

A2) Compléments thématiques du diagnostic transversal



Organisation du document

Le présent document constitue les compléments thématiques du diagnostic transversal du SCoT du Nord Pays d'Auge.

Il se compose de 5 cahiers fournissant pour l'ensemble des sujets que le SCoT est amené à traiter, des données chiffrées, des faits spatialisés, des éléments conclusifs :

- Cahier 1 : Démographie et habitat,
- Cahier 2 : Economie (incluant l'agriculture et le tourisme),
- Cahier 3 : Equipements et mobilités
- Cahier 4 : Paysages
- Cahier 5 : Etat initial de l'environnement

Chaque cahier comprend ainsi :

- **Un « observatoire »** qui décrit pour chaque thématique les tendances permettant d'appréhender la trajectoire du territoire et contribuant à caractériser, soit la mise en œuvre du scot, soit les impacts des évolutions en cours ;
- **Une présentation de la gouvernance**, qui vise à décrire les actions menées les collectivités du Nord Pays d'Auge et les autres acteurs publics, lorsqu'elles recèlent un impact direct ou indirect sur le territoire pour la thématique considérée ;
- **Une synthèse** exposant les atouts, les faiblesses et les défis du territoire dans ce domaine.

Note : compte tenu de la spécificité des sujets analysés par l'Etat Initial de l'Environnement, l'organisation des synthèses diffère légèrement de celle des autres cahiers thématiques.

Sommaire

Cahier 1 : Démographie et habitat 1

OBSERVATOIRE	3
- 1 : La population	3
- 2 : La structure de la population	11
- 3 : Les ménages	14
- 4 : Les migrations résidentielles	16
- 5 : La composition du parc de logements	22
- 6 : La qualité du parc résidentiel	27
- 7 : Besoins en logements et marché immobilier	31
- 8 : Le parc social	35
GOVERNANCE	37
SYNTHÈSE	40

Cahier 2 : Economie 43

OBSERVATOIRE	45
- 1 Le portrait économique général	45
- 2 : La géographie de l'emploi	52
- 3 : Le niveau d'activité	54
- 4 : Les indicateurs sociaux	57
- 5 : Les principaux secteurs d'activité	61
- 6 : L'artisanat	64
- 7 : Le commerce	67
- 8 : Les filières d'excellence	73
- 9 : Les zones d'activités	102
- 10 : Eléments globaux d'évolution économique du territoire : la valeur ajoutée et le modèle économique du territoire	105
GOVERNANCE	110
SYNTHÈSE	120

Cahier 3 : Equipements et mobilités 126

OBSERVATOIRE	128
- 1 : Le niveau d'équipements	128
- 2 : Les équipements et les services	131
- 3 : Les infrastructures routières	136
- 4 : Le réseau ferré	140
- 5 : La voie aérienne et les ports	142

- 6 : Les transports en commun et modes doux	145
- 7 : Les mobilités domicile-travail	148
- 8 : La couverture numérique	152
GOVERNANCE	155
SYNTHÈSE	162

Cahier 4 : Paysages 165

OBSERVATOIRE	
- 1 : L'assise paysagère	167
- 2 : Le paysage d'inscription	169
- 3 : Les motifs paysagers et dynamiques paysagères	178
- 4 : Lecture historique de l'occupation spatiale	181
- 5 : Structuration des bourgs	187
- 6 : Patrimoine architectural	190
- 7 : Les lisières urbaines	197
GOVERNANCE	209
SYNTHÈSE	213

Cahier 5 : Etat initial de l'environnement 215

<i>BIODIVERSITE ET DYNAMIQUE ECOLOGIQUE</i>	
OBSERVATOIRE	217
- 1 : Les espaces naturels patrimoniaux	217
- 2 : Un territoire riche en patrimoine naturel remarquable et diversifié au sein du territoire	222
- 3 : Biodiversité et activité humaine	243
GOVERNANCE	245
SYNTHÈSE	264

RESSOURCES EN EAUX ET USAGES ASSOCIES

OBSERVATOIRE	275
- 1 : Contexte géomorphologique	275
- 2 : La ressource en eau souterraine	278
- 3 : La ressource en eaux superficielles	282
- 4 : La ressource en eaux littorales	290
- 5 : L'eau et l'agriculture	293
- 6 : L'eau et l'industrie	293
- 7 : L'eau et l'activité commerciale et les loisirs	295
- 8 : L'eau et les usages domestiques	296
GOVERNANCE	314
SYNTHÈSE	330

LE CLIMAT, LES RESSOURCES ENERGETIQUES ET LEUR GESTION

OBSERVATOIRE	334
- 1 : Le climat	346
- 2 : Les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques	346
- 3 : Les potentialités de développement des énergies renouvelables	352
GOVERNANCE	357
SYNTHÈSE	

LES RISQUES MAJEURS, LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS

OBSERVATOIRE	359
- 1 : Les risques naturels et technologiques majeurs	359
- 2 : Les nuisances et pollutions	389
GOVERNANCE	401
SYNTHÈSE	416

CAHIER 1

Démographie et habitat



Démographie et habitat

OBSERVATOIRE

Démographie

- 1 : La population
- 2 : La structure de la population
- 3 : Les ménages
- 4 : Les migrations résidentielles

Habitat

- 5 : La composition du parc de logements
- 6 : La qualité du parc résidentiel
- 7 : Besoins en logements et marché immobilier
- 8 : Le parc social

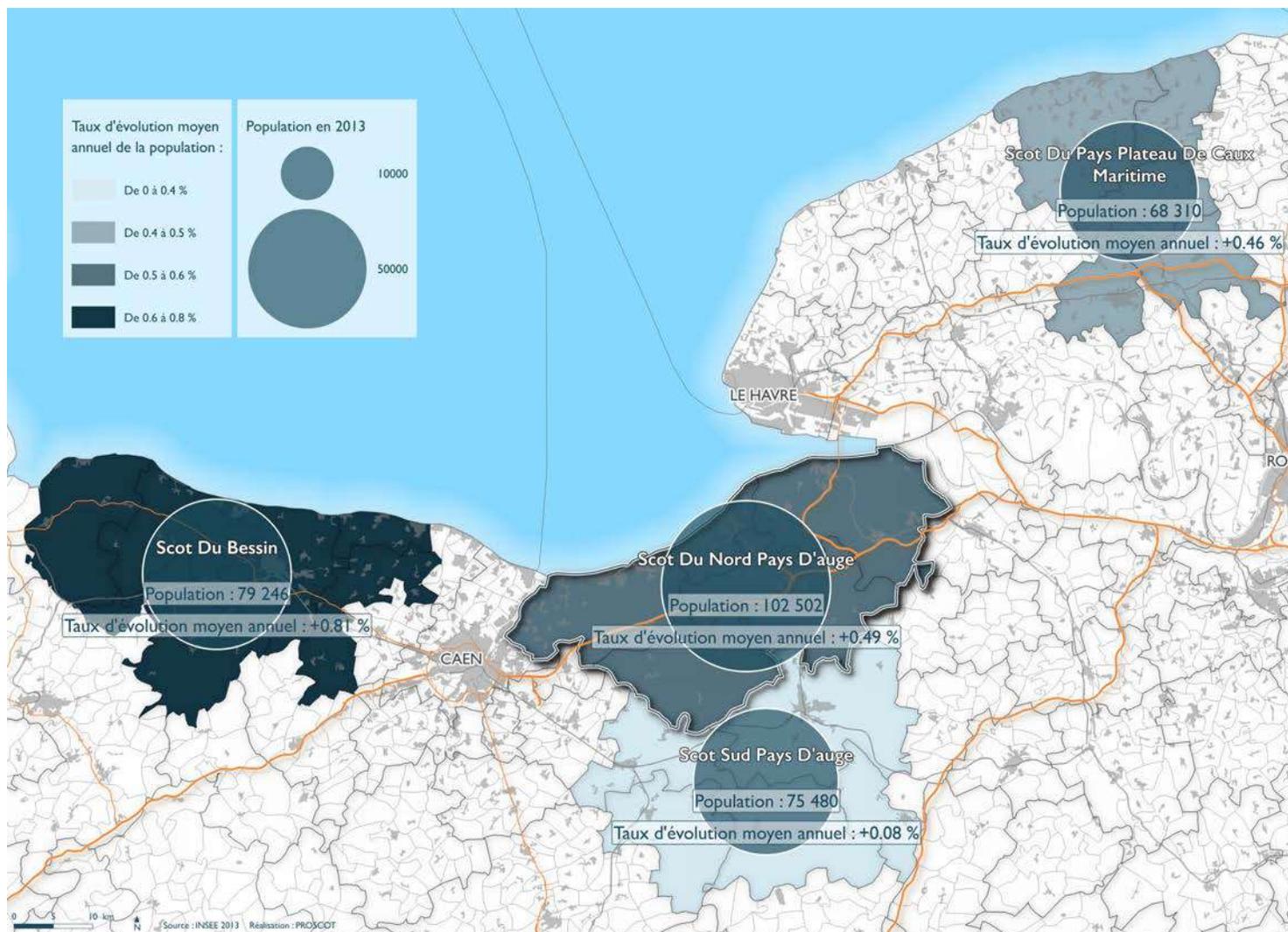
GOUVERNANCE

SYNTHÈSE

OBSERVATOIRE

1. LA POPULATION

Population en 2013, et variation depuis 2008 au sein du SCoT et des territoires de comparaison
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



Un territoire attractif : une croissance démographique continue depuis 1968

Un territoire de 102 502 habitants en 2013, soit 15% du Calvados, et composé de 5 Communautés de Communes, aux poids différents :

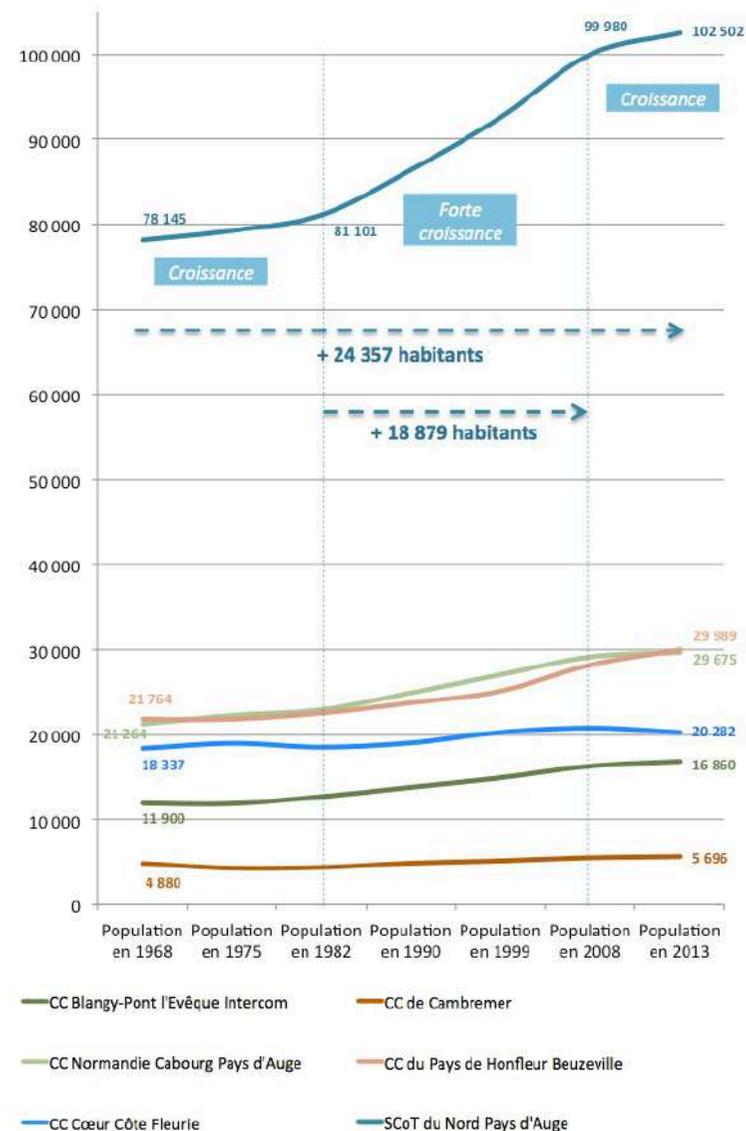
- La CC de Cambremer demeure l'EPCI le moins peuplé du SCoT avec 5 700 habitants tandis que les plus peuplées – les CC du Pays de Honfleur Beuzeville et Normandie Cabourg Pays d'Auge – comprennent près de 30 000 habitants chacune (rapport de 1 à 5 environ).
- La CC du Pays de Honfleur Beuzeville continue de voir sa population augmenter, avec 1 800 nouveaux habitants entre 2008 et 2013. Sur la même période, la CC Cœur Côte Fleurie, seul EPCI à perdre des habitants sur le territoire, a au contraire vu sa population décroître de 510 habitants.
- Le SCoT du Nord Pays d'Auge dans son ensemble gagne en population : + 2 500 habitants entre 2008 et 2013.

Cette croissance démographique est d'ailleurs continue depuis 1968 : le territoire gagne 24 300 habitants entre 1968 et 2013. Elle est particulièrement prononcée entre 1982 et 2008, avec presque 19 000 nouveaux habitants au sein du SCoT.

Population en 2013, et variation depuis 2008 au sein du SCoT et des territoires de comparaison
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

	2013	% du département	Variation 2008-2013
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	16 860	2,4%	555
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	29 675	4,3%	532
CC Cœur Côte Fleurie	20 282	2,9%	-512
CC de Cambremer	5 696	0,8%	149
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	29 989	4,3%	1 798
SCoT du Nord Pays d'Auge	102 502	14,9%	2 522
SCoT Sud Pays d'Auge	75 480	10,9%	313
SCoT du Bessin	79 246	11,5%	3 162
SCoT du Pays Plateau de Caux maritime	68 310	9,9%	1 579
Département Calvados	689 945		11 739
Région Normandie	3 328 364		35 272

Evolution de la population depuis 1968 au sein du SCoT et de ses EPCI
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

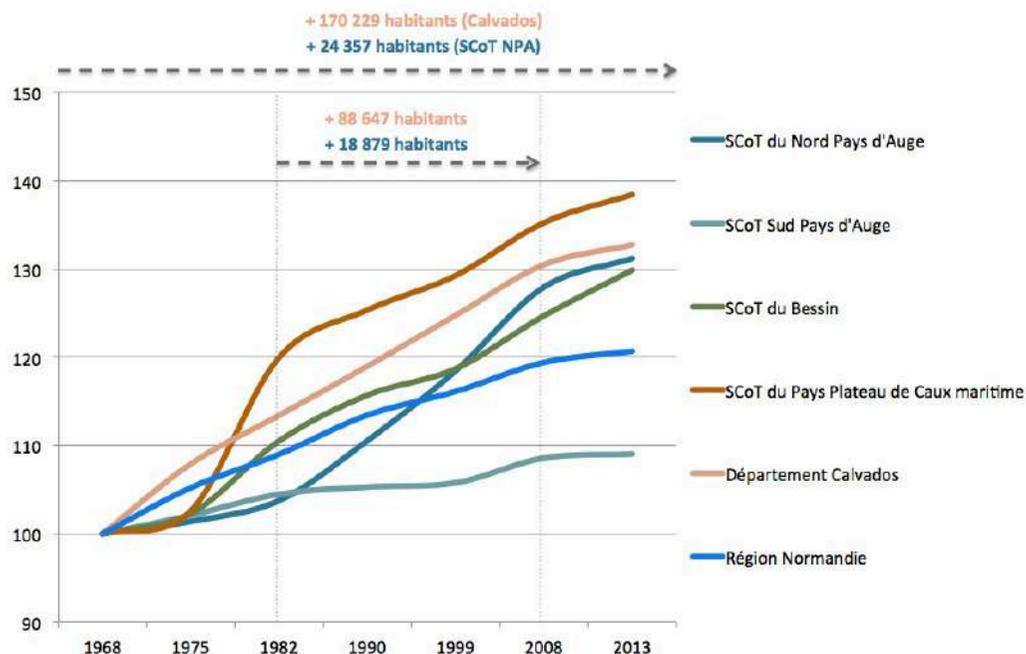


Depuis 1968, l'ensemble des territoires de comparaison ont vu leur population augmenter, à des rythmes différents cependant.

1982 a constitué une année charnière pour le Nord Pays d'Auge, qui jusqu'à 2008, connaît une forte expansion démographique. Cette croissance de 19 000 habitants est la plus forte tendanciellement des territoires de comparaison. Sur la même période, le Calvados gagne près de 89 000 habitants.

A partir de 2008, l'ensemble des territoires étudiés (sauf le SCoT du Bessin) ont accusé le contrecoup de la crise, avec une croissance démographique plus modérée.

Evolution de la population depuis 1968 au sein du SCoT et des territoires de comparaison
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



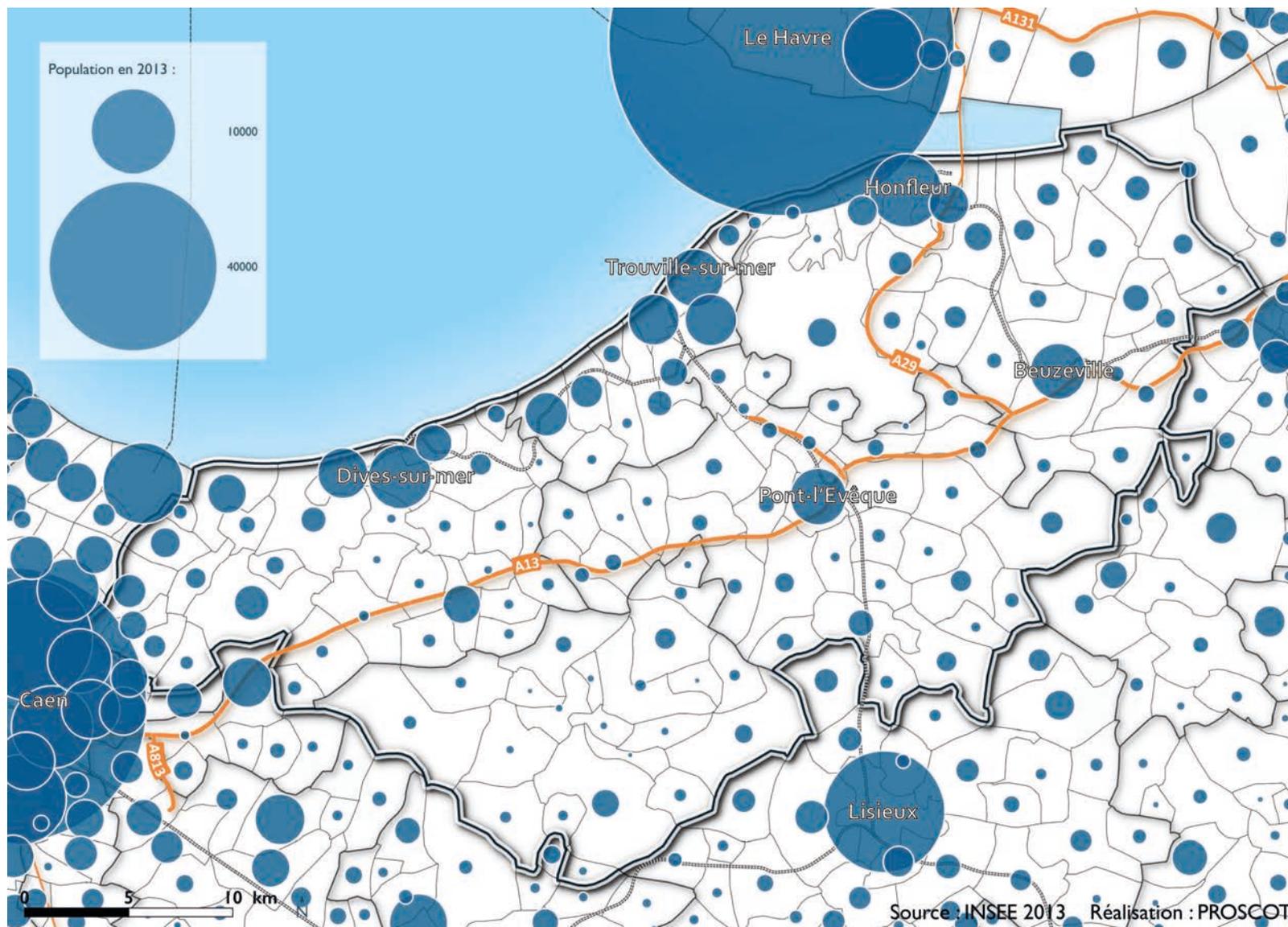
Spatialisation démographique

La population du SCoT se concentre clairement sur le littoral, et en particulier au sein des villes de Honfleur (7 680 habitants), Dives-sur-mer (5 800 habitants), Trouville-sur-mer (4 700 habitants), Cabourg (3 700 habitants) et Deauville (3 700 habitants). Parmi les 10 communes les plus peuplées, 8 se situent sur le littoral. Malgré une perte de près de 500 habitants sur la dernière période (2008 – 2013), Honfleur demeure la ville la plus peuplée du territoire.

