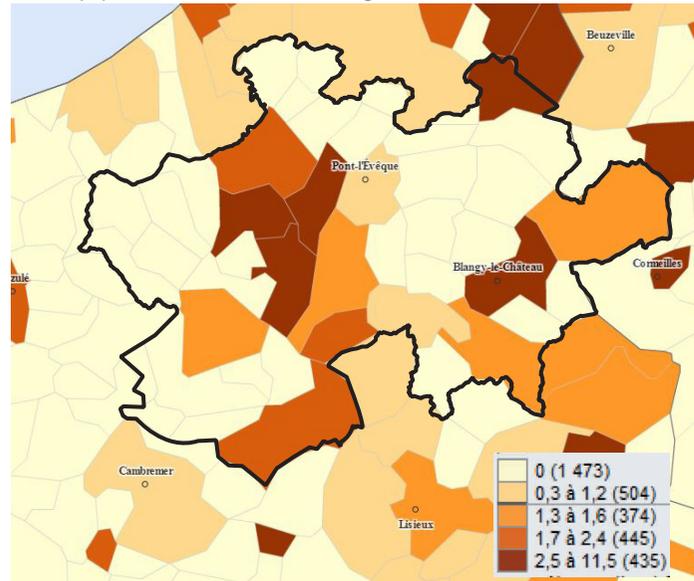
Une couverture numérique très disparate sur le territoire

Synthèse des enjeux

# EQUIPEMENTS

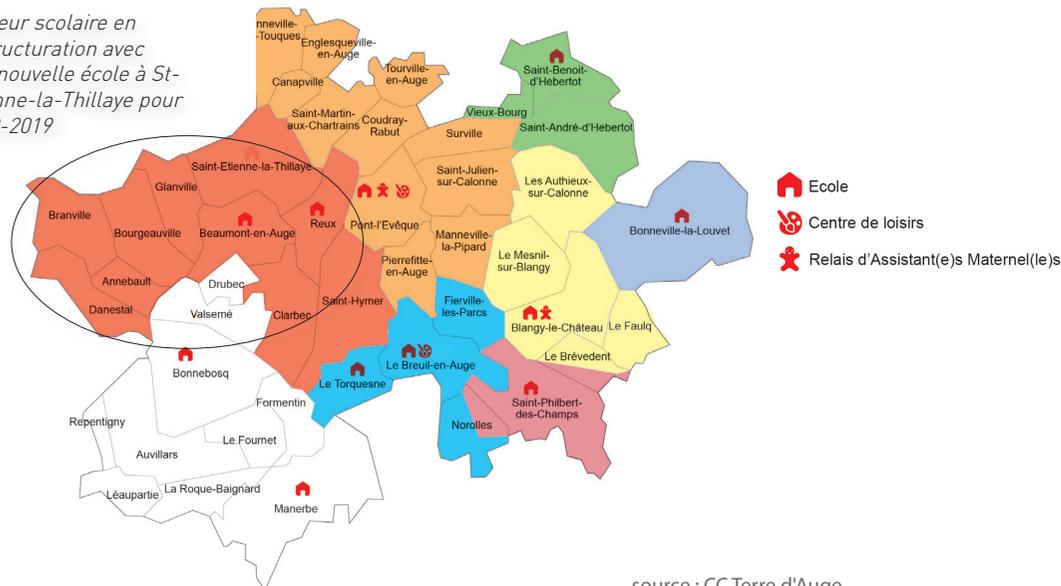
## DES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PETITE ENFANCE CONCENTRÉS AU CENTRE ET AU SUD DU TERRITOIRE

Taux d'équipements scolaires pour 1 000 habitants  
(Tout équipements et services de l'enseignement confondus)



source : sister.normandie.fr

Secteur scolaire en restructuration avec une nouvelle école à St-Etienne-la-Thillaye pour 2018-2019



source : CC Terre d'Auge

Ecole des 7 collines de Blangy-le-Château



Ecole maternelle de Reux



Le territoire propose une offre scolaire de la maternelle au collège :

- > Un **taux d'équipements pour 1 000 habitants élevé au centre du territoire**, notamment pour les communes de **Reux, Clarbec, Beaumont-en-Auge** ainsi que pour **Blangy-le-Château**.
- > Une **concentration de structures scolaires dans la commune de Pont-l'Evêque** ainsi que des écoles **dans la partie Sud-Est du territoire**.

