Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MONT SAINT-MICHEL NORMANDIE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
AVRANCHES – MONT-SAINT- MICHEL

RAPPORT DE PRÉSENTATION

- TOME 2 -
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET HABITAT

RECTIFICATION
Procédure engagée à la demande de la Cour d'Appel

PIÈCE N°03

Vu pour être annexé à la délibération du 06 avril 2023
Pour le Président
Le Vice-Président en charge de l'urbanisme

MONT-SAINT-MICHEL - NORMANDIE Communauté d'Agglomération

Futur Proche aménagement, urbanisme & paysage
idea RECHERCHE
AGRICULTURES & TERRITOIRES CHAMBRE D'AGRICULTURE MANCHE
HARDY environnement
ALICE BRAUNS PAYSAGISTE

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Sommaire

PREAMBULE **5**

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE **6**

I. LA POPULATION **6**

A. METHODOLOGIE D'ANALYSE **6**
B. LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE **7**
1. LES EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES 7
2. LA SITUATION ECONOMIQUE ET SOCIALE DES MENAGES 14
C. LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES **16**

II. LES TRANSPORTS, LES MOBILITES ET LES RESEAUX **17**

A. LES AXES STRUCTURANTS **17**
B. LA TRAME VIAIRE **18**
1. LE RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL 18
2. LES ITINERAIRES DE TRANSPORTS EXCEPTIONNELS 19
C. LES DEPLACEMENTS **19**
1. LES MODES DE DEPLACEMENTS 19
2. LE TRAFIC 20
3. L'ACCIDENTOLOGIE 21
D. LES TRANSPORTS EN COMMUN **22**
1. LE TRANSPORT FERROVIAIRE 22
2. LE TRANSPORT ROUTIER 23
E. LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS **24**
1. LA CIRCULATION MOTORISEE 24
2. LA CIRCULATION DOUCE 24
F. LES CAPACITES DE STATIONNEMENT ET LES POSSIBILITES DE MUTUALISATION **31**
G. LES RESEAUX NUMERIQUES **34**

III. L'ACTIVITE ET LES POLES D'EMPLOIS **39**

A. LA REPARTITION DES EMPLOIS **39**
B. LA DYNAMIQUE SOCIO-ECONOMIQUE **40**
1. UNE CREATION D'ENTREPRISE DYNAMIQUE 41
2. L'OFFRE EXISTANTE DE FONCIER ECONOMIQUE 42

IV. LES COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS **45**

A. L'OFFRE COMMERCIALE **45**
B. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET LA PETITE ENFANCE **47**
1. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES 47
2. LES STRUCTURES D'ACCUEIL DE LA JEUNESSE ET DE LA PETITE ENFANCE 48
C. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS **49**
1. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS 49
2. LES EQUIPEMENTS CULTURELS 50
D. LES SERVICES ADMINISTRATIFS ET LES AUTRES SERVICES PUBLICS **51**
E. LES SERVICES DE SANTE **53**

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

F. LA SPECIFICITE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE 54
1. CONTEXTE GLOBAL 54
2. L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE 55
3. LA FILIERE EQUINE 56
4. REFLEXIONS SUR LE TOURISME 64

DIAGNOSTIC HABITAT 65

I. L'OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS 65

II. LE PARC DE LOGEMENTS 69

A. UNE PROGRESSION REGULIERE DES RESIDENCES PRINCIPALES ET DES RESIDENCES SECONDAIRES 69
B. UNE PREPONDERANCE DE MAISONS ET DE GRANDS LOGEMENTS, UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT AGE 70
C. UNE HAUSSE FORTE ET CONTINUE DE LA VACANCE DEPUIS 25 ANS 71
1. UNE TENDANCE GLOBALE 71
2. VACANCE, TAILLE ET NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS 72

III. L'HABITAT INDIGNE ET DEGRADE 74

IV. LA CONSTRUCTION NEUVE 76

V. LE MARCHE LOCAL DE L'HABITAT 79

A. NORD DU TERRITOIRE 79
B. OUEST DU TERRITOIRE 80
C. AGGLOMERATION D'AVRANCHES ET SUD-EST DU TERRITOIRE 81
D. MOBILISATION DU PTZ 83
E. LE LOGEMENT SOCIAL 84

VI. LES POPULATIONS SPECIFIQUES 85

A. LES SENIORS 85
B. LES PERSONNES DEFAVORISEES ET LES INDICATEURS DE PRECARITE 86
1. CERTAINES CATEGORIES DE LA POPULATION PLUS TOUCHEES QUE D'AUTRES PAR LA PAUVRETE 86
2. CERTAINES COMMUNES SPECIALISEES DANS L'ACCUEIL DES PERSONNES A BAS REVENUS 86
3. LES TENSIONS SUR LE MARCHE LOCAL DE L'HABITAT LIEES AUX REVENUS DES MENAGES 87
4. FOYERS D'ACCUEIL 89
C. LES JEUNES 89
D. LES GENS DU VOYAGE 90
1. LES AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE 90
2. LES AIRES DE GRANDS PASSAGES 90

VII. ENTRETIENS ET TABLES RONDES DIAGNOSTIC AVEC LES PERSONNES RESSOURCES - AVRIL 2016 / MAI 2017 94

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

PREAMBULE

Le 1er janvier 2017, les Communautés de Communes Avranches-Mont-Saint-Michel, Mortainais, Saint-Hilaire-du-Harcouët, Saint-James, et Val de Sée ont fusionné pour devenir la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel - Normandie. Préalablement à cette fusion, l'ancienne Communauté de Commune d'Avranches-Mont-Saint-Michel avait engagé sur son propre territoire une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
Le présent document est donc relatif au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes d'Avranches-Mont-Saint-Michel. Pour cette raison, les données de diagnostic, qui ont été réalisées avant le 1er janvier 2017, font référence à l'ancienne Communauté de Communes d'Avranches-Mont-Saint-Michel.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

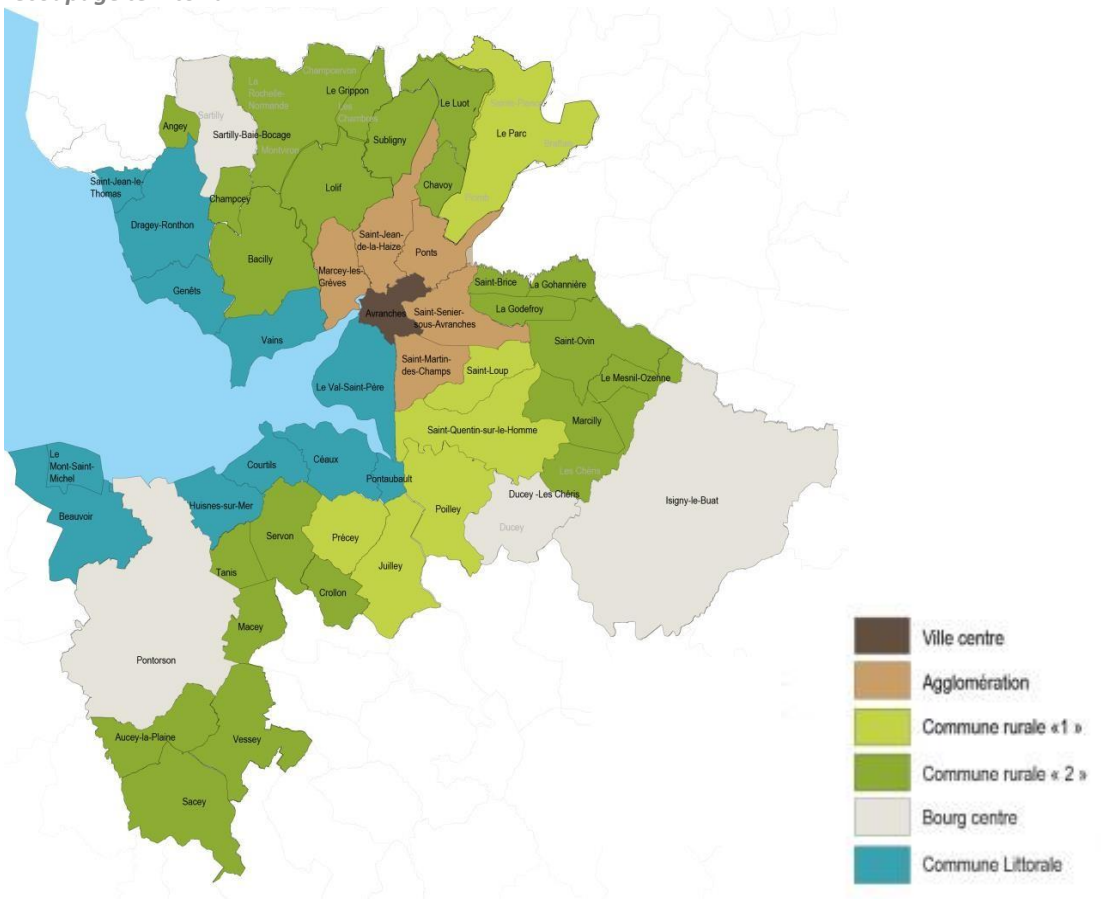
I. La population

A. Méthodologie d'analyse

Un découpage territorial a été défini par secteurs géographiques et selon des caractéristiques spécifiques :

- **La ville-centre d'Avranches** : elle présente le tissu le plus urbain, les fonctions les plus concentrées et les plus diversifiées (habitat, commerces, activités, équipements, …)
- **Les communes de l'agglomération hors Avranches** : elles présentent des caractéristiques liées à leur localisation en première couronne de la ville-centre d'Avranches (Ex : développement de l'habitat en périphérie d'Avranches)
- **Les communes « rurales »** : elles sont identifiées soit en niveau 1 (communes « périurbaines » ou à ruralité jugée moyenne), soit en niveau 2 (ruralité jugée forte). Ce sont des communes qui présentent un bourg avec des équipements publics, éventuellement des commerces et des services complémentaires. Le niveau d'équipements et de services est généralement adapté à la taille du bourg et ne rayonne pas au-delà. Le nombre d'exploitations agricoles présentes sur leur territoire en fait l'activité principale.
- **Les « bourgs centres » ou « pôles d'appui »**,
- **Les communes « littorales » ou « maritimes »** : ce sont les communes qui dispose d'une façade maritime

Découpage territorial



Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

B. La population sur le territoire

1. Les évolutions sociodémographiques[i]

a) Les principales dynamiques

Le territoire est caractérisé par plusieurs tendances au cours des 50 dernières années comme l'indique le tableau suivant :

- Une progression légère et régulière de la population des années 1970 au début des années 1980,
- Un taux de natalité stabilisé autour de 11‰ depuis les années 1990 après une baisse constante des années 1970 aux années 1990,
- Un taux de mortalité quasiment stable, en très légère baisse depuis les années 1970,
- Un solde migratoire qui connait une rupture dans les années 1990 pour devenir positif,

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,1	+0,1	-0,3	0	+0,9	+0,5
due au solde naturel en %	+0,4	+0,3	+0,1	0	+0,1	0
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,3	-0,2	-0,4	0	+0,8	+0,5
Taux de natalité (‰)	15,6	13,4	11,8	10,7	11,5	10,6
Taux de mortalité (‰)	11,4	10,4	11,1	10,4	10,4	10,1

Le territoire se caractérise par une croissance de la population ces 15 dernières années en rupture totale avec les tendances observées au préalable. Cette croissance repose entièrement sur l'arrivée de nouvelle population, le solde naturel étant nul ou quasiment nul depuis les années 1980. L'augmentation de population ces dernières années est due à la capacité qu'a eu le territoire à attirer des populations originaires d'ailleurs.

b) Une croissance dynamique récente de la population dont l'effet s'est estompé

Le territoire communautaire a connu une progression lente du nombre d'habitants de la fin des années 1960 au début des années 1980, puis une baisse et une stabilisation dans les années 1980 et 1990, et enfin une accélération à partir de 2000 (+8,7% entre 2007 et 1999), confirmée sur un rythme moins élevé depuis (+2,5% entre 2008 et 2012) avant une légère décroissance (-527 habitants entre 2013 et 2015).

Ce ralentissement de croissance de population est une tendance que l'on retrouve à l'échelle départementale (+ 2,8% entre 2007 et 1999, puis +0,8% entre 2012 et 2008 et légère baisse entre 2012) et 2015).

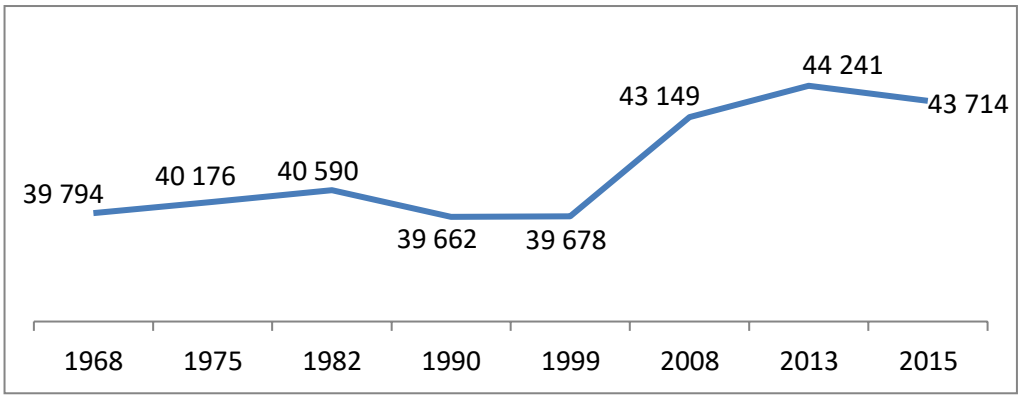
La très forte croissance du territoire dans les années 2000 fait suite à une période de croissance régulière liée à des soldes naturel et migratoire positifs depuis le milieu des années 1970. Ce ralentissement de croissance de population est une tendance que l'on retrouve à l'échelle départementale (+ 2,8% entre 2007 et 1999, puis +0,8% entre 2012 et 2008 et légère baisse entre 2012 et 2015).

La très forte croissance du territoire dans les années 2000 fait suite à une période de croissance régulière liée à des soldes naturel et migratoire positifs depuis le milieu des années 1970.

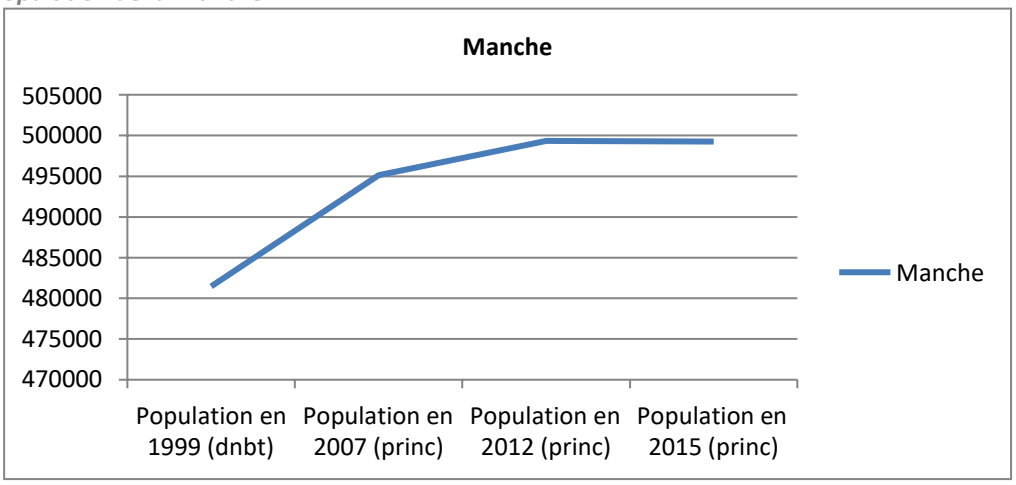
[i] L'ensemble des sources non spécifiées proviennent de l'INSEE, Recensement de la population (RP), exploitation principale

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Population du territoire du PLUi Avranches – Mont Saint Michel



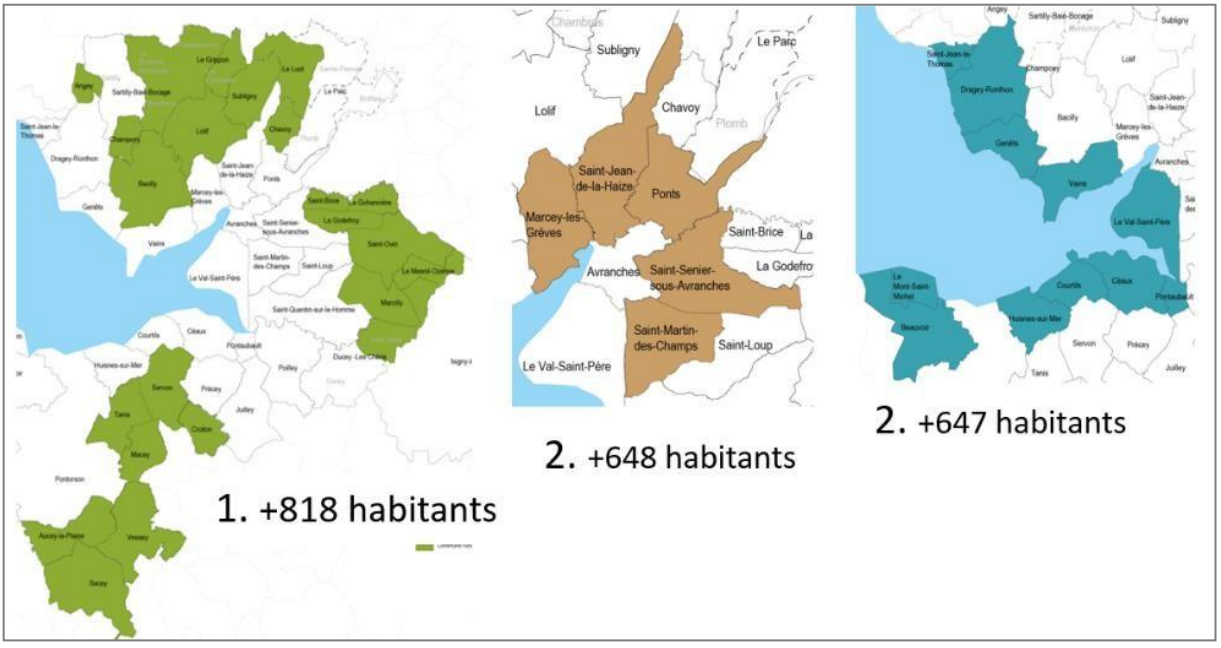
Population de la Manche



Les communes qui ont le plus contribué à l'augmentation de population entre 1999 et 2007 sont les communes :

- Les plus rurales,
- De l'agglomération hors Avranches,
- Littorales.

Les communes qui ont le plus contribué à l'augmentation de population entre 1999 et 2007

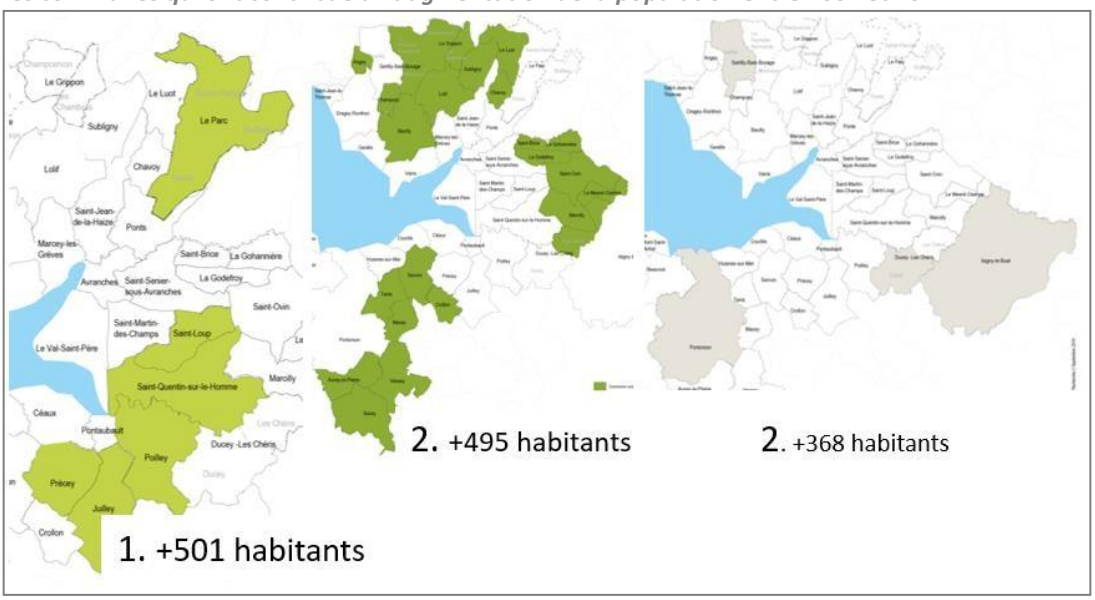


Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Les communes qui ont le plus contribué à l'augmentation de population entre 2007 et 2012 sont les communes :

- Rurales,
- Centres-bourgs.

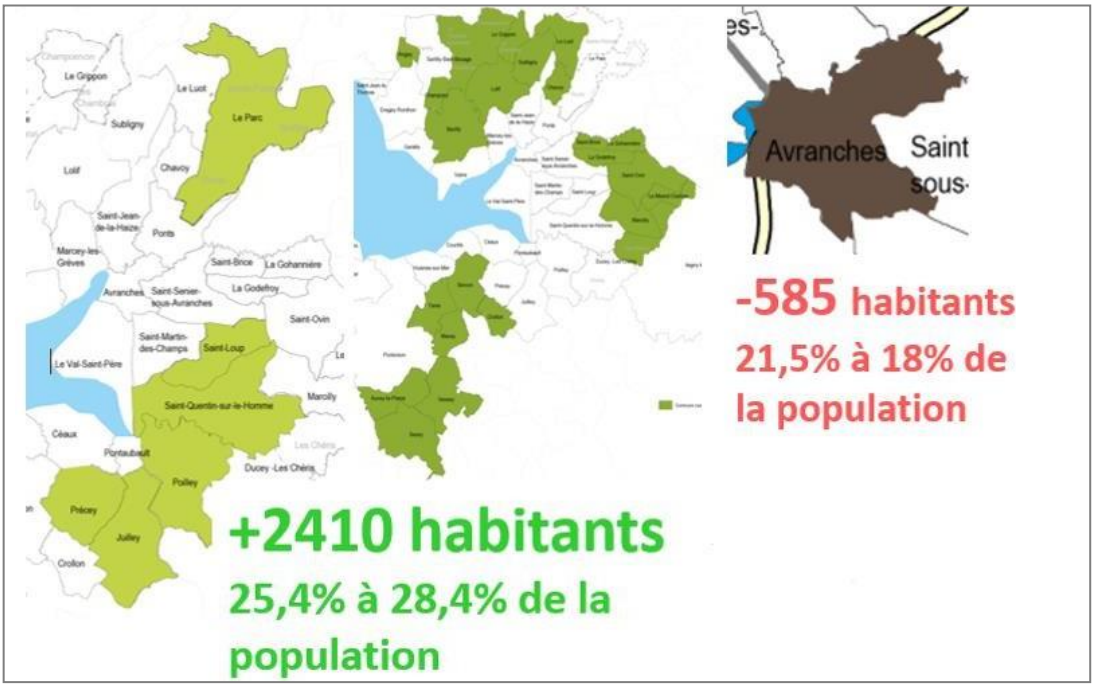
Les communes qui ont contribué à l'augmentation de la population entre 2007 et 2012



Deux modèles légèrement différents se sont succédés :

- 1999-2007 : le développement de population s'est fait avant tout dans la périphérie de l'agglomération et surtout dans la périphérie du territoire (communes les plus rurales et littorales),
- 2007-2012 : le développement se fait d'abord dans les communes rurales, puis dans les bourgs-centres. La proximité des voies et des accès aux voies routières vers les lieux de travail et de services est un facteur de l'attractivité de communes qui en sont peu dotées (Juilley, Poilley, Précey, Le Parc…).
- À l'inverse des communes rurales, de manière constante Avranches voit son poids démographique baissé, le poids relatif des autres groupes de communes stagne.

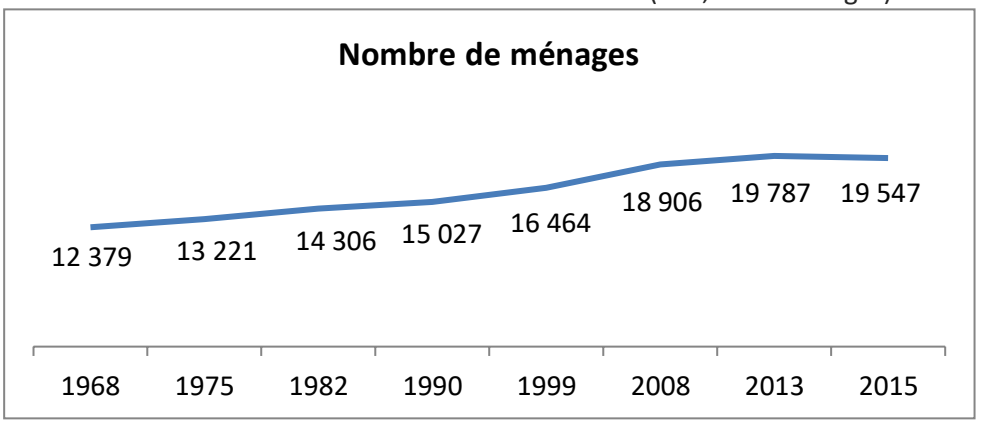
Evolution de la population entre 1999 et 2012



Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

c) Une augmentation du nombre de ménages

Le nombre de ménages augmente régulièrement depuis la fin des années 1960, avec des taux de croissance intercensitaires variant entre 5% (1982-1990 et 2007-2012) et 15% (1999-2007). Au cours de la dernière période (1999-2012), la croissance est assez forte au niveau communautaire (+20%). Entre 2013 et 2015 on assiste au contraire à un recul (-1%, -240 ménages).