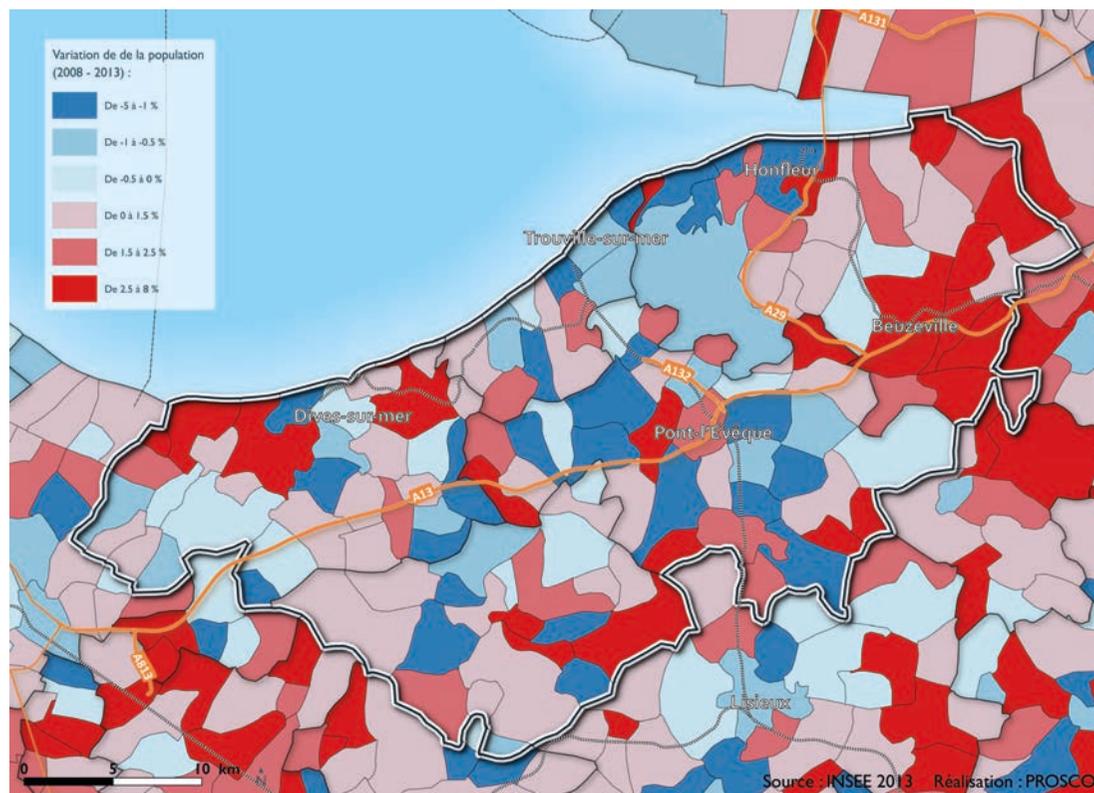
Trois villes marquent également le rétro-littoral, bénéficiant de la desserte de l'A13 : Pont l'Evêque (4 500 habitants), Beuzeville (4 500 habitants) et, dans une moindre mesure, Dozulé (2 000 habitants). L'arrière-Pays se caractérise quant à lui par des communes plus faiblement peuplées. La plus peuplée est Cambremer, avec 1 100 habitants).

Dans son cadre élargi, le SCoT Nord Pays d'Auge est jouxté par deux grandes agglomérations – à la fois pôles de vie et d'emplois –, Caen et Le Havre. Lisieux, moins rayonnante cependant, se situe également aux franges sud du territoire.

Population en 2013 au sein des communes du SCoT
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



Variation de la population du SCoT en taux annuels moyens entre 2008 et 2013
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

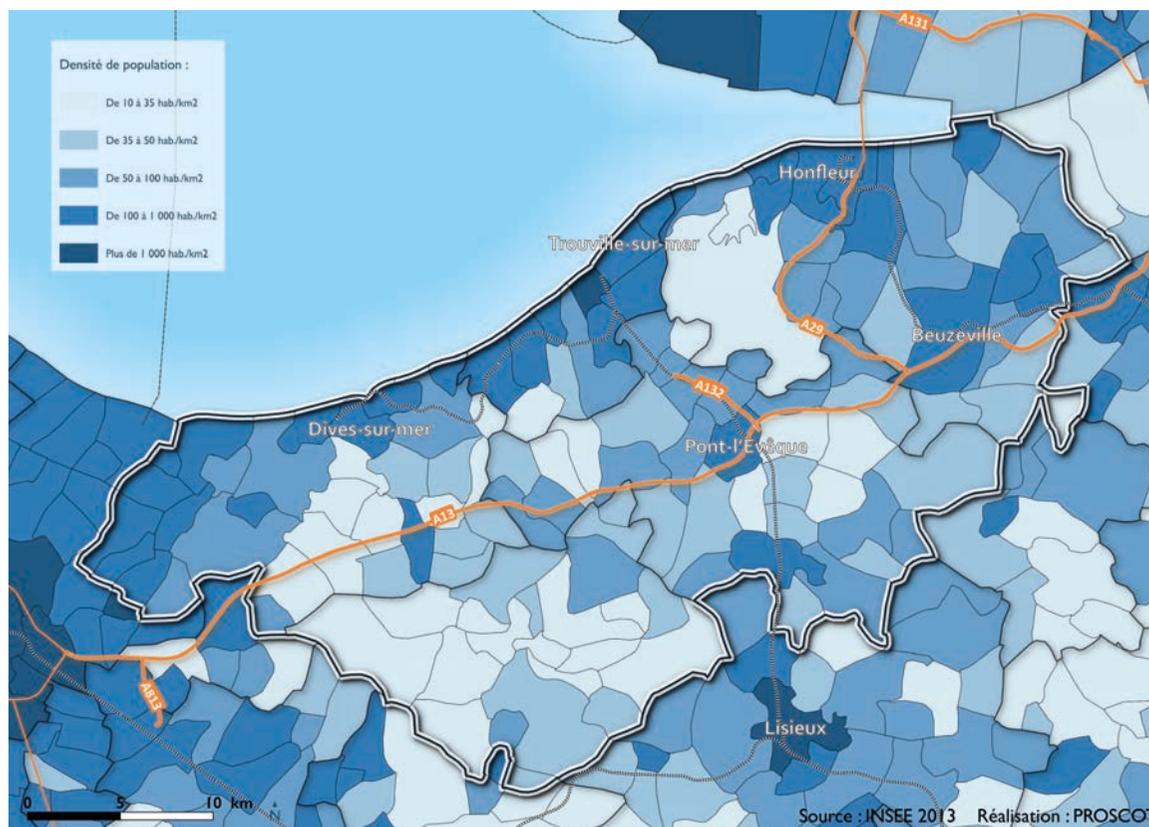


Les 10 communes les plus peuplées du SCoT, et leur évolution démographique depuis 1968
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

Communes du SCoT (de la plus à la moins peuplée)	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	Variation 2008-2013	Evolution moyenne annuelle 2008-2013
Honfleur	9 292	9 188	8 495	8 272	8 178	8 163	7676	-487	-1,2%
Dives-sur-Mer	6 299	5 872	5 508	5 344	5 812	5 912	5814	-98	-0,3%
Trouville-sur-Mer	6 429	6 618	6 008	5 607	5 411	4 864	4728	-136	-0,6%
Pont-l'Évêque	3 466	3 709	3 767	3 843	4 133	4 202	4534	332	1,5%
Beuzeville	2 392	2 415	2 534	2 702	3 097	3 649	4471	822	4,1%
Touques	1 587	1 561	2 237	3 070	3 500	4 033	3861	-172	-0,9%
Deauville	5 232	5 664	4 682	4 261	4 364	3 968	3740	-228	-1,2%
Cabourg	3 067	3 308	3 238	3 355	3 520	4 026	3709	-317	-1,6%
Villers-sur-Mer	1 669	1 769	1 853	2 019	2 318	2 652	2721	69	0,5%
La Rivière-Saint-Sauveur	1 363	1 395	1 515	1 584	1 578	2 025	2303	278	2,6%

Une frange littorale densément peuplée

La densité de population des communes du SCoT en 2013
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

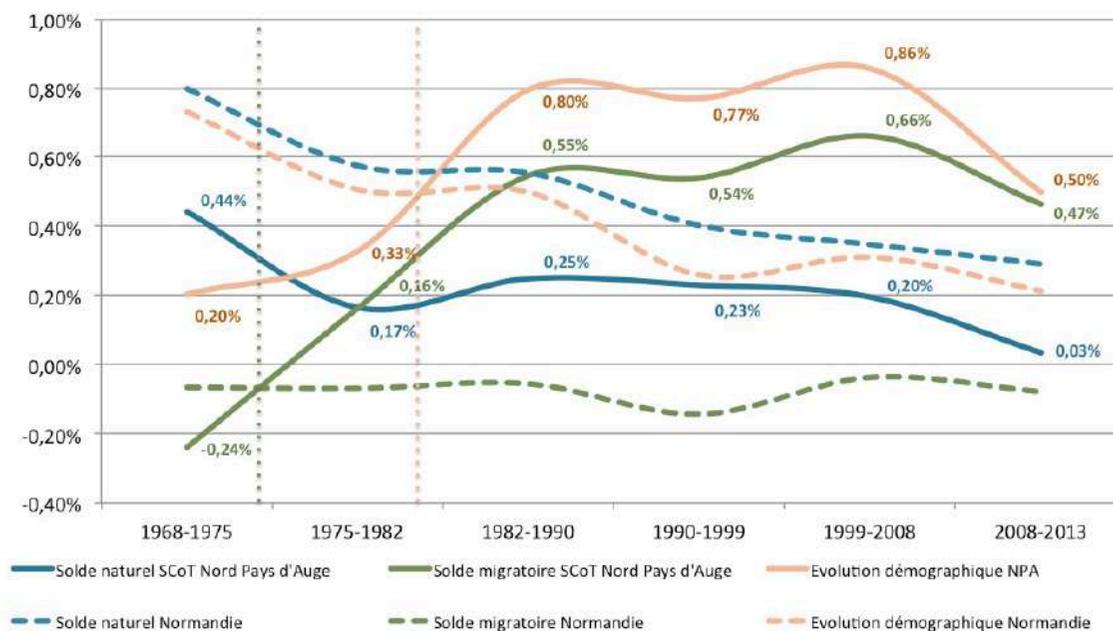


Les espaces les plus densément peuplés au sein du SCoT suivent le littoral (560 habitants/km² à Honfleur) et, à un degré moindre, les axes de circulation structurants, comme l'A13 (400 habitants/km² à Dozulé). L'influence de Caen se fait également ressentir, avec des communes plus densément peuplées à sa périphérie (290 habitants/km² à Hérouvillette), bénéficiant de son desserrement.

Des poches moins densément peuplées sont remarquables au sein du SCoT, en particulier à l'ouest de la CC du Pays de Honfleur Beuzeville (26 habitants/km² à Saint-Gatien des Bois), ainsi qu'au sein de la CC Cambremer (13 habitants/km² à Hotot-en-Auge).

Un dynamisme démographique essentiellement porté par le solde migratoire

Variation de la population en taux annuels moyens depuis 1968 dans le SCoT et en Normandie
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



Evolution de la population entre 2008 et 2013 au sein du SCoT et des territoires de comparaison
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

	Evolution de la population		Solde naturel		Solde migratoire	
	Variation	%/an	Variation	%/an	Variation	%/an
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	555	0,67%	119	0,14%	436	0,53%
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	532	0,36%	123	0,08%	409	0,28%
CC Cœur Côte Fleurie	-512	-0,50%	-563	-0,55%	51	0,05%
CC de Cambremer	149	0,53%	47	0,17%	102	0,36%
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	1 798	1,24%	448	0,31%	1 350	0,93%
SCoT du Nord Pays d'Auge	2 522	0,50%	174	0,03%	2 348	0,47%
SCoT Sud Pays d'Auge	313	0,08%	808	0,21%	-495	-0,13%
SCoT du Bessin	3 162	0,82%	576	0,15%	2 586	0,67%
SCoT du Pays Plateau de Caux maritime	1 579	0,47%	784	0,23%	795	0,24%
Département Calvados	11 739	0,34%	10 332	0,30%	1 407	0,04%
Région Normandie	35 272	0,21%	48 201	0,29%	-12 929	-0,08%

Les évolutions démographiques du territoire et de la région connaissent des trajectoires opposées. Si la population normande se renouvelle par le solde naturel (48 200 nouveaux habitants sur la dernière période), c'est davantage le solde migratoire qui porte le territoire de Nord Pays d'Auge. En effet, le solde naturel ne représente que 174 nouveaux habitants entre 2008 et 2013 (soit une évolution de 0,03% par an en moyenne), tandis que le solde migratoire représente plus de 2 300 nouveaux habitants (0,47% par an en moyenne).

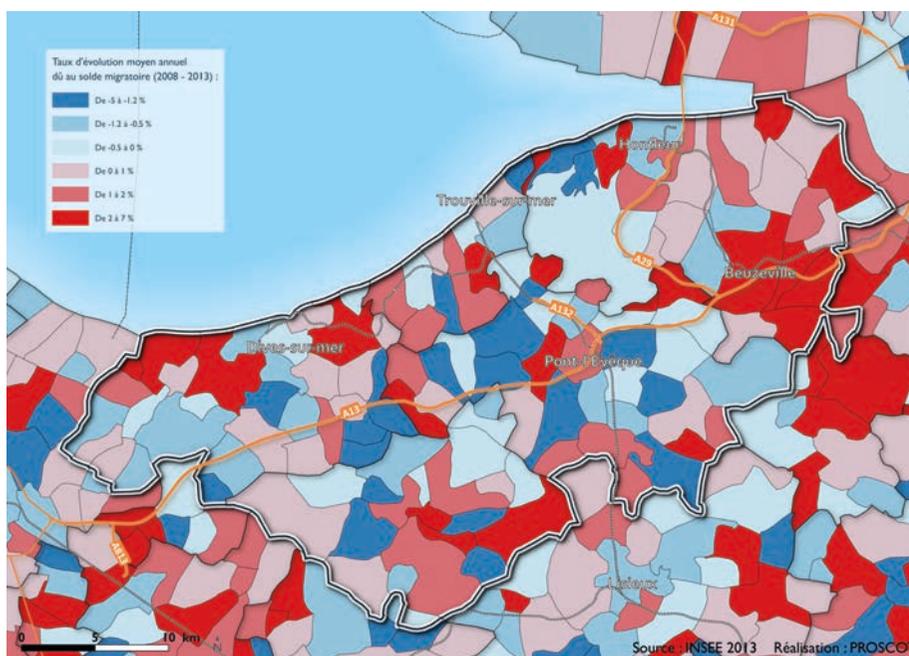
En interne, si la dominance des logiques migratoires prévaut, elle s'amorce avec une intensité hétérogène d'une CC à l'autre : de +0,05% sur la CC Cœur Côte Fleurie à +0,93% au sein de la CC du Pays de Honfleur Beuzeville.

Spatialisation des évolutions démographiques

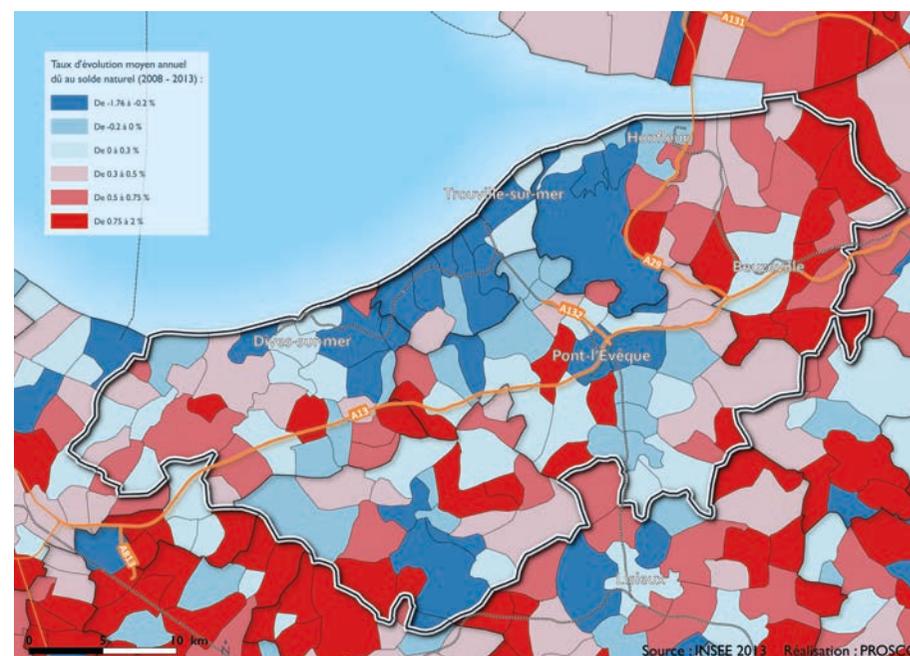
Les cartes ci-dessous spatialisent ces évolutions sur la dernière période :

- L'est de la CC du Pays de Honfleur Beuzeville se démarque par son dynamisme à la fois dû au solde naturel et au solde migratoire.
- Sur les communes littorales en revanche, le solde naturel a été très faible ou négatif entre 2008 et 2013. Seule la commune d'Auberville, à l'est de l'Estuaire de la Dives, fait exception sur ce point avec un taux d'évolution annuel de 0,6%.

Taux d'évolution annuel moyen dû au solde migratoire (2008-2013)
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



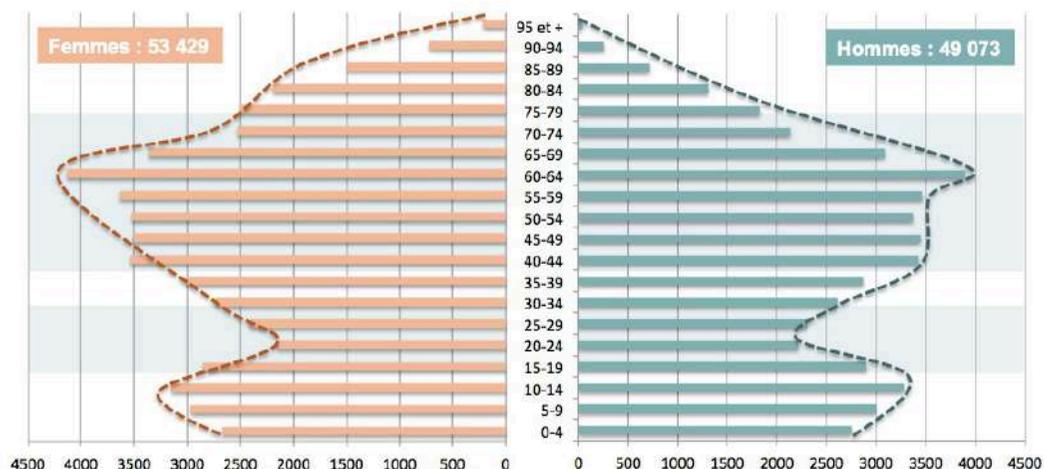
Taux d'évolution annuel moyen dû au solde naturel (2008-2013)
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



2. LA STRUCTURE DE LA POPULATION

Une forte représentation des aînés, et un déficit de jeunes ménages

Structure de la population en 2013 sur le territoire du SCoT
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



La pyramide des âges de Nord Pays d'Auge est marquée par une forte représentativité des 40 – 80 ans, aussi bien chez les hommes que chez les femmes. A contrario, la tranche des 15 – 25 ans est peu présente sur le territoire, ce qui témoigne d'un départ des jeunes au cours de leurs études.