### DES ÉQUIPEMENTS MARQUÉS PAR :

- > Une **organisation des structures élémentaires et primaires** en 7 secteurs sur le périmètre initial de l'intercommunalité et en deux pôles sur les 10 communes issues de l'ex-CC de Cambremer.
- > Un **projet de restructuration de l'accueil scolaire** au sein du périmètre 7, pour les enfants des communes d'Annebault, Beaumont-en-Auge, Bourgeauville, Branville, Clarbec, Glanville, St-Etienne-la-Thillaye, Reux, Danestal et St-Hymer.
- > Des **Temps d'activités périscolaires (TAP)** en dehors des heures scolaires
- > Un **service de restauration localisé dans chaque école**
- > On notera que 3 écoles (Reux, Saint-Benoit-d'Hébertot et le Torquesne) sont localisés à l'écart des bourgs ou des principaux hameaux constitués en raison de la typologie des communes, ce qui peut poser des questions d'accessibilité des équipements à moyen terme.

### EN MATIÈRE DE PETITE ENFANCE :

- > D'un **centre d'accueil « Mil' couleurs »** à Pont-l'Evêque, avec une branche au Breuil-en-Auge
- > D'un **Relais d'Assistant(e)s Maternel(le)s** situé à Pont-l'Evêque, ayant une branche sur Blangy-le-Château, géré par la Mutualité Française du Calvados
- > Un total d'environ **171 assistants maternels** sur le territoire.

Maintenir une accessibilité équilibrée aux équipements scolaires équilibrée sur l'ensemble du territoire.

Prendre en compte l'accessibilité des équipements dans les projets de développement futurs ?

Accompagner l'évolution des mobilités associées la restructuration de l'offre scolaire sur le secteur 7.

# EQUIPEMENTS

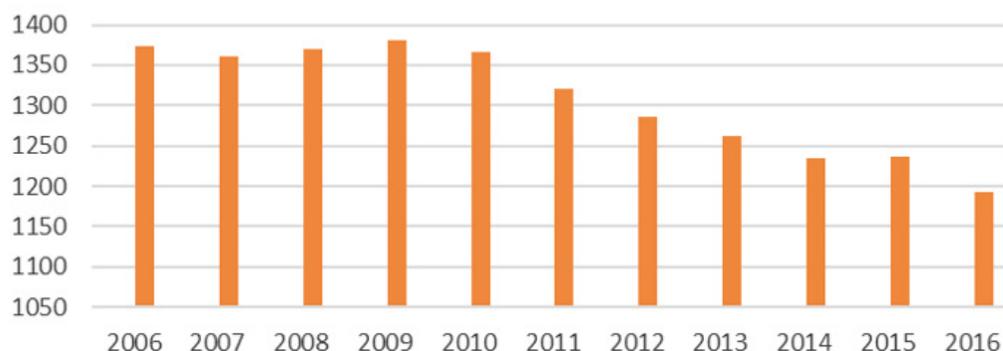
## DES EFFECTIFS SCOLAIRES GLOBALEMENT EN BAISSÉ

- Sur le territoire, on note un total de **1 193 élèves en maternelle ou primaire** en 2016, et **513 élèves au collège** en 2015.
- Des effectifs en maternelle et primaire en **baisse progressive depuis 2009** sur l'ensemble des périmètres, passant de 1 380 enfants à 1193 en 2016 (soit **-14%** sur la période), une tendance qui contraste par rapport à la stabilité constatée entre 2006 et 2009
- Des **collégiens principalement scolarisés sur Pont-l'Evêque** mais également sur les villes environnantes (Lisieux, Dozulé) notamment pour les dix communes de l'ex-CC de Cambremet.
- Des effectifs scolaires au collège Gustave Flaubert de Pont-l'Evêque **en baisse depuis 2014**, passant de 553 élèves à 513 en 2015 (soit **-7%** sur la période). Une baisse relativement forte qui vient effacer en partie, l'augmentation marquée entre 2010 et 2014.