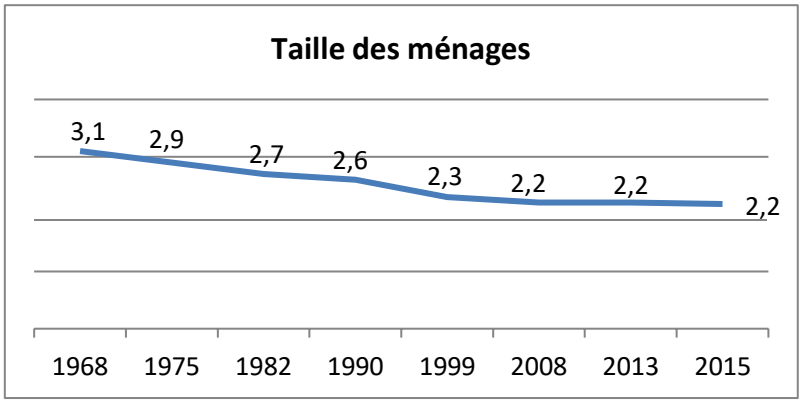


	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2015
Nombre de ménages	12 379	13 221	14 306	15 027	16 464	18 906	19 787	19 547
évolution	nc	7%	8%	5%	10%	15%	5%	-1%

L'augmentation du nombre de ménages avait été due à l'arrivée de nouveaux habitants comme l'a montré l'analyse démographique (solde migratoire annuel moyen de +0,8% entre 1999 et 2007). Cette cause principale ne doit pas masquer que c'est aussi l'une des conséquences du vieillissement, comme c'est observé sur l'ensemble du territoire (cf. ci-dessous). Entre 1999 et 2012, ce sont donc 3 323 nouveaux ménages (4 563 habitants) qui se sont installés sur le territoire. Certains viennent de l'extérieur, poursuivant ainsi leur parcours résidentiel, d'autres sont issus du territoire. Ce sont aussi les jeunes ménages qui décohabitent (départ de chez les parents) ou les séparations.

d) Une stabilisation de la taille des ménages

La baisse de la taille des ménages est une tendance nationale, comme le vieillissement. Sur le territoire, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de près de 3,1 à 2,2 entre 1968 et 2012. Par contre sur la période récente, la taille moyenne à l'échelle de la communauté de communes est stable (2,2 de 2008 à 2015).



Cette stabilisation de la taille des ménages est la conséquence d'un double mouvement : La diminution de la taille de certains ménages (veuvage, séparations, décohabitations…) compensée par l'augmentation d'autres ménages (augmentation de la présence d'enfants dans la dernière

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

période). L'augmentation de la taille de certains ménages compense l'apparition de nouveaux petits ménages.

Les personnes seules représentent 15,7% de la population des ménages en 2015 (le décès ou la séparation d'une des deux personnes constituant le couple faisant basculer dans la catégorie personne seule, tout comme le départ du dernier enfant dans le cas d'une famille monoparentale) et les couples sans enfant, 30,4% (on retrouve dans cette catégorie des couples qui n'ont jamais eu d'enfants et des couples dont les enfants sont désormais autonomes).
Au total le nombre de personnes seules demeure relativement limité (notamment en comparaison de territoires plus urbains) et les couples sans enfants constituent pour partie une réserve de futurs couples avec enfants.

A noter que chez les personnes seules, c'est la représentation féminine qui est la plus importante (59% des personnes seules sont des femmes), ce qui peut s'expliquer pour partie par une espérance de vie supérieure.

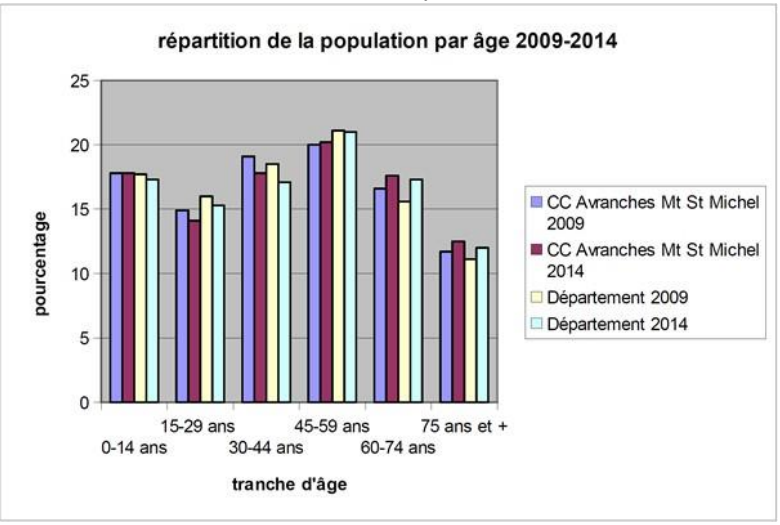
Population des ménages selon la structure familiale

Population des ménages	2015	%
Ensemble	42 549	100%
Hommes seuls	2 767	6,5%
Femmes seules	3 905	9,2%
Ménages avec famille(s)	35 016	82,3%
dont la famille principale est :		
- un couple sans enfant	12 948	30,4%
- un couple avec enfant(s)	19 018	44,7%
- une famille monoparentale	3 051	7,2%

e) Un territoire qui a légèrement plus d'enfants, mais qui vieillit

En 2015, 44,7% des personnes habitant le territoire appartiennent à des familles de couples avec enfants. Par ailleurs, 7,2% des personnes habitant le territoire appartiennent à des familles monoparentales. La population appartenant à des familles avec enfants est donc majoritaire.

La part des 0-14 ans est stable entre 2009 et 2014, traduction de la capacité qu'a eu le territoire à retenir et attirer des ménages en âge d'avoir des enfants et/ou ayant déjà des enfants. Toutefois, l'évolution globale des moins de 30 ans sur la même période est à la baisse passant de 32,7% à 31,9% dans la population totale. Au total les 15-44 ans sur cette même période sont les seules classes d'âge dont la représentation diminue au sein de la population totale, ce qui peut laisser penser que le territoire risque une rupture de cycle démographique : de moins en moins d'adultes en âge d'avoir des enfants et donc mécaniquement une nouvelle phase de diminution de la taille des ménages. Ceci est d'autant plus vrai que le phénomène de départ des enfants devenus autonomes, corroboré par la baisse de la part des 15-29 ans, laisse à penser qu'une partie d'entre eux quitte le territoire



Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

sans être compensée par l'arrivée de jeunes venant de l'extérieur et devenus récemment autonomes.

Ménages par taille

-	2011	%
Ensemble	19185	100%
1 personne	6307	33%
2 personnes	6591	34%
3 personnes	2502	13%
4 personnes	2518	13%
5 personnes et +	1267	7%

Source : Filocom 2011

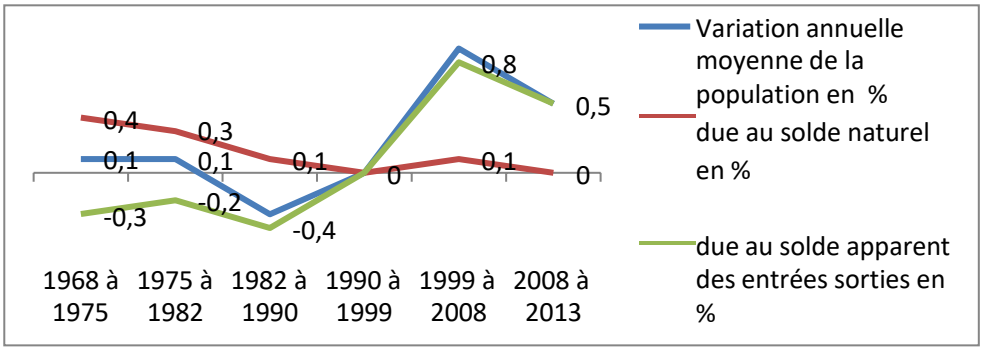
Population par grandes tranches d'âges

Tranches d'âge	2012	
0 à 14 ans	7 845	17,7
15 à 29 ans	6 311	14,3
30 à 44 ans	8 009	18,1
45 à 59 ans	8 902	20,1
60 à 74 ans	7 656	17,3
75 ans ou plus	5 519	12,5

Les ménages d'une personne et les couples sans enfants, ces derniers correspondant pour partie à l'étape du « nid vide », représentent 67% des ménages. La présence de personnes seules est fortement liée au vieillissement de la population. En effet, le vieillissement de la population est le principal contributeur de la diminution de la taille des ménages. Il convient pour autant de ne pas occulter l'existence de jeunes parmi ces personnes seules.
Comme indiqué précédemment, ces catégories de ménages ne sont pas majoritaires en termes de population.

La part des plus de 60 ans a augmenté entre 2007 et 2012 : 30% des habitants ont désormais plus de 60 ans.

Le vieillissement de la population, comparable à celui de la Manche, est une tendance marquée : le développement de population ne suffit pas à rajeunir la population.
C'est d'ailleurs ce que l'on constate avec un solde naturel nul ou quasi nul depuis 1990, malgré un solde apparent des entrées et sorties positif depuis 1999.



Il y a une hétérogénéité de situations sur le territoire concernant les tranches d'âge qui correspond grandement à celle qui caractérise l'accueil de population ces dernières années : les communes qui ont le plus contribué à l'augmentation de population sont celles qui participent le plus à contenir le vieillissement de la population.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Mise en lien avec le constat d'un solde naturel quasiment nul, cette analyse se confirme : c'est l'arrivée de nouveaux ménages qui contribue à ralentir ou stopper ce vieillissement.

La répartition de la population (%) par classe d'âge et par commune

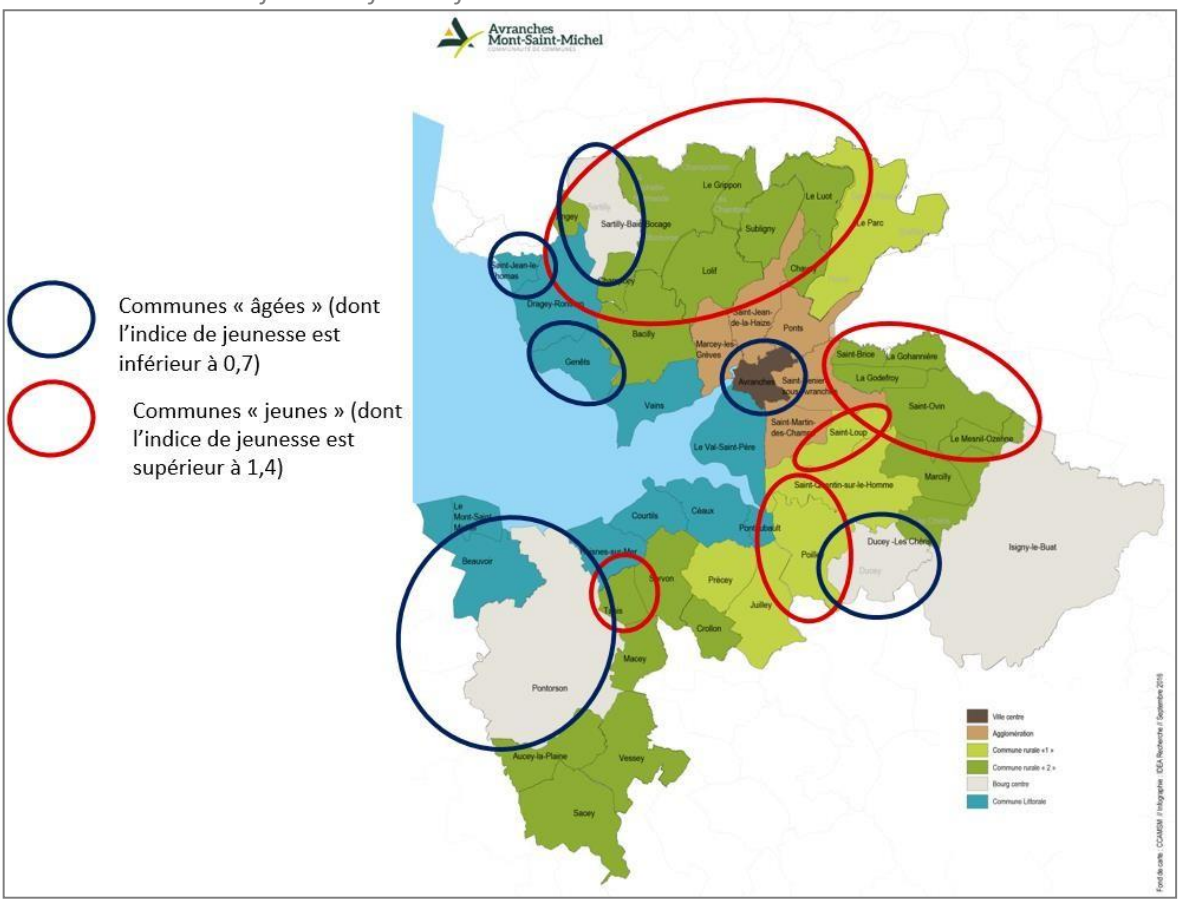
	2009			2014		
	- de 30 ans	30-59 ans	+ de 60 ans	- de 30 ans	30-59 ans	+ de 60 ans
AUCEY LA PLAINE	33,9	43,5	22,6	33,8	43	23,2
AVRANCHES	33,6	35	31,4	32,9	34,4	32,6
BACILLY	32,4	42,3	25,3	35,2	42	22,8
BEAUVOIR	28,4	42,7	28,9	29	37,3	33,7
CEAUX	38,2	39,6	22,2	32	43,3	24,6
CHAVOY	49,6	32,8	17,5	37,4	42,7	19,8
COURTILS	32,5	42,2	25,3	26,8	42,6	30,6
CROLLON	37,2	43	19,8	38,5	41,5	20,1
DRAGEY RONTHON	31,4	37,9	30,7	28,6	38,4	32,9
DUCEY- LES CHERIS	31,9	35,7	32,3	30,3	35,3	34,4
GENETS	21,1	35,7	43,2	19,9	35,5	44,5
LA GODEFROY	37,6	45,2	17,2	37,2	42,9	19,8
LA GOHANNIERE	36	42,4	21,6	34,7	42,4	22,9
LE GRIPPON	35,1	44	20,2	36,1	44,4	19,5
HUINES SUR MER	29,8	43,3	26,9	27,9	45,3	26,8
ISIGNY LE BUAT	33,2	40,8	26	33,8	39,4	26,8
JUILLEY	39	40,1	20,9	40	40,3	19,8
LOLIF	33,2	42,1	24,6	34,8	37,5	27,7
LE LUOT	35,4	39,1	25,5	40,7	37,8	21,6
MARCEY LES GREVES	32	41	27	29,2	39,6	31,2
MARCILLY	34,7	36,3	29	28,3	36,4	35,2
MESNIL OZENNE	43,3	35,7	21	41,8	41,8	16,4
MONT SAINT MICHEL	26,1	57,3	16,6	20,6	59,5	19,8
POILLEY	38,2	41	20,8	34,9	42,5	22,6
PONTAUBAULT	33,7	40,7	25,6	36	39,2	24,8
PONTORSON	26,7	37,5	35,7	25,7	34,1	40,2
PONTS	34,8	40,9	24,2	34,6	38,5	26,9
PRECEY	35,6	40,4	24	36,2	41,5	22,3
SACEY	36	39,3	24,8	35,7	38	26,3
ST BRICE	34,7	46	19,3	35,9	45,8	18,3
ST JEAN DE LA HAIZE	35,7	41,3	23	31,2	41,7	27
ST JEAN LE THOMAS	22,1	30,5	47,3	20,3	28,4	51,3
ST LOUP	37,6	45,5	16,8	35,9	46,8	17,2
ST MARTIN DES CHAMPS	28,3	43,2	28,5	27,6	40,3	32,1
ST OVIN	37,4	43,6	19	36,3	41,4	22,3
LE PARC	35	39,7	25,3	34,8	41,6	23,5
ST QUENTIN SUR LE HOMME	36,6	43,3	20	34,7	42	23,3
ST SENIER SOUS AVRANCHES	30,7	41,4	27,9	28,6	38,9	32,5
SARTILLY-BAIE-BOCAGE	34,4	37,3	28,3	33,8	35,8	30,4
SERVON	33,7	41,2	25,1	36,5	36,5	27
SUBLIGNY	35,3	40,7	23,9	34,4	40,8	24,8
TANIS	40,2	42,9	16,9	38,4	42,1	19,5
VAINS	32,2	42,7	25,1	28,8	40	31,1
LE VAL ST PERE	30,3	40,8	28,9	31,3	38,8	29,9
Ex CC AVRANCHES MT ST MICHEL	**32,7**	**39,1**	**28,3**	**31,9**	**38**	**30,1**
DEPARTEMENT	**33,7**	**39,6**	**26,7**	**32,6**	**38,1**	**29,3**

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

A l'inverse, les communes qui accueillent peu sont condamnées à un vieillissement rapide de leur population, surtout si les quelques nouveaux arrivants (par exemple de jeunes retraités) participent aussi au vieillissement de la population (cas de Saint-Jean-le-Thomas et Genêts qui ont un indice de jeunesse particulièrement bas).

Ainsi, les communes les plus jeunes sont des communes périurbaines et rurales ; les communes maritimes et les communes centres ont la population la plus âgée.

Territoires à indice de jeunesse fort ou faible[ii]



2. La situation économique et sociale des ménages

a) Un territoire globalement moins touché que d'autres par la pauvreté, mais une part importante de personnes avec des revenus modestes et des personnes défavorisées qui constituent une réalité bien présente

Le niveau de revenu est comparable à celui de la Manche, seules Le Val-Saint-Père et Saint-Martin-des-Champs se détachent avec des revenus supérieurs.

Les communes aux revenus inférieurs se situent plutôt dans le sud-ouest du territoire.

Le taux de chômage est relativement faible (mais 22% des 15-24 ans).

Pour autant, l'augmentation de population et les incertitudes pesant sur l'emploi de la sphère publique (2400 emplois) nécessite de continuer de créer des emplois.

[ii] L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2013
Nombre de chômeurs	**1 825**
Taux de chômage en %	9,2
Taux de chômage des hommes en %	9,0
Taux de chômage des femmes en %	9,4
Part des femmes parmi les chômeurs en %	48,9

Le territoire Avranches – Mont-Saint-Michel est moins touché par la pauvreté que les échelles nationale, régionale et même départementale comme en atteste le tableau ci-dessous. Ce niveau de pauvreté relativement plus faible ne signifie pas que les revenus soient particulièrement élevés sur ce territoire. Au contraire, la part des ménages fiscaux imposés de 4,5 points inférieure à la moyenne nationale témoigne d'une part importante de revenus modestes. En fait il y a sur le territoire un écart moyen de niveaux de revenus plus faible qu'ailleurs comme en témoigne son écart interdécile[iii] limité entre le 9è et le 1er décile du niveau de vie.
Avec un taux de pauvreté de 10,9% le territoire comprend plus de 2100 ménages pauvres et certaines catégories sont particulièrement touchées.

	Libellé géographique	Médiane du niveau vie (€)	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Taux de pauvreté-Ensemble (%)	1er décile du niveau de vie (€)	9e décile du niveau de vie (€)	Rapport 9e décile/1er decile
INSEE – Année 2014	France Métropolitaine	20369,3	58,1	14,7	10682,0	37590,7	3,5
	Avranches-Mont-Saint-Michel	19795,2	53,6	10,9	11916,0	32192,8	2,7
	Manche	19548,1	52,8	12,5	11449,3	32554,8	2,8
	Normandie	19900,0	56,0	13,6	11070,0	34011,4	3,1

La catégorie des ménages qui croît le plus vite sur le territoire d'étude est celle des artisans commerçants (+18,1%) suivie par celle des cadres et professions intellectuelles (+15,9%), mais la catégorie socio-professionnelle d'actifs la plus représentée et en augmentation est celle des ouvriers.

La catégorie des agriculteurs (-14,7%) est celle qui diminue le plus fortement sur le territoire. On note également un recul de la catégorie des employés.
Bien qu'étant de loin la plus représentée (40,7% en 2014), la catégorie des retraités diminue légèrement alors qu'elle augmente à l'échelle du département.

[iii] Le premier décile est le niveau de revenu au-dessus duquel se situent 90 % des revenus ; le neuvième décile est le niveau de revenu au-dessus duquel se situent 10 % des revenus. Les rapports interdéciles des revenus sont utilisés pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

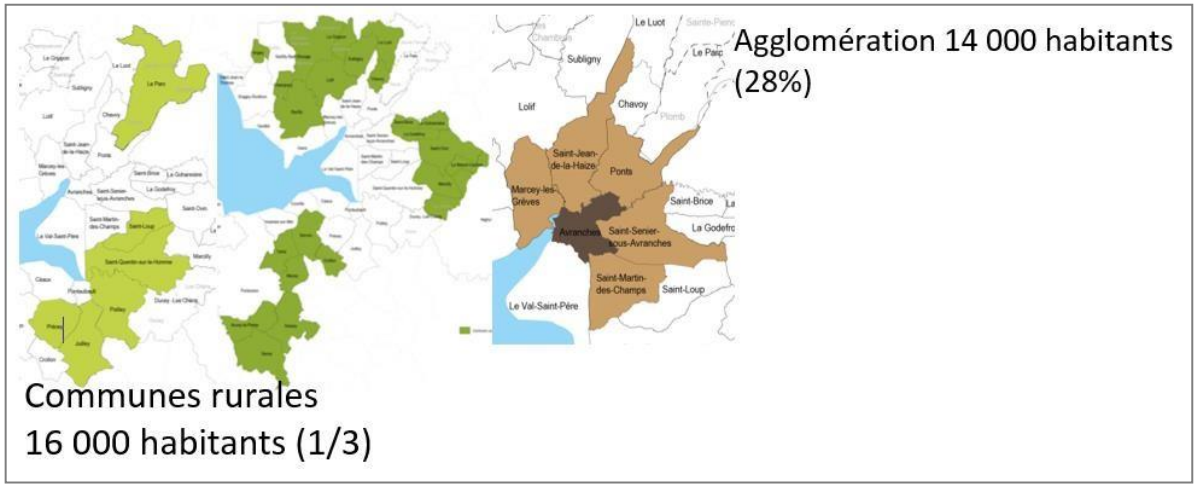
Les ménages selon la catégorie socio-professionnelle en 2009 et 2014

	Territoire de l'ex CC Avranches Mt St Michel			Département		
	2009	2014	Évolution %	2009	2014	Évolution %
Agriculteurs	537	458	*-14,7*	6 018	5 622	*-6,6*
Artisans commerçants.	898	1 061	*18,1*	9 944	9 949	*0,05*
Cadres,prof.intellect.	1088	1 261	*15,9*	12 698	13 519	*6,5*
Prof. Intermédiaires	2199	2 546	*15,8*	26 529	28 352	*6,9*
Employés	1907	1 840	*-3,5*	20 343	21 347	*4,9*
Ouvriers	3837	3 971	*3,5*	43 924	43 461	*-1,05*
Retraités	8180	8 092	*-1,1*	88 551	91 997	*3,9*
Autres personnes sans activité professionnelle	655	637	*-2,7*	9 812	10 459	*6,6*

C. Les prévisions démographiques

Les habitants en 2030 habiteront (scénario tendance).

Nombres d'habitants sur l'agglomération et sur les communes rurales



Nombre d'habitants sur les bourgs centres

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE



Réflexions sur les projections démographiques tendancielles à l'issue du diagnostic :
Le modèle est requestionné avec les évolutions législatives qui ne permettent désormais plus les mêmes modalités de développement qu'il y a quelques années, surtout pour les communes rurales. Pourtant l'attrait pour les communes rurales en lien avec l'accessibilité avec les zones d'emploi, les lieux de consommation, les pôles de service et lieux de consommation demeure.
Le devenir des centralités et ses liens avec le reste du territoire est donc un enjeu important.

- Une vitalité des petites communes et communes rurales globalement assurée par leur attractivité : une donne à prendre en compte par le PLUi.
- La centralisation de certains services (supermarché, médical et paramédical, groupe scolaire, etc.) au niveau des centres bourgs est un appui pour les plus petites communes, elle nécessite une confortation démographique des centres-bourgs.
- Malgré une baisse du poids démographique d'Avranches qui est inéluctable, sa centralité est à réaffirmer ; cela passe entre autres par le développement des moyens affectés pour la réhabilitation et la production de logements à Avranches.
- Le maintien de l'agglomération passe par le développement démographique des communes hors Avranches et la coordination du développement de ses communes
- En plus des contraintes de construction liées au littoral, le maintien de la vitalité des communes littorales va de pair avec des prix de l'immobilier plus en adéquation avec les revenus des ménages du territoire

II. Les transports, les mobilités et les réseaux

A. Les axes structurants

Le territoire Avranches Mont-Saint-Michel est traversée par 4 axes structurants qui assurent la desserte routière. Avranches et Pontorson constituent des nœuds de communications principaux.

Le territoire est structuré par l'autoroute A84 qui traverse le territoire Avranches Mont-Saint-Michel selon l'axe nord-est/sud. Elle permet la desserte rapide d'une part vers la Normandie et l'Ile de France/Paris, d'autre part vers la Bretagne. Le Pays de la Baie du Mont Saint Michel se situe, grâce à l'A84, à moins d'une heure des aires d'influence de Rennes et de Caen.