Répartition de la population par classes d'âges en 2013 au sein du SCoT et des territoires de comparaison
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

	0-19 ans		20-59 ans		60 ans et +		Ensemble
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	4 038	24,0%	8 182	48,5%	4 640	27,5%	16 860
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	6 873	23,4%	13 682	46,6%	9 120	31,0%	29 384
CC Cœur Côte Fleurie	3 582	17,4%	8 825	42,9%	7 874	38,3%	20 573
CC de Cambremer	1 391	24,4%	2 776	48,7%	1 529	26,8%	5 696
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	7 745	25,8%	14 921	49,8%	7 323	24,4%	29 989
SCoT du Nord Pays d'Auge	23 629	23,1%	48 386	47,2%	30 486	29,7%	102 502
SCoT Sud Pays d'Auge	18 771	24,9%	36 479	48,3%	20 230	26,8%	75 480
SCoT du Bessin	19 180	24,2%	37 904	47,8%	22 162	28,0%	79 246
SCoT du Pays Plateau de Caux maritime	17 074	25,0%	35 055	51,3%	16 181	23,7%	68 310
Département Calvados	170 315	24,7%	345 716	50,1%	173 914	25,2%	689 945
Région Normandie	822 926	24,7%	1 668 092	50,1%	837 346	25,2%	3 328 364

La structure de la population du SCoT est particulière : la part des 20 – 59 ans (47%) est moins élevée en Nord Pays d'Auge qu'à l'échelle départementale (50%), tandis que les 60 ans et + représentent près de 30% de la population, contre seulement 25% au sein du Calvados.

Des disparités en interne sont cependant remarquables :

- La CC du Pays de Honfleur Beuzeville ainsi que la CC de Cambremer rejoignent les tendances départementales,
- Mais la CC Cœur Côte Fleurie se démarque nettement, avec une part des 0 – 19 ans de seulement 18%, des 20 – 59 ans représentant 43% de la population, et donc une part de 60 ans et + de presque 39%.

La part des 60 ans et + a d'ailleurs tendance à s'affirmer, comme en témoignent les évolutions récentes : + 2,9 % de 60 – 74 ans sur l'ensemble du SCoT, alors que la part des moins de 60 ans connaît une diminution globale, sur chacune des tranches d'âge (cf. page suivante).

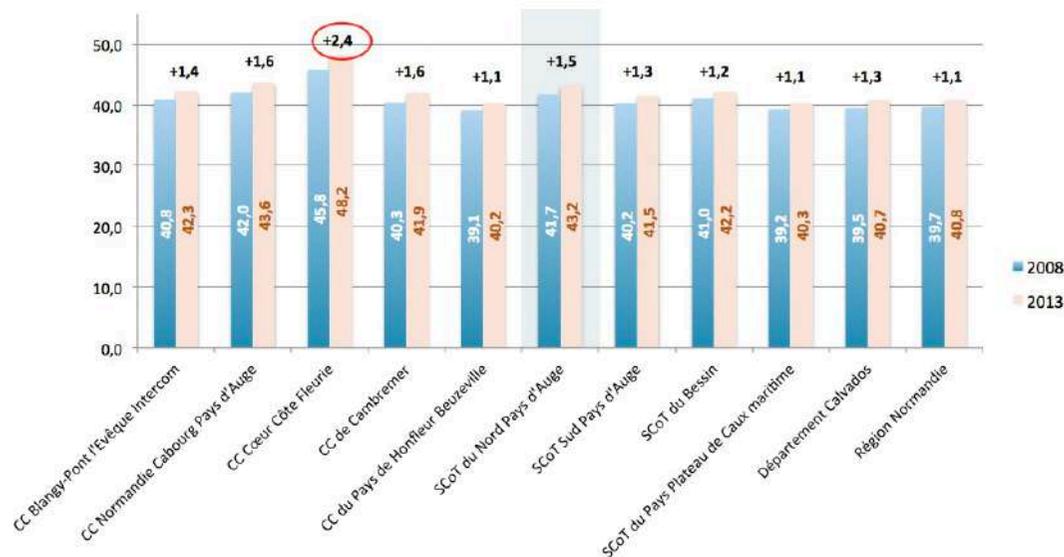
Encore une fois, c'est la CC Cœur Côte Fleurie qui incarne le plus fermement cette tendance.

Variation de la population par classes d'âges entre 2008 et 2013 au sein du SCoT et des territoires de comparaison
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

	0-14		15-29		30-44		45-59		60-74		75-89		90 et +	
	Variation	%	Variation	%	Variation	%	Variation	%	Variation	%	Variation	%	Variation	%
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	-15	-0,72%	-35	-0,69%	-144	-1,53%	-8	-0,76%	536	2,69%	171	0,75%	50	0,26%
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	-103	-0,68%	-165	-0,84%	-405	-1,73%	-119	-0,80%	974	3,00%	278	0,78%	84	0,27%
CC Cœur Côte Fleurie	-519	-2,19%	-171	-0,47%	-506	-2,08%	-196	-0,45%	586	3,38%	198	1,30%	97	0,51%
CC de Cambremer	-26	-1,23%	4	-0,46%	8	-0,64%	-48	-1,71%	219	3,31%	30	0,22%	30	0,51%
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	114	-0,87%	303	0,07%	-123	-1,69%	206	-0,56%	1 046	2,70%	167	0,11%	85	0,24%
SCoT du Nord Pays d'Auge	-550	-1,01%	-65	-0,44%	-1 171	-1,64%	-165	-0,70%	3 362	2,89%	844	0,59%	346	0,32%
SCoT Sud Pays d'Auge	-378	-0,58%	-556	-0,81%	-823	-1,17%	-378	-0,59%	1 798	2,32%	324	0,39%	326	0,43%
SCoT du Bessin	553	-0,05%	-294	-0,99%	-354	-1,23%	-442	-1,44%	2 669	2,78%	738	0,58%	292	0,34%
SCoT du Pays Plateau de Caux maritime	153	-0,22%	-367	-0,95%	-436	-1,11%	40	-0,44%	1 670	2,15%	288	0,25%	231	0,33%
Département Calvados	-132	-0,33%	-5 157	-1,08%	-5 019	-1,06%	-2 597	-0,73%	17 398	2,29%	4 786	0,56%	2 460	0,34%
Région Normandie	412	-0,19%	-25 654	-0,97%	-30 441	-1,12%	-8 091	-0,46%	70 415	1,97%	18 696	0,48%	9 935	0,29%

Une population qui vieillit

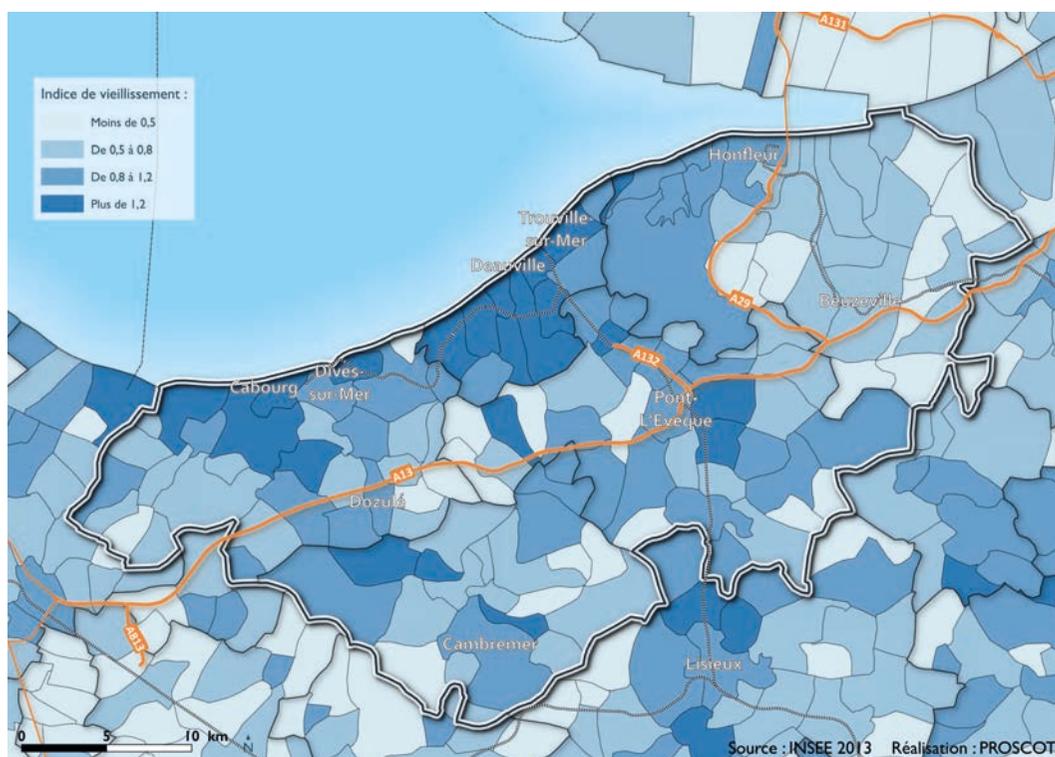
Âge moyen en 2008 et 2013 et évolution dans le SCoT et les territoires de comparaison
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



En corrélation de ces évolutions démographiques, l'âge moyen du territoire augmente (+1,5 ans entre 2008 et 2013) pour atteindre aujourd'hui 43,2 ans en Nord Pays d'Auge. Le territoire est donc globalement plus âgé que l'ensemble du département (où l'âge moyen est de 40,7 ans) et que la région (40,8 ans). Les CC du Pays de Honfleur Beuzeville et de Cambremer demeurent les territoires les plus jeunes (avec un âge moyen de respectivement 40,2 et 41,9), tandis que l'âge moyen de la CC Cœur Côte Fleurie est de 48,2 ans. Celui-ci augmente d'ailleurs plus vite que les autres territoires du SCoT (+2,4 ans entre 2008 et 2013).

Si la CC du Pays de Honfleur Beuzeville est l'un des territoires les plus jeunes du SCoT, sa situation en interne est cependant très contrastée : les communes situées à l'ouest de l'EPCI ont un indice de vieillissement fort, tandis que la partie est (Canton de Beuzeville) a enregistré un indice de vieillissement beaucoup plus faible, en lien avec son dynamisme démographique porté par le solde naturel.

Indice de vieillissement 2013 au sein du SCoT
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



Indice de vieillissement en 2008 et 2013 et évolution
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

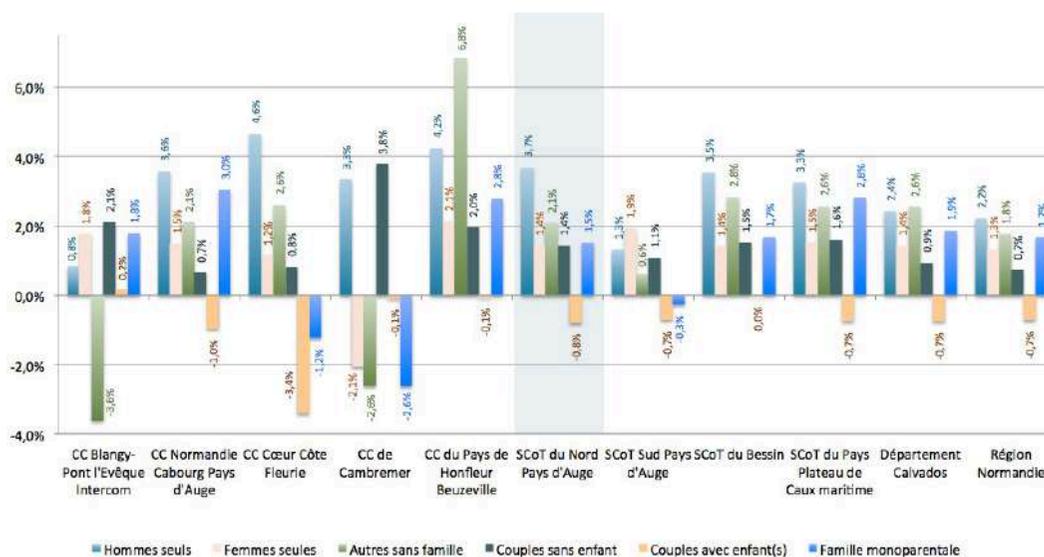
	2008	2013	Evolution 2008-2013
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	0,71	0,84	0,1
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	0,83	0,98	0,1
CC Cœur Côte Fleurie	1,33	1,69	0,4
CC de Cambremer	0,65	0,78	0,1
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	0,59	0,67	0,1
SCoT du Nord Pays d'Auge	0,81	0,95	0,1
SCoT Sud Pays d'Auge	0,70	0,80	0,1
SCoT du Bessin	0,74	0,84	0,1
SCoT du Pays Plateau de Caux maritime	0,62	0,68	0,1
Département Calvados	0,66	0,75	0,1
Région Normandie	0,67	0,75	0,1

Indice de vieillissement : mesure la part des 65 ans et plus sur les moins de 20 ans. Plus il est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées

3. LES MENAGES

Des couples avec enfant(s) peu représentés, et une part importante de retraités

Evolution annuelle moyenne des ménages par type entre 2008 et 2013 dans le SCoT et les territoires de comparaison
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



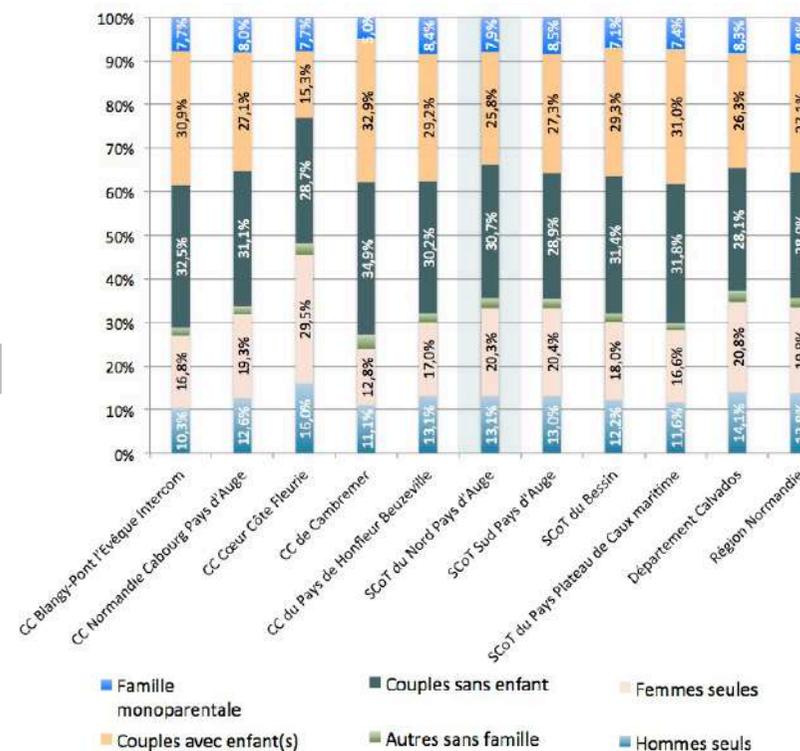
Autres ménages sans famille: ménages composés de plusieurs personnes isolées qui ne présentent pas de lien de parenté (résidences étudiantes, centre carcéral, maisons de retraite...).

Ce sont les couples sans enfant qui constituent la part la plus représentée parmi les ménages de Nord Pays d'Auge (30,7%). Ils sont plus présents sur le territoire du SCoT qu'à l'échelle départementale et régionale, où ils atteignent respectivement 28,1 et 28,9%.

Cette observation peut être corrélée à la part importante sur le territoire de ménages de retraités ou en fin de carrière dont les enfants sont partis

Au sein du SCoT, seule la CC Cœur Côte Fleurie affiche une répartition des ménages très différente des autres territoires, avec une proportion très élevée de femmes seules (29,5%) et une part de couples avec enfant(s) dépassant à peine les 15% (contre un pourcentage autour de 30% dans les autres EPCI du SCoT). Cette répartition atypique est due à une population plus âgée, composée de retraités ou veufs et veuves, et d'un retrait des couples de jeunes actifs.

Répartition des ménages par type dans le territoire du SCoT et dans les territoires de comparaison en 2013
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



Sur la dernière période (2008 – 2013), le nombre d'hommes seuls a fortement progressé au sein du SCoT (+3,7% par an), notamment porté par la CC Cœur Côte Fleurie, où le taux annuel moyen pour les hommes seuls s'est élevé à 4,6%. A contrario, le nombre de couples avec enfant(s) s'est nettement amenuisé au sein de la CC, enregistrant une évolution de -3,4% par an en moyenne.

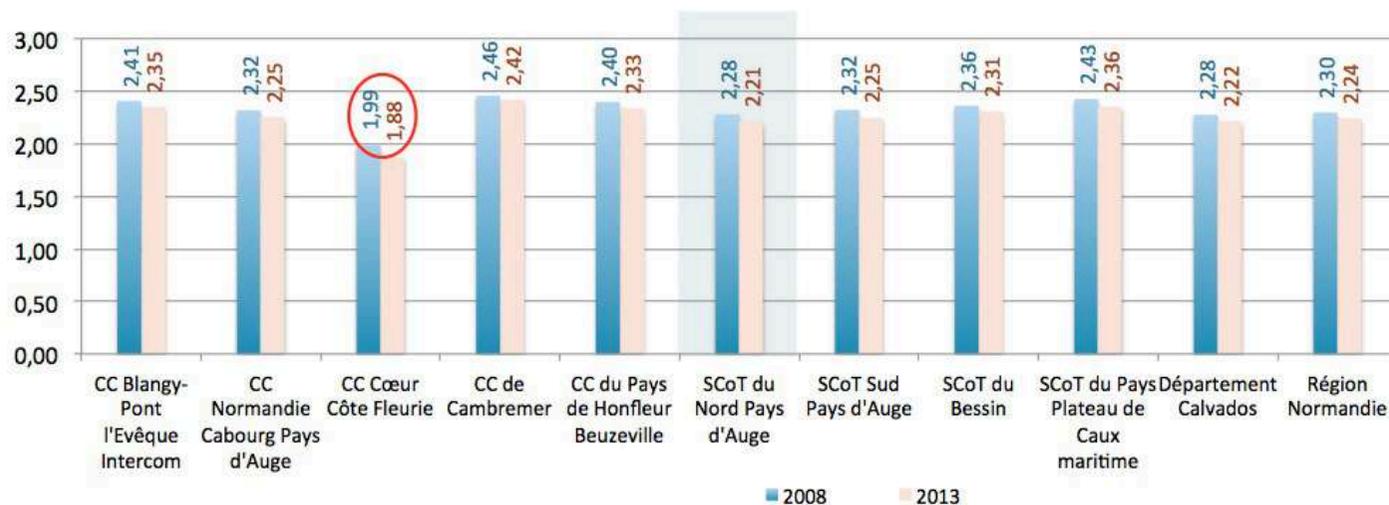
Les ménages ont également évolué de manière différente au sein de la CC de Cambremer, où le nombre de femmes seules a diminué de 2,1% par an en moyenne, et où le nombre de couples sans enfant a progressé nettement, bien plus que dans les territoires de comparaison, à 3,8% par an (voir page précédente).

Sur l'ensemble des territoires à l'échelle nationale, les ménages se « desserrent » et leur taille se réduit. Ce phénomène est observable sur le territoire du SCoT, avec le passage de 2,28 personnes par ménage en 2008 à 2,21 personnes par ménage en 2013.

Au sein de la CC Cœur Côte Fleurie, et en lien avec sa proportion atypique, où de nombreux ménages sont constitués d'une personne seule, la taille des ménages en 2013 atteint même 1,88 personnes en moyenne.