### Périmètre des écoles primaires

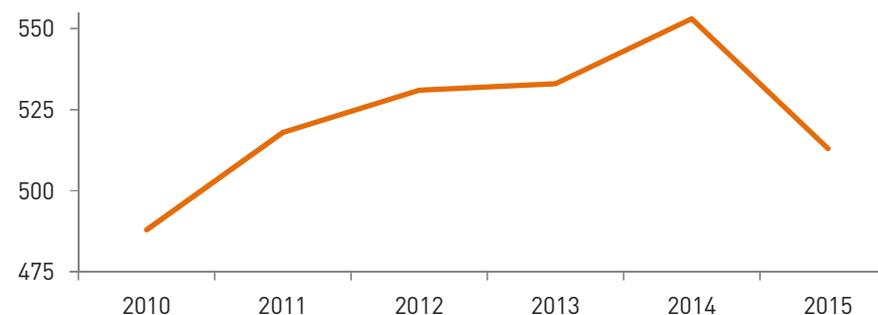
Numéro des secteurs, périmètre d'accueil des écoles	Liste des communes
Secteur n°1 / St Benoît d'Hebertôt, Quetteville	St André d'Hebertôt, St Benoit d'Hébertôt, Le Vieux Bourg, <i>Quetteville</i>
Secteur n°2 / Bonneville la Louvet	Bonneville la Louvet, une partie des Authieux sur Calonne et du Bas Faulq
Secteur n°3 / Blangy le Château	Blangy le Château, Le Brevédent, une partie des Authieux sur Calonne, de Fierville les Parcs et du Bas Faulq, Le Faulq, Le Mesnil sur Blangy
Secteur n°4 / St Philbert des Champs	Saint Philbert des Champs, une partie de Norolles, le haut du Brevédent, <i>Fauguernon</i>
Secteur n°5 / Le Breuil en Auge – Le Torquesne	Le Breuil en Auge, une partie de Norolles et de Fierville les Parcs, Le Torquesne et une partie de Saint Hymer
Secteur n°7 / Beaumont, Reux	Annebault, Beaumont en Auge, Branville, Bourgeauville, Clarbec, Danestal, Drubec, Glanville, Reux, Saint Etienne la Thillaye, et une partie de Saint Hymer
Secteur n°8 / Pont l'Evêque	Pont l'Evêque, MAnneville la Pipard, Pierrefitte en Auge, Saint Julien sur Calonne, Coudray Rabut, Saint Martin aux Chartrain, Canapville, Tourville En Auge, Surville, Bonneville sur Touques, Englesqueville en Auge

Evolution des effectifs en maternelle et primaire entre 2006 et 2016



source : CC Terre d'Auge

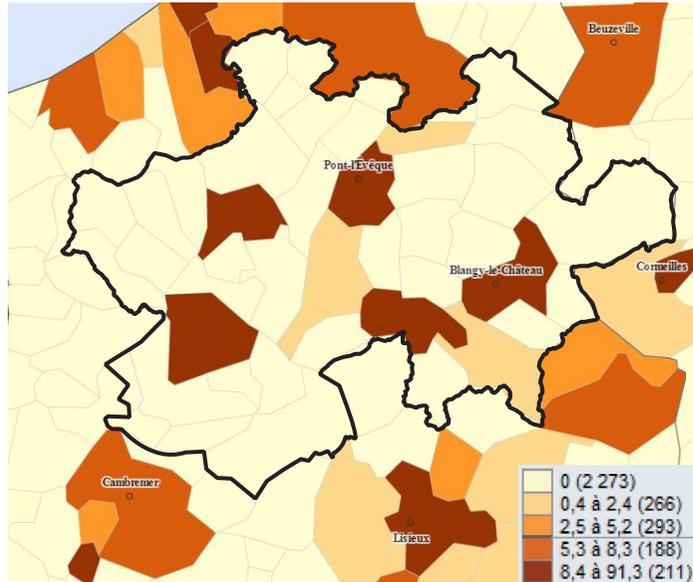
Evolution des effectifs scolaires au Collège Gustave Flaubert de Pont-l'Evêque entre 2010 et 2015



# EQUIPEMENTS

## UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS MÉDICAUX STRUCTURÉE AUTOUR DE PONT-L'EVÊQUE

Taux d'équipements médicaux pour 1 000 habitants  
(Tout équipements et services médicaux confondus)



source : sister.normandie.fr

Centre hospitalier - Pont-l'Évêque



Pharmacie - Pont-l'Évêque



Des **taux d'équipements médicaux très importants** à Pont-l'Évêque, Blangy-le-Château, Le-Breuil-en-Auge, Bonnebosq et Beaumont-en-Auge, en contrepartie de **taux très faibles, voire nuls** sur le reste de l'ensemble du territoire

Une **concentration des structures médicales** à Pont-l'Évêque regroupant :

- > Un Centre hospitalier en cours de réorganisation
- > 2 établissements de séjours (urgences, maternités...)
- > Un pôle de santé Libéraux et Ambulatoires en projet
- > Les deux seules pharmacies de l'intercommunalité
- > 6 spécialistes médicaux (chirurgiens, dentistes, gastro-entérologues, pédiatres...)