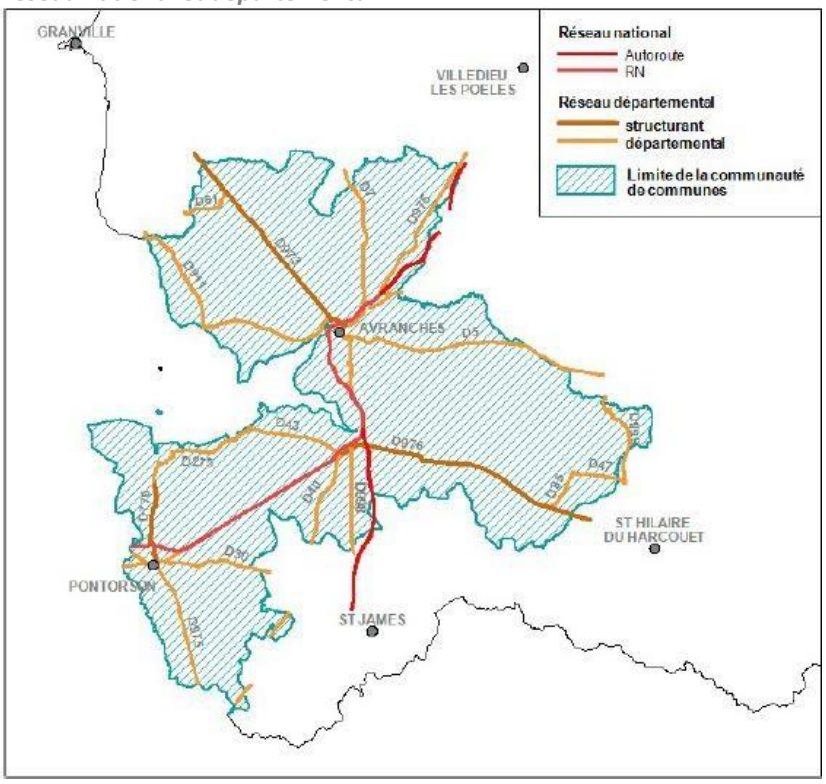
Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

La desserte vers la Bretagne s'effectue également par la RN175 (Axe Avranches-Pontorson-Saint-Malo), qui forme une jonction routière entre les 2 parties autoroutières de l'A84 lors du contournement Ouest d'Avranches (limité à 90km/h et 100km/h).

Le territoire est desservi par plusieurs axes structurants :

- La départementale RD973, d'axe nord-ouest/sud-est, relie Avranches à Granville. La RD973 est un itinéraire de substitution destiné à récupérer le trafic Rennes/Caen et Caen/Rennes dans le cadre d'intempérie hivernale,
- La départementale RD976, d'axe ouest/sud reliant Ducey-Les Chéris à St-Hilaire-du-Harcouët,
- La départementale RD776, d'axe nord/sud, relie Beauvoir à Pontorson.

Réseau national et départemental



Un projet de contournement Est d'Avranches a été pendant un temps évoqué. Ce projet est aujourd'hui abandonné. L'élaboration du PLUi doit s'opérer sans maintenir l'ancien projet de construction d'un contournement autoroutier Est d'Avranches.

B. La trame viaire

1. Le réseau routier départemental

La liste des routes à grande circulation est fixée par décret (Décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009).
Un réseau de voies secondaires complète le maillage du territoire et permet de relier les communes du territoire Avranches Mont-Saint-Michel entre elles.
Un réseau routier satisfaisant qui favorise les déplacements majoritairement en voitures individuelles.

Il existe actuellement un contournement d'Avranches, par l'ouest. Ce dernier assure une desserte satisfaisante tant pour le trafic transit que pour les trafics locaux et d'échange. Il génère entre 25 000 et 38 500 véhicules par jour en moyenne en 2011, avec 14% de poids lourds.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

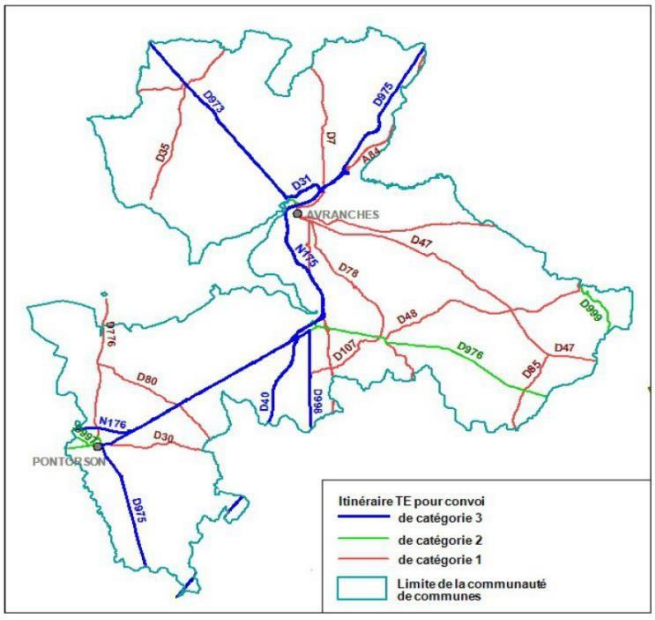
Concernant le projet de voie expresse Avranches-Granville, un aménagement a été réalisé et un autre est en cours. Le contournement de Sartilly, évoqué depuis les années 1980, a été terminé en 2015 après 2 ans de travaux. Il est caractérisé par une 2x2 voies de 3,2 km. Suite à ce projet, ce sont les travaux pour le contournement de Marcey-les-Grèves jusqu'à Ponts, une 2x2 voies de 4,8 km pour rejoindre l'autoroute A84, qui ont débuté le 1er février 2016 et se sont achevés en septembre 2019.

2. Les itinéraires de transports exceptionnels

Des itinéraires de transports exceptionnels ont été mis en place par les services de l'état sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel. Ils permettent de définir des solutions ponctuelles de passages de convois exceptionnels. Ces itinéraires sont susceptibles d'impacter l'aménagement des bourgs.

Les RN 175 et 176, les RD 31, 40, 973, 975 et 998 sont des itinéraires empruntés par les transports exceptionnels de toutes catégories (catégories 1, 2 et 3).
Les RD 776, 976 et 999 sont des itinéraires empruntés par les transports exceptionnels de la catégorie 2 (3m< largeur < 4m, 20m< longueur<25m et 48T<poids<72T).
Les RD 5, 7, 30, 35, 61, 47, 48, 85, 78 et 107 sont des itinéraires empruntés par les transports exceptionnels de la catégorie 1 (largeur<3m, longueur<20m et poids < 48T).

Itinéraires des transports exceptionnels



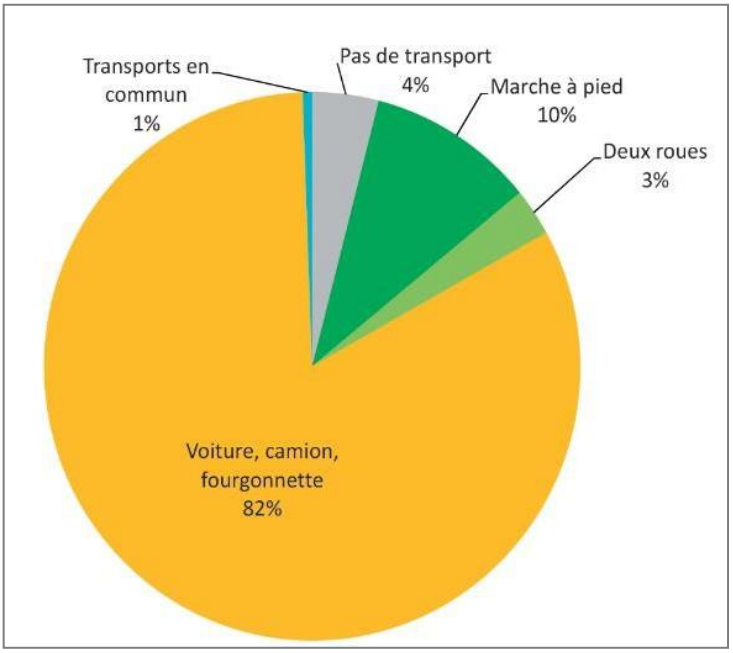
C. Les déplacements

1. Les modes de déplacements

Les modes de déplacements des actifs se répartissent en 5 catégories : 82% des actifs utilisent leur voiture pour se rendre au travail, seulement 14% des déplacements se font avec des moyens de transport doux (1% en transports en commun, 3% en vélos et 10% à pied).

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Les modes de déplacement des actifs sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel



2. Le trafic

Un plan de gestion de trafic a été élaboré par la préfecture de la Manche (50) et coordonné par la DDE 50, pour faire face à des perturbations de circulation routière. Selon l'Observatoire national des Plan de Gestion du Trafic (PGT), le plan a pour objectif d'identifier les scénarii et définir les mesures favorisant l'écoulement du trafic ainsi que l'information des usagers. Le territoire est concerné par les plans de gestion de trafic de l'A84 et des RN 176 et 175.
Le PGT A84 Manche (50) a été rédigé par : DIR NO / District Manche-Calvados / CIGT, le 12 mars 2009.

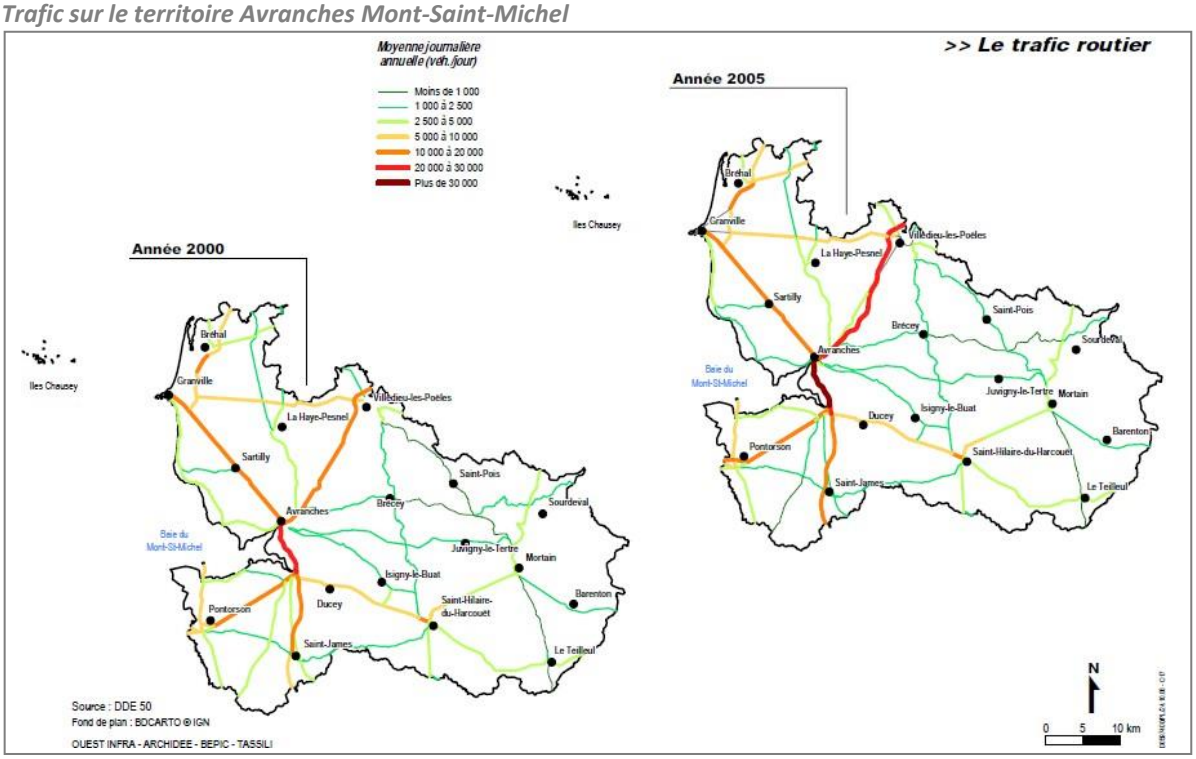
La section de l'A84 reliant Avranches et Pontaubault est la plus chargée, 38 149 véhicules par jour en 2014. Le tronçon connectant Avranches et Caen est lui aussi fortement utilisé, de 20 000 à 30 000 véhicules par jour.

Le trafic sur les axes secondaires :

- La RD973 vers Granville : 11 565 véhicules/ jour dont 8% de poids lourds,
- La RD911 vers Brecey : 2 900 véhicules/ jour dont 8% de poids lourds,
- La RD47 : 2 486 véhicules/ jours dont 12% de poids lourds,
- La RD5 vers Saint Senier sous Avranches : 2 124 véhicules/ jour dont 6% de poids lourds.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Trafic sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel



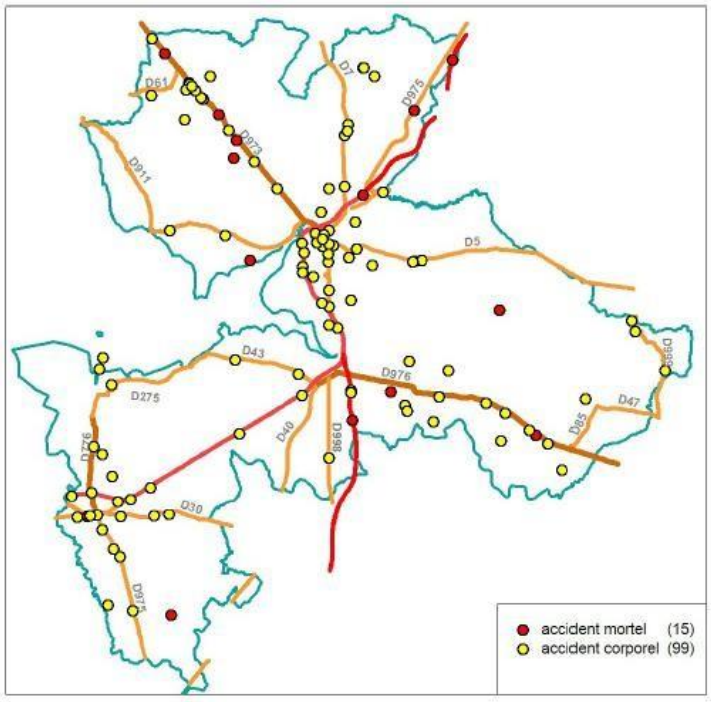
3. L'accidentologie

Entre 2010 et 2014, 114 accidents corporels ont été recensés sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel. Ces accidents ont fait 16 tués, 112 blessés hospitalisés et 54 blessés légers. Pontorson est la commune la plus touchée par l'accidentologie avec 19 accidents soit 17% des accidents du territoire. Viennent ensuite Isigny-le-Buat (11 accidents), Avranches et Sartilly (10 accidents).

Les accidents ont été principalement enregistré sur : la RD973 (13 accidents dont 4 mortels), le RD7 (12 accidents, aucun mortel) et la RN175 (10 accidents dont un mortel).

Sur la commune d'Avranches, une baisse des accidents a été enregistrée entre 2004 et 2011.

Carte de l'accidentologie sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel



Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

D. Les transports en commun

1. Le transport ferroviaire

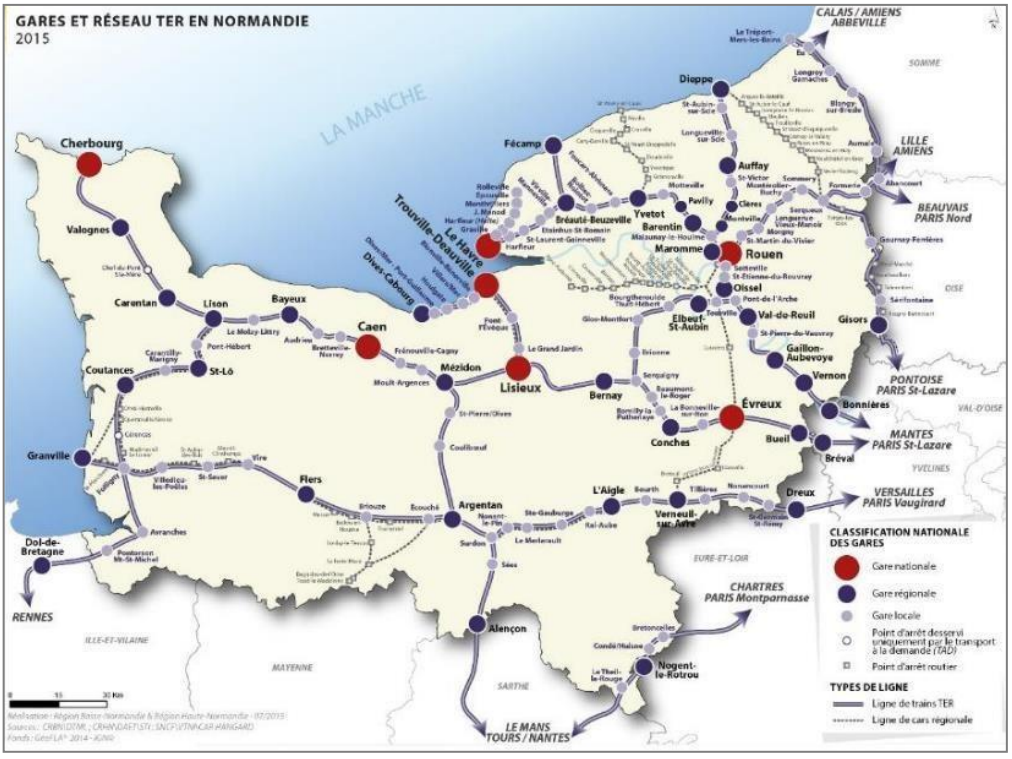
Le territoire dispose de deux gares situées à Avranches et à Pontorson. Elles sont reliées par l'axe Caen-Rennes ou 3 allers-retours par jour sont effectués. Les gares proposent des trajets quotidiens grâce à trois lignes en correspondance permettant de rejoindre les différentes capitales régionales:

- Caen - Saint Lô – Coutances – Granville - Rennes,
- Cherbourg - Saint Lô – Coutances - Granville - Rennes,
- Saint Malo - Granville.

Ces deux gares constituent un véritable atout pour l'attractivité du secteur sud du territoire Avranches Mont-Saint-Michel. De plus, les gares de Granville et Villedieu-les-Poêles qui ne font pas partie du territoire mais sont facilement accessibles en bus depuis Avranches, permettent de rejoindre Paris avec environ 9 trajets quotidien. Dans le cadre du « plan rail 2020 pour la Basse-Normandie » quelques chantiers vont être lancés afin d'améliorer les dessertes touristiques pour le Mont-Saint-Michel. Ce plan s'inscrit dans la volonté de modernisation des voies et des gares du territoire.

- La desserte du Mont-Saint-Michel : La Basse-Normandie compte offrir une alternative avec un tarif meilleur marché par le Paris – Granville, en consacrant 30 millions d'euros à la modernisation du tronçon Folligny – Pontorson, pour permettre 2 allers-retours directs par jour entre Paris et Pontorson en train Intercités. En été, la « Ligne Baie » mise en place entre Granville et Saint-Malo propose deux allers et retours quotidiens d'une durée moyenne d'environ 1 h 20 avec des arrêts en gare de Folligny, Avranches, Pontorson et Dol-de-Bretagne.
- Le plan de modernisation de la ligne Caen – Rennes (défini contractuellement entre l'État et la région). Un volet va concerner la modernisation de la voie entre Folligny et Pontorson actuellement vétuste. Un autre volet concerne la rénovation des gares dont celles de Pontorson et d'Avranches, qui contribue à améliorer la qualité globale du service (accueil, conditions d'accès aux gares, échange intermodal, stationnement).

Gares et transport ferroviaire en Normandie



Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Les gares d'Avranches et de Pontorson sont desservies par le réseau de transport Manéo (cars). Elles disposent d'un parking pour voitures mais ne sont pas équipées pour entreposer les vélos. Ces gares ne sont actuellement pas équipées comme pôles d'échanges multimodales (PEM).

Gare d'Avranches



2. Le transport routier

Le territoire bénéficie des liaisons nationales de transports collectifs Ouibus et Flixbus qui ont pour étape la gare SNCF d'Avranches. De plus, depuis 2010, le conseil départemental de la Manche a mis en place des lignes de transports en partenariat avec le territoire Avranches Mont-Saint-Michel. Cinq lignes de cars desservent fréquemment le territoire :

Ligne 3 : Avranches – Saint Lô,
Ligne 4 : Granville – Avranches par la côte,
Ligne 6 : Granville – le Mont Saint Michel,
Ligne 7 : Granville – Avranches,
Ligne 8 : Avranches – Mortain

Les transports sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel. Source : La Gazette de la Manche, 2016.



Le Conseil Départemental assure également le transport scolaire en partenariat avec le territoire Avranches Mont-Saint-Michel (Manéo scolaire). Par ailleurs, un transport à la demande vers les pôles (Rennes, Avranches) est organisé par l'association Solidarités-Transport pour les personnes à

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

faibles revenus. Des études pour améliorer les liaisons depuis la gare de Pontorson vers l'espace touristique du Mont-Saint-Michel sont en cours.

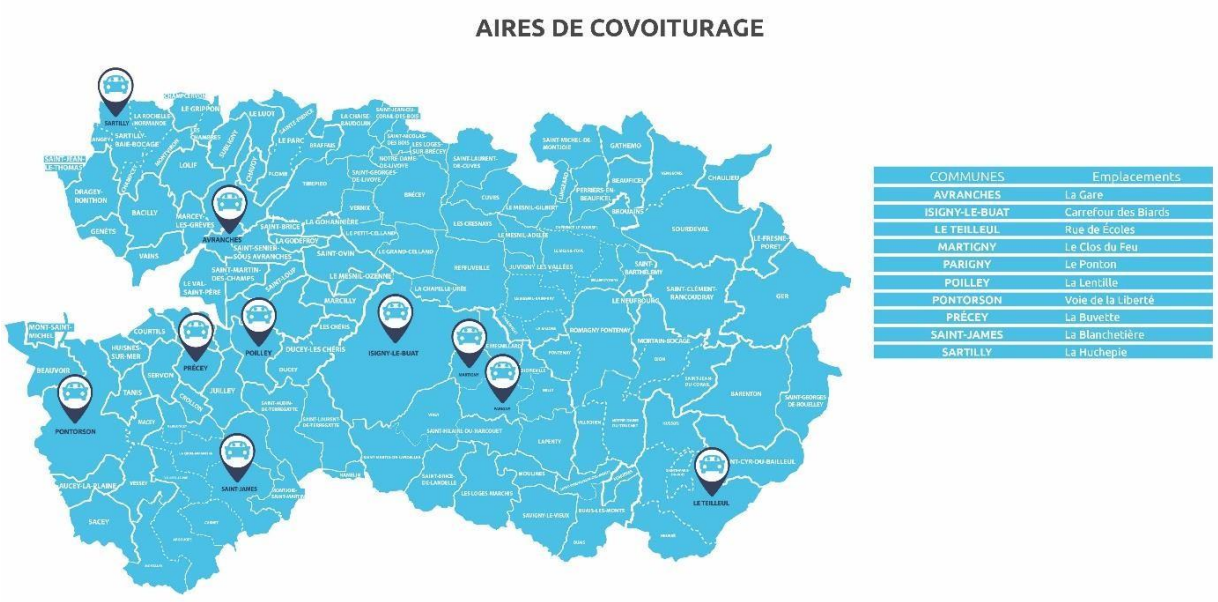
E. Les déplacements alternatifs

1. La circulation motorisée

Face à l'essor du covoiturage, le Conseil départemental a lancé la programmation d'aménagement de 44 aires de covoiturage, dont la première a été inaugurée symboliquement, le lundi 22 novembre 2010 face à la Maison du Département. Le territoire Avranches Mont-Saint-Michel dispose de 8 aires de covoiturage :

- L'aire de la Buvette à Précey,
- L'aire de la Godardière à Poilley,
- L'aire du carrefour des Biards à Isigny-le-Buat,
- L'aire d'Avranches (à côté de la gare),
- L'aire du rond-point Nord de la déviation de Sartilly,
- L'aire de Ponts (sortie 36).
- L'air de la voie de la liberté à Pontorson
- L'air rue des estuaires à Saint-Quentin-sur-le-homme

Afin de structurer ce nouveau réseau un schéma départemental des aires de covoiturage a été élaboré. Il consiste en l'établissement d'un maillage d'aires de covoiturage structurantes sur l'ensemble du territoire départemental, aménagées sous maîtrise d'ouvrage du Département, dans le but d'affirmer sa volonté de développer cette pratique écocitoyenne de mobilité, complémentaire à l'utilisation des transports collectifs.



COMMUNES	Emplacements
AVRANCHES	La Gare
ISIGNY-LE-BUAT	Carrefour des Biards
LE TEILLEUL	Rue de Écoles
MARTIGNY	Le Clos du Feu
PARIGNY	Le Ponton
POILLEY	La Lentille
PONTORSON	Voie de la Liberté
PRÉCEY	La Buvette
SAINT-JAMES	La Blanchetière
SARTILLY	La Huchepie

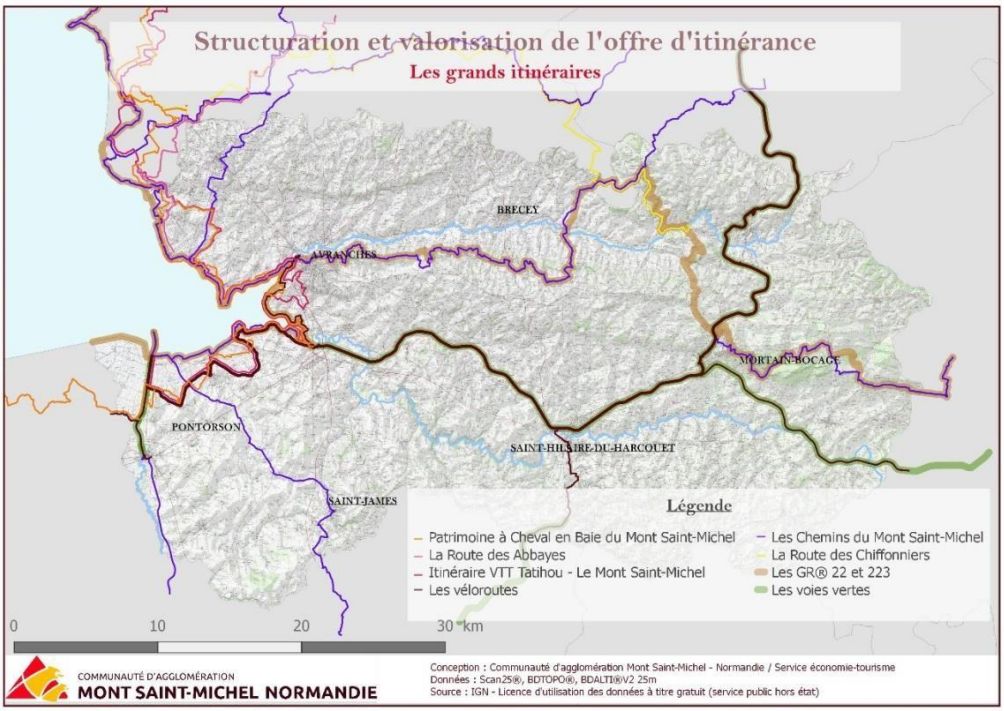
2. La circulation douce

Avec un réseau de chemins étendu, des paysages diversifiés, un patrimoine riche et des espaces sensibles à valoriser, le Sud-Manche offre un fort potentiel de développement pour les pratiques itinérantes et le tourisme vert.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

a) La situation géographique

Lien vers la Bretagne et porte d'entrée du Parc Naturel Régional Normandie Maine, le territoire de la Communauté d'agglomération Mont Saint-Michel – Normandie est bien desservi par les grands itinéraires régionaux et suprarégionaux.



b) Les paysages

Le territoire se distingue par des paysages diversifiés, exceptionnels et préservés qui se prêtent particulièrement aux pratiques itinérantes. Des étendues de sable de la Baie du Mont Saint-Michel aux vallons du mortainais, la traversée du territoire est un véritable changement de décor ! Dunes, marais, polders, vallées, sous-bois, bocage, roches viennent nourrir cette diversité paysagère hors du commun.