➤ Cette structuration particulière des ménages, avec une prédominance des couples sans enfant (majoritairement des retraités dont les enfants sont partis) et une augmentation des ménages composés d'une seule personne (en particulier sur la CC Cœur Côte Fleurie), a une incidence forte sur les besoins en logements (davantage de petites surfaces et moins de logements familiaux) ainsi que sur l'évolution des services et équipements du territoire (fermeture des classes...).

Evolution de la taille des ménages
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



Des migrations majoritairement de proximité, et des liens forts avec l'Île-de-France

Les migrations résidentielles liées au SCoT entre 2012 et 2013
(Source : INSEE, fichier MIGCOM 2013 ; traitement : EAU)

Provenance des nouveaux habitants sur le SCoT entre 2012 et 2013	Nombre de personnes
Normandie, dont	2 614
Calvados, dont	1 410
<i>Caen</i>	492
<i>Communes rurales</i>	264
<i>Lisieux</i>	183
<i>Ouistreham</i>	66
<i>Troarn</i>	66
<i>Blainville-sur-Orne</i>	58
<i>Frénouville</i>	53
Eure, dont	571
<i>Communes rurales</i>	277
<i>Pont-Audemer</i>	104
<i>Rouen</i>	75
Seine-Maritime, dont	450
<i>Le Havre</i>	331
<i>Communes rurales</i>	76
Orne	96
Manche	87
Autres régions, dont	1 468
<i>Ile-de-France</i>	823
<i>Hauts-de-France</i>	213
Etranger	97
Total	4 179

Destination des personnes ayant quitté le SCoT entre 2012 et 2013	Nombre de personnes
Normandie, dont	2 760
Calvados, dont	1 716
<i>Caen</i>	719
<i>Communes rurales</i>	532
<i>Lisieux</i>	210
Eure, dont	518
<i>Communes rurales</i>	191
<i>Pont-Audemer</i>	153
<i>Rouen</i>	94
Seine-Maritime, dont	234
<i>Le Havre</i>	145
Manche	167
Orne, dont	126
<i>Communes rurales</i>	62
Autres régions, dont	1 433
<i>Ile-de-France</i>	448
<i>Nouvelle-Aquitaine</i>	191
<i>Provence-Alpes-Côte d'Azur</i>	129
<i>Hauts-de-France</i>	117
<i>Bretagne</i>	115
<i>Auvergne-Rhône-Alpes</i>	110
Total	4 193

- Entre 2012 et 2013, 4 180 nouvelles personnes sont arrivées sur le territoire du SCoT, très majoritairement de Normandie (pour 2 600 d'entre elles). Le Calvados est le département d'origine de 1 410 de ces nouveaux habitants, qui proviennent en grande partie des agglomérations voisines du département (Caen et Lisieux), mais aussi des communes rurales du département dans une moindre mesure (260). De nombreux arrivants proviennent aussi du Havre (331 habitants). Mais le territoire séduit également les franciliens, qui représentent 820 habitants, et des personnes des Hauts-de-France (210 habitants).

4. LES MIGRATIONS RESIDENTIELLES

Un tiers de ces nouveaux arrivants s'installent au sein de la CC du Pays de Honfleur Beuzeville, et 30% d'entre eux s'installent dans la CC Normandie Cabourg Pays d'Auge (voir page suivante).

- Le nombre de personnes ayant quitté le SCoT sur la même période est équivalent (4 190), ayant principalement comme destination la Normandie (2 760 personnes), et plus particulièrement le Calvados (pour 1 700 d'entre eux). Là également, ce sont les agglomérations voisines qui attirent (unités urbaines de Caen, de Lisieux, du Havre et de Pont-Audemer), mais aussi les communes rurales (530 pour le Calvados). Les liens avec l'Île-de-France ressortent ici aussi, puisque 450 départs se sont faits vers cette région. Les régions du sud attirent également les ménages, avec 190 départs pour la Nouvelle-Aquitaine et 130 vers le PACA. Les départs se font majoritairement depuis les CC Normandie Cabourg Pays d'Auge (32%) et CC du Pays de Honfleur Beuzeville (26%) (voir page suivante).

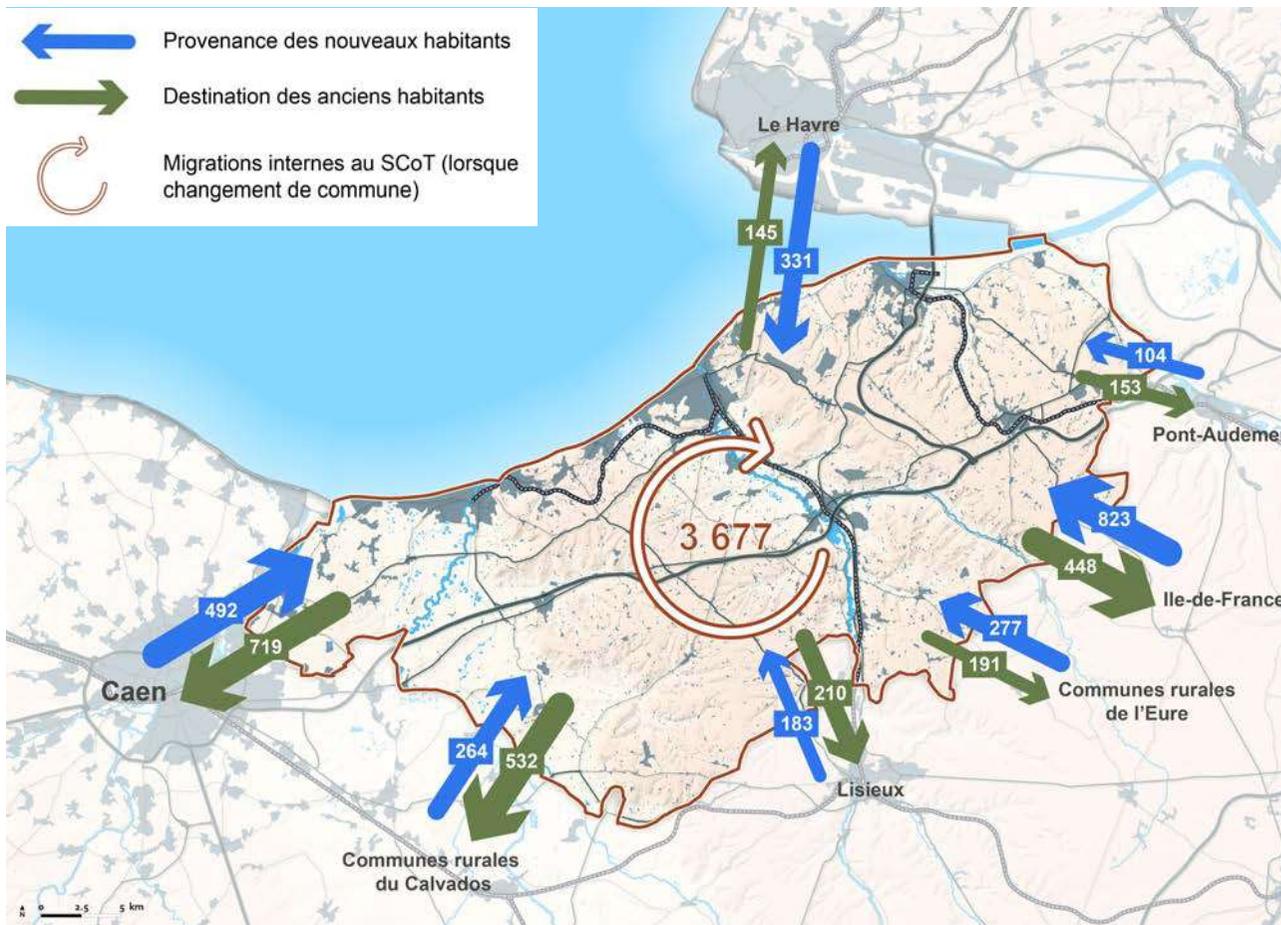
Les migrations résidentielles entre 2012 et 2013 dans le SCoT (lorsque changement de commune) et les territoires voisins
(Source : INSEE, fichier MIGCOM 2013 ; traitement : EAU)

EPCI de départs entre 2012 et 2013
(Source : INSEE, fichier MIGCOM 2013 ; traitement : EAU)

EPCI de résidence antérieure	Nombre de départs	%
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	644	15,4%
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	1 353	32,3%
CC Cœur Côte Fleurie	762	18,2%
CC de Cambremer	354	8,4%
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	1 081	25,8%
Total SCoT NPA	4 193	100%

EPCI d'arrivées entre 2012 et 2013
(Source : INSEE, fichier MIGCOM 2013 ; traitement : EAU)

EPCI de résidence actuelle	Nombre d'arrivées	%
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	497	11,9%
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	1 248	29,9%
CC Cœur Côte Fleurie	841	20,1%
CC de Cambremer	207	4,9%
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	1 387	33,2%
Total SCoT NPA	4 179	100%



Un départ marqué des jeunes

- Au sein des nouveaux arrivants, les différentes classes d'âges sont représentées de façon équivalente. Sur la CC de Cambremer, la part des 15-24 ans est cependant légèrement plus élevée (25,6%) que dans les autres territoires du SCoT. Sur l'ensemble du SCoT, la part des 25-50 ans accueillis demeure faible, en représentant 38% des arrivées. On observe un différentiel positif (plus d'arrivées que de départs) uniquement pour la tranche des 30 – 79 ans, sur l'ensemble du SCoT.
- Concernant les départs, l'équilibre n'est plus aussi manifeste : ce sont en effet les jeunes (moins de 25 ans) qui sont les plus nombreux à quitter le territoire. Sur l'ensemble du SCoT, ils ont représentés près de 44% des départs enregistrés entre 2012 et 2013 ; et le différentiel entre les arrivées et les départs atteint -12,6 points sur cette même période.

Différentiel des arrivées et départs entre 2012 et 2013 selon la classe d'âge

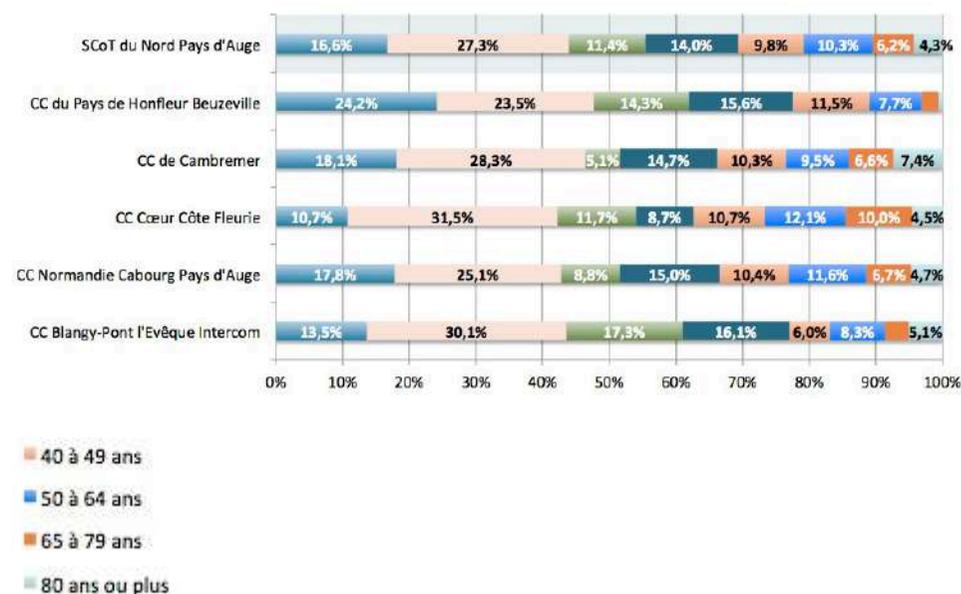
(Source : INSEE, fichier MIGCOM 2013 ; traitement : EAU)

Age des nouveaux habitants	Différentiel arrivées-départs
Moins de 15 ans	-1,0
15 à 24 ans	-12,6
25 à 29 ans	-0,2
30 à 39 ans	0,4
40 à 49 ans	2,8
50 à 64 ans	5,8
65 à 79 ans	6,2
80 ans ou plus	-1,3

Classes d'âges des nouveaux résidents du SCoT, arrivés entre 2012 et 2013
(Source : INSEE, fichier MIGCOM 2013 ; traitement : EAU)



Classes d'âges des habitants quittant le SCoT entre 2012 et 2013
(Source : INSEE, fichier MIGCOM 2013 ; traitement : EAU)



Les Catégories Socio-Professionnelles : un accueil massif de retraités, et des cadres encore peu présents

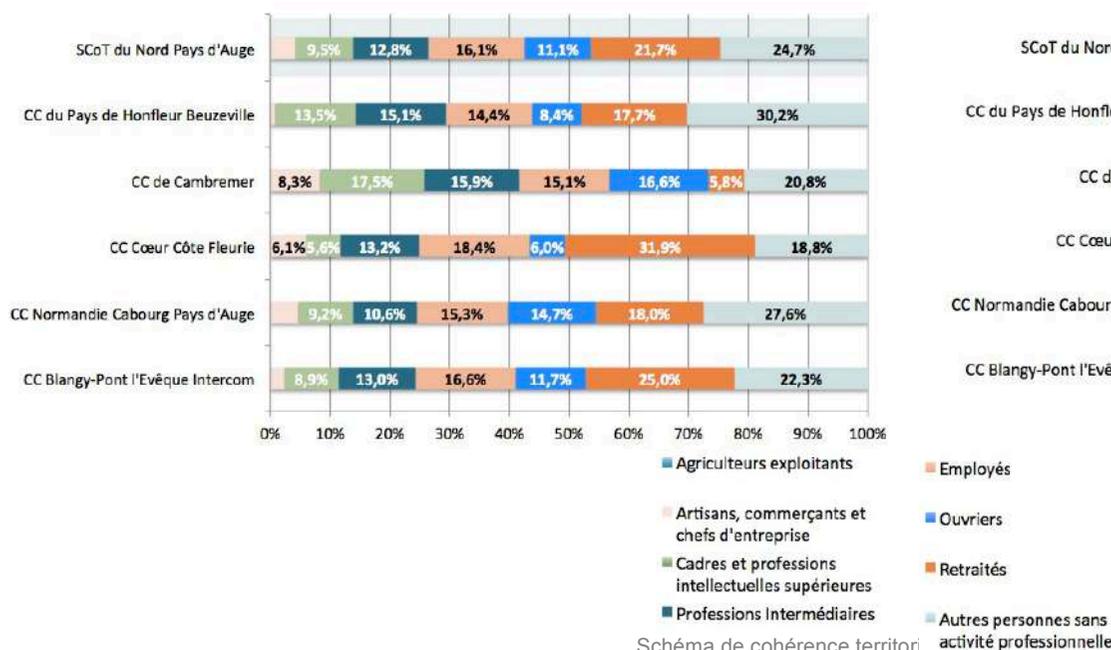
- Le territoire accueille une part non négligeable de retraités (21,7%), ainsi que de nombreuses personnes sans activités professionnelles, qui représentent près d'un quart des arrivées. Il peut s'agir de chômeurs ou d'inactifs. Les cadres et professions intellectuelles supérieures restent minoritaires au sein des arrivants (moins de 10%), bien que leur part s'élève à 17,5% pour la CC de Cambremer. Ils sont néanmoins plus nombreux à arriver sur le territoire qu'à en partir. La CC de Cambremer accueille bien moins de retraités (seulement 5,8%) que les autres territoires de comparaison, qui se tournent davantage vers le littoral. Ils représentent par exemple 32% des arrivants de la CC Cœur Côte Fleurie.
- Une majorité des départs concernent des personnes sans activité professionnelle, ce qui peut être corrélé à l'important départ des jeunes du territoire. Les retraités sont eux aussi assez mobiles, en représentant 13,4% des départs (21,3% pour la CC Cœur Côte Fleurie), mais demeurent quand même nettement moins nombreux à partir qu'à arriver.

Différentiel des arrivées et départs entre 2012 et 2013 selon la CSP

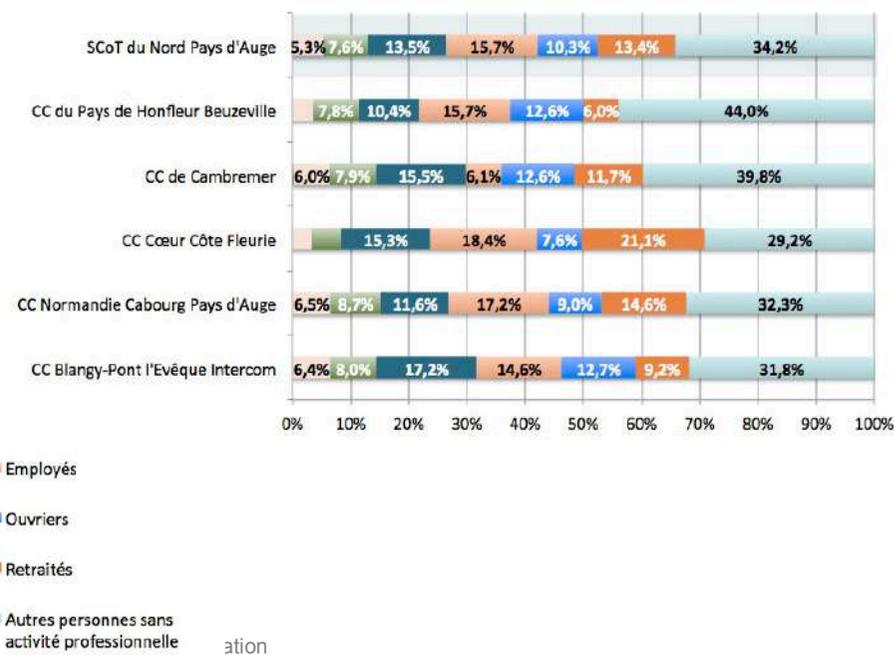
(Source : INSEE, fichier MIGCOM 2013 ; traitement : EAU)

CSP	Différentiel arrivées-départs
Agriculteurs exploitants	0,0
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	-1,1
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1,9
Professions Intermédiaires	-0,7
Employés	0,4
Ouvriers	0,8
Retraités	8,3
Autres personnes sans activité professionnelle	-9,5

CSP des nouveaux résidents du SCoT, arrivés entre 2012 et 2013
(Source : INSEE, fichier MIGCOM 2013 ; traitement : EAU)



CSP des habitants quittant le SCoT entre 2012 et 2013
(Source : INSEE, fichier MIGCOM 2013 ; traitement : EAU)



Les projections démographiques

Trois hypothèses de développement peuvent être avancées pour le territoire du SCoT :

- Une hypothèse tendancielle, où suivant un taux d'évolution annuelle moyen de 0,55%, la population du SCoT atteindrait 117 567 habitants en 2038 (+ 600 habitants/an).

Le vieillissement continue à marquer la population. Les seniors, une fois arrivés à l'âge de la retraite, s'installent sur le territoire, au sein de leurs résidences autrefois secondaires à proximité du littoral, qui continue d'attirer résidents et touristes. Le cœur du territoire peine cependant à attirer les jeunes ménages, qui seraient à même de renouveler la population. Cependant, les franges du territoire (à l'ouest du SCoT, et autour de Beuzeville) bénéficient de la périurbanisation de Caen d'une part, et du Havre d'autre part, menant à l'installation de jeunes actifs désireux de bénéficier d'un cadre de vie attractif, et pouvant accéder aisément à leur lieu de travail, ce que permettent les infrastructures du Nord Pays d'Auge.