La présence de médecins généralistes dans les communes de :

- > **Pont-l'Évêque** avec 9 médecins généralistes
- > **Blangy-le-Château** avec 2 médecins généralistes
- > **Beaumont-en-Auge et Bonnebosq** avec un seul médecin généraliste pour chaque commune

### Equipements de santé

Nombre de medecins généralistes

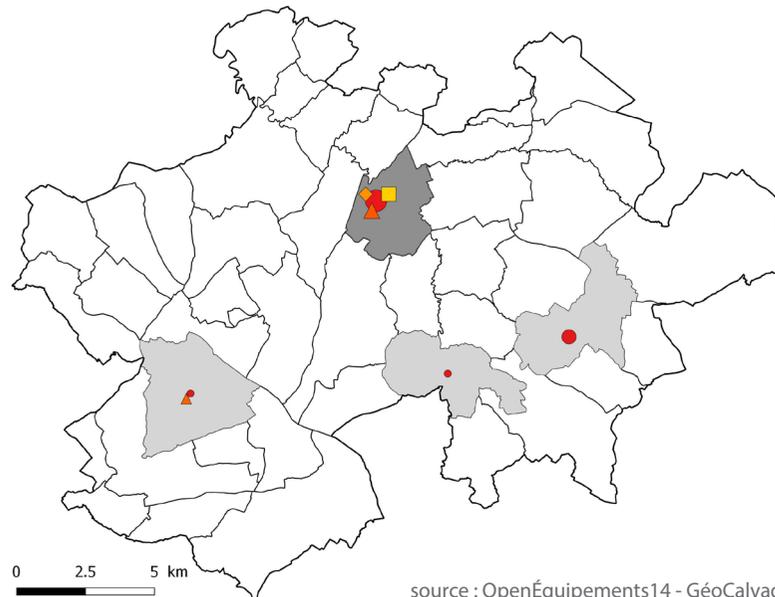
- 1
- 2
- Plus de 5

Nombre de fonction paramédicales

- Moins de 10
- Plus de 10

Autres

- 2 établissements de séjours (urgences, maternités, ...)
- ◆ 6 spécialistes (chirurgiens, dentistes, gastro-entérologues, pédiatres, etc.)
- ▲ 2 pharmacies
- ▲ 1 pharmacie



source : OpenÉquipements14 - GéoCalvados

Un nombre de fonctions paramédicales **très faible** :

- > **Pont-l'Évêque qui polarise et structure** l'ensemble du territoire avec plus de 10 fonctions
- > **Bonnebosq, Blangy-le-Château et Beaumont-en-Auge qui structurent**, dans une **moindre mesure** le territoire avec plusieurs fonctions paramédicales
- > Une absence de fonctions paramédicales sur l'ensemble du territoire restant.

Veiller à une forte accessibilité des équipements présents à Pont-l'Évêque sur l'ensemble du territoire.

Développer l'offre médicale et paramédicale du territoire en support du pôle de santé libéral en projet ?

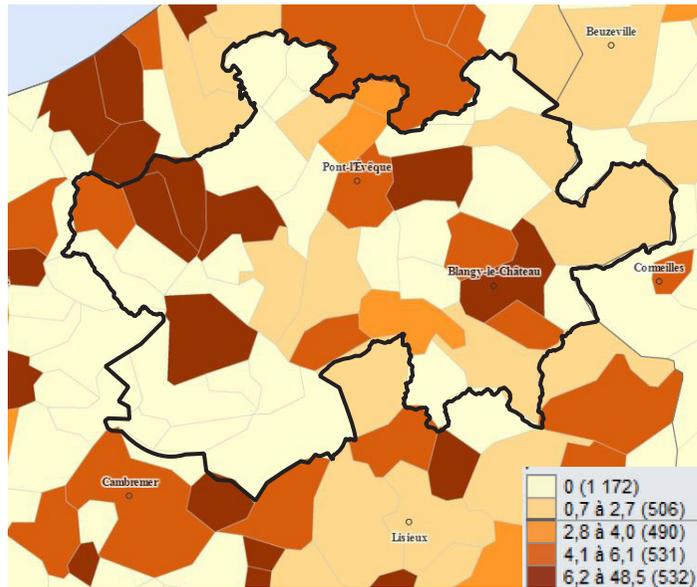
Conforter le centre hospitalier de Pont-l'Évêque