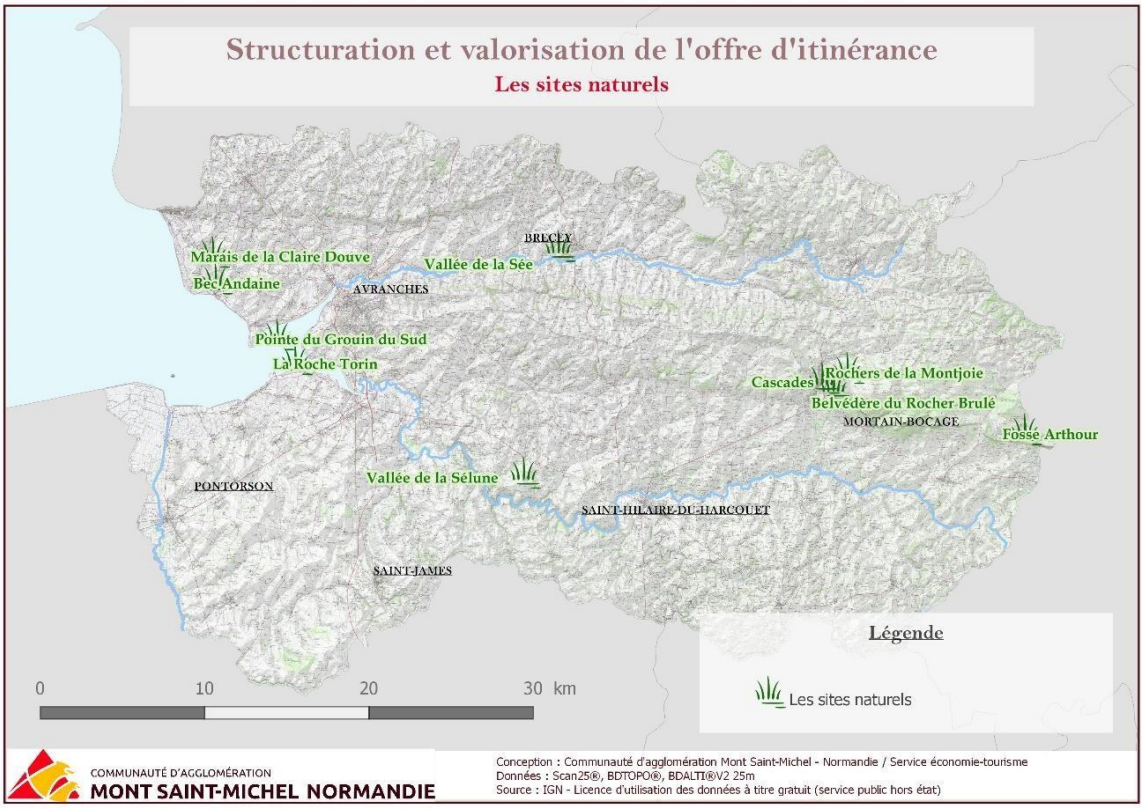
c) Le patrimoine naturel

Entre littoral et bocage, entre Baie du Mont-Saint-Michel et Parc Naturel Régional Normandie Maine, la communauté d'agglomération Mont Saint-Michel – Normandie est l'écrin de sites d'exceptions reconnus, dont le Mont Saint-Michel et sa Baie classés au patrimoine mondial de l'UNESCO.

De par leur position géographique et leur caractère remarquable, certains de ces sites s'intègrent pleinement dans les démarches de développement d'un tourisme vert et durable :

- Le marais de la Claire Douve
- Le Bec d'Andaine
- La pointe du Grouin du Sud
- La Roche Torin
- Petite et grande Cascades de Mortain
- Le belvédère du Rocher Brulé
- Rochers de la Montjoie
- La Fosse Arthour
- La vallée de la Sée
- La vallée de la Sélune

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

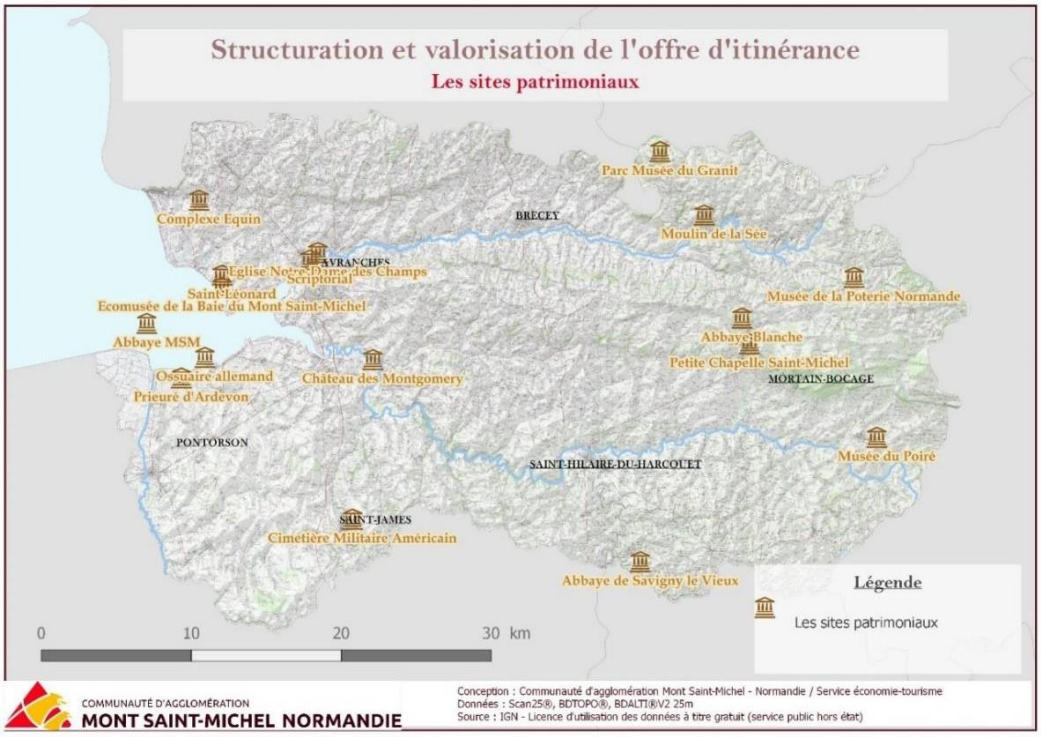


d) Le patrimoine culturel

Le territoire est largement marqué par l'histoire et le rayonnement du Mont Saint-Michel. Terre de pèlerinage par excellence, l'itinérance est ici ancrée dans l'histoire et les villages et c'est très naturellement que l'on marche sur les Chemins du Mont-Saint-Michel. L'histoire, les savoirs faire, l'économie marquent la singularité et l'authenticité de la Communauté d'agglomération Mont Saint-Michel – Normandie. Témoins de cette activité, certains sites peuvent être structurés autour des grands itinéraires et d'un réseau de boucles locales et venir enrichir l'offre d'itinérance :

- L'abbaye du Mont Saint-Michel
- Le prieuré d'Ardevon
- Le village de Saint-Léonard
- L'écomusée de la Baie du Mont Saint-Michel
- Le complexe équin de la Baie du Mont saint-Michel
- L'église Notre-Dame des Champs d'Avranches
- Le Scriptorial d'Avranches
- Le cimetière militaire américain de Montjoie-Saint-Martin
- Le château des Montgomery à Ducey
- Le musée du poiré à Barenton
- Le musée de la poterie normande à Ger
- L'Abbaye Blanche à Mortain
- La petite chapelle Saint-Michel à Mortain
- Le moulin de la Sée à Brouains
- Le parc musée du granit à Saint-Michel de Montjoie
- L'ossuaire allemand à Huisnes-sur-Mer
- L'Abbaye de Savigny-le-Vieux

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE



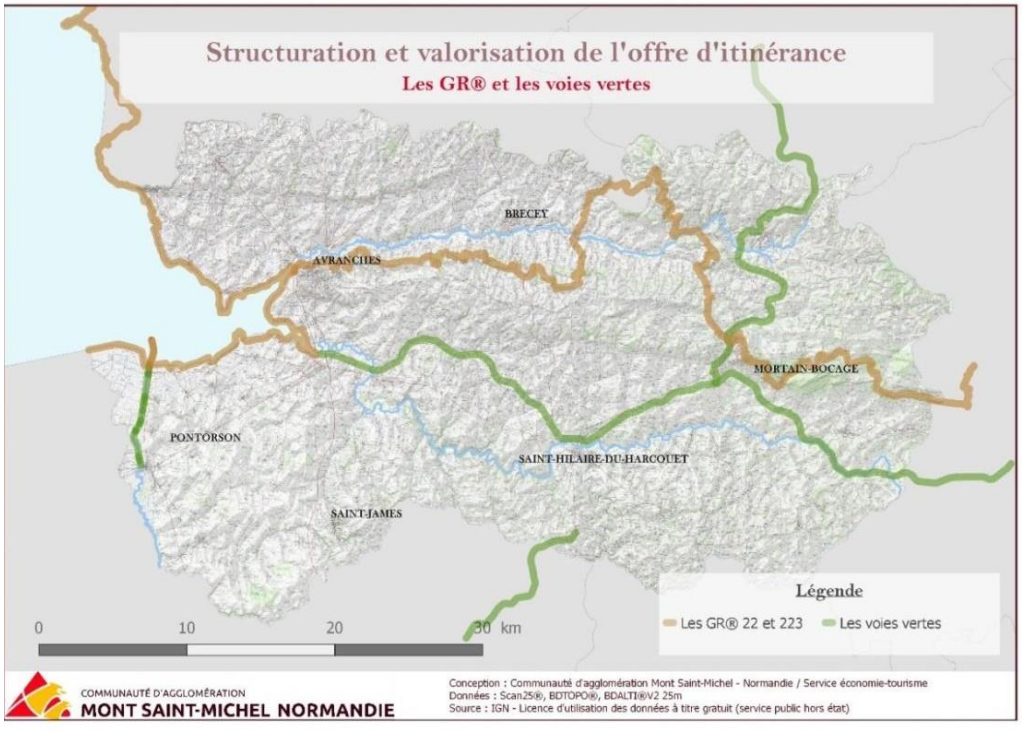
e) Etat des lieux de l'offre d'itinérance

Afin de cerner les opportunités et d'appréhender au mieux la stratégie à mettre en place, il convient de dresser un état des lieux de l'offre d'itinérance du territoire.

- Les itinéraires de randonnée

Point d'arrivée ou de passage de plusieurs grands itinéraires, la Communauté d'agglomération Mont Saint-Michel – Normandie dispose d'un réseau dense de boucles locales.

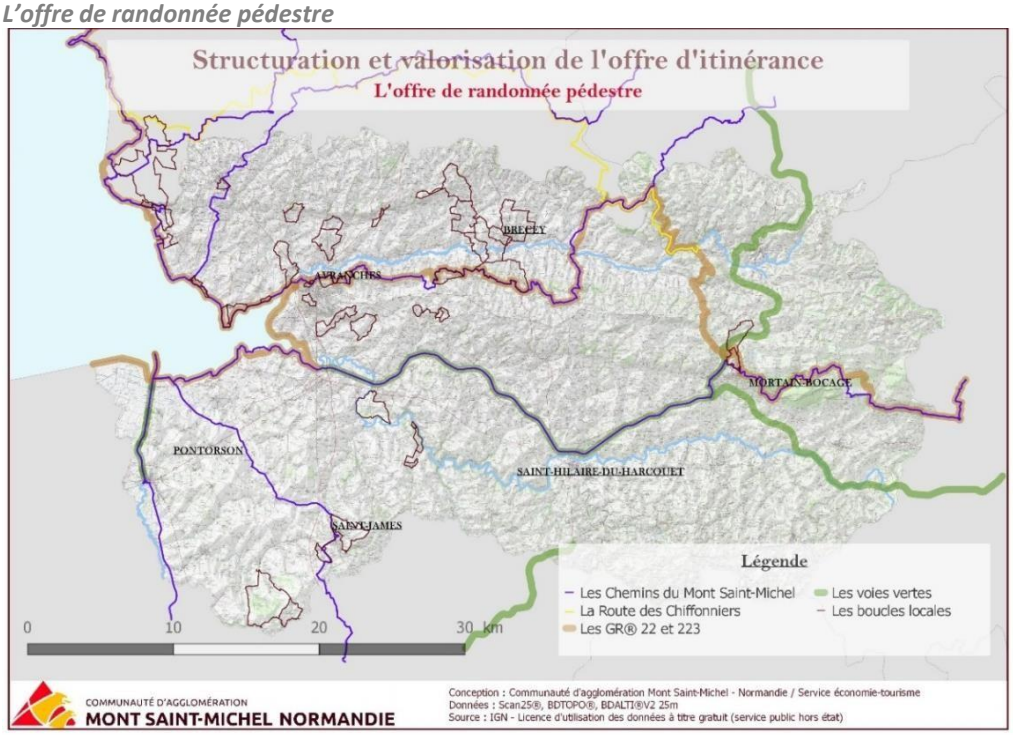
Les GR® et les voies vertes



Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

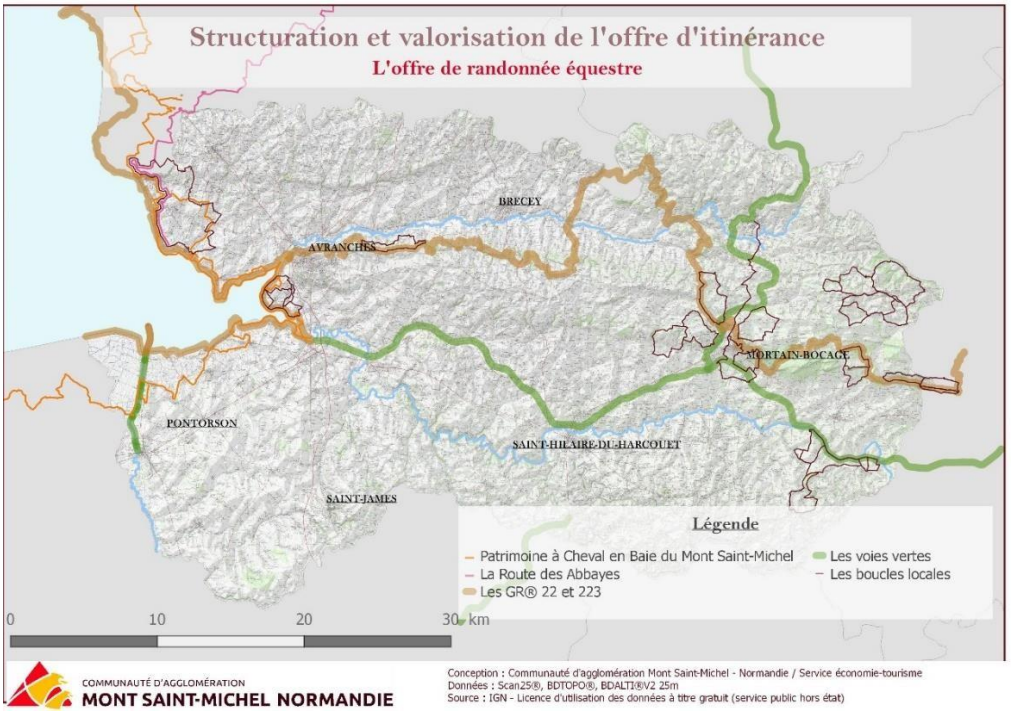
Le GR® 223 parcours le territoire du Nord au Sud en longeant le littoral et
Le GR® 22 « Paris – le Mont Saint-Michel » traverse le territoire d'Est en Ouest.
Les voies vertes font le lien avec le Calvados et l'Orne.

L'offre de randonnée pédestre



En appui des GR® et des voies vertes, les grands itinéraires pédestres structurent le territoire. Le réseau de boucles locales pédestres s'organise essentiellement autour du GR® dans la vallée de la Sée et à proximité d'Avranches.

L'offre de randonnée équestre

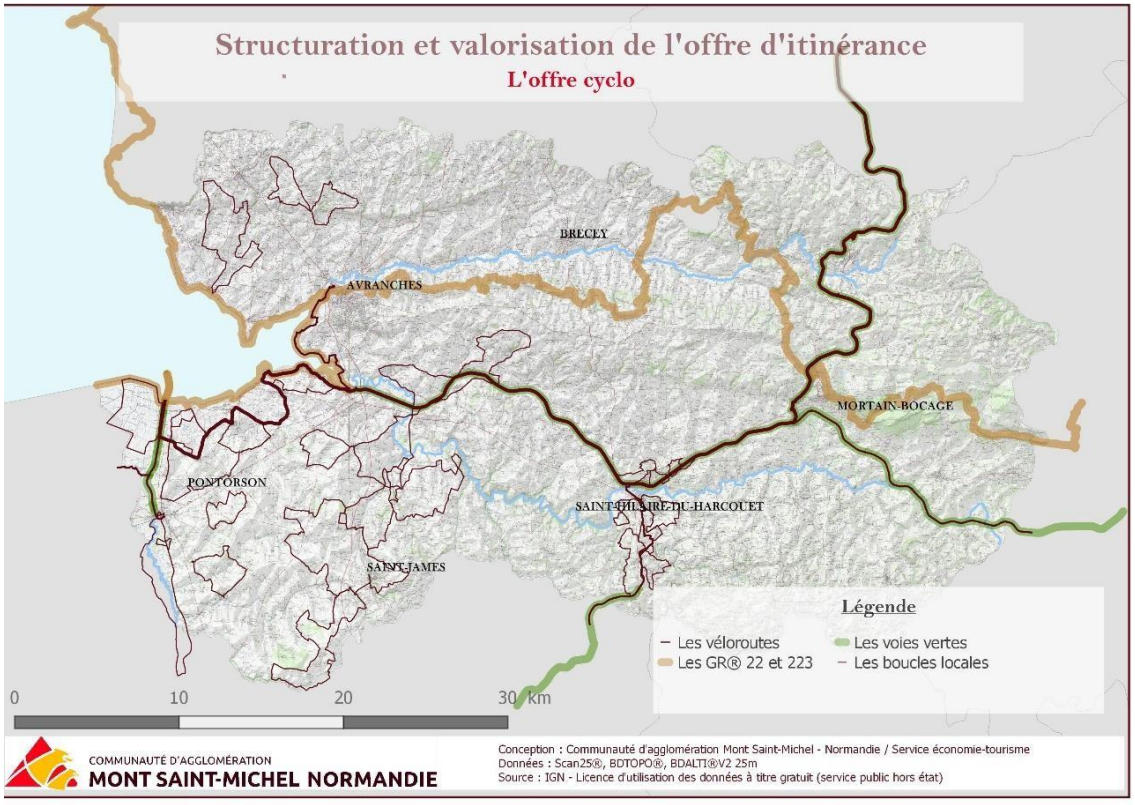


Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Présents uniquement sur le littoral, les grands itinéraires équestres font néanmoins le lien avec l'offre régionale. L'itinéraire Patrimoine à Cheval en Baie du Mont Saint-Michel qui permet de cheminer le long de la Baie entre Normandie et Bretagne fait le lien avec La Route des Abbayes. Cet itinéraire rejoint La Rando des Haras à Saint-Lô. Ce dernier permet de rejoindre La Chevauchée de Guillaume.

Relativement pauvre, le réseau des boucles équestres couvre l'Est du territoire. La boucle attelage de Sartilly fait quant à elle le lien avec les grands itinéraires mais n'offre pas de réel intérêt pour des cavaliers.

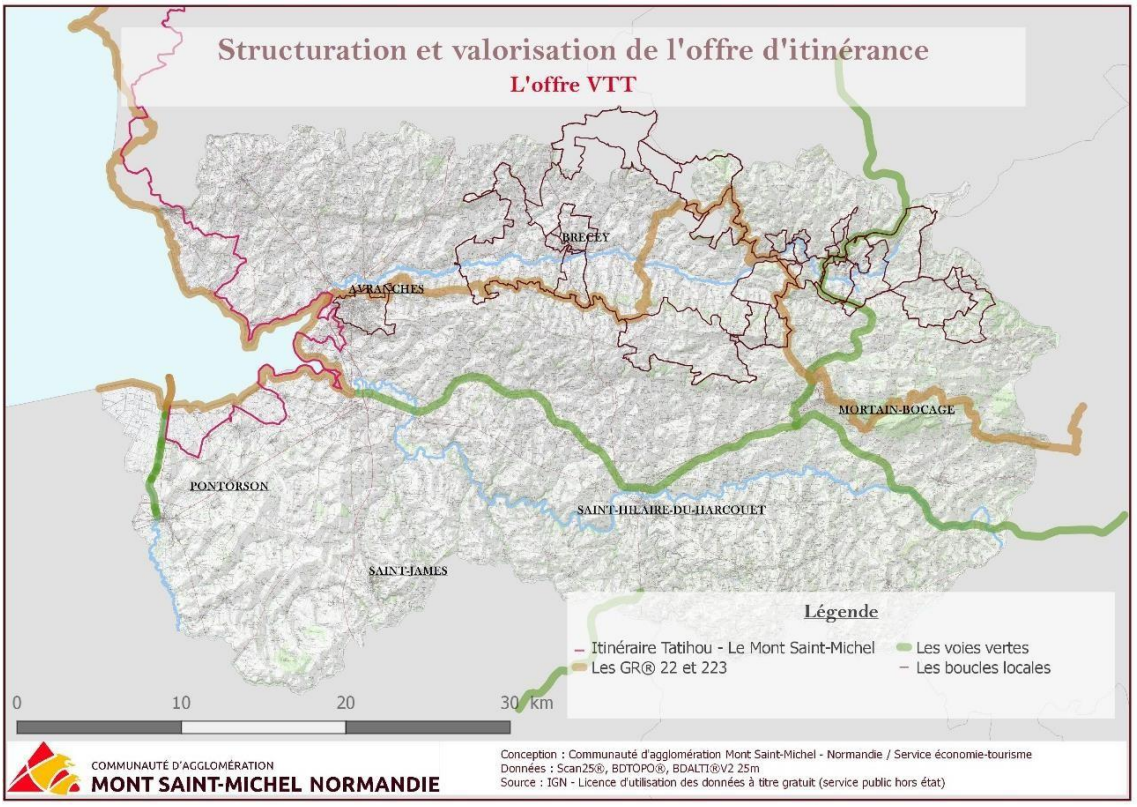
L'offre cyclo



Avec comme support les voies vertes du territoire, les grandes Véloroutes rejoignent le Mont Saint-Michel (Véloscénie, Plages du Débarquement – Mont Saint-Michel). L'Eurovélo 4 fait le lien avec la Bretagne. Les boucles cyclo sont essentiellement réparties au sud-ouest du territoire entre Saint-James et Pontorson. Un second réseau de boucles, en appui sur les grands itinéraires s'organise autour de Saint-Hilaire-du-Harcouët.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

L'offre VTT



Le GR® 22 fait le lien entre l'itinéraire Tatihou – Le Mont Saint-Michel et l'espace VTT de la Vallée de la Sée.