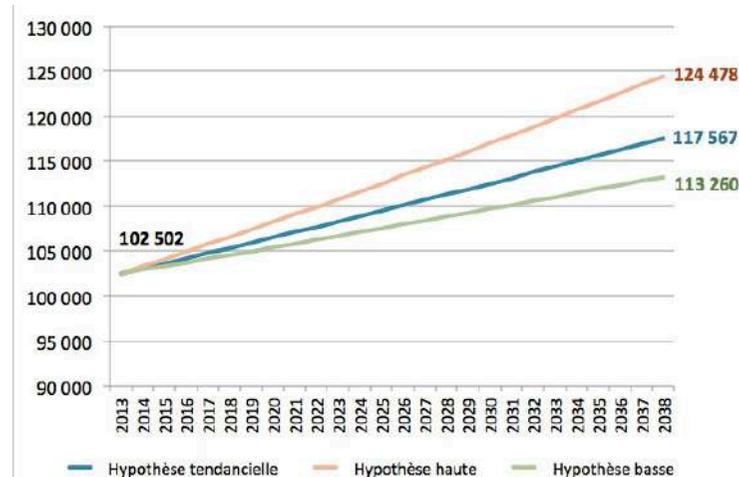
- Une hypothèse basse, où la population en 2038 atteindrait 113 260 habitants, avec un taux d'évolution annuelle moyen de 0,4% (+ 430 habitants/an).

Le vieillissement s'accroît, et le solde naturel se dégrade de manière inédite sur le territoire. Si le littoral est toujours attractif, seules les personnes retraitées et aisées peuvent s'y installer, car le prix de l'immobilier est plus fort que dans les espaces voisins. La périurbanisation de Caen et du Havre demeure insuffisante pour compenser les pertes démographiques du SCoT, et les jeunes actifs préfèrent s'installer dans les agglomérations voisines, où l'offre d'emplois et de logements est plus large.

- Une hypothèse haute, plus optimiste, où, avec un taux d'évolution annuelle moyen de 0,78%, la population du SCoT serait de 124 480 à l'horizon 2038 (+ 880 habitants/an).

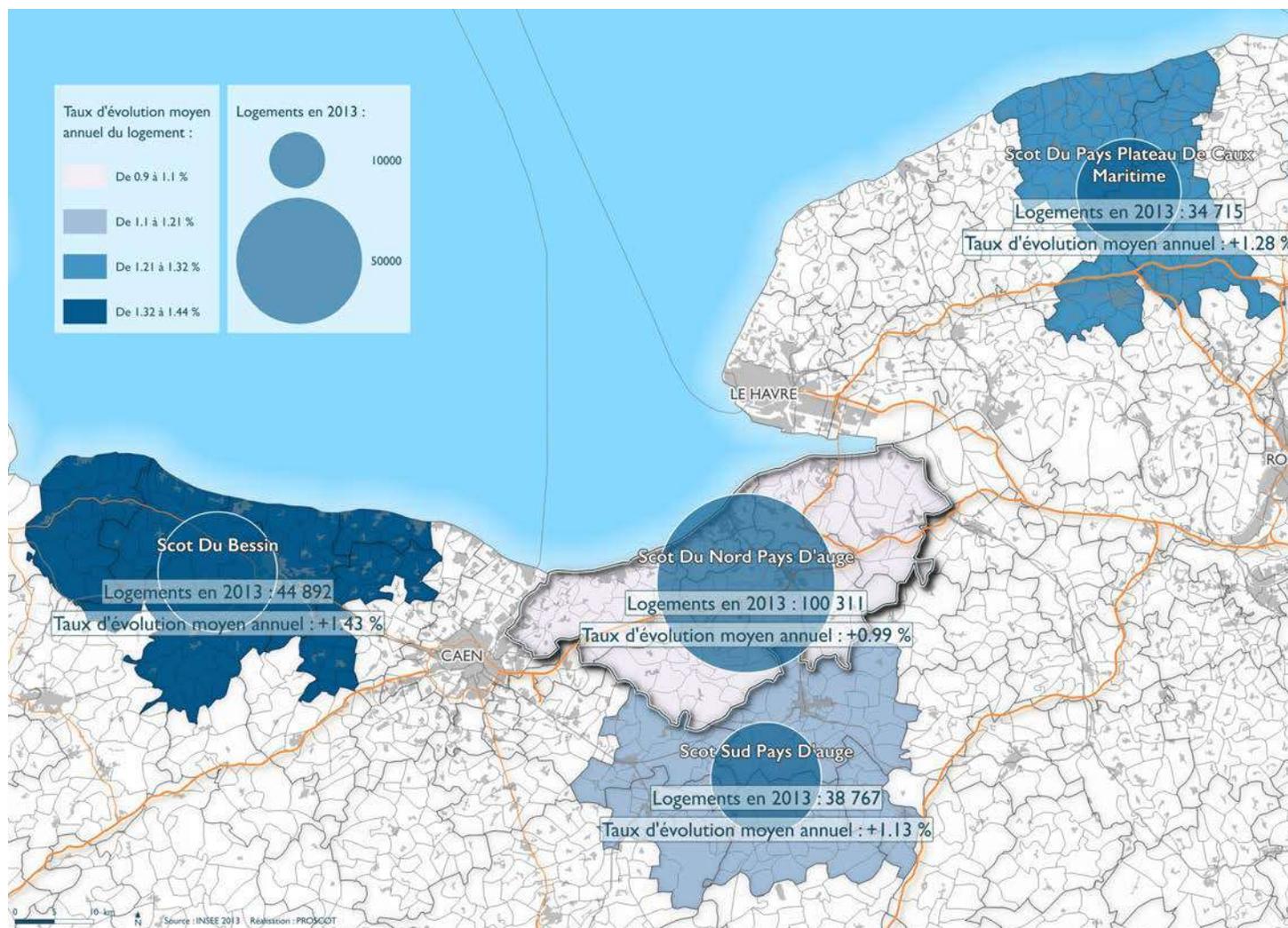
L'attractivité du Nord Pays d'Auge repose sur son paysage bocager, ses vallons accidentés, et sa frange littorale, très prisée. Le territoire continue d'attirer fortement résidents et touristes, grâce à une politique touristique forte. Les flux de population entraînent la croissance des emplois : de services (équipements touristiques) et présents (liés à la silver économie par exemple). Des jeunes actifs viennent donc s'installer sur le territoire, attirés par ces opportunités économiques, permettant un renouvellement de la population.

Projections démographiques à l'horizon 2038
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



5. LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

Les logements en 2013 et le taux d'évolution moyen annuel du parc entre 2008 et 2013 au sein du SCoT et des territoires de comparaison
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

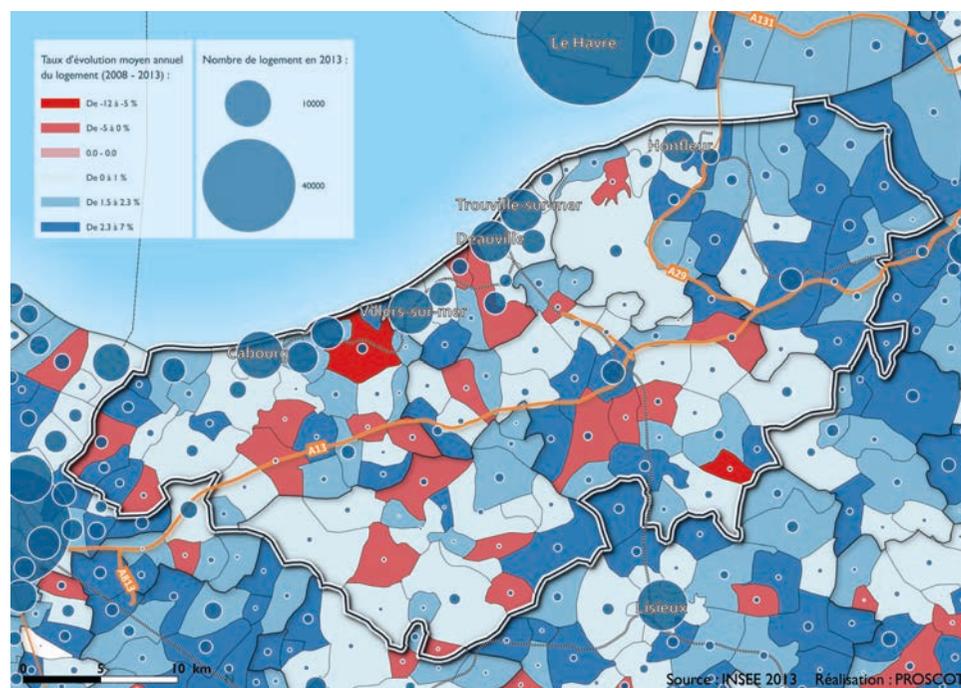


Une importante dynamique de construction de logements sur le SCoT

Typologie des logements du SCoT et des territoires voisins en 2013
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

	Logements		Dont résidences principales		Dont résidences secondaires		Dont logements vacants	
	Nombre		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	10 027		7 009	70%	2 388	24%	631	6%
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	31 570		13 000	41%	17 680	56%	890	3%
CC Cœur Côte Fleurie	37 839		10 598	28%	26 024	69%	1 217	3%
CC de Cambremer	3 314		2 338	71%	764	23%	212	6%
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	17 560		12 662	72%	3 402	19%	1 496	9%
SCoT du Nord Pays d'Auge	100 311		45 607	45%	50 258	50%	4 446	4%
SCoT Sud Pays d'Auge	38 767		32 598	84%	2 727	7%	3 443	9%
SCoT du Bessin	44 892		33 578	75%	8 481	19%	2 833	6%
SCoT du Pays Plateau de Caux maritime	34 715		28 393	82%	4 171	12%	2 151	6%
Département Calvados	399 258		303 280	76%	71 155	18%	24 824	6%
Région Normandie	1 750 682		1 450 908	83%	171 305	10%	128 469	7%

Nombre de logements en 2013 et taux d'évolution moyen annuel des logements entre 2008 et 2013
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



Le SCoT compte 100 311 logements en 2013, ce qui représente un quart des logements du département. Le parc de logements de Nord Pays d'Auge est nettement plus étoffé que celui des territoires de comparaison, qui ne dépasse pas les 45 000 logements.

En interne du SCoT, le poids du parc diffère d'un EPCI à l'autre : la CC de Cambremer constitue en effet la moins pourvue, avec 3 300 logements, tandis que la CC Cœur Côte Fleurie dispose d'une offre résidentielle très importante, au delà de 37 800 logements (soit un tiers du parc du SCoT). Avec la CC Normandie Cabourg Pays d'Auge (31 500 logements), il s'agit des deux EPCI les plus peuplés du SCoT.

Les communes dotées du plus grand nombre de logements sont celles situées sur la cote. Mais alors qu'Honfleur est la commune la plus peuplée, elle ne se situe qu'en 5^{ème} position (5 200 logements) derrière Cabourg (10 500 logements), Villers-sur-mer (9 700), Trouville-sur-mer (8 500) et Deauville (8 300). Ceci s'explique à la fois par le desserrement des ménages, qui est par exemple plus élevé à Deauville qu'à Honfleur, où les ménages sont en moyenne de taille plus importante (davantage de familles et de jeunes ménages), mais aussi par le nombre de résidences secondaires, qui domine nettement au sein des communes littorales.

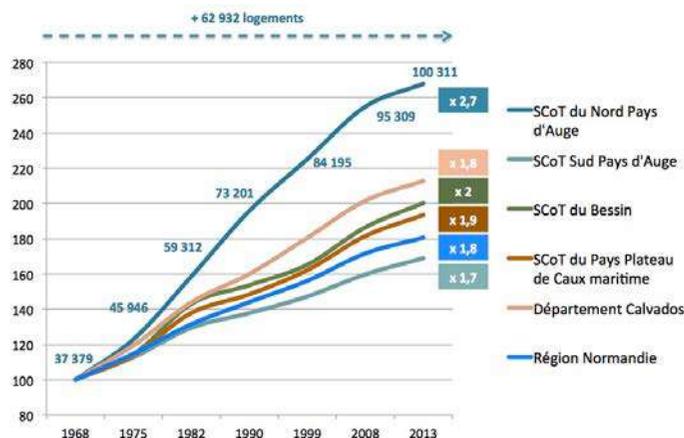
Les 10 communes possédant la population la plus élevée, et celles ayant le parc de logements le plus important en 2013 au sein du SCoT
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

Les 10 communes du SCoT les plus peuplées	Population 2013	Les 10 communes du SCoT au parc le plus étoffé	Logements 2013
Honfleur	7676	Cabourg	10 500
Dives-sur-Mer	5814	Villers-sur-Mer	9 696
Trouville-sur-Mer	4728	Trouville-sur-Mer	8 495
Pont-l'Évêque	4534	Deauville	8 301
Beuzeville	4471	Honfleur	5 228
Touques	3861	Houlgate	5 020
Deauville	3740	Dives-sur-Mer	4 573
Cabourg	3709	Blonville-sur-Mer	2 868
Villers-sur-Mer	2721	Touques	2 854
La Rivière-Saint-Sauveur	2303	Merville-Franceville-Plage	2 778

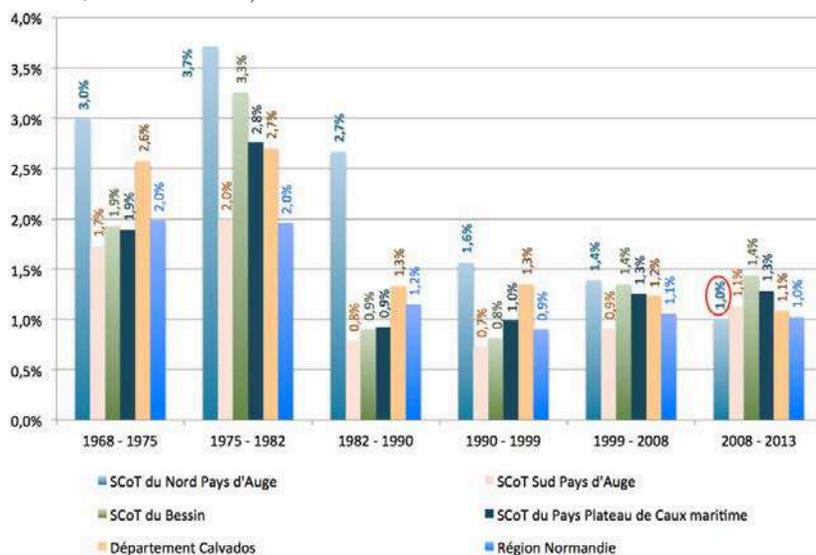
Depuis 1968, le nombre de logements n'a eu de cesse d'augmenter, passant de 37 380 en 1968 à 100 311 en 2013. Le parc a donc vu son nombre multiplié par 2,7 en 45 ans. Il s'agit du territoire ayant connu la plus forte augmentation de son parc sur l'ensemble des territoires de comparaison.

Après une période de forte augmentation du nombre de logements sur le territoire (jusqu'à +3,7% par an entre 1975 et 1982), le taux de construction annuel s'est nettement ralenti sur l'ensemble du SCoT jusqu'à atteindre 1% par an en 2013.

Evolution du nombre de logements depuis entre 1968 et 2013
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



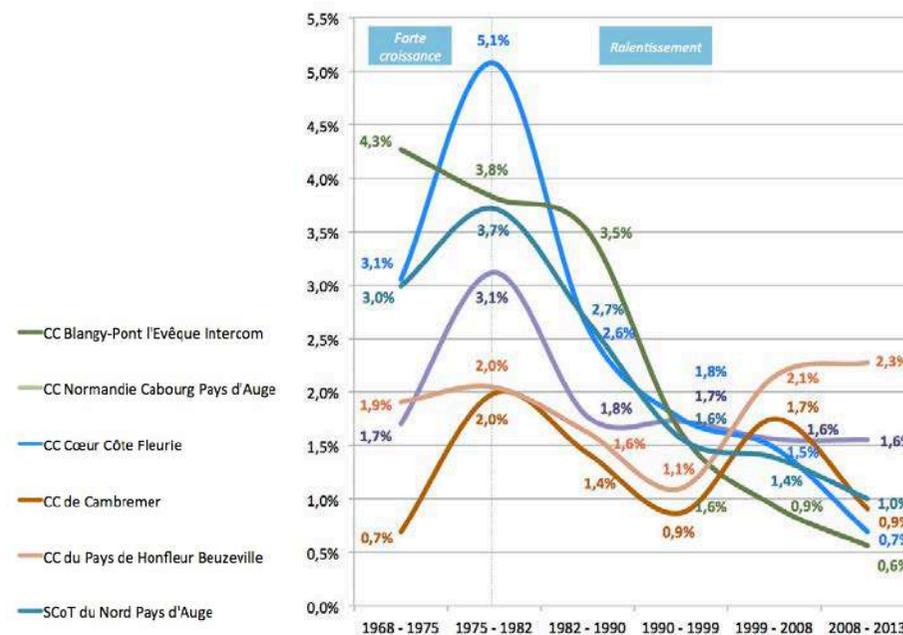
Evolution moyenne annuelle du nombre de logements dans le SCoT et les territoires de comparaison
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



La dynamique a repris légèrement pour certains EPCI entre 1990 et 2008 (CC de Cambremer et CC du Pays de Honfleur Beuzeville – surtout sur sa partie est, qui est la plus dynamique du SCoT) avant de ralentir à nouveau. La CC Cœur Côte Fleurie quant à elle connaît un rythme de construction de logement en baisse depuis 1968, passant ainsi de 4,3% par an à 0,6% en 2013, ce qui constitue aujourd'hui le rythme annuel le plus faible du SCoT.

Le taux moyen annuel du SCoT NPA est demeuré plus élevé (+3% entre 1968 et 1975 ; +3,7% sur la période suivante) que celui des territoires voisins jusqu'à 2008, où, avec un rythme de 1% par an entre 2008 et 2013, il représente le taux le plus faible des SCoT étudiés. Il est cependant équivalent au taux annuel moyen régional.

Evolution moyenne annuelle du nombre de logements dans le SCoT et ses EPCI
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



Une part majoritaire de résidences secondaires dans le parc de logements total

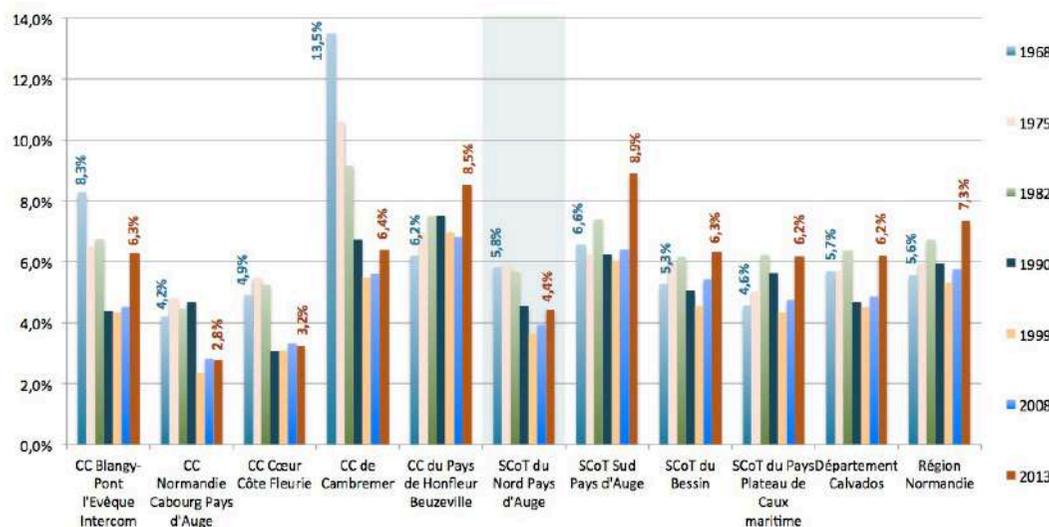
Depuis 1968, la composition du parc de logements du SCoT a fortement évolué, au profit des résidences secondaires, passant de 29,7% du parc à 50,2% du parc en 2013 (contre seulement 10% à l'échelle régionale, et 18% dans le Calvados). Dans la CC Cœur Côte Fleurie, la part des résidences secondaires atteint 69% du parc.

La part de la vacance reste quant à elle sensiblement la même, son poids relatif passant de 5,8% à 4,4%.

En conséquence, ce sont les résidences principales qui ont vu leur part réduire, représentant 45,4% du parc du SCoT en 2013.