# EQUIPEMENTS

## UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS SUFFISANTE SUR LE TERRITOIRE ?

Taux d'équipements sportifs pour 1 000 habitants  
(Tout équipements et services sportifs confondus)



source : sister.normandie.fr

Golf - Saint Julien sur Calonne



Centre equestre - Pont-l'evéque

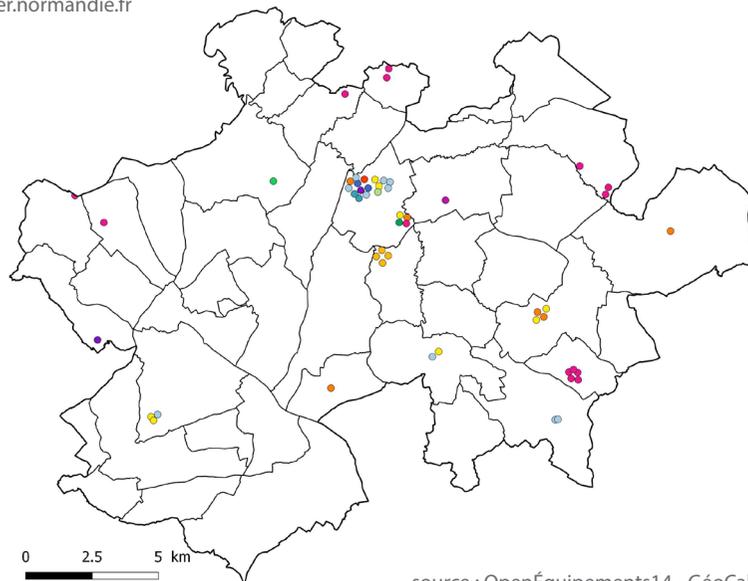


Des taux d'équipements très disparates sur le territoire, avec :

- > Des **taux d'équipements sportifs élevés** pour les communes de **Bourgeauville, Glanville, Beaumont-en-Auge, Saint-Julien-sur-Calonne, Bonnebosq** ainsi que **Blangy-la-Château**
- > Une **concentration des plus forts taux** :
  - au Nord-Ouest avec de **nombreuses activités équestres**
  - au centre avec le **Golf de Saint-Julien-sur-Calonne** ainsi que de **multiples équipements sportifs** à **Pont-l'Évêque**
  - au Sud-Est avec des **équipements équestres**, des **stades**, des **Courts de tennis** ainsi que des **boulodromes**

La structure de l'offre en matières d'équipements sportifs

- > Une concentration des équipements sportifs :
  - **au centre du territoire**, marquée par une très forte diversité des activités disponibles
  - **à l'est** avec une concentration des équipements équestres et courts de tennis
- > Une **forte présence d'activités équestres**, de salles de sport (gymnase), de courts de tennis et de boulodrome.



Equipements sportifs

- Boulodrome
- Circuit/piste de sports mécaniques
- Court de tennis
- Equipement d'athlétisme
- Equipement équestre
- Parcours de golf
- Salle de combat
- Salle multisports
- Salle ou terrain spécialisé
- Site d'activités aquatiques et nautique
- Site de modélisme
- Skate park et vélo freestyle
- Stade

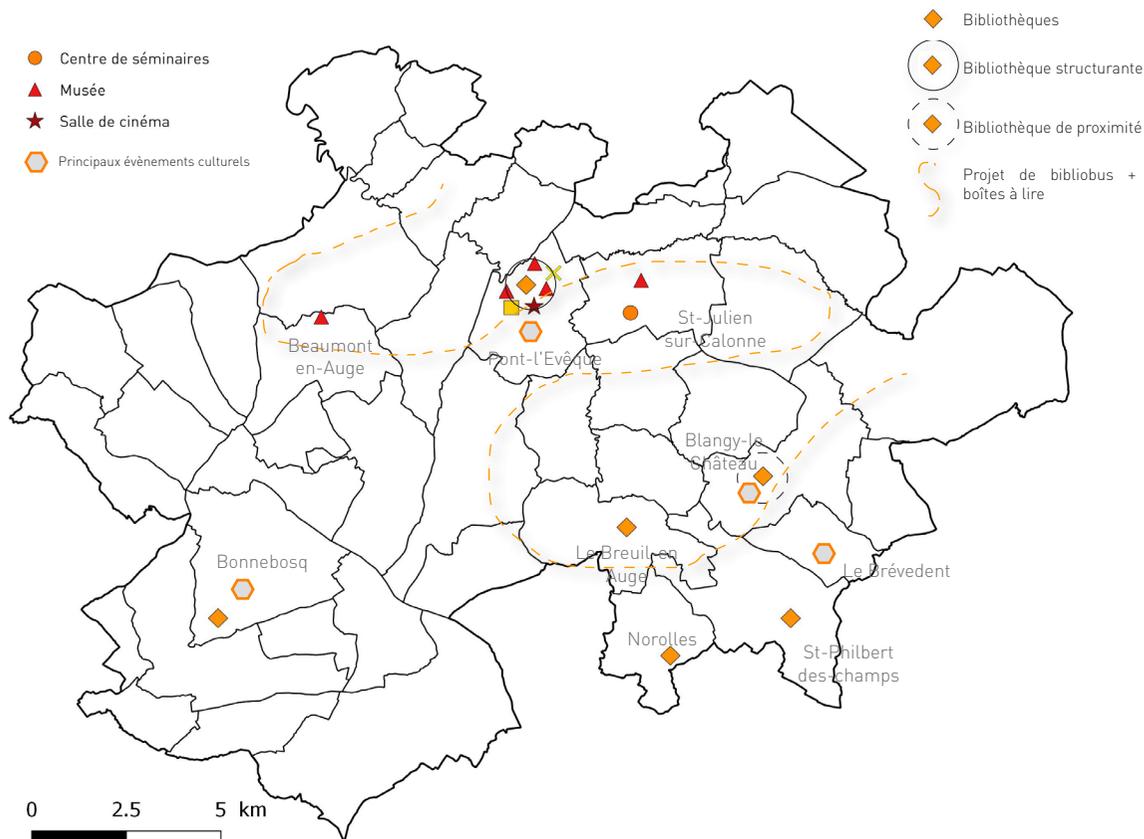
source : OpenÉquipements14 - GéoCalvados