- Résumé de la stratégie sur l'itinérance :

La communauté d'agglomération Mont Saint-Michel – Normandie s'étend sur 1 500 km2 et bénéficie d'un territoire propice à la pratique de la randonnée. La diversité des paysages, les sites naturels exceptionnels et le patrimoine remarquable répartis entre littoral et terres intérieures sont autant d'atouts permettant le développement d'un tourisme vert et durable.
L'itinérance est par conséquent un axe stratégique majeur de développement pour le territoire. La démarche permettra :

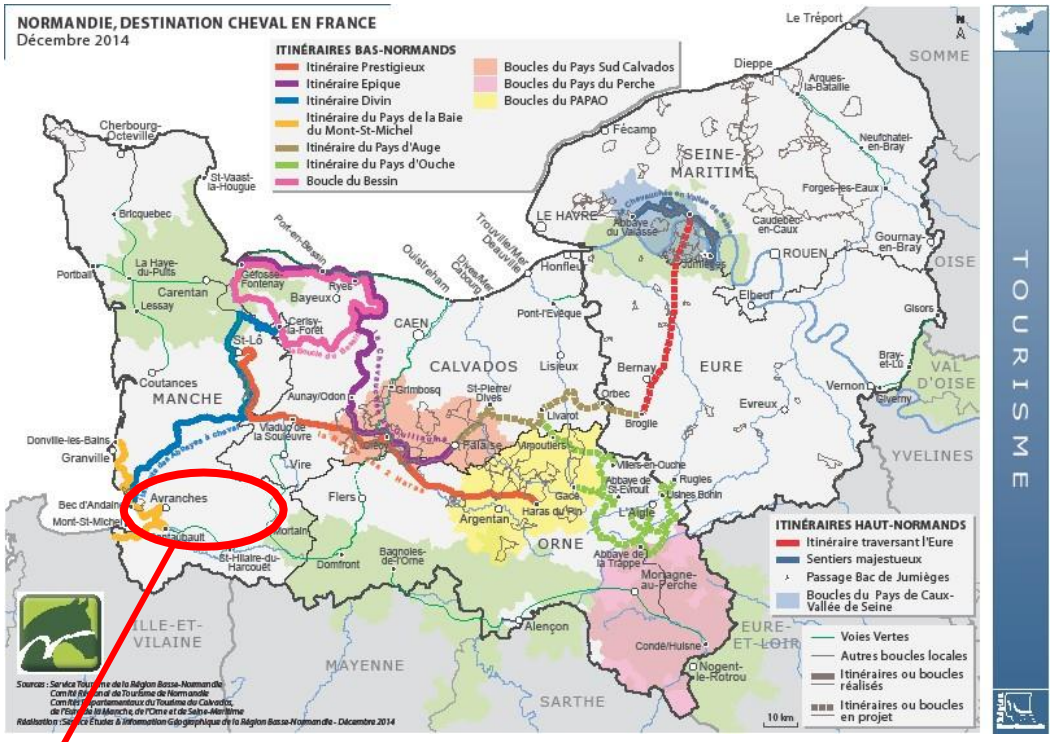
o De développer une offre d'itinéraires complète, variée, et de qualité : toutes pratiques, boucles locales, grands itinéraires, liaisons
o De créer les aménagements nécessaires à un accueil de qualité sur ces itinéraires : signalétique, stationnement, sanitaires, informations pratiques et d'interprétation, structure d'accueil…
o D'offrir à l'itinérant tous les services associés : hébergement, service vélo et cheval, restauration, portage et navettes…
o De promouvoir et commercialiser des produits touristiques
o D'améliorer l'attractivité du territoire
o De permettre un équilibre territorial entre les différents secteurs géographiques
o De favoriser la prolongation des durées de séjour
o D'encourager l'élévation des taux de satisfaction

De cette stratégie globale sur l'itinérance, découle une liste d'actions à réaliser :

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

- Recensement des potentialités foncières
- Structuration du réseau des itinéraires de randonnée
- Aménagements des sites naturels et patrimoniaux
- Accessibilité des itinéraires
- Entretien et préservation des chemins et des espaces sensibles
- Qualification de l'offre
- Promotion et commercialisation

Avec deux grands itinéraires de randonnée équestre (Patrimoine à Cheval en Baie du Mont Saint-Michel et Route des Abbayes), des voies vertes, un réseau de chemins dense et une filière très équine très présente ; le territoire présente des atouts certains pour le développement du tourisme équestre. Déjà lié aux grands itinéraires régionaux, la communauté d'Agglomération souhaite encore développer ces liaisons et ainsi créer un réseau de boucles équestres permettant aux cavaliers de cheminer comme ils le souhaitent entre le Haras du Pin et le Mont Saint-Michel. Le réseau des itinéraires régionaux permettrait ainsi de chevaucher entre deux sites d'exceptions classés au patrimoine mondial de l'UNESCO.



Réseau de boucles équestres à créer et structurer pour organiser le maillage territorial et les liens avec les grands itinéraires et voies vertes.

Plus ponctuellement, on peut noter que la création de deux passerelles sur le GR 223 à Marcey-les-Grèves (passerelle privée existante) et à Genêts ont été inscrites au contrat de territoire.

F. Les capacités de stationnement et les possibilités de mutualisation

Conformément à la loi ALUR de 2014, le rapport de présentation du PLUi doit établir « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ». Cette mesure est en effet en lien direct avec la lutte contre la consommation d'espace car elle vise à vérifier que les exigences du PLU en matière de stationnement sont calibrées en tenant compte des capacités existantes pour ne pas induire des consommations d'espaces excessives pour cet usage,

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

au détriment des possibilités de constructions. Concernant la mutualisation des capacités de stationnement, elle consiste selon le CERTU :

- « Soit à limiter l'offre privée associée à chaque projet immobilier en créant des parkings mutualisés qui répondent aux besoins complémentaires de plusieurs projets proches,
- Soit à faire jouer la complémentarité d'usage entre des parkings publics et/ou privés existants pour éviter par exemple la construction d'un nouvel ouvrage ».

Afin de déterminer les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement, l'inventaire effectué concerne **l'ensemble des stationnements en parkings situés dans ou concomitant aux périmètres actuellement urbanisés**. Ils sont supérieurs à 20 places pour le pôle principal (Avranches et son agglomération) et supérieurs à 10 places pour les autres communes, qu'ils soient publics ou commerciaux. Cependant, certains potentiels de stationnement n'ont pas été pris en compte :

- Stationnement linéaire (sur voirie)
- Stationnement résidentiel privé fermé
- Stationnement sur parking privé fermé et/ou payant
- Stationnement sur air d'autoroute (Le Parc)
- Stationnement dans la zone touristique du Mont-Saint-Michel

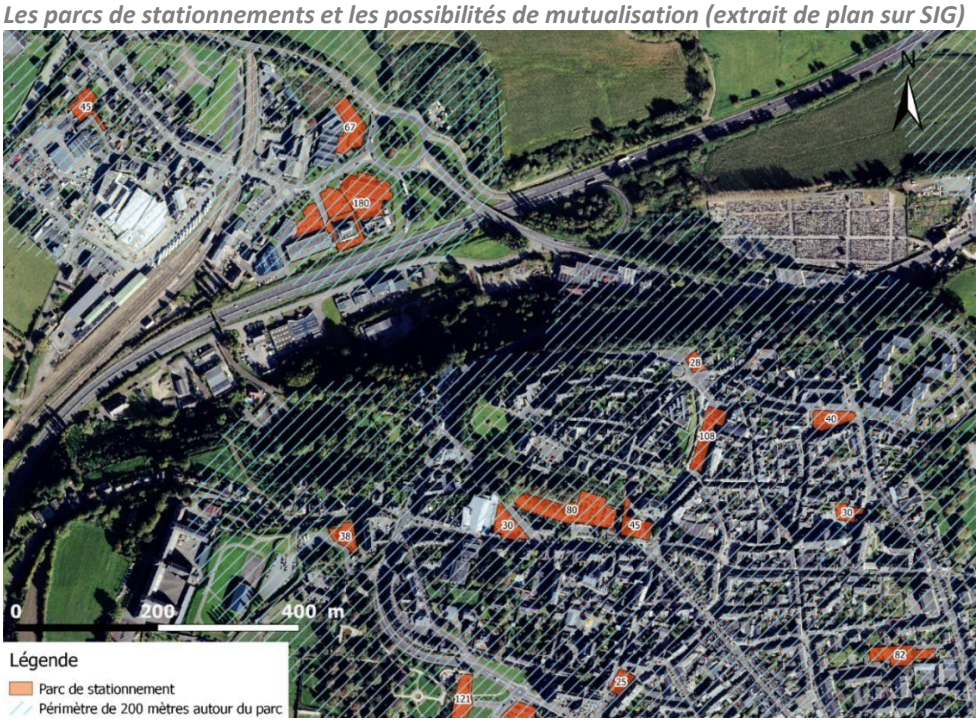
Pôle et commune		Capacité de stationnement
Pôle urbain majeur	Avranches	1948
	Le Val-Saint-Père	361
	Marcey-les-Grèves	83
	Ponts	137
	Saint-Jean-de-la-Haize	
	Saint-Martin-des-Champs	2430
	Saint-Senier-sous-Avranches	258
Pôles d'appui	Ducey-Les Chéris	548
	Isigny-le-Buat	397
	Pontorson	830
	Sartilly-Baie-Bocage	499
Communes littorales	Beauvoir	153
	Céaux	30
	Courtils	12
	Dragey-Ronthon	100
	Genêts	18
	Huisnes-sur-Mer	14
	Le Mont-Saint-Michel	
	Pontaubault	26
	Saint-Jean-le-Thomas	151
	Vains	12
Communes rurales	Aucey-la-Plaine	48
	Bacilly	50
	Chavoy	
	Crollon	17
	Juilley	
	La Godefroy	
	La Gohannière	
	Le Grippon	
	Le Luot	15

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Pôle et commune		Capacité de stationnement
	Le Mesnil-Ozenne	36
	Le Parc	90
	Lolif	68
	Marcilly	15
	Poilley	47
	Précey	80
	Sacey	35
	Saint-Brice	17
	Saint-Quentin-sur-le-Homme	60
	Saint-Loup	45
	Saint-Ovin	51
	Servon	
	Subligny	15
	Tanis	

Selon les critères pris en compte, le territoire compte 8698 stationnements. Le pôle urbain majeur regroupe 60% de la capacité de stationnement à lui seul et ce taux monte à 86% en intégrant les 4 pôles d'appui. Les communes littorales et rurales pèsent respectivement pour 6 et 8% de la capacité totale.

Les parcs de stationnements et les possibilités de mutualisation (extrait de plan sur SIG)



Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Les bornes de recharges pour les véhicules électriques



Quatre bornes mises en place par le SDEM (Syndicat Départemental d'Energie de la Manche) :

- A l'entrée Ouest de Pontorson, à proximité du Boulevard du Général Patton
- A l'Ouest de Ducey-Les Chéris, au carrefour de la rue du Génie (D 976)
- A Isigny-le-Buat, dans la ZA Carrefour des Biards
- A Isigny-le-Buat, sur la rue d'Avranches en face de la poste.

G. Les réseaux numériques

La communauté d'agglomération adhère au syndicat Manche numérique, qui dans son schéma de développement prévoit le déploiement d'internet à très haut débit via la mise en place d'un réseau de fibre optique.

Manche numérique est un syndicat mixte de la Manche, crée en juin 2004. Il est présidé par Serge Deslandes depuis mai 2015. Cette structure exerce deux compétences :

o l'aménagement numérique du territoire : déploiement des infrastructures de télécommunications et promotion des usages en matière de technologies de l'information et de la communication, TIC (volet 1),

o l'assistance à l'informatique de gestion (volet 2).

Le cadre juridique retenu pour déployer et exploiter le réseau haut débit (infrastructure optique et boucles locales)) est celui de la délégation de service public. La procédure de publicité et de mise en concurrence lancée le 22 novembre 2004 a abouti, un an plus tard, au choix d'un délégataire. Il s'agit du groupement LD Collectivités - Vinci Networks - Axia France qui, pour assurer cette délégation, a créé la société Manche Télécom.

Le délégataire doit donc accomplir, pour une durée de 15 ans, ses missions au meilleur des intérêts de la Manche. Compétitivité optimale et durable ainsi que couverture totale du territoire constituent les enjeux majeurs de cette délégation de service public.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Le Backbone Universel de Services (BUS) de la Manche est une dorsale en fibre optique sur laquelle viennent se greffer les réseaux de desserte ou « boucles locales » (ex. l'ADSL, les courants porteurs en ligne, le satellite, le WiMax ou le WiFi). Via ces boucles locales, l'usager peut accéder à l'internet rapide.

La création du BUS constitue l'un des projets les plus ambitieux réalisés par les autorités publiques dans la Manche. Le BUS fédère un nombre important d'acteurs et de technologies. En effet, la consultation publique lancée en 2000 a permis de recenser les besoins des opérateurs et des usagers et a confirmé la pertinence voire la nécessité de l'intervention des autorités publiques.
Le premier maillon du BUS de la Manche est installé sur le réseau électrique de RTE en 2002. Le chantier a duré deux mois et a permis d'équiper environ 95 kilomètres de lignes à haute et très haute tension entre Cherbourg et Saint-Lô. Ces travaux ont été réalisés en un temps record, au rythme de 9 kilomètres par semaine. Les fibres ont été posées suivant la technologie « câbles optiques enroulés ».

Maintenant, le réseau optique fait plus de 1 200 kilomètres et son déploiement se poursuit.
Le 14 janvier 2019, Marc Lefèvre, président du Conseil départemental de la Manche, admet que le résultat n'est pas à la hauteur des attentes de l'institution, mais il estime que ces dernières étaient « irréalisables » compte tenu des obstacles « plus nombreux et plus complexes » que prévu [1]. Il indique que les moyens sont désormais mobilisés pour arriver à 200 000 prises fin 2021 et 95 % du département couvert en 2025.

Le réseau Wifi compte plus de 210 relais répartis sur tout le territoire départemental et situés sur des points hauts stratégiques (châteaux d'eau, églises, bâtiments, pylônes, etc.)
Tous les centraux téléphoniques de la Manche seront dégroupés par Manche Télécom.
Le dégroupage permet aux opérateurs alternatifs de bénéficier d'un accès direct à l'utilisateur final. Ils sont en mesure de contrôler de bout en bout le réseau et de fournir ainsi un service différencié de celui de l'opérateur historique.

Le dégroupage rend, en particulier, possible une concurrence réelle dans les offres commerciales d'ADSL et permet ainsi une baisse des tarifs de détail.

Dans la Manche, le taux de dégroupage ADSL atteint 95%, ce qui est exceptionnel pour un département rural. Le consommateur final a ainsi le choix de son offre de services.

Le réseau Wifimax complète la couverture ADSL grâce à 250 relais répartis sur le territoire
Plusieurs possibilités existent pour se connecter à internet dans la Manche :

- **Solution n°1 : l'ADSL**

L'ADSL offre des débits intéressants jusqu'à 20Mbit/s et est présent dans la plupart des foyers. Il souffre néanmoins d'une limite technologique liée au support physique en cuivre : « plus vous êtes loin du central, plus votre débit est affaibli. »
Les débits de l'ADSL sont asymétriques, le débit descendant (téléchargement sur votre poste) sera toujours supérieur au débit montant (envoi d'informations vers l'extérieur).
Les foyers qui ont la possibilité de recevoir la TV et la téléphonie et internet en illimité bénéficient de ce que l'on appelle l'offre Triple Play. Le Quadruple Play correspond au Triple Play à laquelle s'ajoute la téléphonie mobile.

- **Solution n°2 : le MiMo**

Pour desservir les foyers situés dans les zones non éligibles de l'ADSL dites "zone blanches", et plus largement ceux qui n'ont qu'une éligibilité limitée à l'ADSL, Manche Numérique a déployé un réseau alternatif d'accès à Internet, exploitant la technologie MiMo.
Ce réseau a pour vocation de remplacer le réseau Wifimax aujourd'hui saturé et obsolète. Actuellement en cours de construction, il sera à terme constitué de 224 relais hertziens, afin de

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

délivrer un service de 10 Mbit/s descendants et de 3 Mbit/s montants. Ces relais sont répartis un peu partout sur la totalité du département afin d'offrir une connexion confortable jusqu'à l'arrivée de la fibre optique d'ici à 2029
Les frais du kit de connexion MiMo et de son installation sont intégralement pris en charge.

- **Solution n°3 : le Satellite**

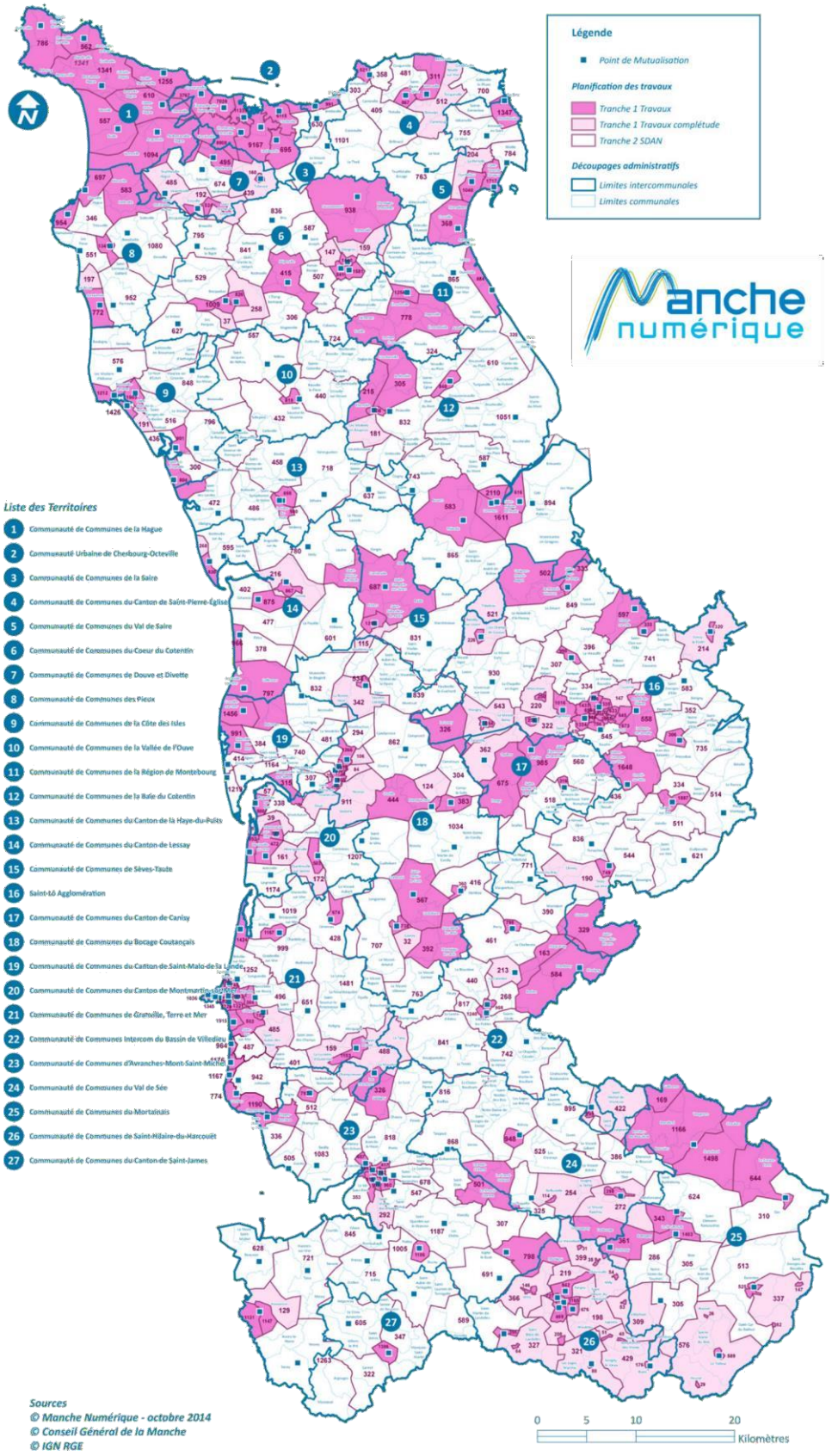
Cette solution permet également de desservir les foyers ne bénéficiant pas d'un Internet Haut Débit (3-4 Mbit/s). La couverture du territoire est totale. Elle présente cependant un niveau de service avec certaines contraintes comme le volume de données mensuel, qui, comme pour la 3G ou la 4G, n'est pas illimité.

Le territoire participe au financement du programme de travaux sur son territoire afin de soutenir le développement du réseau très haut débit et son accès au plus grand nombre.
Les besoins prioritaires à couvrir par l'intercommunalité peuvent être synthétisés par la présence :
Des entreprises de services de plus de 10 salariés,

- Des entreprises de services de plus de 10 salariés
- Des sites de santé,
- Des collèges et lycées.

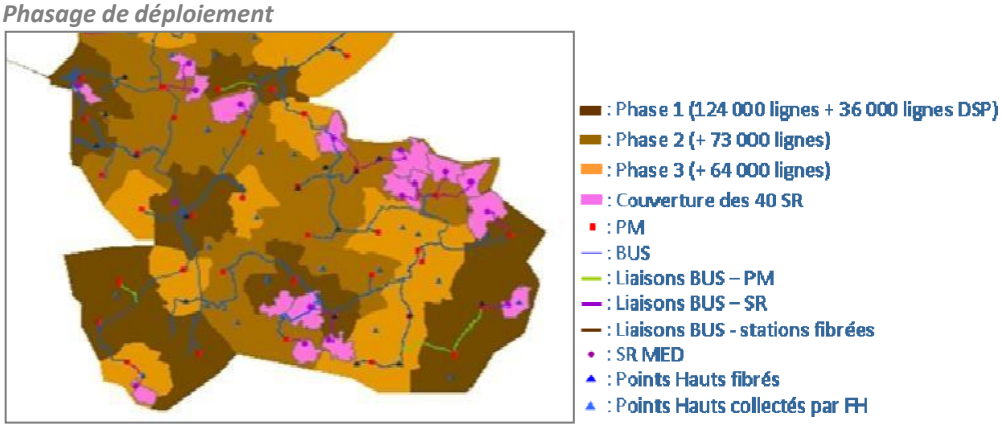
Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Carte du déploiement fibre optique dans la Manche



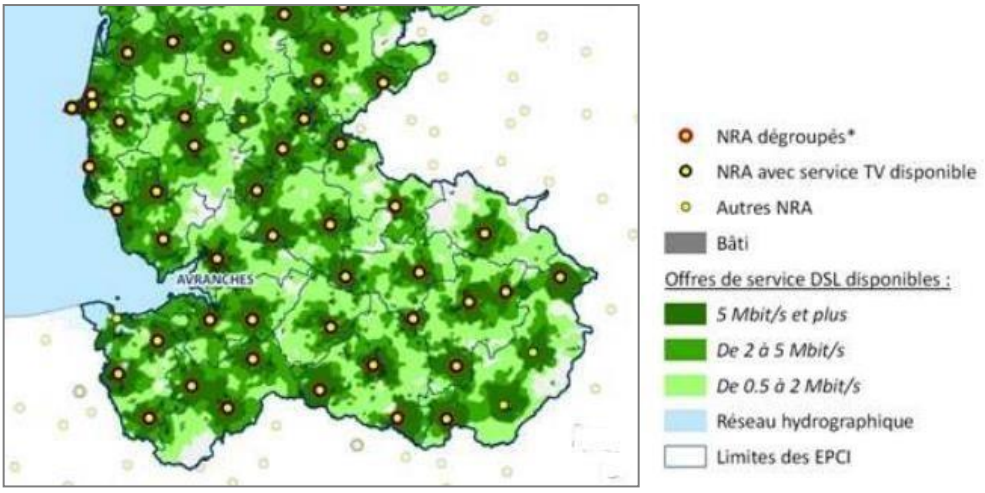
Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Phasage de déploiement



Le déploiement des lignes se déroulera de manière progressive sur l'ensemble du Département de la Manche. L'opération s'étendra sur une quinzaine d'années à raison de 100 000 lignes tous les 5 ans, en démarrant par les grandes villes, puis en ciblant par les zones non dégroupées et celles mal couvertes en ADSL.

Desserte Haut Débit DSL



La qualité de la desserte ADSL est assez hétérogène au sein des communes. De forte disparité sont observées sur les niveaux d'éligibilité disponible entre les communes rurales d'une part et les communes urbaines d'autre part.

Les trois zones d'activités situées à Isigny-le-Buat font partie du programme départemental Zone Numérique Effervescente (ZOÉ). L'objectif de ce programme est d'installer un réseau très haut débit permettant aux entreprises de se raccorder à la fibre optique et de créer un « Espace Numérique Entreprises » (ENE) offrant des outils mutualisés tels que le télétravail, la visioconférence. A l'été 2015, 16 entreprises d'Isigny-le-Buat étaient raccordées au très haut débit.

Une station 4G a été mise en service à Avranches en septembre 2015 par l'opérateur Orange. Cette nouvelle technologie offre un accès fluide à internet en mobilité grâce à des débits plus importants.

Enjeux :

- Tirer parti de la présence de l'A84, trait d'union du territoire entre les deux grands pôles urbains de Caen et Rennes
- Hiérarchiser le réseau viaire pour appuyer le développement de l'ensemble du territoire « en profondeur »
- Développer le réseau de transports en commun en lien avec les bassins de vie et bassins économiques

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

- Faciliter l'accès de tous à des modes de transports diversifiés
- Maintenir et développer les transports en communs et scolaires dans les communes rurales
- Encourager les modes de transports alternatifs et doux, notamment en lien avec l'activité touristique
- Veiller à la qualité du stationnement aux abords du Mont-Saint-Michel
- Améliorer les conditions de stationnement lors des grands évènement touristiques en veillant à la protection des sites environnementaux et paysagers de la Baie
- Réduire les inégalités numériques
- Poursuivre le développement du numérique dans les bassins de vie et bassins économiques
- Soutenir le développement des communications numériques dans les communes rurales

III. L'activité et les pôles d'emplois

A. La répartition des emplois

Le territoire est générateur d'emplois : il compte 107,6 emplois pour 100 actifs vivants sur le territoire.

Emploi et activité

	2013
Nombre d'emplois dans la zone	19 603
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	18 226
Indicateur de concentration d'emploi	107,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	55,1

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

La répartition des emplois est révélatrice d'une économie diversifiée.
L'industrie est peu présente en nombre d'établissements, mais bien présente en nombre d'emplois.
L'agriculture pèse peu en termes d'emplois directs, mais génère des emplois indirects notamment dans l'industrie.
L'économie résidentielle concerne un nombre important d'établissements. Les besoins en termes de main d'œuvre sont alors orientés vers les activités produisant des services afin de satisfaire les besoins des personnes présentes sur la zone (touristes et habitants). Ceci peut s'expliquer par la spécificité du territoire en matière de tourisme (hôtellerie, restauration, activités récréatives…)

Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2014

Emplois par catégorie socioprofessionnelle

Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2014

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	14 386	100,0	3 553	1 827	3 016	1 501	4 489
Agriculture, sylviculture et pêche	260	1,8	227	33	0	0	0
Industrie	3 350	23,3	269	213	423	377	2 068
Construction	1 436	10,0	494	265	313	114	250
Commerce, transports, services divers	5 252	36,5	2 129	860	1 337	633	293
dont commerce et réparation automobile	2 307	16,0	934	419	607	54	293
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	4 088	28,4	434	456	943	377	1 878

Champ : ensemble des activités.