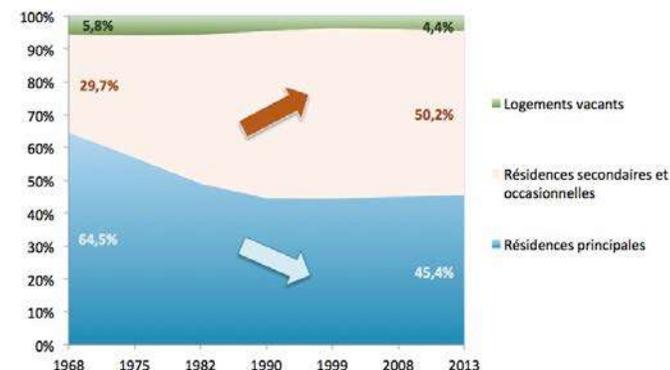
En comparaison avec les SCoT similaires, la part de logements vacants en Nord Pays d'Auge demeure faible, étant de 4,4% en 2013, contre 8,9% en Sud Pays d'Auge, ou 7,3% sur l'ensemble de la Région. Cette proportion est en baisse au sein de tous les EPCI du SCoT, depuis 1968. Elle s'est notamment fortement résorbée dans la CC de Cambremer, où elle atteignait 13,5% en 1968, et est de 6,4% en 2013. C'est dans la CC Normandie Cabourg Pays d'Auge que la part de logements vacants est la plus faible, en représentant seulement 2,8% du parc de logements.

Evolution de la part des logements vacants sur les territoires étudiés depuis 1968 (Source : INSEE ; traitement : EAU)



Evolution de la composition du parc de logements du SCoT depuis 1968

(Source : INSEE ; traitement : EAU)



La faible part de la vacance s'explique notamment par la situation de certaines intercommunalités, en zone littorale donc de forte pression. La part de la vacance se révèle cependant plus élevée au sein de la CC du Pays de Honfleur Beuzeville (8,5%), aux espaces inégalement soumis à la pression immobilière et foncière.

Evolution du nombre de logements vacants au sein du SCoT depuis 1968 (Source : INSEE ; traitement : EAU)

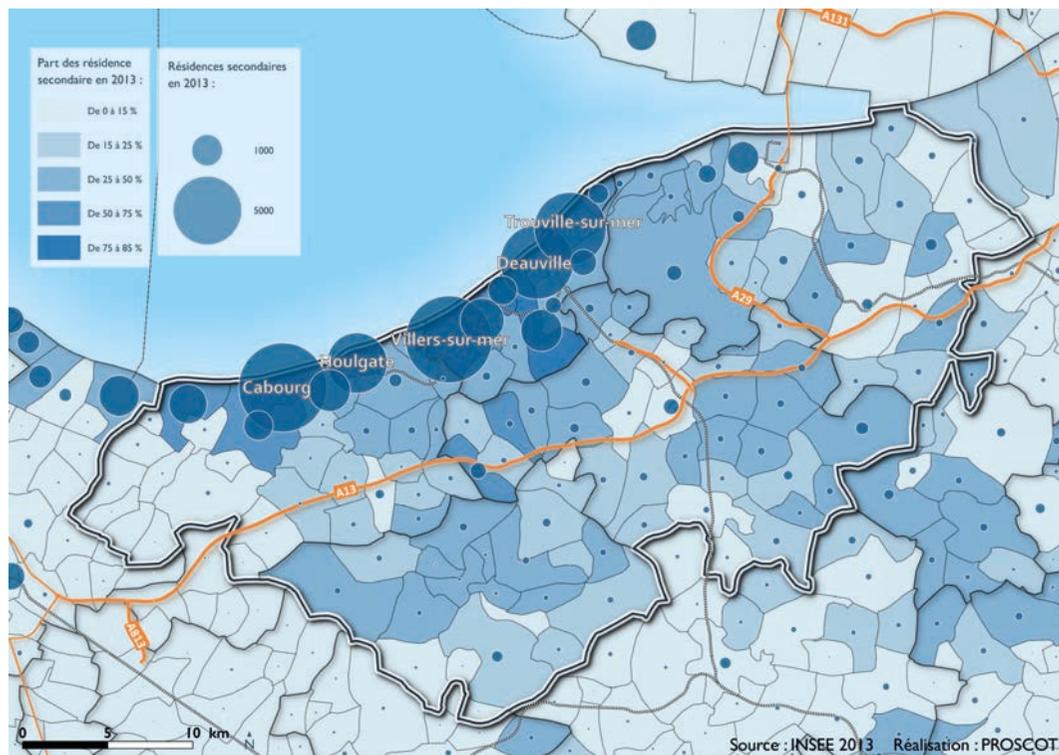
	Logements vacants 1968	Logements vacants 1975	Logements vacants 1982	Logements vacants 1990	Logements vacants 1999	Logements vacants 2008	Logements vacants 2013
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	357	315	406	304	349	419	631
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	446	629	825	1 065	623	856	890
CC Cœur Côte Fleurie	627	937	1 162	891	1 041	1 222	1 217
CC de Cambremer	251	207	205	169	149	177	212
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	488	624	776	885	902	1 069	1 496
SCoT du Nord Pays d'Auge	2 169	2 712	3 374	3 314	3 064	3 743	4 446

Evolution de la part des résidences secondaires au sein du SCoT depuis 1968
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	11,0%	17,2%	22,3%	25,3%	25,3%	24,2%	23,8%
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	36,0%	40,8%	52,5%	55,5%	57,8%	56,8%	56,2%
CC Cœur Côte Fleurie	46,8%	54,8%	61,6%	69,0%	69,4%	68,7%	68,8%
CC de Cambremer	11,2%	20,0%	24,4%	26,2%	24,5%	24,7%	23,1%
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	8,2%	13,2%	15,4%	17,5%	16,8%	19,3%	19,4%
SCoT du Nord Pays d'Auge	29,7%	37,2%	45,3%	50,9%	52,0%	51,0%	50,2%

Les résidences secondaires sont très représentées au sein du parc de logements du SCoT. Elles se concentrent principalement sur le littoral, touristique et accessible. Ainsi, la CC Cœur Côte Fleurie enregistre près de 69% de résidences principales, et la CC Normandie Cabourg Pays d'Auge, 56%. Si cette part a, à l'échelle du SCoT, fortement augmenté entre 1968 et 1999 (de 30 à 52%), elle tend à se réduire quelque peu depuis, atteignant 50,2% sur l'ensemble du SCoT en 2013.

Nombre et part des résidences secondaires au sein du SCoT en 2013
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

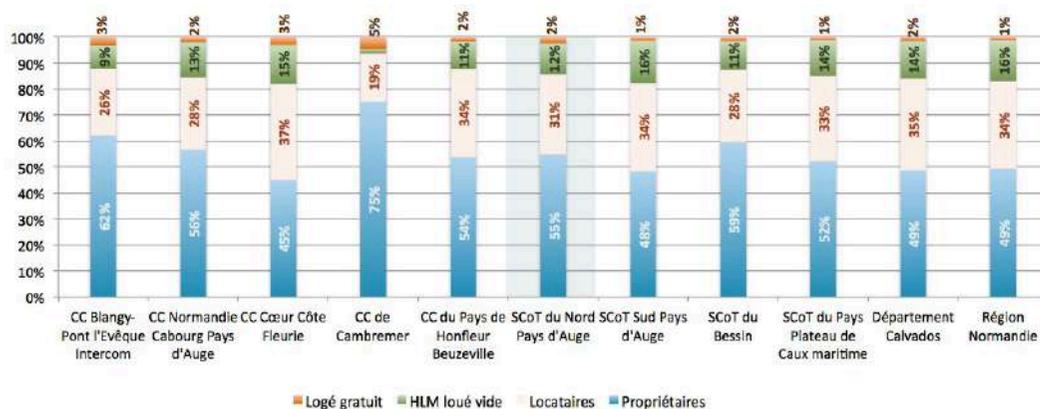


- Grâce à l'accessibilité du territoire augeron, les propriétaires d'une résidence secondaire au sein du SCoT peuvent s'y rendre régulièrement, et même parfois être bi-résidents. Ce phénomène nuance alors les chiffres de l'INSEE sur le nombre de résidents principaux à l'année, le territoire « vécu » comptant davantage de résidents que le simple nombre de résidents principaux. Le phénomène de la bi-résidence est propre aux territoires touristiques, comme le littoral normand.

6. LA QUALITE DU PARC RESIDENTIEL

Le statut des résidences principales : une majorité de propriétaires occupants

Statut d'occupation des résidences principales en 2013
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



Logé gratuit : Ce statut s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer.

En 2013, l'ensemble des territoires du SCoT, hormis la CC Cœur Côte Fleurie, ont une proportion de propriétaires plus élevée que la moyenne régionale et départementale (jusqu'à 75% pour la CC de Cambremer)

La proportion de personnes logées gratuitement est plus élevée sur le SCoT que dans les territoires de comparaison (jusqu'à 5% dans la CC de Cambremer).

Concernant les locataires, les situations sont variées : leur part oscille entre 19% au sein de la CC de Cambremer, et 37% à Cœur Côte Fleurie.

En termes de variation, seules les personnes logées gratuitement ont vu leur nombre baisser (- 88) entre 2008 et 2013 sur le SCoT, comme au sein du Calvados et plus largement de la Normandie. Les autres statuts ont continué d'augmenter sur la période récente, avec quelques disparités internes au SCoT pour la location et les HLM loués vides.

Statut d'occupation des résidences principales en 2013, et évolution sur la période récente (2008-2013)
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

	Propriétaires		Locataires		HLM loué vide		Logé gratuit	
	Nombre	2008-13	Nombre	2008-13	Nombre	2008-13	Nombre	2008-13
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	4 768	386	1 996	0	696	15	244	8
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	8 413	474	4 194	169	2 011	140	279	-24
CC Cœur Côte Fleurie	5 593	148	4 636	176	1 864	-24	369	-20
CC de Cambremer	1 786	134	444	-10	39	-9	108	8
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	7 620	622	4 809	503	1 515	156	232	-59
SCoT du Nord Pays d'Auge	28 180	1 763	16 079	839	6 125	279	1 233	-88
SCoT Sud Pays d'Auge	18 802	1 173	13 231	-57	6 372	-154	564	-65
SCoT du Bessin	22 393	1 623	10 607	623	4 125	71	577	-141
SCoT du Pays Plateau de Caux maritime	17 199	1 340	10 764	304	4 485	-110	430	-117
Département Calvados	172 511	10 204	125 354	3 438	51 103	1 213	5 414	-551
Région Normandie	843 624	38 966	584 238	15 361	266 181	5 879	23 047	-2 580

La typologie des résidences principales : une situation contrastée dans le SCoT

Evolution de la typologie du parc de résidences principales entre 2008 et 2013
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

	2008				2013				Variation 2008 - 2013	
	Maisons		Appartements		Maisons		Appartements		Maisons	Appartements
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	7 926	88%	1 116	12%	8 513	88%	1 203	12%	587	87
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	15 584	53%	13 792	47%	16 791	54%	14 311	46%	1 207	519
CC Cœur Côte Fleurie	11 657	32%	24 575	68%	12 300	33%	25 190	67%	643	615
CC de Cambremer	3 049	97%	92	3%	3 193	97%	104	3%	145	13
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	11 533	75%	3 778	25%	12 662	72%	4 805	28%	1 129	1 027
SCoT du Nord Pays d'Auge	49 749	53%	43 352	47%	53 460	54%	45 613	46%	3 711	2 261
SCoT Sud Pays d'Auge	26 181	72%	10 067	28%	27 806	72%	10 687	28%	1 625	620
SCoT du Bessin	31 281	76%	9 676	24%	33 876	76%	10 435	24%	2 594	760
SCoT du Pays Plateau de Caux maritime	26 344	82%	5 593	18%	28 074	82%	6 102	18%	1 730	509
Département Calvados	228 035	61%	144 426	39%	243 884	62%	151 407	38%	15 849	6 980
Région Normandie	1 101 101	67%	539 655	33%	1 167 004	67%	564 773	33%	65 903	25 118

En 2013, le SCoT compte 54% de maisons pour 46% d'appartements. La répartition à l'échelle départementale est davantage déséquilibrée, au profit de la maison qui représente 62% des résidences principales. Au sein du SCoT du Pays Plateau de Caux maritime, cette part atteint même 82%.

En interne, le territoire enregistre cependant d'importantes disparités :

- Dans la CC de Cambremer, la quasi-totalité du parc de résidences principales est constituée de maisons (97%). Leur part est également très élevée au sein de la CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom (88%).
- A contrario, au sein de la CC Cœur Côte Fleurie, ce sont les appartements qui sont davantage représentés au sein des résidences principales (67% du parc).
- La CC Normandie Cabourg Pays d'Auge connaît une répartition plus équilibrée entre maisons et appartements (respectivement 54 et 46%).

Et cette situation contrastée a peu évolué depuis 2008, les proportions étant sensiblement les mêmes dans tous les territoires. Entre 2008 et 2013, 3 700 maisons ont été construites sur le territoire, contre 2 300 appartements.

Des logements très majoritairement de grande taille

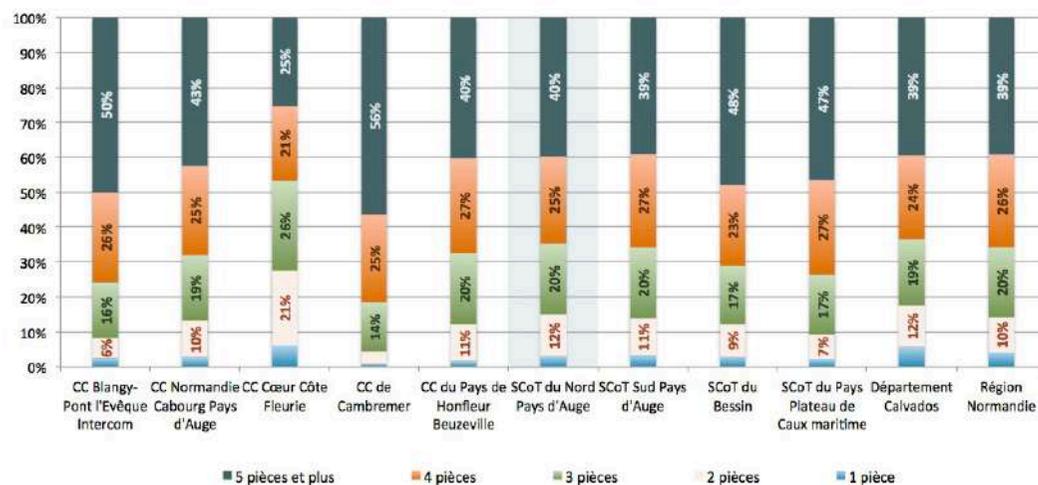
Le SCoT Nord Pays d’Auge, à l’instar du département et de la région, se caractérise par une forte proportion de logements de grande taille : les 4 pièces représentent en effet un quart du parc, tandis que les 5 pièces et plus représentent 40% des résidences principales. Il existe ainsi une faible proportion de studios et de 2 pièces, dont la part s’élève respectivement à 3 et 12%.

Les grands logements représentent plus de la moitié (56%) des résidences principales dans la CC de Cambremer, en lien avec l’importante part de maisons au sein des résidences principales, et avec la forte présence de ménages avec enfants (un tiers des ménages).

La CC Cœur Côte Fleurie, davantage pourvue en appartements, dispose quant à elle d’une part plus importante de studios (6%) et de 2 pièces (21%), ce qui la distingue nettement des autres territoires étudiés. Le caractère touristique de l’EPCI explique en partie cette prédominance, ainsi que le vieillissement – et donc un desserrement – plus intenses que sur les autres territoires du SCoT.

Entre 2008 et 2013, ces contrastes au sein du territoire se sont accentués : 1 008 logements de 5 pièces et plus ont été construits, contre une baisse enregistrée de 65 studios au sein du SCoT (pouvant faire suite à des fusions de logements ou des opérations de destruction / renouvellement). La CC Cœur Côte Fleurie a été la plus dynamique en termes de construction de studios et de 2 pièces (+ 230), et les grands logements se sont particulièrement développés au sein de la CC du Pays de Honfleur Beuzeville (+ 628 4 pièces et plus) et de la CC Normandie Cabourg Pays d’Auge (+ 489 4 pièces et plus) pour répondre à une demande familiale et/ou portée sur la résidence secondaire.

Répartition des résidences principales par taille en 2013
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



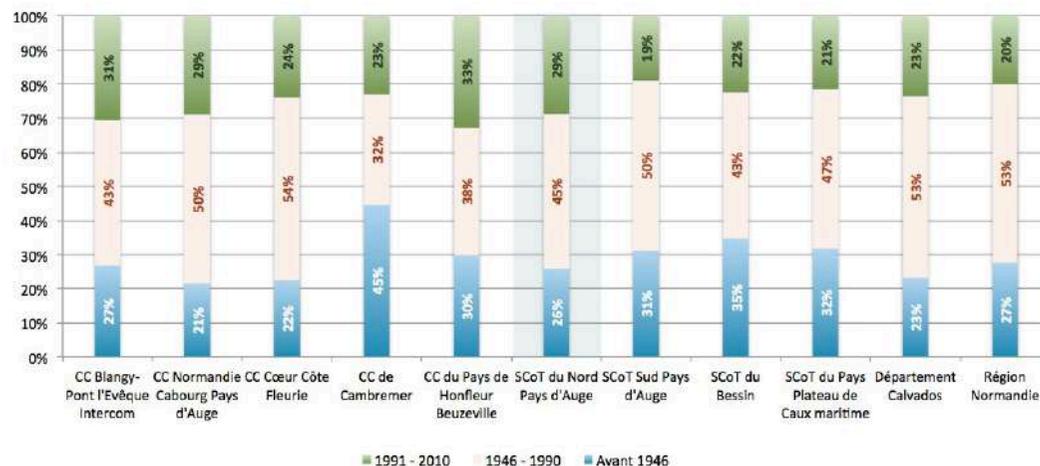
Evolution des résidences principales selon leur taille entre 2008 et 2013
(Source : INSEE ; traitement : EAU)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	0	-32	83	57	286
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	-12	68	74	123	366
CC Cœur Côte Fleurie	46	184	144	65	-136
CC de Cambremer	-5	0	31	-5	111
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	-95	178	355	247	381
SCoT du Nord Pays d'Auge	-65	398	687	487	1 008
SCoT Sud Pays d'Auge	-66	363	57	311	386
SCoT du Bessin	9	179	186	425	1 306
SCoT du Pays Plateau de Caux maritime	-98	223	-48	428	1 021
Département Calvados	-652	1 984	1 887	3 294	6 578
Région Normandie	-1 495	3 025	7 977	10 936	31 302

Un parc résidentiel relativement récent

Ancienneté des résidences principales du SCoT en 2013

(Source : INSEE ; traitement : EAU)



En comparaison avec le Calvados et la Normandie, une importante part des résidences principales du SCoT sont récentes, ayant été construites entre 1991 et 2010 (29% en Nord Pays d'Auge contre 20% pour l'ensemble de la Normandie). Au sein du SCoT, c'est particulièrement la CC du Pays de Honfleur Beuzeville (33%) et la CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom (31%) qui ont porté cette dynamique de construction.

La CC de Cambremer compte quant à elle un parc majoritairement plus ancien, avec 45% de ses résidences principales construites avant 1946.

Une construction dynamique entre 2005 et 2008

Logements commencés entre 2005 et 2014
(Source : Sitadel2 ; traitement : EAU)

	2005 - 2014		Dont 2005 - 2007		Dont 2008 - 2013	
	log com	% SCoT	log com	% SCoT	log com	% SCoT
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	1 262	13%	614	15%	618	13%
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	2 630	28%	1 107	28%	1 357	29%
CC Cœur Côte Fleurie	2 057	22%	1 024	25%	778	17%
CC de Cambremer	297	3%	134	3%	146	3%
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	3 198	34%	1 137	28%	1 766	38%
SCoT du Nord Pays d'Auge	9 444	100%	4 016	100%	4 665	100%
SCoT Sud Pays d'Auge	4 022		1 958		1 938	
SCoT du Bessin	5 258		2 329		2 684	
SCoT du Pays Plateau de Caux maritime	3 601		1 126		2 119	
Département Calvados	44 116		16 307		24 669	
Région Normandie	173 524		65 517		95 475	

Près de 9 500 logements ont été commencés entre 2005 et 2014 sur le territoire du SCoT, ce qui en fait le territoire le plus dynamique parmi les territoires de comparaison (voir page suivante).