Malgré ces disparités, le **territoire reste relativement bien équipé en matière d'offre d'équipements sportifs**

Maintenir l'offre d'équipements sportifs, aussi support d'animation du tissu associatif  
Conforter l'activité équestre qui structure cette offre

# EQUIPEMENTS

## UNE OFFRE CULTURELLE À CONFORTER, AUJOURD'HUI CONCENTRÉE À PONT-L'EVÊQUE



source : OpenÉquipements14 - GéoCalvados

Une structure de l'offre en équipements culturels marquée par :

- > Une **salle de cinéma** à Pont-l'Évêque
- > Une **école de musique intercommunale** à Pont-l'Évêque
- > Une **arthothèque** à Pont-l'Évêque
- > **6 bibliothèques** :
  - 1 à Pont-l'Évêque mais qui ne dispose cependant pas de locaux adaptés.
  - à Saint-Julien-sur-Calonne, Le-Breuil-en-Auge, Bonnebosq, Blangy-le-Château, Norolles et Saint-Philbert-des-Champs.
  - Un projet de bibliobus et de boîte à lire devrait compléter l'offre prochainement
- > **Plusieurs musées** :
  - l'Espace culturel « Les Dominicaines »
  - le site du château du Breuil et sa distillerie de calvados
  - un musée consacré au commandant Langlois...

Un territoire offrant une **pluralité de festivals et manifestations culturelles**, notamment :

- > Des **expositions** organisées par l'arthothèque dans le cadre des Dominicaines à Pont l'Évêque
- > Un **festival "Tout seul devant tout le monde"** à Blangy-le-Château
- > Un **festival "Rêve en rythme"** de l'association "l'Art s'en sort" au camping de Brévedent
- > **Deux concerts du festival "Promenades musicales en Pays d'Auge"** en 2016
- > **Deux manifestations de "Rencontres d'été en Normandie"**, festival de théâtre de l'association le Grain de Sable à Pont-L'Évêque.
- > Un **carnaval & fête** du village à Bonnebosq

Mairie/Musée Langlois  
Beaumont-en-Auge



Cinema - Pont-l'Évêque



Arthothèque - Pont-l'Évêque



Maintenir/développer l'offre culturelle, support d'animation de la vie locale et d'attractivité touristique.