- L'artisanat, activité économique de proximité

Le tissu économique est avant tout constitué de TPE : plus de 90% des entreprises ont 9 salariés ou moins.

Si l'industrie est bien présente, les établissements relèvent pour les deux tiers de la sphère présentielle. On peut en conclure que pour leur majorité, les établissements se situent en dehors des zones d'activité, dont dans les bourgs et centres-villes ou bien de manière dispersée dans l'espace rural.

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	4 379	100,0	14 386	100,0
Sphère productive	1 865	42,6	4 696	32,6
dont domaine public	*0*	*0,0*	*0*	*0,0*
Sphère présentielle	2 514	57,4	9 690	67,4
dont domaine public	*182*	*4,2*	*2 409*	*16,7*

Etablissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2014

Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié au 31 décembre 2014

B. La dynamique socio-économique

Le territoire connait une forte attractivité notamment du fait du tracé de l'autoroute A84 et de la présence du Mont Saint-Michel. Le territoire Avranches Mont Saint-Michel compte plus de 4 000 entreprises pour près de 14 500 emplois parmi lesquels, de nombreuses entreprises, en développement, leader de leur marché : Chéreau, Lactalis, Vuitton, Biscuiterie Saint Michel…

Sont également implantées des zones commerciales, de premier ordre, sur lesquelles sont implantées de nombreuses enseignes commerciales de renommée nationale : Carrefour, Leclerc, Monsieur Bricolage, Conforama, But, Décathlon, Jardiland… De plus, il s'agit de souligner le poids de l'économie présentielle, la présence d'activités non délocalisables (notamment l'artisanat et l'agriculture) ainsi que les activités à haute valeur ajoutée.

Le territoire se compose d'un pôle urbain (d'Avranches et ses communes périphériques) où se concentre l'essentiel de l'activité économique et de pôles d'appui (Sartilly, Pontorson, Ducey, Isigny).

La Communauté d'agglomération a été labellisée, en 2018, dans le cadre du dispositif « Territoires d'Industrie » initié par l'Etat à l'échelle nationale. Cette distinction souligner l'identité industrielle du territoire, notamment Avranches – Mont Saint Michel, et va permettre un accompagnement technique et financier plus poussé de la part de l'Etat pour répondre aux besoins « recruter, innover, attirer et simplifier ».

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

1. Une création d'entreprise dynamique

Le territoire connait également un niveau de création dynamique. Ainsi, 373 entreprises ont été créées en 2017, dont 7,0 % dans le secteur de l'industrie.

Un territoire dynamique qui connait cependant une pénurie de main d'œuvre

Le territoire a structurellement un faible taux de chômage. (6,0% au 3ème trimestre 2018 sur la zone d'emploi d'Avranches contre 9% pour la Région Normandie). Il y a de ce fait peu de main d'œuvre disponible sur le territoire. Beaucoup d'entreprises souhaitent recruter. Cependant, un grand nombre d'entre elles n'y parviennent pas faute de candidats.

Pour pallier ces difficultés, la Communauté d'agglomération Mont Saint-Michel Normandie s'est engagée dans une action d'attractivité dénommée « Cap sud Manche ». Cette démarche de marketing territorial vise notamment à aller présenter le territoire, ses entreprises et ses emplois et sa qualité de vie, sur des bassins d'emploi voisins qui connaissent un taux de chômage supérieur, afin d'attirer des actifs en recherche d'emploi qui souhaiteraient s'y installer durablement.

Le territoire Avranches Mont-Saint Michel connait donc une réelle attractivité et un fort dynamisme économique, tant du point de vue des activités existantes, que des créations d'entreprises.

Il est donc nécessaire de pouvoir disposer de foncier aménagé et de réserves foncières disponibles pour organiser le parcours résidentiel des entreprises et être en mesure de répondre à leurs besoins en matière d'implantation et d'extension.

Forte de ce constat, la Communauté d'agglomération Mont Saint Michel-Normandie travaille sur l'élaboration d'un schéma de zones d'activités en cohérence avec les documents de planification supérieurs (SCoT, SRADDET…).

Ce document qui vise à qualifier, organiser, structurer et valoriser l'offre immobilière et foncière afin de définir une politique d'accueil qui réponde aux besoins actuels et futurs des entreprises, en tenant compte notamment :

- de l'offre existante et des besoins ;
- des mutations économiques ;
- de l'évolution des usages en matière de foncier et d'immobilier ;
- de la nécessité de réduire la consommation d'espace notamment agricole ;
- de respecter la biodiversité, les paysages ;
- de l'accessibilité et de l'offre en transports collectifs ;
- de recycler les friches et de densifier les espaces économiques existants.

La Communauté d'agglomération se doit d'être en capacité de proposer aux entreprises du territoire les conditions indispensables à leur développement afin d'éviter les délocalisations vers des territoires voisins, de maintenir l'emploi local et d'accompagner le dynamisme économique local.

Pour ce faire, l'EPCI souhaite notamment structurer son offre foncière et immobilière grâce à une offre diversifiée et maillée sur l'ensemble du territoire :

- les zones d'activités d'équilibre sur le pôle urbain d'Avranches pour répondre à la demande d'implantation, d'extension des entreprises industrielles, tertiaires ou commerciales jouant un rôle économique structurant sur le territoire et ayant besoin d'être localisées à proximité des principaux axes routiers, dans le cadre de leur activité. Ce type de zones d'activités permet notamment de réponde aux besoins des grandes et moyennes entreprises, dont la zone de chalandise est étendue. Elle est en général constituée de plus grandes parcelles et d'un réseau viaire dimensionné pour supporter un trafic important.
- le maintien et le développement de zones d'activités économiques de proximité répondant aux besoins notamment des artisans et des commerçants dont la zone de chalandise est peu

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

étendue et dont la proximité avec la clientèle est vitale. La superficie des parcelles proposées est plus petite.

Réparti sur l'ensemble du territoire, ce type de zone d'activité permet notamment de répondre aux besoins de la population locale, de limiter les déplacements tant des professionnels que de leurs clients. Elle répond également aux besoins des artisans qui souhaitent quitter leur domicile et s'installer dans les zones d'activités économiques pour assurer la reprise de leur activité.

Un tiers des chefs d'entreprises artisanales et commerciales du Sud-Manche ont plus de 55 ans. La question de la transmission – reprise de ces entreprises est fondamentale. Il y a donc nécessité pour la plupart de ces entreprises de s'implanter en zone d'activité pour pouvoir céder leur outil de production dans de bonne condition.

2. L'offre existante de foncier économique

La répartition de l'offre foncière économique sur le pôle territorial Avranches – Mont Saint-Michel est relativement homogène, que ce soit :

- Géographiquement, avec une localisation des parcs d'activités économiques sur les grands pôles urbains majeurs et sur les pôles d'appui.
- Fonctionnellement, l'organisation historique des zones d'activités est localisée auprès des grands axes de transports routiers (A 84, N 175 et D 973), des entrées de ville et des carrefours stratégiques.
- Peu de parcelles immédiatement disponibles à la commercialisation pouvant notamment accueillir des entreprises en recherche d'accessibilité et d'espace.

Compétence en matière de développement économique, la Communauté d'agglomération travaille actuellement sur une stratégie des zones d'activités économiques. Ce travail permettra notamment de partager, à l'échelle du Sud Manche, une définition de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) ; en effet, aucune définition juridique n'est aujourd'hui définie.
A l'appui de cette définition partagée, il sera alors possible de distinguer :

- les zones constituées « de fait », sur initiative privée et sans intervention de la collectivité,
- les sites ayant une vocation économique, mais également d'habitat (lors de l'implantation progression de maisons d'habitation par exemple),
- les entreprises seules (même si la surface qu'elles occupent est importante)
- les zones d'activités communautaires qui, elles, relèvent de l'action publique.

Dans l'attente de la finalisation de ce travail, le tableau ci-dessous présente les secteurs à vocation économique du territoire du PLUi. Certains secteurs étant totalement de compétence privée, la communauté d'agglomération ne peut prétendre à la commercialisation des espaces indiqués comme disponibles.

Disponibilités au 31 décembre 2018, au sein des secteurs à vocation économique

Commune	Nom du secteur	Surface totale (en m²)	Espace disponible (en m²)
Avranches	ZA Le Motté	65 214	0
	ZA Moncreton	24 655	0
	ZA Le Porionnais	48 839	0
	ZA de la Gare	47 752	0
	Le Plateau	286 888	3 900
	Rue de la Liberté	24 292	0
Ducey	ZI Le Domaine	394 658	0
	ZA Les Mares	14 703	0
Dragey - Ronthon	Pôle équin	70 000	45 000
Isigny-le-Buat	ZA le Grand Chemin	238 533	0
	ZA Carrefour des Biards	213 051	25 200
	ZA de la Route	49 789	0

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Juilley	Gazengel	56 934	0
	Louis Vuitton 1	86 131	0
	Louis Vuitton 2	57 837	0
Marcey les Grèves	ZA Le Pavé	52 324	6 081
Poilley	Zone de l'Estuaire	250 980	37 000
Pontaubault	ZA du V	71 715	0
Ponts-sous-Avranches	ZA Aubigny	34 942	0
Ponts-sous-Avranches	Zone de Maudon	90 701	0
	Zone de Maudon 2	35 254	35 254
	La fosse Cordon	46 253	0
Pontorson	Parc d'activités Pontorson - Mont Saint-Michel	143042	28000
Saint Martin des Champs	Zone Commerciale de la Baie Est	213 265	0
	ZA Cromel	17 987	0
Saint Quentin sur le Homme	ZA Cromel 2	58 084	0
Saint Quentin sur le Homme	ZA Cromel 3	37 041	16 236
	ZA de la Vilette	12 122	3 900
Saint Senier sous Avranches	ZA Pont Gandouin	25 850	0
Saint Senier sous Avranches			
	ZA Porte de la Baie	135 839	7 530
Sartilly	Zone Commerciale de la Baie Ouest	73 842	0
Le Val Saint Père	Zone de la Gare	96 304	14 371
Total		**3 138 418**	**222 471**

Les différentes acquisitions foncières, liées à l'économie, qui ont eu lieu au cours des dernières années, montrent de manière évidente une concentration de la demande autour de l'A 84. En effet, sur les 66 cessions enregistrées à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel – Normandie (CAMSMN), 44% sont localisées au sein de l'ancien territoire de la Communauté de Communes Avranches Mont-Saint-Michel, et plus précisément à proximité de l'A84 ou de la D 973.

Le territoire jouit d'une dynamique économique forte qui se caractérise par peu de vacance et des demandes régulières pour des projets d'extensions de site ou d'implantation de nouvelles entreprises recensée dans le parc économique actuel. L'objectif est alors de traiter de manière qualitative le parc d'activités actuel, en favorisant le développement urbain maîtrisé par une délimitation pertinente et en proposant des extensions mesurées des zones d'activités.
Afin de répondre aux différents besoins des entreprises, tels que les accès, la proximité des services, le type d'aménagement, la proximité de la main d'œuvre…, la Communauté d'agglomération Mont Saint-Michel-Normandie doit conforter et diversifier son offre économique, dans le but d'assurer une évolution urbaine cohérente, qualitative et anticipatrice des risques de conflit d'usages.
Des projets sont en cours dans le parc économique communautaire, avec pour volonté de densifier les zones actuelles. C'est le cas pour la zone d'activité de l'Estuaire à Poilley, par exemple. Les prémices d'un renouvellement des zones d'activités sont engagées. D'autre part, le parc d'activités économique est actuellement en capacité maximum pour accueillir les projets, c'est pourquoi une réflexion a été menée afin d'ouvrir l'extension des zones d'activités. Plusieurs critères ont été retenus :

- Centraliser les extensions des zones d'activités à proximité des grands axes de transport et en particulier l'A 84. Cette localisation permet à la fois de bénéficier d'une desserte favorable pour la gestion des flux et d'une meilleure accroche des dynamiques économiques ;
- Diversifier l'offre de foncier. La collectivité devra être en mesure de proposer différentes typologies de terrains pour répondre au mieux à la demande (taille, mutualisation des services, tertiaire…) ;
- Optimiser le foncier dans le but de limiter le fractionnement agricole, en proposant des zones d'extension raisonnée tenant compte des flux, des accès… De plus, prochainement, lors d'un nouveau projet, le porteur de projet devra prospecter en amont sur les potentialités des friches industrielles, avant de tourner son choix vers une nouvelle implantation ;

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

- Eviter les conflits d'usages grâce à une centralisation des activités économiques, à proximité des zones d'activités existantes.

Face à ces constats, la Communauté d'agglomération Mont-Saint Michel-Normandie souhaite notamment :

- Conforter et développer l'offre existante sur les zones de proximité, afin notamment de pouvoir accueillir des entreprises libérales, artisanales et commerciales, voire agroalimentaires, déjà implantées sur site ou souhaitant s'y implanter, notamment sur les zones, en particulier :
    - ZA Route de Carolles à Sartilly dont l'extension en continuité de l'existant a notamment vocation à répondre aux besoins des entreprises artisanales locales dont la zone de chalandise s'étend d'Avranches à Granville ;
    - ZA Avranches qui permettra notamment à l'entreprise Blanchet de pouvoir réaliser une extension, en lien avec son développement économique actuel ;
    - ZA Maudon à Ponts qui, du fait de sa localisation à proximité de l'A84, permettra à la Communauté d'agglomération de disposer de parcelles, de taille intermédiaire, immédiatement disponible pour répondre à la demande ;
    - ZA Ducey qui permettra notamment de pouvoir accueillir des commerçants, artisans et professions libérales pour répondre à la demande locale ;
    - ZA Isigny-le-Buat, qui bénéficie de la proximité de l'axe, aura principalement vocation à accueillir des PME-PMI, potentiellement en lien avec l'activité agricole ;
    - ZA Pontorson qui permettra notamment de parcelles suffisamment dimensionnées pour accueillir des activités hôtelières en lien avec le Mont Saint-Michel.

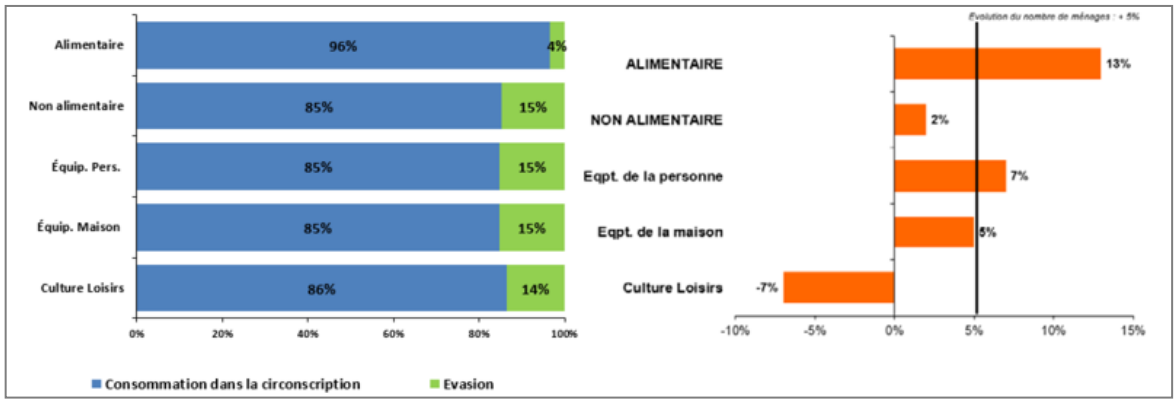
Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

IV. Les commerces, services et équipements

A. L'offre commerciale

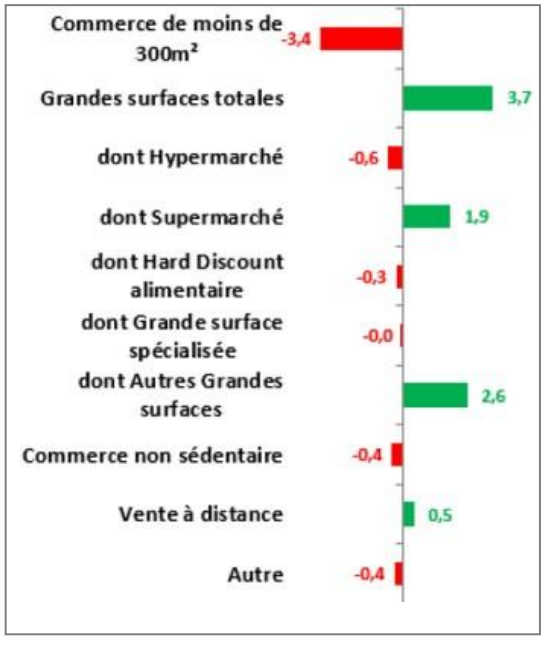
Il y a un potentiel de maintien voire de développement commercial grâce au développement démographique. Ainsi entre 2010 et 2014, le potentiel global de consommation dans le centre et sur Manche a augmenté de 8%, d'abord en raison d'une hausse du nombre de ménages consommateurs (+5%), ensuite grâce à une augmentation de la moyenne des dépenses durant la même période (+3%). L'évolution des dépenses des ménages est toutefois à distinguer par catégories de produits. En plus de la concurrence des pôles de Rennes et Caen sur les biens non alimentaires s'ajoute désormais celui de la vente en ligne.

L'offre commerciale



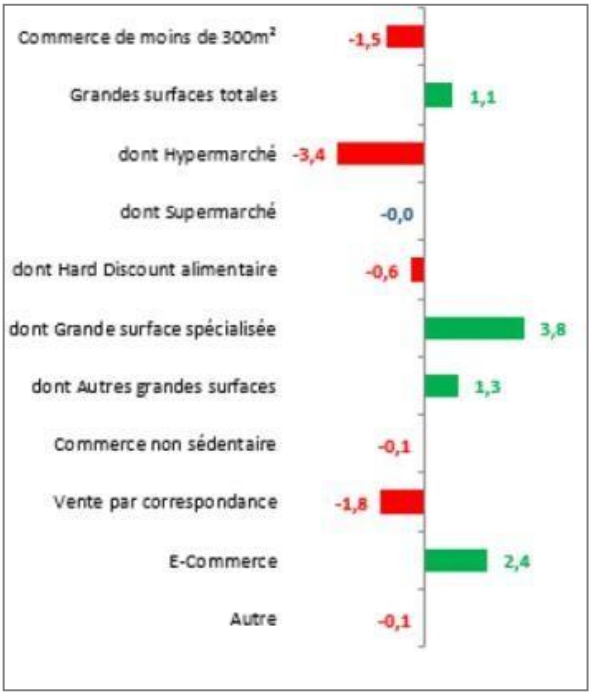
L'évolution des dépenses se fait de plus en plus en faveur des supermarchés pour l'alimentaire, des grandes surfaces spécialisées pour le non alimentaire. À l'inverse l'évolution des dépenses est de moins en moins favorable aux commerces de – 300 m².

Evolution de l'emprise entre 2010 et 2014 des formes de vente en Alimentaire (en points)



Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Evolution de l'emprise entre 2010 et 2014 de formes de vente Non Alimentaire (en points)



Réflexions sur les commerces à l'issue du diagnostic :

- Le soutien aux commerces de centres-bourgs et de centres-villes afin d'équilibrer l'offre avec les secteurs déjà existants, parfois situés en périphérie
- Le territoire a bien étoffé son tissu et son attractivité commerciale ces dernières années, notamment via les grandes surfaces en périphérie d'Avranches. Ce mouvement a permis un rayonnement de l'équipement commercial au-delà des limites de l'actuelle territoire Avranches Mont-Saint-Michel. Peut-on aller plus loin en développant l'offre non alimentaire et contenir la concurrence de la vente en ligne, de Rennes et Caen ?
- Les dynamiques démographiques permettent d'imaginer le maintien d'une offre commerciale décentralisée par rapport à l'agglomération. L'évolution des consommations des ménages vers les grandes surfaces constitue une fragilisation potentielle du tissu existant. Dans ce contexte une politique démographique volontariste et de confortement / reconquête de linéarités commerciales (et services) dans les bourgs centres est à construire.
- Dans l'hypothèse d'une ouverture de foncier conséquent dans Avranches, l'ouverture d'une nouvelle offre de grande surface commerciale en ville peut-être un facteur fort de redynamisation en plus d'un travail de renforcement des linéarités commerciales.
- Les 2/3 des postes salariés dépendent de l'économie présentielle, un ressort important de l'activité économique du territoire réside donc dans sa capacité à maintenir une vitalité démographique en lien avec une attractivité commerciale et artisanale locale et la présence de services publics.
- Croissance du potentiel global de consommation (+8% dans la Manche entre 2010 et 2014)
- Les dépenses des ménages s'accroissent aux profits des grandes structures commerciales (alimentaire et non alimentaire), et tendent à diminuer pour les petites structures (moins de 300 m²).

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

B. Les équipements scolaires et la petite enfance

La réalisation d'une étude enfance et jeunesse est prévue au contrat de territoire 2015 2018.

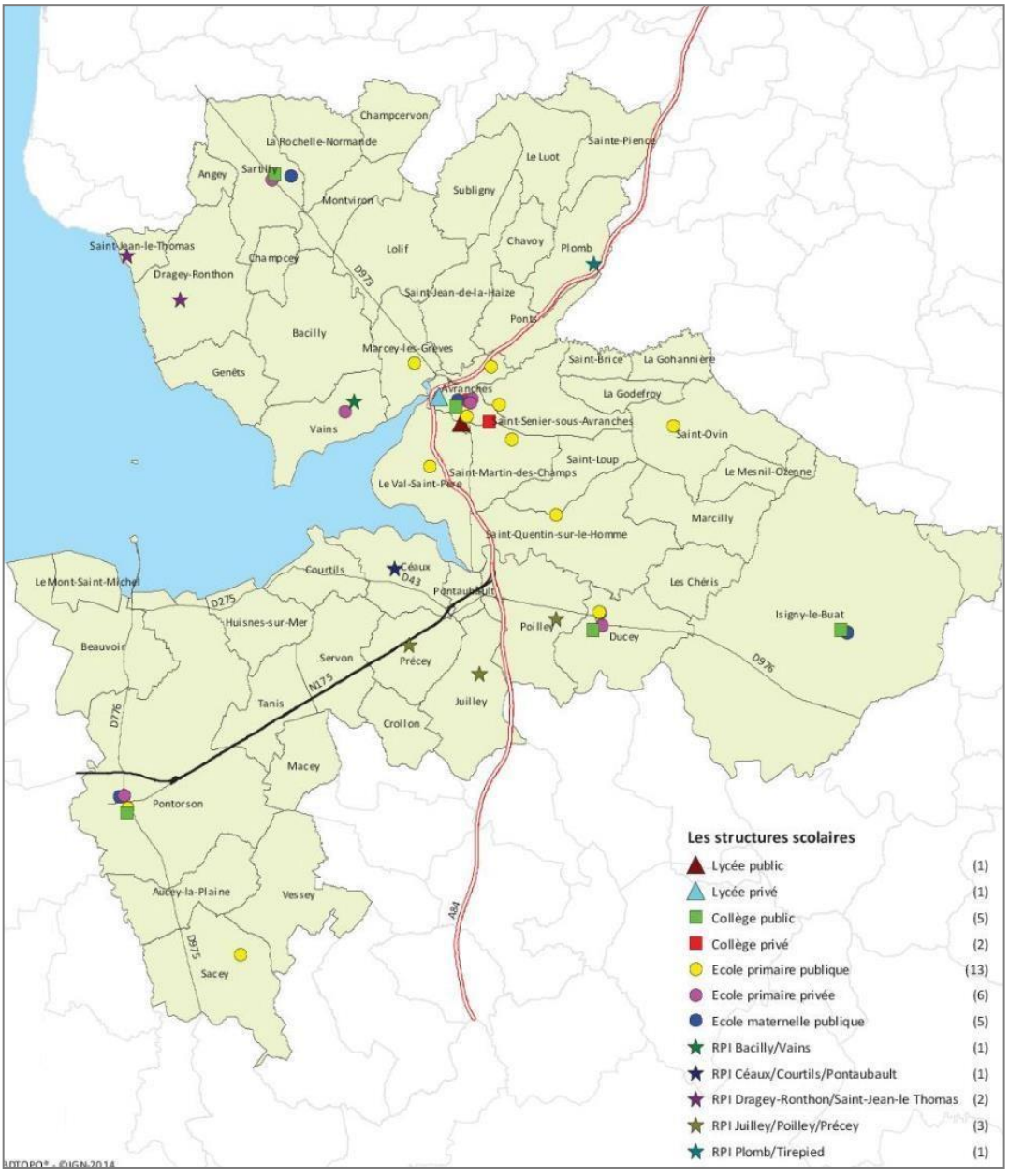
1. Les équipements scolaires

Le territoire Avranches Mont-Saint-Michel dispose de 41 structures scolaires allant de la petite enfance au lycée :

- 2 lycées, l'un privé et l'autre public tous deux localisés sur le pôle urbain d'Avranches,
- 5 collèges publics et 1 collège privé, localisés sur Avranches et les autres pôles du territoire (Sartilly, Isigny-le-Buat, Ducey, Pontorson),
- Un total de 32 structures scolaires en regroupant les écoles primaires publiques et privées, les écoles maternelles publiques et les RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) répartis de façon quasi-homogène sur le territoire excepté au nord-est du territoire avec une sous-densité.

Certaines évolutions démographiques récentes laissent prévoir des difficultés pour le maintien des effectifs scolaires.