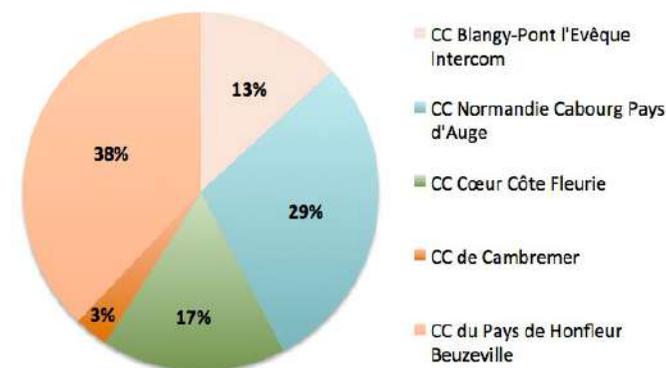
En lien direct avec les évolutions démographiques de la période récente, les EPCI ayant le plus étoffé leur parc sont la CC du Pays de Honfleur Beuzeville (3 200 logements neufs) suivie de la CC Normandie Cabourg Pays d'Auge (2 630 logements). En 2007, 575 logements avaient été entamés dans la CC Cœur Côte Fleurie, avant que le marché ne subisse la crise de 2008.

Le Nord Pays d'Auge a connu un rebond de la construction dans son ensemble entre 2005 et 2008, avant la crise de l'immobilier. Après une réduction notable du nombre de logements commencés (moins de 700 au cours de l'année 2009), la construction a repris doucement, sans toutefois retrouver son rythme d'avant la crise (850 logements en 2005 ; 1 600 logements en 2007). Les promoteurs vont alors préférer se positionner sur les produits les moins risqués (petites surfaces sur les communes littorales touristiques ; grandes surfaces dans les communes plus rurales, pour répondre aux besoins des familles).

La corrélation entre évolution démographique et construction n'est pas évidente comme le montre le tableau ci-contre. L'inertie du marché immobilier, le vieillissement de la population et la forte part de résidences secondaires – en particulier sur les territoires littoraux – participent de ce décalage.

7. BESOINS EN LOGEMENTS ET MARCHÉ IMMOBILIER

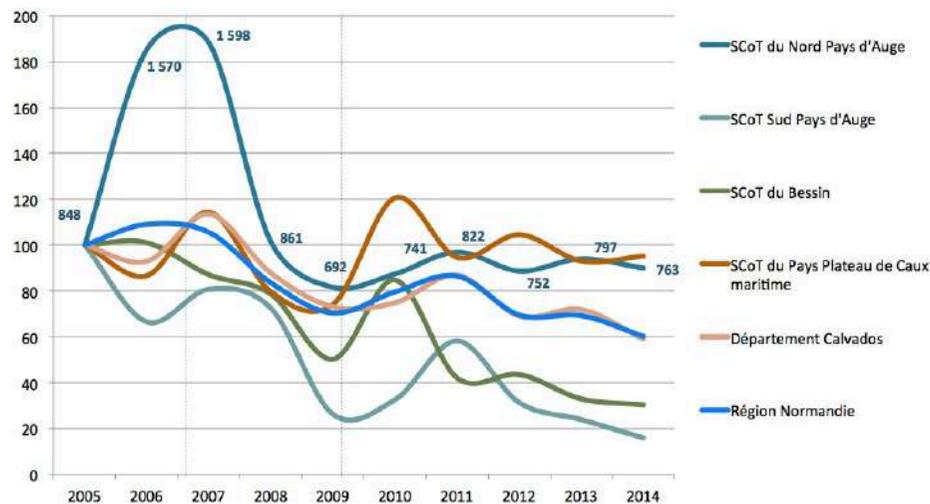
Logements commencés entre 2008 et 2013 dans le SCoT
(Source : Sitadel2 ; traitement : EAU)



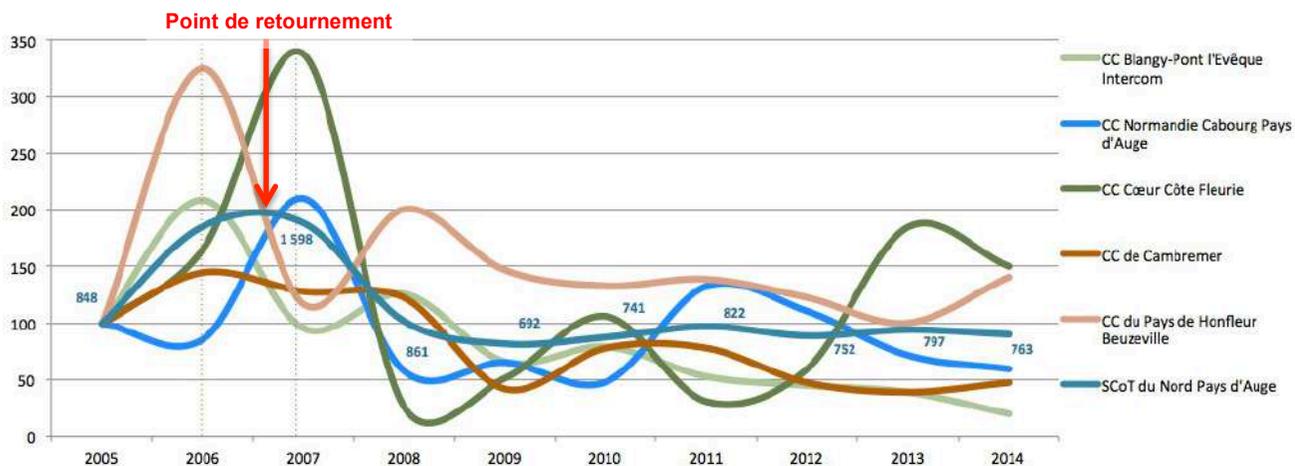
Les 10 communes du SCoT ayant le plus entamé de logements entre 2008 et 2013, et la variation de population sur la même période
(Source : Sitadel2 et INSEE ; traitement : EAU)

Communes du SCoT	Log com 2008 - 2013	Var pop 2008-2013
La Rivière-Saint-Sauveur	361	278
Honfleur	344	-487
Cabourg	323	-317
Deauville	295	-228
Trouville-sur-Mer	242	-136
Beuzeville	217	822
Équemauville	210	107
Pont-l'Évêque	154	332
Dozulé	152	174
Merville-Franceville-Plage	149	317

Evolution du nombre de logements commencés entre 2008 et 2013 dans le SCoT et les territoires de comparaison
(Source : Sitadel2 ; traitement : EAU – base 100 en 2005)



Evolution du nombre de logements commencés dans les EPCI du SCoT entre 2008 et 2013
(Source : Sitadel2 ; traitement : EAU – base 100 en 2005)



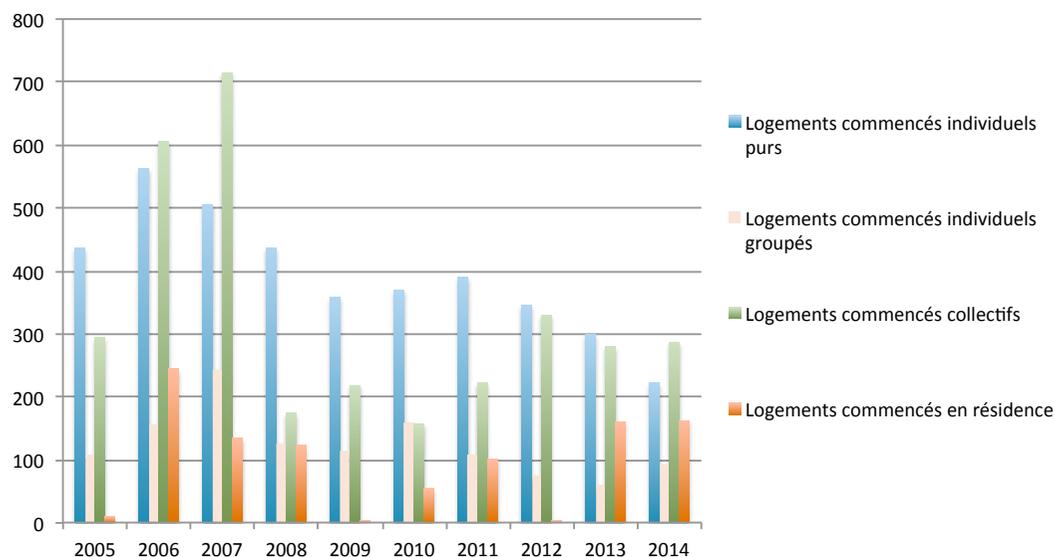
La typologie des nouveaux logements

Si ce sont principalement des logements individuels purs qui ont été commencés sur le territoire du SCoT entre 2005 et 2014, certaines années ont vu un développement plus marqué des logements collectifs, comme entre 2006 et 2007 et en 2012. Ceux-ci ont cependant subi de plein fouet la crise de 2008 en retombant à 175 logements commencés en 2008.

Les logements individuels groupés demeurent quant à eux minoritaires dans la construction récente, tout comme les logements en résidence, dont le poids s'est cependant accru (160 logements commencés au cours de l'année 2014)

Logements individuels groupés : maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux.

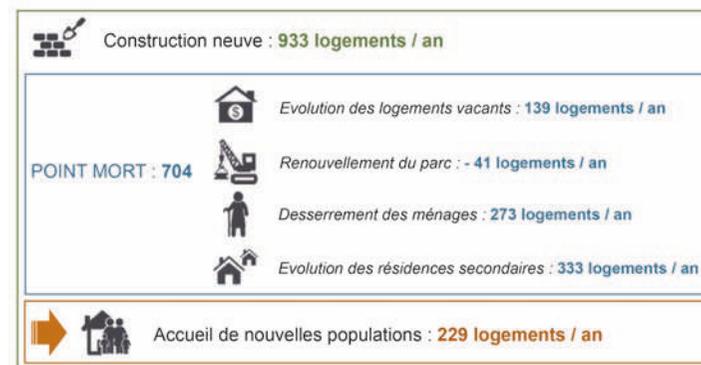
Evolution des typologies de logements commencés au sein du SCoT entre 2005 et 2014
(Source : Sitadel2 ; traitement : EAU)



Un besoin annuel autour de 700 logements pour renouveler la population du SCoT

Point mort : désigne le nombre de logements nouveaux à construire chaque année pour maintenir la population. Il prend en compte le desserrement des ménages, la transformation ou la mobilisation des résidences secondaires et des logements vacants en résidences principales et la destruction de logements.

Répartition moyenne des logements construits entre 2008 et 2013 dans le SCoT
(Source : Sitadel2 ; traitement : EAU)



Entre 2008 et 2013, 933 logements par an ont été construits en moyenne en Nord Pays d'Auge. Cette urbanisation a permis :

- De maintenir la population (704 logements), en prenant en compte l'augmentation de la vacance, les opérations de renouvellement du parc (démolition ou changement de destination, c'est à dire des nouveaux logements n'ayant pas nécessité de construction), le desserrement des ménages, et le nombre de résidences secondaires devenues résidences principales (333 logements par an).
- Mais aussi d'en accueillir de nouvelles, de l'ordre de 229 logements par an.

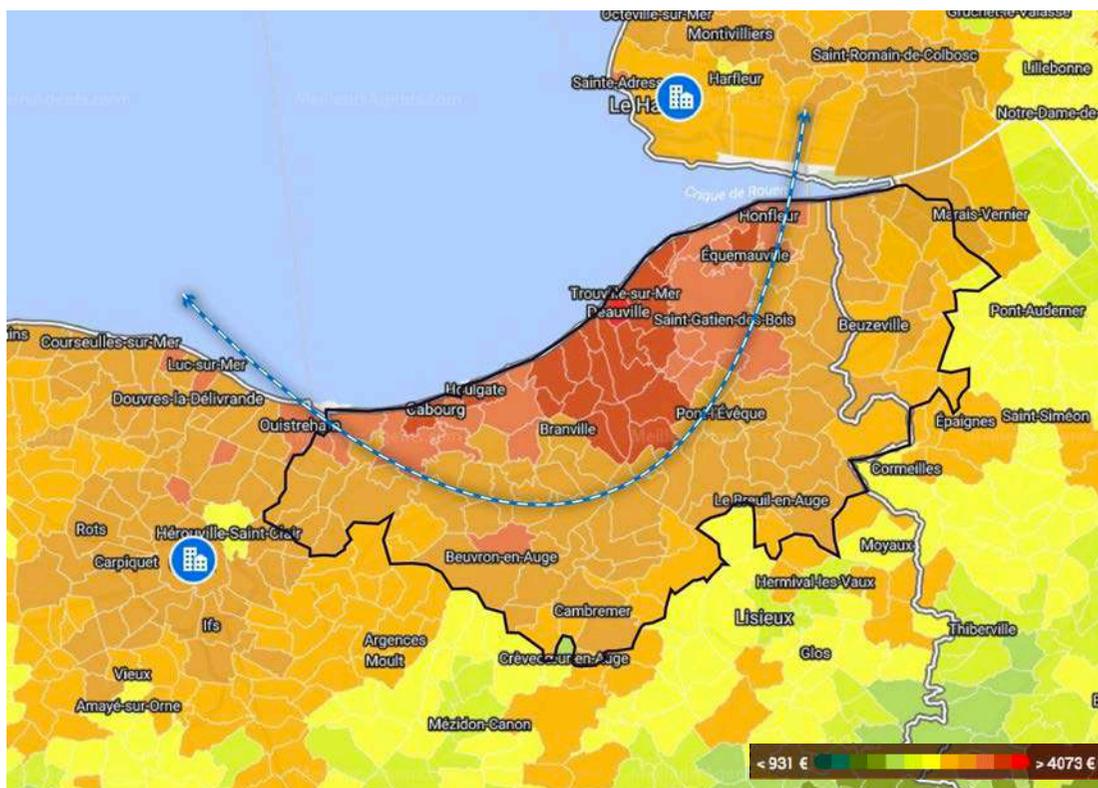
Les prix immobiliers sur le territoire du SCoT

Le territoire du SCoT se démarque des espaces voisins par des prix de l'immobilier très élevés, jusqu'à 4 500 €/m² sur certaines communes du littoral (Deauville notamment). Aux franges du territoire, les prix se font plus attractifs autour de 1 600 €/m² en moyenne à Beuzeville ; et de 2 000 €/m² en moyenne à Pont l'Evêque. Le territoire s'inscrit dans la dynamique littorale normande.

Les prix demeurent globalement supérieurs aux territoires voisins, et même aux agglomérations :

- Le prix moyen de l'immobilier à Caen est de 1 900 €/m² pour un appartement, et de 1 550 €/m² au Havre.
- Les prix à Lisieux sont encore plus attractifs, autour de 1 300 €/m² en moyenne pour un appartement, et 1 500 €/m² pour une maison.

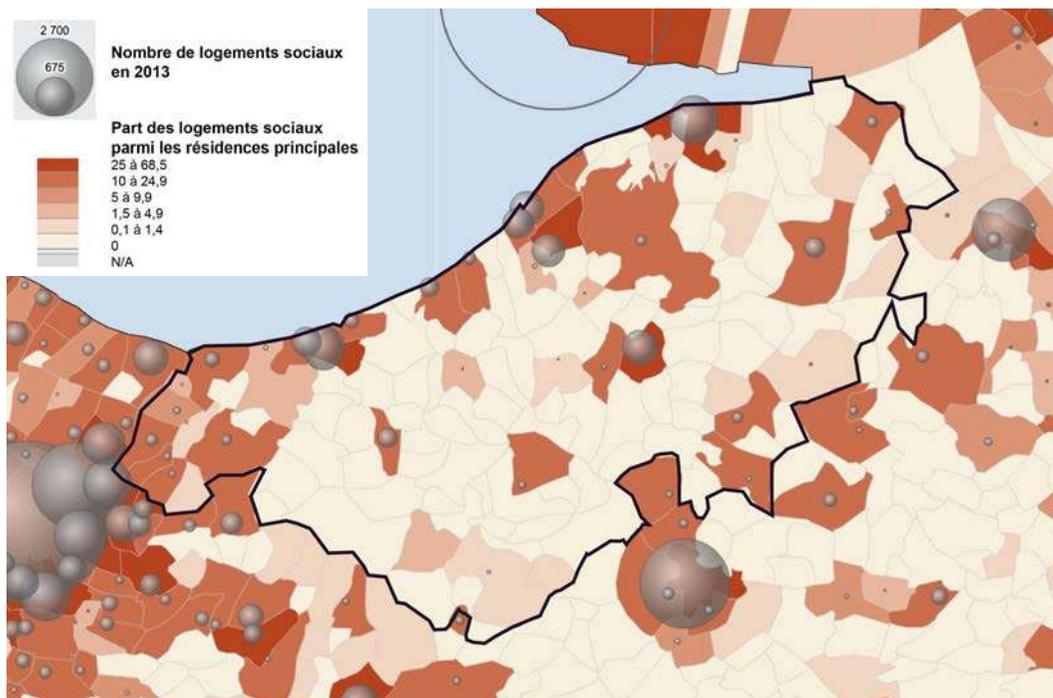
Prix de vente de l'immobilier dans l'ancien (maisons et appartements) en €/m² en octobre 2016
(Source : meilleursagents ; traitement : EAU)



Prix moyens de l'immobilier en €/m² dans quelques communes du SCoT et hors SCoT en octobre 2016
(Source : meilleursagents)

	Appartement	Maison	Loyer mensuel
Pont-l'Évêque	2 131	1 978	8,8
Merville-Franceville-Plage	2 594	2 320	9,6
Dives-sur-Mer	2 883	2 312	9,7
Dozulé	-	1 741	7,9
Deauville	4 553	4 311	12,0
Honfleur	2 595	2 212	8,9
Beuzeville	1 619	1 713	7,4
Caen	1 882	1 995	10,4
Le Havre	1 549	1 717	9,3
Lisieux	1 295	1 477	8,3

Nombre et part de logements sociaux parmi les résidences principales en 2013
(Source : INSEE ; traitement : EAU)



8. LE PARC SOCIAL

L'offre de logements sociaux s'élève à 6 300 logements sur l'ensemble du SCoT en 2015, ce qui représente environ 14% des résidences principales du territoire.

La situation est assez inégale spatialement sur le territoire, l'offre se concentrant dans les pôles principaux (30% de LLS à Pont-l'Evêque, 24% à Dozulé) et sur les communes littorales (33% de LLS à Honfleur, 35% à Dives-sur-mer).

A l'image du Calvados, le parc est composé à plus de 60% de logements collectifs :

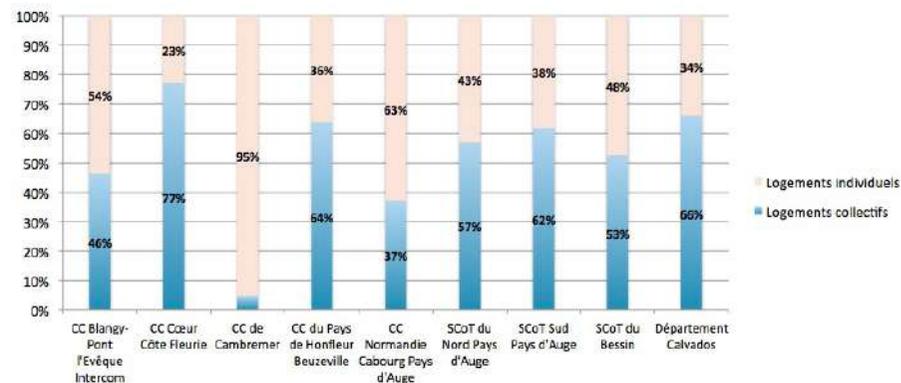
- La CC Cœur Côte Fleurie, en particulier, compte 77% de LLS collectifs,
- A contrario, et en lien avec une tonalité plus rurale, la CC de Cambremer se distingue par un parc de LLS presque essentiellement individuel (95%).