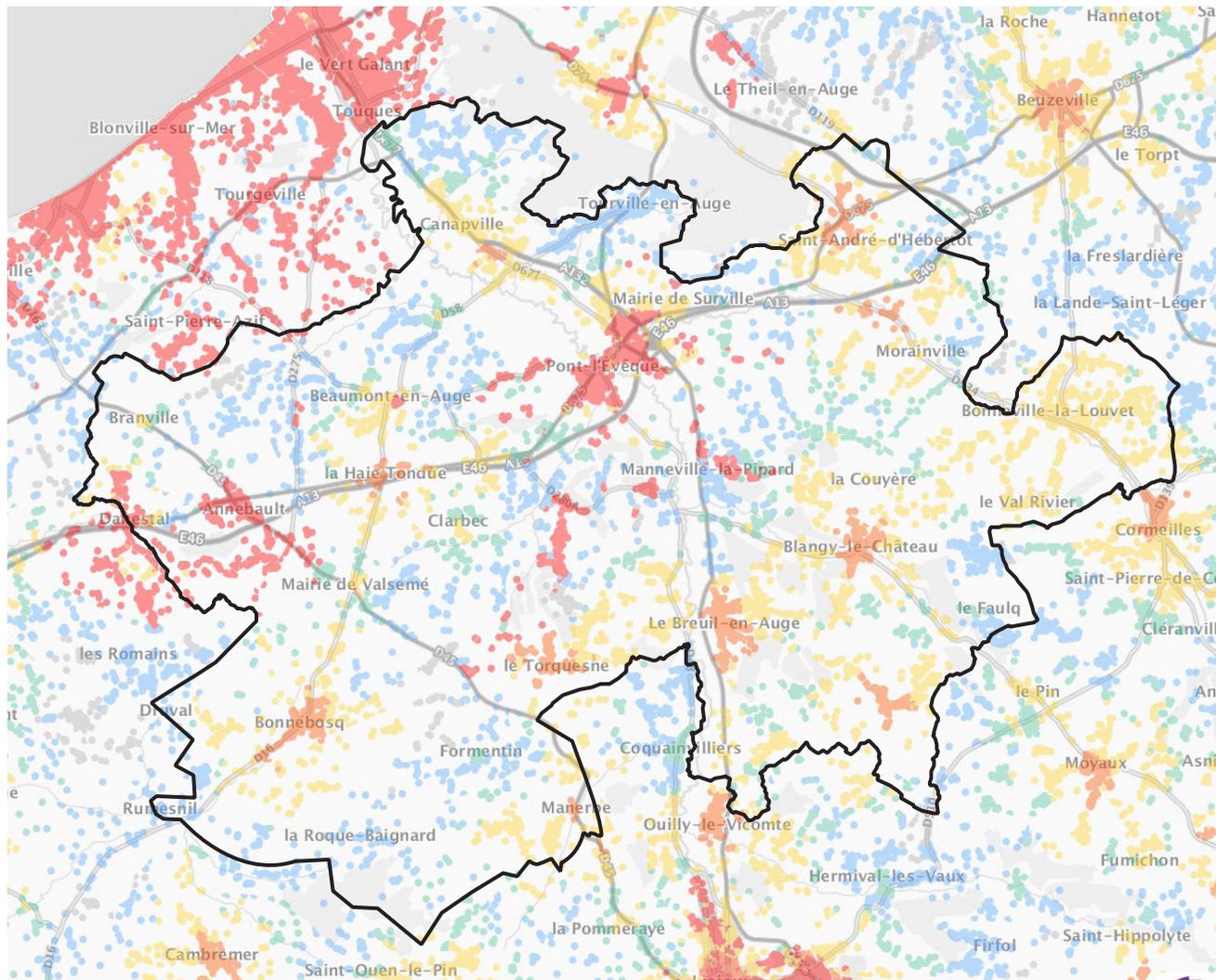
Une offre de spectacle à développer ? Une salle de spectacle à envisager ?