Les établissements scolaires (2014)

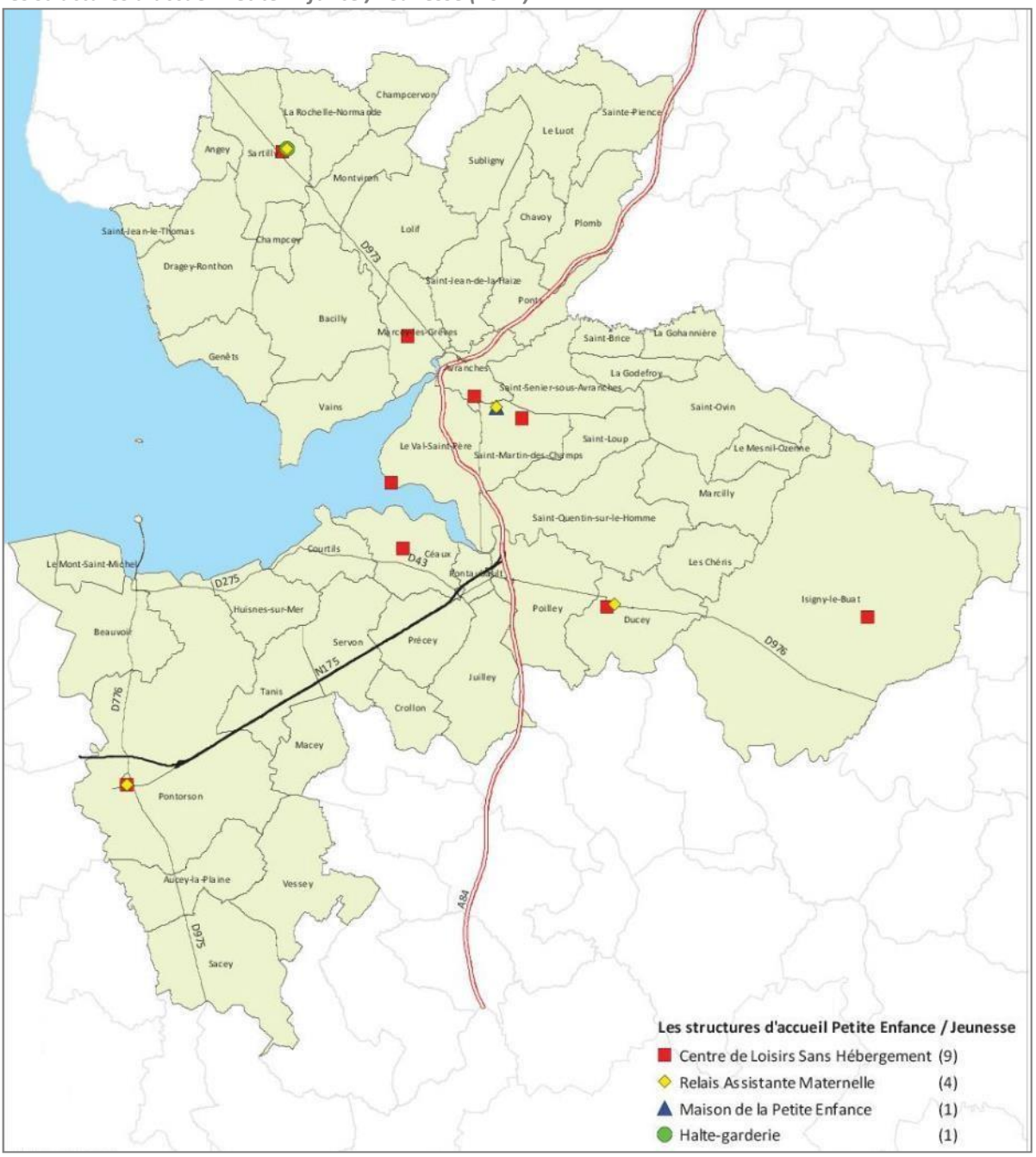


Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

2. Les structures d'accueil de la jeunesse et de la petite enfance

La majorité des structures d'accueil pour la petite enfance et la jeunesse se situe sur Avranches et les autres pôles du territoire. Le territoire est relativement bien pourvu en établissements scolaires. Néanmoins, l'accueil de la petite enfance manque de structures et d'organisation notamment liées aux horaires d'ouverture pas toujours adaptés. L'offre destinée à la jeunesse est insuffisante notamment sur le secteur de Sartilly (par exemple, point info jeune, local dédié). Il est remarqué une absence de structure d'accueil des jeunes en formation ou apprentis, ainsi qu'une absence de maison des assistantes maternelles privées.

Les structures d'accueil Petite Enfance / Jeunesse (2014)



Le territoire dispose de 41 structures scolaires dont la majorité se situent sur le pôle urbain d'Avranches et les pôles secondaires.

L'offre de structures scolaires et d'accueil de la petite enfance/jeunesse est satisfaisante. On note toutefois une plus faible densité de ces structures au Sud et au Nord, et notamment un certain manque d'organisation en termes d'horaires d'ouverture des centres. L'évolution démographique

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

récentes de certaines communes fait supposer que le maintien des effectifs scolaires sera difficile dans certains territoires.

C. Les équipements sportifs et culturels

1. Les équipements sportifs

Le territoire dispose d'un nombre important d'associations sportives. Cependant, l'offre manque d'évènements sportifs au rayonnement supra-communautaire.

Le territoire Avranches Mont-Saint-Michel dispose de nombreux équipements sportifs :

- Le stade René Fenouillère : 2 terrains en herbe, 1 piste d'athlétisme synthétique, 2 terrains de basket, 3 courts de tennis intérieur, 3 courts de tennis extérieurs, localisé sur Avranches,
- La salle René Fenouillère, localisée sur Avranches,
- La salle de la Chaussonnière, localisée sur Avranches,
- Une base de Canoë-Kayak, localisée sur Avranches,
- Le stade Raymond Clouet : 1 terrain de football synthétique et terrains en herbe, localisé sur Avranches,
- La Plaine de Jeux : 2 terrains de football, localisée sur Avranches,
- La salle Intercommunale Roger Lemoine, localisée sur Avranches,
- Aqua Baie : centre aquatique, localisé sur Avranches,
- Un complexe équin, localisé sur Dragey-Ronthon,
- Le complexe sportif René Hardy, localisé sur Ducey- Les Chéris,
- Une salle de sports de raquette, localisée sur Isigny-le-Buat,
- Une salle de sports, localisée sur Isigny-le-Buat,
- Une salle de judo : Dojo, localisée sur Pontorson,
- Un complexe sportif localisé sur Pontorson,
- Une salle de sports, un stade et une salle Multi activités, localisés sur Sartilly-Baie-Bocage,
- Un complexe sportif localisé sur Ducey-Les-Chéris, récemment inauguré et en activité.

Concernant le récent complexe sportif de communautaire de Pontorson il comprend :
- Salle omnisports de 1 268 m²
- Salle d'activités polyvalente de 200 m²
- Mur d'escalade
- 1 dojo (2 aires de 11 x 11 m avec dégagements, soit 300 m²)
- 1 salle de musculation (espace fitness : 80 m² / espace musculation : 100 m²)
- L'ensemble des espaces et locaux nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement

Ce complexe sportif d'une surface de 2 800 m² pour un coût de 4,4 millions d'euros, a été livré en 2019, à noter qu'il s'inscrit dans une démarche environnementale (RT 2012) avec notamment une toiture végétalisée.




Source : icegem

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Concernant le récent complexe sportif communautaire de Sartilly-Baie-Bocage, il comprend :
- une salle omnisports de 49,5x28,5 m avec un espace latéral de 2m, une hauteur sous plafond de 9m, une tribune de 250 places et 2 murs d'escalade, permettant dans des conditions optimales de pratiquer le badminton, le hand-ball, le volley-ball, ... et d'accueillir des compétitions
- un tennis couvert de 17,6x34,8m
- un dojo de 18,44x22,6m équipé d'un grand miroir pour pratiquer également la danse.

Complexe sportif à Sartilly-Baie-Bocage



Source : msm-normandie.fr

Les enseignements artistiques sont bien développés sur l'ensemble du territoire. Une programmation de spectacles vivants professionnels existe depuis plus de 35 ans sur la ville d'Avranches.

2. Les équipements culturels

a) Les pratiques artistiques et spectacles vivants

- **Des salles de spectacles** : Localisées sur les communes d'Avranches, de Sartilly-Baie-Bocage et d'Isigny-le-Buat.
- **Cinéma** : Cinéma de 3 salles localisé sur Avranches (Le Star).
- **Des écoles de musique** : Des écoles sur les secteurs d'Avranches et Pontorson. Des cours de percussions, clarinette, flûte traversière, guitare, piano, saxophone, trombone, trompette, tuba, violon, violoncelle et d'éveil musical sont dispensés. La location d'instruments est possible. Des structures associatives sur les secteurs de Sartilly-Baie-Bocage, Ducey-Les Chéris, Isigny-le-Buat.
- **Des écoles d'arts plastiques** : Des écoles sur la ville d'Avranches : cet enseignement offre la possibilité d'initiation et de perfectionnement aux Arts Plastiques, sous la forme d'ateliers et de stages. Des structures associatives sur les secteurs de Sartilly et Pontorson
- **Des ateliers de pratiques théâtrales** : Une école sur la ville d'Avranches, cet enseignement offre la possibilité d'initiation et de perfectionnement aux techniques d'expression théâtrale. Un atelier d'une heure trente à deux heures par semaine. Des structures associatives sur les secteurs de Pontorson, Le Val-Saint-Père, Céaux.

b) Les espaces publics numériques

Deux Espaces Publics Numériques (EPN) gérés par la CAMSMN sont présents sur le territoire : Avranches et Ducey-les-Chéris.
L'EPN d'Avranches se situe au centre social « LEsc'Halles » 24 place du marché – 50300 Avranches, il est ouvert lundi-mercredi et vendredi de 13h30 à 17h30.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

L'EPN de Ducey-les-Chéris se situe au 23 rue du couvent 50220 Ducey-les-Chéris, il est ouvert le lundi de 9h à 12 et de 16h à 17h30, le mercredi de 9h à 12h (si pas d'atelier) et de 16h à 18h, le jeudi de 9h à 12h (si pas d'atelier) et de 16h à 17h30 (si pas d'atelier) et le vendredi de 9h à 12h (si pas d'atelier) et de 14 à 17h (si pas d'atelier)

Ces Espaces Publics Numériques mettent à disposition des équipements performants (postes informatiques, imprimantes-scanners, connexion wifi, tablettes tactiles, appareils photos, caméras, imprimante 3D…) et proposent des méthodes d'accompagnement de projets coopératifs. Ils permettent d'initier la population aux nouvelles technologies et aux différents logiciels. Ils contribuent aussi à l'insertion à l'emploi, à la formation et à l'animation du développement territorial.

A cela s'ajoute les Espace Public Numérique mobile d'Isigny-le-Buat où deux ateliers sont proposés les mardis de 9h à 10h30 et de 11h à 12h30 et de Sartilly-Baie-Bocage où deux ateliers sont proposés les lundis de 14h à 15h30 et de 16h à 17h30. Le nombre maximum de participants par atelier est fixé à 8 personnes. L'EPN mobile dispose d'un parc informatique mobile composé de : vidéoprojecteurs, tablettes, ordinateurs portables, casques audios et connexion internet.

EPN de l'agglomération - source : service communication CAMSMN



c) Projet de pôle culturel

Un projet de pôle culturel est en cours de finalisation. Il comporte 3 volets :

- Rénovation et agrandissement des écoles d'enseignement artistique (musique, art plastiques et théâtre),

Objectif : accueillir 400 élèves à l'école de musique (aujourd'hui 330) et renforcer les actions transversales des enseignements.

- La construction d'une salle de spectacles pouvant accueillir également des congrès, séminaires et de l'évènementiel. Salle modulable pour permettre 450 à 500 places, scène modulable pour différents spectacles.
- La construction d'une médiathèque dite « tête du réseau » des bibliothèques. Nouvelle médiathèque de 1 600 m², à la tête de 9 bibliothèques, nouveaux services : numérique, prêts de jeux.

D. Les services administratifs et les autres services publics

De nombreux services administratifs, de l'Etat ou des collectivités territoriales, sont implantées sur le territoire, principalement au sein du pôle urbain d'Avranches. On peut par exemple citer :

- Sous-préfecture
- Tribunal d'instance
- Caisse d'Allocations Familiales
- Centre des Finances Publiques
- CPAM

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Gendarmerie Nationale
- Conseil de Prud'hommes
- Siège de la Communauté d'Agglomération
- Centre d'Incendie et de Secours, à Avranches, Ducey-Les Chéris, Isigny-le-Buat, Pontorson, Sartilly-Baie-Bocage

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

E. Les services de santé

Médecin généraliste	Dentiste	Kiné	Infirmier	Podologue	Pharmacie
35	19	32	15	9	12

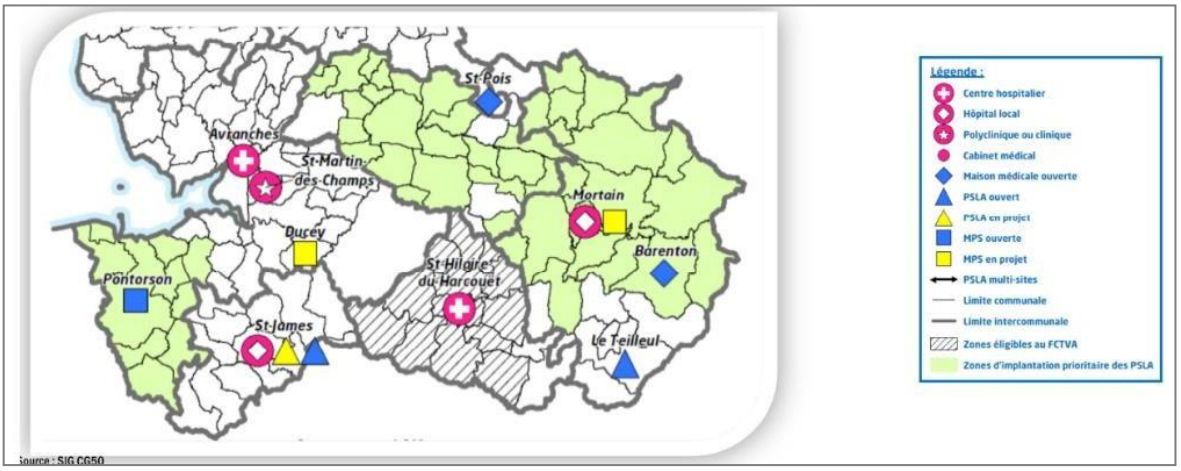
Des maisons médicales sur les communes de Pontorson, Ducey-Les Chéris et Sartilly-Baie-Bocage ont été réalisées par la Communauté d'agglomération.

Les équipements de santé :

Le centre hospitalier d'Avranches-Granville est implanté sur deux sites distants de 26 kilomètres. Les maternités ainsi que la chirurgie conventionnelle sont regroupées sur le site d'Avranches. Tandis que le centre périnatal et la chirurgie ambulatoire sont organisés sur le site de Granville. 779 lits et places sont répartis sur chacun des sites. Le centre regroupe 1327 salariés et 145 médecins dont 34 internes.

La polyclinique de la Baie est située à Saint Martin des Champs. Elle est spécialisée en chirurgie, en médecine et en soins de suite et de réadaptation. 178 lits et places sont disponibles.

Cartes des différents équipements de santé sur le territoire Sud-Manche



En juin 2018, le centre hospitalier de l'Estran a vu le jour rue Eugène Béchet à Avranches. C'est une structure extra-hospitalière spécialisée en pédo-psychiatrie adulte comprenant : hôpital de jour, pôle de soins, espaces communs d'activités, restauration, accueil, cmp et locaux communs et techniques.

Centre hospitalier de l'Estran, Avranches – source : SABA architectes



Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

L'offre de santé est insuffisamment organisée à l'échelle du territoire.

Les équipements réservés aux personnes âgées (est complété par la partie VI. A. Les séniors)

- L'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) « Les Matines»
- Résidence « De Tonge » est situé à Avranches. Il peut accueillir 66 personnes.
- L'EHPAD hospitalier Résidence L'Arc en Sée à Avranches. Il dispose de 69 lits.
- L'EHPAD hospitalier de l'Estran « Le jardin des épices » est situé à Pontorson. Il peut accueillir 162 patients.
- L'EHPAD « Au bon accueil » à Sartilly peut accueillir 45 patients.
- L'EHPAD – Résidence Delivet situé à Ducey. Il dispose de 100 lits

Les foyers logements participent également aux équipements dédiés aux personnes âgées :

- Logement foyer « cite de l'automne » à Avranches
- Foyer logement « les violettes » à Sartilly-Baie-Bocage

Les structures d'hébergement de personnes âgées sont bien réparties sur le territoire.

EHPAD Les Matines à Avranches



EHPAD Le Jardin des Epices à Pontorson



F. La spécificité touristique du territoire

1. Contexte global

Les retombées économiques ne sont pas corrélées au nombre de visiteurs d'un site, mais aux éléments de contexte géo-touristique qui permettent l'allongement des durées de séjour.
Or le Sud Manche peine à attirer de longs séjours et subit la concurrence de Saint-Malo et des territoires bretons.

Données chiffrées - tourisme

Chiffres issus d'une étude comparativepour le Réseau des Grands Sites de France (2008)

Mont-Saint-Michel 3 millions de visiteurs / an **Emplois indirects générés : 378** **43 millions d'euros** de retombées *« affectables au site » (mais tout de même 61% pour Le Mont-Saint-Michel, Beauvoir et Pontorson)* Moyenne de séjour : 1,8 jours	**Site du Pont du Gard** 1,1 millions de visiteurs / an **Emplois indirects générés : 1073** **135 millions d'euros** de retombées *« affectables au site » (49% pour la région Languedoc-Roussillon)* Moyenne de séjour : 9 jours

Un facteur important du déficit du contexte géo-touristique est le déficit d'offre d'hébergement, notamment 4 et 5 étoiles sur le territoire. Il existe par ailleurs des projets d'extension de campings. Une augmentation de 9% des dépenses touristiques est à noter sur le centre et sud Manche entre 2010 et 2014, avec un taux élevé de dépenses touristiques sur le littoral et le sud Avranchin.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Part du tourisme et capacité d'accueil



TOU T1 - Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2016

	Hôtels	Chambres
Ensemble	39	1 078
1 étoile	1	70
2 étoiles	14	321
3 étoiles	17	490
4 étoiles	2	139
5 étoiles	0	0
Non classé	5	58

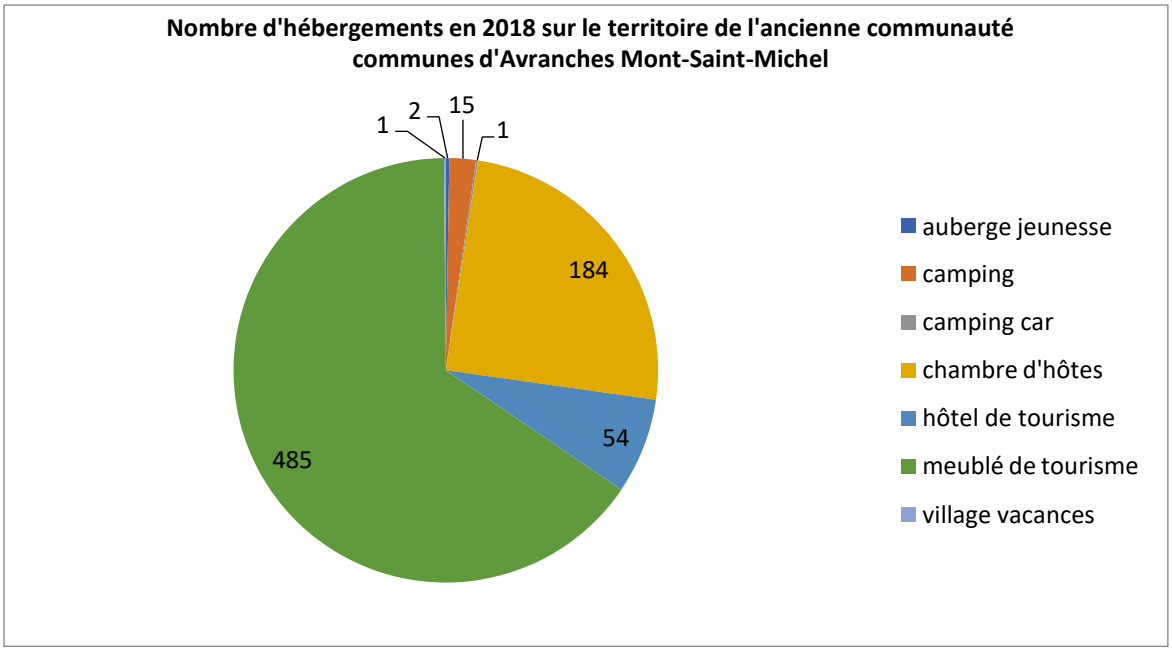
Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux

TOU T2 - Nombre et capacité des campings au 1er janvier 2016

	Terrains	Emplacements
Ensemble	15	1 341
1 étoile	2	96
2 étoiles	4	409
3 étoiles	5	531
4 étoiles	1	225
5 étoiles	0	0
Non classé	3	80

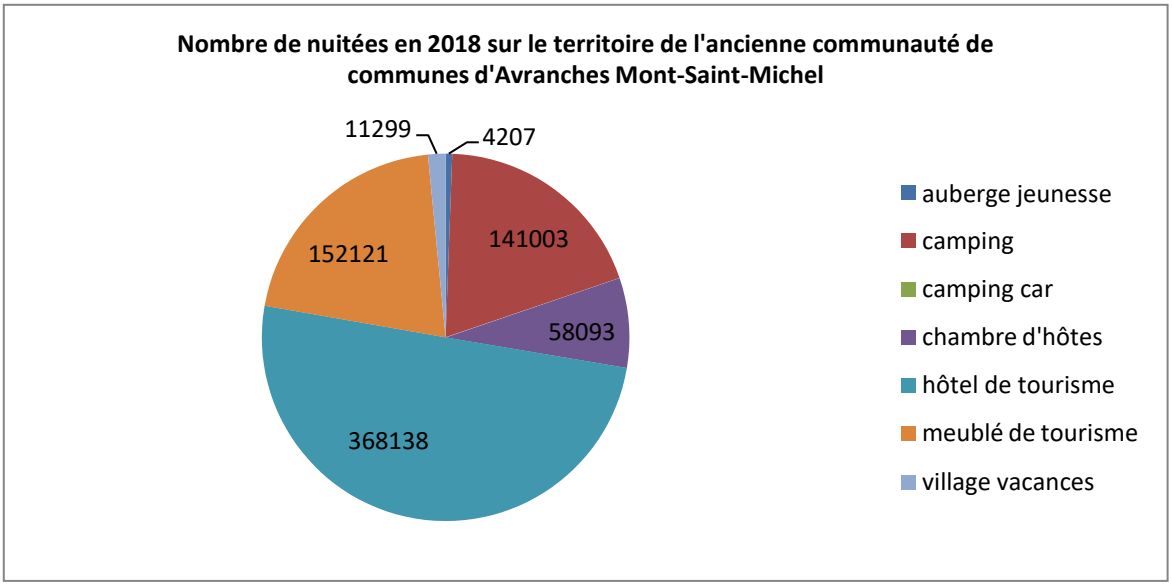
Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux

2. L'hébergement touristique



Source : 3DOuest (logiciel de traitement des taxes de séjour)

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE



Source : 3DOuest (logiciel de traitement des taxes de séjour)

3. La filière équine

a) Le contexte local

Véritable filière identitaire du Sud-Manche, les différents secteurs équestres représentent une part non négligeable de l'économie locale et sont source d'emplois non délocalisables. Avec des produits de qualité, la filière reflète également l'excellence du territoire. On compte plusieurs pôles structurants sur le territoire (centre d'entraînement des galopeurs de Dragey-Ronthon, haras de la Haye-Pesnel, centre de thalassothérapie…), des centres de formation avec des filières sport (lycée agricole de Saint-Hilaire du Harcouët, maison familiale de Vains, collège Pierre Aguiton de Brécey), de nombreux hippodromes et un grand nombre de centres équestres et centres de tourisme équestre.

La Basse – Normandie en 2014

- ✓ 1ère Région Economique
  - 12 916 emplois
  - 4 970 entreprises
  - Plus d'1 milliard d'euros de chiffre d'affaires
- ✓ 1ère Région d'Equitation
  - 15 licenciés pour 1 000 habitants (meilleur ratio français)
  - 7 581 épreuves officielles organisées, toutes disciplines confondues en 2013
- ✓ 1ère Région d'Elevage
  - 10 889 naissances en 2013 soit 22% de la production nationale
  - Plus d'1 cheval de course (Pur-sang et Trotteurs) sur 2 est né en Basse-Normandie
  - 40 naisseurs de chevaux de CSO dans le TOP 100 dont 6 dans les 10 premiers
  - 17 des 20 meilleurs éleveurs de Trotteurs Français sont bas-normands
- ✓ 1ère Région en Recherche Equine
  - Un pôle de niveau mondial avec 5 centres de recherche
  - Siège du Pôle de compétitivité Filière Equine
  - 1er cluster équin créé au monde

Source :
Observatoire Economie et Foncier « La filière équine en Basse-Normandie » - Conseil des Chevaux de Basse-Normandie, SAFER -

L'Observatoire Economique et foncier de la filière équine de 2014 positionne l'ancienne Basse-Normandie comme « meilleure écurie du monde ». Avec un chiffre d'affaire généré de plus de 1

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

milliard d'euros, 22% de la production nationale de chevaux issue de Normandie, des chevaux de qualité et un pôle dédié à la recherche et à l'innovation (Hippolia), elle se place en effet comme la région cheval de France !
Historiquement, la filière équine est un maillon essentiel de l'activité économique bas-normande et particulièrement de son agriculture.
Depuis quelques années la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement rural) a développé un observatoire foncier dédié uniquement à la filière équine sous l'appellation d'EQUIN'OBS. La SAFER a décidé d'approfondir sa collaboration avec le Conseil des Chevaux de Basse-Normandie pour développer un Observatoire Economique et Foncier de la filière équine en Basse-Normandie afin de fournir des indicateurs sur l'ensemble des acteurs de la filière.
Les professionnels de la filière sont recensés grâce à la collecte de listings auprès des partenaires tels que l'IFCE, le Comité Régional d'Equitation de Normandie et Le Trot (SECF), France Galop. Ces listings sont complétés par la connaissance du terrain et d'autres sources telles que l'Annuaire du Cheval de l'EPERON, les pages jaunes…
Les professionnels sont répartis en 8 familles :

- Les établissements équestres : centre équestre, ferme équestres, écurie de propriétaires,
- Les élevages : structures dont l'activité principale est l'élevage,
- Les entraineurs de chevaux de courses de trot et de galop : entraineurs tous types de licences confondus,
- Les cavaliers professionnels et/ou marchands de chevaux : structures dont l'activité principale est la valorisation et le commerce de chevaux de sport,
- Les sociétés de courses,
- Les maréchaux-ferrants,
- Les vétérinaires,
- Les entreprises industrielles et de services.