La grande majorité des LLS du SCoT (41%) ont été construits entre 1970 et 1989. Cette part atteint même 51% pour la CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom. Les intercommunalités des franges du SCoT ont quant à elles renouvelé une partie de leur parc depuis 2010 (10% pour la CC du Pays de Honfleur Beuzeville, et 14% pour la CC Normandie Cabourg Pays d'Auge).

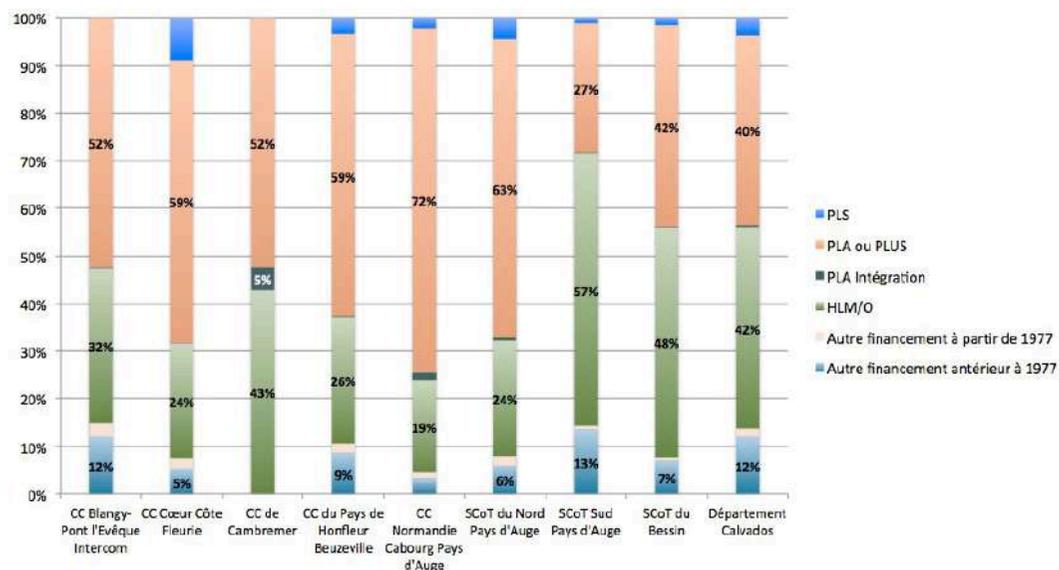
Part des logements sociaux selon leur année de construction
(Source : DREAL ; traitement : EAU)



Typologie des logements sociaux en 2015
(Source : DREAL ; traitement : EAU)



Part des logements sociaux selon leur mode de financement en 2015
(Source : DREAL ; traitement : EAU)



Evolution du nombre de logements sociaux vacants entre 2012 et 2015
(Source : DREAL ; traitement : EAU)

	2012		2015		Evolution 2012-2015
	Nb logements vacants	Taux de vacance en %	Nb logements vacants	Taux de vacance en %	
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	6	0,9	9	1,4	3
CC Cœur Côte Fleurie	74	3,9	64	3,4	-10
CC de Cambremer	1	2,1	2	4,8	1
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	49	3,2	39	2,7	-10
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	17	0,9	18	0,9	1
SCoT du Nord Pays d'Auge	147	2,5	132	2,2	-15
SCoT Sud Pays d'Auge	269	4,1	173	2,7	-96
SCoT du Bessin	91	2,2	79	1,9	-12
Département Calvados	1 381	2,7	1 503	2,8	122

En ce qui concerne les modes de financement des LLS, on note une plus forte représentation des PLA ou PLUS sur le territoire (63%), encore plus prégnante au sein de la CC Normandie Cabourg Pays d'Auge où elle atteint 72% du parc. En cela le territoire se distingue de la moyenne départementale, où la part des PLA ou PLUS est de 40% en 2015, tandis que celle des HLM/O est bien plus élevée, atteignant 42%, contre 24% à l'échelle du SCoT.

Le parc du SCoT est principalement constitué de 3 et 4 pièces, avec quelques nuances internes : la CC Cœur Côte Fleurie comprend davantage de LLS de petite taille (elle concentre presque la moitié des 2 pièces du territoire), tandis que les LLS de grande taille se situent davantage au sein de la CC du Pays de Honfleur Beuzeville, qui concentre 38% des LLS familiaux (5 pièces et plus).

Enfin, concernant la vacance, le nombre de LLS vacants a légèrement baissé au cours des 3 dernières années (-15), essentiellement au sein de la CC Cœur Côte Fleurie et de la CC du Pays de Honfleur Beuzeville, soit dans les territoires où la vacance demeure la plus élevée. Le nombre de LLS vacants s'élève en 2015 à 132 sur l'ensemble du SCoT, soit 2% du parc de LLS.

Nombre de logements sociaux selon leur taille en 2015
(Source : DREAL ; traitement : EAU)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	Total
CC Blangy-Pont l'Evêque Intercom	1	61	255	277	67	7	668
CC Cœur Côte Fleurie	102	431	779	557	123	5	1 997
CC de Cambremer	0	2	13	19	7	1	42
CC du Pays de Honfleur Beuzeville	34	191	495	554	205	9	1 488
CC Normandie Cabourg Pays d'Auge	54	294	712	844	122	7	2 033
SCoT du Nord Pays d'Auge	191	979	2 254	2 251	524	29	6 228
SCoT Sud Pays d'Auge	230	1 106	2 406	2 371	599	56	6 768
SCoT du Bessin	199	773	1 567	1 448	365	48	4 400
Département Calvados	2 136	9 243	19 955	18 575	4 734	513	55 156

GOUVERNANCE

Plan Local de l'Habitat (PLH)

Sources : CC Cœur Côte Fleurie ; PLUi du Pays de Honfleur

Les PLH sont des outils intercommunaux identifiant les besoins et l'offre en logements et en hébergement pour chaque commune.

Le SCoT comprend 2 PLH en vigueur :

- CC Cœur Côte Fleurie : *PLUi approuvé valant PLH (2012)*.

Le document contient une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituant le plan d'action et de programmation pour la politique de l'habitat de la CC.

Ses objectifs sont les suivants :

- Organiser la répartition de l'offre nouvelle en logement
- Inciter à la rénovation et à l'amélioration du confort du parc existant par la mise en place d'une OPAH multithématique
- Répondre aux besoins des publics défavorisés
- Proposer une offre aux étudiants en formation sur le territoire
- Aider les opérateurs privés et sociaux à adapter les logements et à réaliser des logements neufs accessibles
- Préciser les indicateurs d'évaluation à mettre en œuvre par l'observatoire de l'habitat.

Le développement de la population envisagé par le document, correspond à un objectif de 24 000 habitants en 2030, soit 3 100 habitants par rapport à 2010. Les besoins en logements correspondants seraient de 3 000 logements supplémentaires, soit 167 par an.

- CC du Pays de Honfleur : *PLUi approuvé valant PLH (2014)*.

Au sein des axes du PADD de son PLUi, la CC s'est fixée un objectif de 20 000 habitants à moyen terme, et vise en conséquence un rythme de construction de 170 logements par an en moyenne au cours des 10 prochaines années. Le document souligne la volonté de diversifier l'offre de logements pour favoriser l'installation de ménages, favoriser la mixité sociale, tenir compte de la diversité des besoins, et lutter contre le mitage du territoire par la maîtrise de la consommation foncière.

Sur la CC de l'Estuaire de la Dives, un PLH a été prescrit.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Sources : sites des CC

Le territoire du SCoT compte 3 PLUi approuvés :

- Le PLUi du Pays d'Auge Dozuléen, couvrant les communes de Dozulé, Saint-Léger Duboscq, Angerville, Cresseveuille, Cricqueville-en-Auge, Putôt-en-Auge et Saint-Jouin (2012)

Le territoire s'est fixé l'objectif de 4 200 habitants à l'horizon 10-15 ans, soit une augmentation de 1 100 habitants par rapport à 2009, et la construction de 460 logements sur la même période.

- CC Cœur Côte Fleurie (2012)

Les trois objectifs du territoire sont « l'activité, la qualité, la diversité ». La CC vise une population de 24 000 habitants en 2030 (+ 3 100 habitants par rapport à 2010)

- CC du Pays de Honfleur (2014)

La stratégie du territoire s'articule autour de 3 principes : la maîtrise et l'organisation de l'urbanisation du territoire ; la protection de l'environnement bâti et naturel, des paysages et du littoral ; l'attractivité et le dynamisme du territoire. L'objectif de population visé par le territoire est de 22 500 habitants à l'horizon 2025, en ayant un rythme de construction de 170 logements par an pendant 10 ans.

- La CC de Blangy Pont l'Evêque Intercom a affirmé sa volonté de se doter d'un PLUi en 2016. La phase diagnostic est en cours d'élaboration.

Quartier prioritaire NPNRU à Honfleur

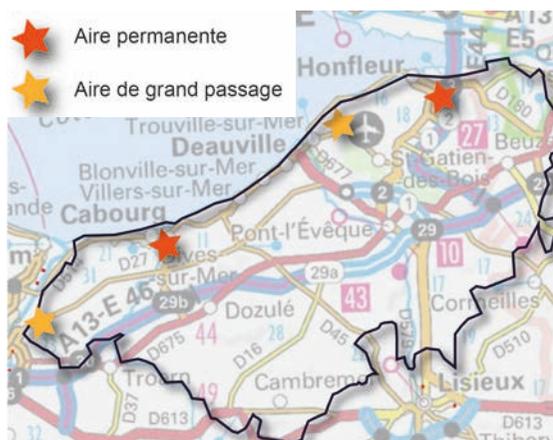
Source : CGET - ANRU

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) concerne un quartier d'intérêt régional sur le territoire du SCoT : celui de Canteloup-Marronniers à Honfleur, qui compte 1 270 habitants. Le contrat de ville signé avec l'Etat en 2015 repose sur trois piliers de développement : la cohésion sociale, le cadre de vie et le renouvellement urbain, l'emploi et le développement économique.

Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Calvados

Sources : DDTM14 ; infosgensduvoyage14

Aires existantes au sein du SCoT
(Source : DDTM, Schéma départemental)



Le document a été signé en 2003, révisé en mai 2011 et arrive à échéance fin mai 2017. Il prévoit l'implantation des aires d'accueil ayant une vocation d'habitat et les actions à caractère social destinées aux gens du voyage.

Les objectifs pour le département du Calvados sont de 452 places réparties sur 20 aires permanentes d'accueil et 1 130 places sur 10 aires de grand passage.

Fin 2015, il restait à réaliser 62 places d'aire permanente d'accueil et 500 places d'aire de grand passage.

Sur le territoire du SCoT, les aires permanentes d'accueil se situent :

- Chemin du Vallon de la Fosserie à Honfleur (inaugurée en 2013 ; 40 places)
- Ruelle du Gaillon à Dives-sur-Mer (20 places)

Une aire de grand passage existe à Villerville, sur 6 hectares (250 places), et une autre à Ranville (80 places).

Selon le SDAGVC, il reste encore à réaliser sur le territoire : 100 places en aire de grand passage au sein de l'ex CC Estuaire de la Dives, et 150 places en aire de grand passage au sein de l'ex CC de Honfleur. De plus, est préconisée une aire de grand passage de 150 places sur la CC de Blangy-Pont-l'Évêque Intercom.

Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes défavorisées (PDALPD) du Calvados

Source : PDALPD 2011-2015

Le PDALPD, copiloté par l'Etat et le Conseil départemental, organise pour 5 ans l'action des pouvoirs publics et privés dans l'objectif d'offrir des solutions efficaces aux situations de mal-logement.

Il repose sur les 6 orientations suivantes :

- Garantir une cohérence interne et externe au plan (en intégrant notamment le Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion au document)
- Disposer d'une connaissance partagée et actualisée des besoins
- Améliorer l'accompagnement des publics, en mettant l'accent sur les plus fragiles et en anticipant les difficultés de maintien dans le logement
- Développer l'offre de logements sociaux (notamment les PLAI en zones tendues) et privilégier l'accès aux plus défavorisés
- Améliorer et développer l'offre de logements privés (dont lutte contre l'habitat indigne)
- Développer une offre de logement adaptée à des publics spécifiques et à certaines problématiques

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Sources : CC Cœur Côte Fleurie ; CC du Canton de Beuzeville

■ OPAH signée sur la CC Cœur Côte Fleurie

Depuis 2014, la CC Cœur Côte Fleurie est engagée dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat d'une durée de 3 ans, lui permettant de favoriser la réalisation de travaux dans les logements pour les propriétaires occupants ou les bailleurs – via des aides financières –, et ainsi d'améliorer sensiblement la qualité du parc privé sur le territoire. Une étude pré-opérationnelle a permis de fixer un objectif de 188 logements aidés par l'Anah (dont 146 aidés en complément par la CC).

Cette démarche fait suite aux politiques (OPAH, Programme d'Intérêt Général) menées par les communes de Trouville-sur-Mer, Villerville et Touques.

Les enjeux de l'OPAH sont les suivants :

- Résorber l'habitat indigne ou dégradé
- Lutter contre la précarité énergétique
- Adapter les logements au vieillissement et au handicap
- Développer l'offre de logements locatifs privés conventionnés sociaux ou très sociaux en favorisant notamment la remise sur le marché de logements vacants.

■ Programme d'Intérêt Général (PIG) en faveur de l'amélioration de l'habitat sur la CC de Beuzeville

De 2009 à 2014, la CC de Beuzeville a bénéficié d'un PIG. Aucune OPAH n'est encore prévue pour lui succéder. Dans l'attente, la CCB a souhaité contribuer à la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » sur son territoire, qui permet un accompagnement des propriétaires dans leurs travaux de rénovation énergétique (programme animé par Habitat et Développement) : visite du logement, conseil sur les travaux, information sur les aides, étude de faisabilité financière et fiscale, assistance au montage des dossiers.

Observatoire de l'habitat de la CC Cœur Côte Fleurie

Source : CC Cœur Côte Fleurie

Cet observatoire développe 7 thèmes d'études sur le territoire afin d'appréhender le fonctionnement du marché local de l'habitat et ses évolutions : démographie, socio-économie, indicateurs de fragilité, parc de logements, résidences principales, parc social, construction neuve.

SYNTHESE

ATOUTS

- Un territoire à la dynamique démographique positive depuis 1968, quoiqu'en ralentissement depuis 2008, avec :
 - une frange littorale très peuplée,
 - une croissance de la population 2008-2013 impliquant plus particulièrement les communes situées autour de l'A13 et aux franges du territoire : littoral Ouest, au sud entre Pont-L'Évêque, Cambremer et Lisieux et, à l'Ouest, dans le secteur de Beuzeville et de l'A29.

- Un territoire de flux résidentiels dynamiques, croisés et mettant en évidence une porosité du Nord Pays d'Auge avec les territoires voisins. Les migrations résidentielles en 2013 :
 - confirment l'attractivité forte du territoire pour les franciliens. L'accessibilité du territoire et la qualité de ses espaces sont propices aux flux ainsi qu'à la bi-résidence.
 - révèlent des interactions affirmées du Nord Pays d'Auge avec les agglomérations voisines (Caen, Le Havre, Lisieux) et les communes rurales de l'Eure et du Calvados. Le solde emménagements - déménagements est positif pour le territoire du SCoT à l'égard des secteurs havrais et des communes rurales de l'Eure.
 - montrent qu'un tiers de l'ensemble des mouvements résidentiels est interne au territoire.

- Un territoire qui se démarque par une construction très dynamique en longue période, en particulier sur les espaces littoraux, avec cependant un taux de croissance entre 2008 et 2013, bien que restant élevé (+1% par an) est en ralentissement par rapport aux périodes antérieures (crise, contraintes d'aménagements, espace limité...) et aux territoires de comparaison. Hors le littoral, de manière générale entre 2008 et 2013, les communes qui ont connu une croissance de population plus dynamique (cf. ci-avant) sont aussi celles où la construction a été plus soutenue.

- Une représentativité forte des résidences secondaires, sur le littoral mais aussi dans l'arrière-pays avec cependant des situations communales plus diverses, qui

traduit la spécificité touristique du territoire. Si la part des résidences secondaires dans le parc de logements total tend à diminuer à l'échelle du SCoT (phénomène également observé à l'échelle nationale), cette tendance reste progressive.

- Une part importante de propriétaires, signe de parcours résidentiels achevé, mais aussi du caractère rural d'une partie importante du territoire, où la propriété domine. Cette représentation est aussi soutenue par la transformation de résidences secondaires en résidences principales au moment de la retraite de leur propriétaire.

- Un parc de résidences principales récent (majoritairement construit entre 1991 et 2010) avec une offre

- Une part de logements vacants faible (soit 4,4% du parc total de logements en 2013) et en diminution à l'échelle du territoire depuis 1968. La CC du Pays de Honfleur Beuzeville détient un taux de logements vacants cependant plus élevé (s'élevant à 8,5% du parc de logements total). Ce constat, à mettre en lien avec un contexte de forte pression immobilière, ne doit pas masquer des situations locales différenciées, avec notamment des enjeux de vacance dans le parc ancien rural ou de centre ville.

- Une offre en logements sociaux cohérente avec les polarités urbaines et de services du territoire : elle se concentre sur le littoral et les pôles urbains principaux de l'arrière-pays.

FAIBLESSES

- Entre 2008 et 2013, la croissance de la population a été essentiellement portée par le solde migratoire dans tous les EPCI du SCoT, avec en outre des situations contrastées :
 - Le solde migratoire est plus favorable à l'arrière-pays qu'au littoral. Notons que la dynamique démographique dans les CC du Pays de Honfleur Beuzeville, de Cambremer et de Blangy Pont-l'Évêque Intercom bénéficie à la fois de soldes naturels et migratoires les plus élevées du territoire.
 - Le solde naturel de la CC de Cœur Côte Fleurie est négatif et celui de Cabourg Normandie Pays est positif mais voisin de 0.

Ces évolutions s'inscrivent dans une tendance globale au vieillissement de la population du territoire, compte tenu d'une représentativité faible des 15-25 ans, mais forte des 60 ans et + (30% de la population totale du SCOT) qui s'accroît.

- Des prix immobiliers très élevés sur la côte mais aussi, quoique de façon moindre, en rétro-littoral jusqu'à l'A13 ; ce qui tend très fortement les conditions de parcours résidentiels des habitants entre le littoral et l'arrière-pays et de maintien de ménages à revenu moindre et souvent plus jeune dans le littoral.
- Un besoin de construction élevé dans un espace spatialement contraint et au marché immobilier tendu. Entre 2008 et 2013, 704 logements par an ont été nécessaires pour maintenir la population et 229 logements par an pour accompagner la croissance du nombre d'habitants.
- En lien avec les spécificités touristique et rurale du territoire, les logements sont majoritairement de grande taille à l'échelle du SCoT et l'offre totale de petits logements (T1 et T2) se concentre à 74% sur 11 communes littorales (Honfleur, Trouville-sur-Mer, Cabourg, Villers-sur-Mer, Deauville, Touques, Beuzeville, Dives-sur-Mer, Blonville-sur-Mer, Houlgate, Merville-Franceville-Plage).

DEFIS

- ↘ Quelles capacités à proposer une offre en logement attractive pour les jeunes et les actifs, en littoral et dans l'arrière-pays / le rural, dans un contexte immobilier tendu, spatialement contraint avec un enjeu d'accessibilité aux services ?

Cette question s'articule avec les enjeux de renouvellement de la population mais aussi des ressources humaines en lien notamment avec la diversification économique dans laquelle le territoire s'est engagé.

- ↘ Quelles populations pour quels types de logements, demain, en Nord Pays d'Auge ?

Ces questions appellent à être mises en perspective au regard :

- d'une occupation réelle du territoire de plus en plus mixte impliquant résidents permanents, secondaires mais aussi bi-résidents (cf. cahier économie) ;
- d'une tendance au vieillissement de la population avec des capacités de réponse différenciées selon les secteurs littoraux, urbains et ruraux ;
- d'enjeux de fluidité des parcours résidentiels dans un contexte de pression immobilière contrasté entre le littoral et l'arrière-pays ;
- d'enjeux d'attractivité des résidences secondaires mutant dans le parc de logements principal ;
- des implications de la révolution numérique sur l'offre résidentielle et des services et, plus généralement, sur la manière d'occuper le territoire.