# EQUIPEMENTS

## UNE COUVERTURE NUMÉRIQUE TRÈS DISPARATE SUR LE TERRITOIRE

Couverture numérique

source : francethd.fr



UNE COUVERTURE NUMÉRIQUE TRÈS DISPARATE SUR LE TERRITOIRE,

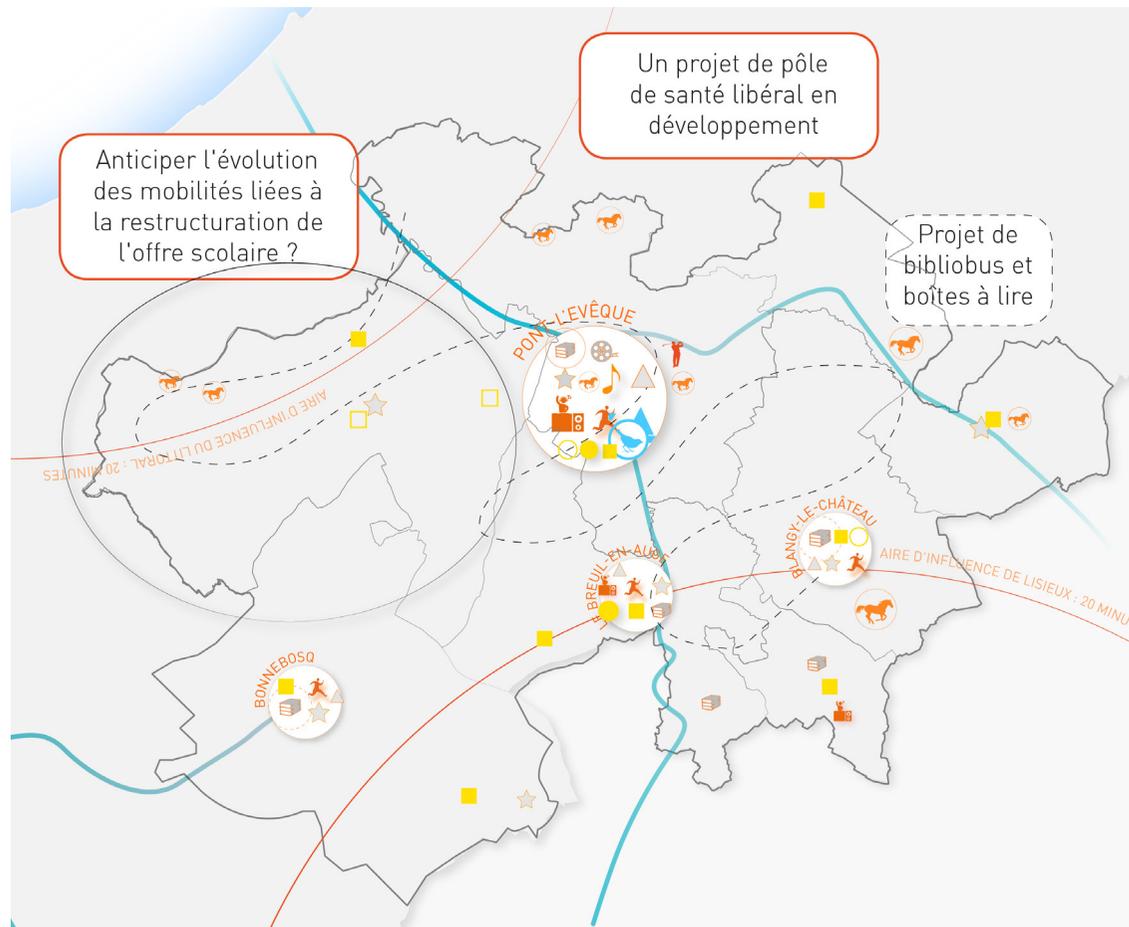
Avec une desserte Très Haut Débit :

- **Très bonne à Pont-l'Évêque et dans les villages de Saint-Hymer, Annebault et Danestal, Manneville-la-Pipart et Pierrefitte-en-Auge**
- Relativement bonne dans les centres bourgs de Blangy-le-Château, Le-Breuil-en-Auge, Saint-Philbert-des-Champs, Saint-André-d'Hébertot, Saint-Benoît-d'Hébertot, Le Torquesne, Bonnebosq
- Moyenne à Manerbe, Bonneville-la-Louvet, Canapville, Beaumont-en-Auge, Fierville-les-Parcs, Le-Brévedent, Les-Authieux-sur-Calonne, Saint-Martin-des-Chartrains, Reux et le quartier de Coudray-Rabut.
- Très basse sur le reste de l'ensemble du territoire.



# EQUIPEMENTS

## SYNTHÈSE DES ENJEUX



### ASSURER UN ACCÈS ÉQUILIBRÉ AUX ÉQUIPEMENTS À L'ENSEMBLE DE LA POPULATION

- Trouver un juste équilibre dans la répartition géographique de l'ensemble des équipements afin de répondre aux enjeux de disponibilité et d'accessibilité à l'échelle de l'intercommunalité.
- Conforter l'offre en équipements pour les communes situées sur les franges nord et ouest de l'intercommunalité, souvent éloignées des équipements et services majeurs.

### PRENDRE EN COMPTE LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES AU SEIN DE L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS

- Maintenir, les équipements sociaux, de sécurité, de santé et de services en adéquation avec l'augmentation constante de la population sur le territoire.
- Maintenir l'offre scolaire sur le territoire et prendre en compte la localisation des écoles et leur accessibilité dans les projets de développement à venir
- Développer l'offre liée à la petite enfance.

### ANTICIPER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

- Accompagner le vieillissement de la population par le développement d'une offre de services et équipements adaptée (structures d'accueil à développer ?).
- Conforter le centre hospitalier de Pont-l'Évêque
- Développer l'offre médicale et paramédicale du territoire en complément du pôle de santé libéral en projet

### FAVORISER LE MAINTIEN DU DYNAMISME ASSOCIATIF DU TERRITOIRE

- Assurer le maintien de locaux disponibles pour l'accueil des associations
- Favoriser le regroupement des associations afin d'optimiser le tissu existant et son financement ?