Les données issues des enquêtes auprès des 8 familles de professionnels sont consolidées par des sources telles que l'Agreste, l'INSEE, le SIRE…

CHIFFRES CLES DE LA FILIERE EQUINE EN BASSE-NORMANDIE :

- 12 916 emplois (OER 204), soit 2,2 % de l'emploi bas-normand.
- 1 emploi pour 6,1 équidés. (Effectifs chevaux en Basse-Normandie : 76 828 (référence 2011) hors particuliers)
- 4 970 entreprises (OER 2014), soit 3 entreprises pour 1000 habitants (population Basse-Normandie : 1 479 242 au 1er janvier 2013 INSEE)
- 1,1 milliard d'euros de chiffres d'affaires
- Plus de 90 000 équidés stationnés en Basse-Normandie dont 76 828 détenus par des professionnels
- 184 Réunions de courses (fédération régionale des courses de Basse-Normandie saison 2011), 257 compétitions toutes disciplines et toutes catégories (FFE Compet)Environ 90 000 ha de surfaces en herbe (pâturage + foin) sont valorisées par des équidés soit plus de 17% de la surface toujours en herbe régional (source OER 2014)

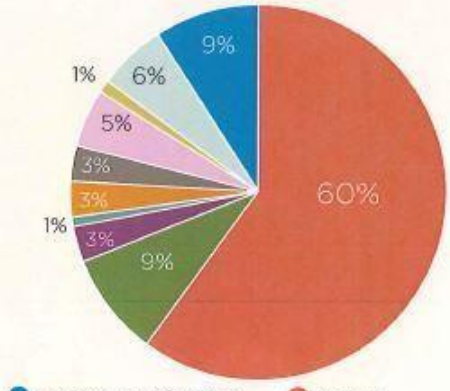
Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Données issues de l'Observatoire Economique et Foncier « La filière équine en Basse-Normandie » - Conseil des Chevaux de Basse-Normandie et SAFER – 2014

Une filière créatrice d'emplois, de richesses, et d'innovations

La filière équine en Basse-Normandie compte 4970 entreprises.

60% DES ENTREPRISES DE LA FILIÈRE ÉQUINE BAS-NORMANDE SONT DES ÉLEVAGES



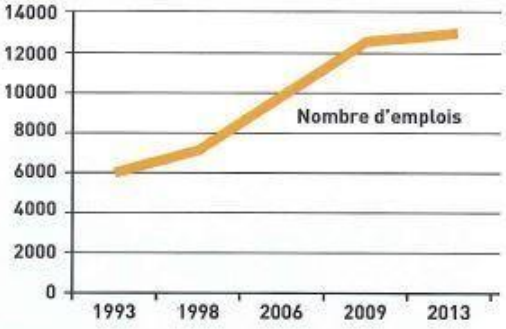
LES EMPLOIS

La filière équine régionale emploie 12 916 personnes répartis dans les différentes familles de la filière (8 familles de l'Observatoire Economique Régional, plus une famille regroupant les organisations hors OER).

RÉPARTITION DES EMPLOIS DE LA FILIÈRE ÉQUINE PAR FAMILLE

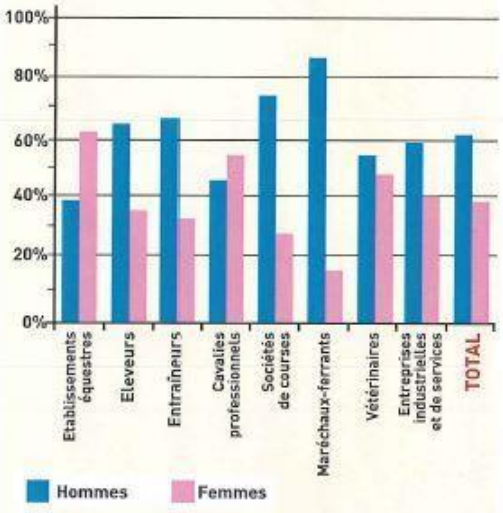


EVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS DANS LA FILIÈRE ÉQUINE DEPUIS 1993



En 20 ans, l'emploi dans la filière équine a été multiplié par 2 en Basse-Normandie alors que certains secteurs de l'économie française rencontrent de fortes difficultés où l'emploi tend à diminuer ou disparaître (secteur de l'automobile, du textile).

RÉPARTITION HOMMES/FEMMES DES EMPLOIS PAR FAMILLE

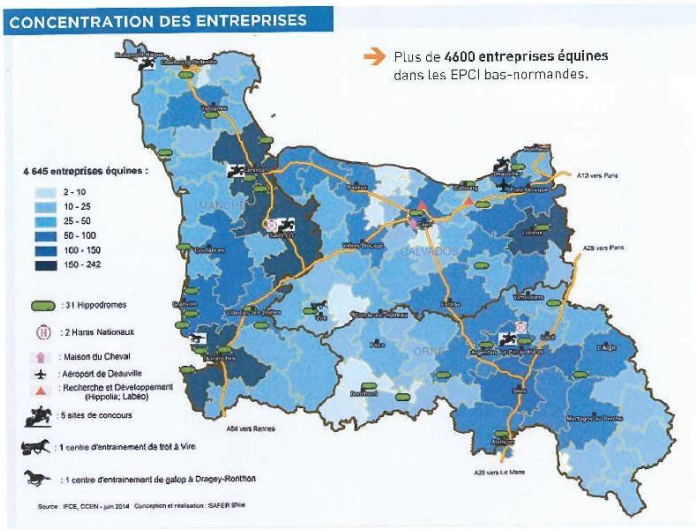


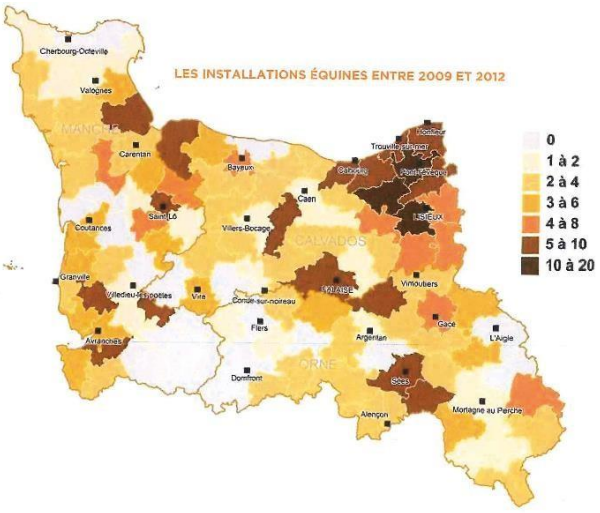
60% des emplois dans la filière équine bas-normande sont occupés par des hommes et 40 % par des femmes (OER 2014). Dans le secteur de l'équitation,les femmes occupent une très grande majorité des emplois. Elles travaillent dans les établissements équestres ou exercent le métier de cavalier pro. Dans les secteurs de l'élevage et des courses, les emplois sont davantage pourvus par des hommes. Dans le secteur de la santé, notamment le métier de vétérinaire, l'écart se ressere avec presqu'autant d'homme que de femme pour exeercer cette profession

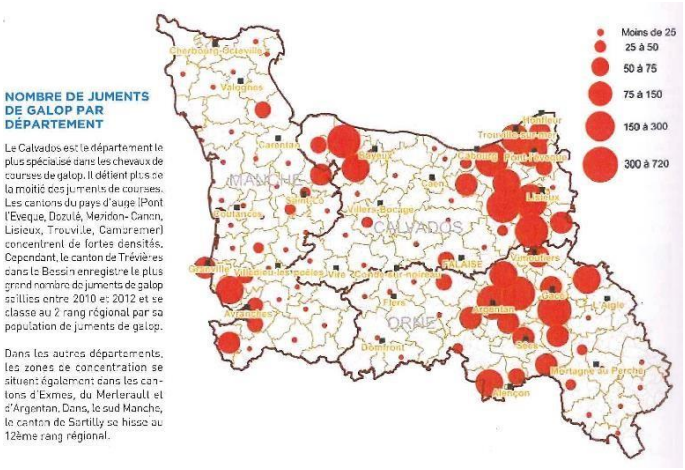
Emplois : évalué suivant la définition du Bureau International du Travail (BIT).

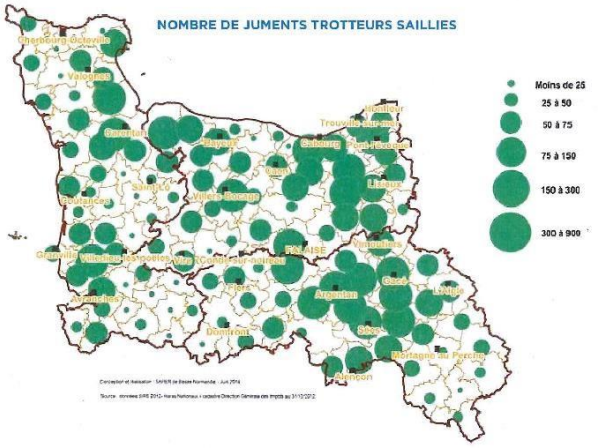
Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

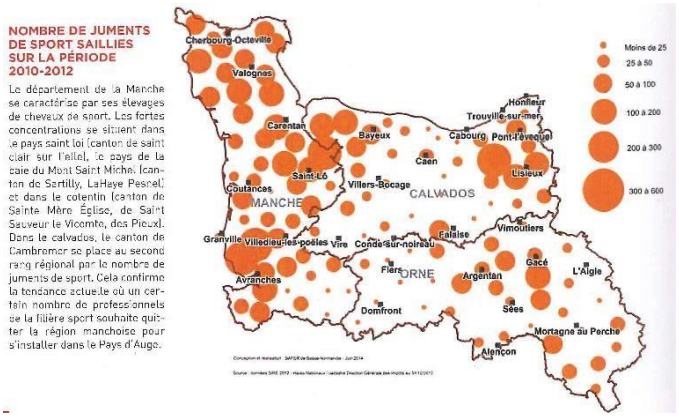
b) La place du territoire

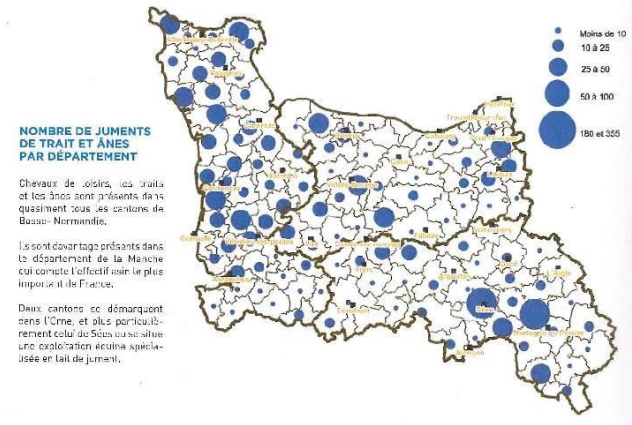












La filière cheval doit aujourd'hui faire face à de nombreux enjeux et incertitudes qui inquiètent largement ses professionnels et menacent l'avenir de la filière, d'autant qu'elle souffre de cloisonnements entre ses différents secteurs.

Les incertitudes qui pèsent sur la filière :

- Ouverture des paris en ligne (actuellement les prélèvements effectués sur les enjeux participent au financement de l'ensemble de la filière)
- Relèvement de la TVA
- Diminution des subventions de l'Etat

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

- Développement de la concurrence européenne et internationale sur les marchés du cheval de sport

Les enjeux de la filière :

- Pérennisation des emplois
- Intégration de nouvelles technologies (ex : génomique, internet…)
- Production de chevaux en adéquation avec la demande
- Maintien de la diversité des races et de leur présence dans certains territoires
- Préservation du bien-être animal
- Pérennité de la contribution du cheval au maintien de l'agriculture et du tissu social et culturel

OBJECTIF :

Faire de la filière cheval un axe fort du développement territorial

- Organiser, structurer et accompagner la filière
    - o Développer les pôles structurants
    - o Mettre en réseau les acteurs
- Valoriser une filière d'excellence du territoire
- Promouvoir les savoir-faire

LE POTENTIEL TOURISTIQUE :

Le cheval fait rêver ! Symbole de liberté et de force, il est l'animal majestueux qui attire et émerveille… Le cheval est fédérateur et c'est universel ! Sur un évènement, un attelage sera toujours complet. Sur un hippodrome, les badauds admireront la noblesse des Purs-sangs. Les chevaux élégants et racés des CSO attireront toujours le public. Avec la démocratisation de l'équitation, le nombre de pratiquants ne cesse de croître. Comme l'illustrent les données ci-dessous, le potentiel de clientèle est non négligeable :

- En France, le nombre de licenciés de la Fédération Française d'Equitation (FFE) a été multiplié par 35 en 62 ans, propulsant la fédération à la 3ème place (20 000 licenciés en 1949 – 689 044 en 2014). Sur la même période, le nombre de licenciés toutes fédérations confondues a été multiplié par 8,5.
- En Grande-Bretagne, on compte 2,4 millions de cavaliers réguliers dont 90% ont une pratique de loisir et de tourisme.
- En Allemagne, on estime à 1,7 million le nombre de cavaliers réguliers ou occasionnels (830 000 licenciés).
- Aux Etats-Unis, 4,5 millions de cavaliers ayant essentiellement une pratique de loisirs ont été recensés.
- Au Canada, l'industrie équine représenterait près de 20 millions de dollars dans l'économie domestique.
- En Islande, les activités à cheval génèrent entre 15% et 18% du tourisme international de l'île.

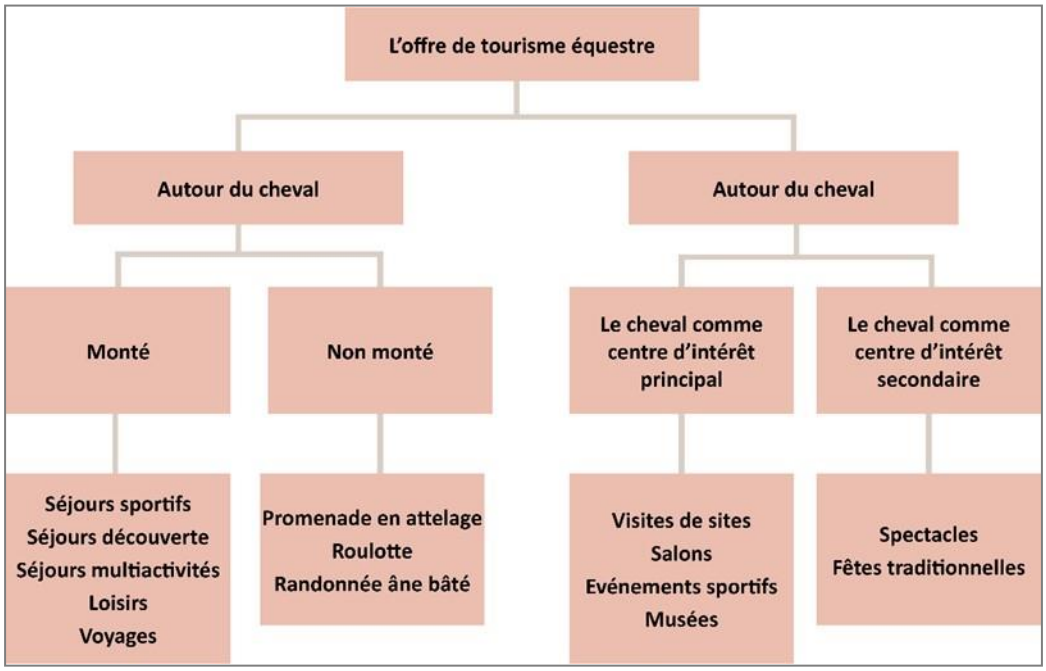
Les clientèles pratiquantes se caractérisent par un fort pouvoir d'achat et de nombreuses dépenses.
Les caractéristiques des itinérants à cheval :

- Des séjours de proximité pour des clientèles plutôt fidélisées
- Un profil « CSP+ » des pratiquants
- Une surconsommation des prestations marchandes
- Un fort impact économique pour les rares territoires ou prestataires qualifiés

Enfin, le tourisme équestre offre de larges possibilités avec une offre très diversifiée. Il se définit comme « un déplacement inscrit dans le temps libre qui se réalise hors de la temporalité et de la spatialité du quotidien, dont les activités relèvent d'une pratique équestre (montée, attelée, bâtée) ou d'une activité gravitant autour d'un équidé (cheval, poney, âne, mule) au travers de visites ou d'évènements. »

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

L'agence Atout France décline donc ainsi l'offre de tourisme liée au cheval :



Elle précise également « qu'au-delà de l'offre diversifiée, ce sont aussi des pratiques plurielles…

- de loisirs,
- d'excursion à la journée
- sportives :
- itinérantes,
- ou touristiques de séjour.

… Et des motivations multiples :

- le cheval peut être le centre d'intérêt principal lors d'un évènementiel hippique par exemple,
- ou seulement un moyen pour visiter un territoire, dans le cadre d'une randonnée. »

L'INTERET POUR LE TERRITOIRE :

Les activités équestres qu'elles soient à vocation touristique ou non contribuent pleinement à mettre en œuvre un développement durable des territoires et donc un développement touristique durable. En effet, le cheval est à la fois :

- **Un outil de valorisation des territoires**

Au-delà de l'image qu'il véhicule, le cheval est également symbole de l'histoire d'un territoire, des traditions locales, des savoir-faire, de son économie… Dans le cas bien précis du Sud-Manche il reflète également l'excellence du territoire.

- **Un outil fédérateur, créateur d'identité commune**

« A Deauville, la première religion, c'est le cheval ». Ce dicton deauvillais illustre bien le lien qui existe entre la ville et le cheval. Deauville s'est créée une identité équestre forte et la saison est structurée par les évènements équestres.

- **Un outil créateur de liens**

Le tourisme équestre regroupe une multitude d'acteurs (professionnels du tourisme et professionnels équestre), de pratiques et d'espace nécessitant une mise en réseau et une organisation du territoire. Plus largement il permet le décloisonnement de la filière par des actions ciblées et participe à impulser des dynamiques de solidarité et de mutualisation.

- **Un outil de développement économique**

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Avec des actions ciblées, le tourisme équestre participe à développer et soutenir les entreprises de la filière (tourisme d'affaire, « tourisme sportif », agro-tourisme) et à valoriser leur activité (visites d'entreprises, animations sur les hippodromes…).

- **Un outil de développement territorial**

Le cheval est de plus en plus utilisé pour des missions de service public (transport de personnes, collecte des déchets, nettoyage des plages et sites protégés…). Cette réutilisation des chevaux de trait (lourds ou mi-lourds) participe à sauvegarder ces races (Cob Normand, Percheron…) largement menacées. Le cheval participe également à valoriser certaines terres et influence les questions de l'organisation de l'espace. Enfin, la filière cheval peut soutenir l'économie locale en favorisant les circuits courts (fourrages, céréales…).

- **Un outil d'inclusion**

L'équithérapie est utilisée depuis plus de 20 ans essentiellement avec des enfants souffrant d'autisme ou de troubles apparentés. Elle a également fait ses preuves pour la rééducation de personnes souffrant de handicaps lourds ou auprès des personnes incarcérées.

- **Un outil d'épanouissement et de cohésion sociale**

Le cheval est utilisé comme auxiliaire de coaching dans les entreprises. Il est en effet un facilitateur, un révélateur des forces et faiblesses de chacun, ainsi que du type de relations aux autres. Il a également joué (et joue encore) un rôle important dans l'émancipation des femmes. A partir de 1920, l'équitation se féminise pour devenir aujourd'hui une discipline largement féminine (80% des cavaliers sont des cavalières). Les femmes se sont approprié une activité perçue comme masculine dans des logiques d'accomplissement de soi, de réussite et d'égalité. Enfin, avec les enjeux contemporains de bien-être animal et de la place de l'affectif, l'éthologie se développe et amène une équitation différente.

PISTES DE REFLEXION/ACTIONS :

A travers un projet de développement durable du territoire, il s'agit également de soutenir une filière d'excellence fragilisée par un contexte économique et social difficile et largement inquiétée par de nouveaux enjeux.

Pour accompagner la filière équine dans ses évolutions à venir, pour ancrer le cheval dans un projet territorial et pour développer un tourisme durable, l'organisation de la filière peut être envisagée autour de la notion de bien-être : bien-être de l'animal, bien-être de l'homme et bien-être de l'environnement. La notion de bien–être ne mettant pas de côté les réalités et contraintes des pratiques professionnelles.

Quelques propositions :

1. Développement du complexe équin de Dragey-Ronthon : pôle structurant de la filière

o Un centre fédérateur
- Séminaires / formations
- Rassemblements
- Interface entre la filière et les pouvoirs publics/organismes spécifiques)
- …

o Un centre innovant
- Environnement
- Equithérapie
- Coaching
- Ethologie
- Recherche équine (comportement)
- …

o Un centre de soutien à la filière
- Ventes / Présentation de chevaux
- Tourisme d'affaire
- …

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

2. Développement du tourisme et des loisirs équestres
   - Itinérance
   - Evènementiel
   - Compétitions
   - …
3. Accompagnement et mise en réseau des professionnels de la filière
   - Tourisme d'affaire
   - Visites d'entreprises
   - Formations
   - Innovations
   - Communication
   - Positionnement (centre équestres)
   - …
4. Développement du cheval territorial
   - Force motrice (transport de personnes, ramassage des déchets, entretien des chemins…)
   - …

Situé dans la Baie du Mont-Saint-Michel à Dragey-Ronthon, **le complexe équin de la Baie du Mont Saint-Michel se compose de trois sites :**

- **Le centre d'entraînement des galopeurs**

Mis en service en 2014, le centre d'entraînement comprend 5 pistes (6ème en cours de réalisation), des obstacles de cross pour l'entraînement spécifique aux courses d'obstacles, un rond d'Havrincourt et une écurie-relais. Cinquante adhérents viennent y entrainer entre 250 et 300 chevaux selon les périodes. La gestion du centre d'entrainement est confiée à l'association Galop Baie qui dispose de trois salariés à temps plein pour l'entretien et l'administration du site.
Située à proximité immédiate des pistes, la zone d'activités équines (6 hectares) à vocation à accueillir des activités liées à l'entraînement des chevaux de course. Quatorze lots d'une superficie minimum de 3 000 m² sont vendus au prix de 6 €HT/m². Cinq lots ont d'ores et déjà été acquis par des entraîneurs.

- **L'espace dédié aux autres filières**

Ce site reste à développer et 8 hectares sont à aménager. A ce jour seule une carrière en herbe (à sabler) de 100 m x 40 m a été réalisée.

- **L'espace dédié à l'accueil du public**

Cet espace propose un parking et un bâtiment se composant d'une salle de réunion de 42 m² et d'un espace détente de 76 m² équipé d'un bar et d'une carrière cuisine.
Une entreprise s'est également implantée sur cette espace et propose une prestation de laverie équine. Un bâtiment reste à aménager.

Le centre d'entraînement des galopeurs est aujourd'hui générateur d'activités et d'emplois indirects divers : 60 cavaliers d'entraînement ; 5 maréchaux-ferrants ; une clinique vétérinaire équine et une clinique vétérinaire mixte ; une quinzaine de chauffeurs pour le transport des chevaux ; des fournisseurs en alimentation, sellerie et approvisionnement divers. Le développement du complexe équin doit permettre doit permettre de renforcer ces retombées, de structurer et de soutenir le développement de la filière cheval. En effet, véritable filière identitaire du Sud-manche, les différents secteurs équestres représentent une part non négligeable de l'économie local et sont source d'emplois non délocalisables.
Il ne s'agit pas de venir concurrencer les pôles normands (Haras du Pin, Pôle hippique de Saint-Lô, Deauville, Centre européen du Cheval) mais de participer à la structuration de la filière normande en complétant l'offre existante.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

4. Réflexions sur le tourisme

- Le manque de retombées économiques au regard du nombre de touristes à passer sur le territoire est bien identifié et mis en relation avec le déficit d'offre de structures touristiques sur le territoire permettant d'allonger les temps de séjours. Un travail de repérage de foncier susceptible d'accueillir des projets de nouveaux hébergements touristiques sur le territoire vient d'être réalisé par la Direccte. Malgré la concurrence d'autres sites et un tourisme qui dans la Manche se caractérise plutôt par de courts séjours, ce travail allié à des perspectives de financements nationaux (Caisse des Dépôts) rend opportun l'identification de quelques sites pour l'accueil et la réalisation de projets hôteliers.
- L'offre d'hébergement familiale ou en gîte génère des retombées économiques peut-être sous-estimées. Cette offre d'hébergements est sans doute à prendre en compte en complément de la recherche de projets nécessitant un capital important.
- La dynamique de la filière équine

Enjeux :

- Garder et accueillir les activités économiques
- Faciliter le maintien et développement des activités présentes sur le territoire
- Valoriser l'image de marque pour attirer de nouvelles entreprises
- Maintenir l'activité commerciale
- Préserver la diversité du tissu commercial du territoire
- Limiter l'évasion commerciale
- Tirer profit d'un site exceptionnel
- Elargir la capacité d'hébergement sur des segments manquants
- Intégrer l'offre diffuse dans le développement économique
- Echange du groupe de travail « Economie-tourisme » du 30 mai 2016
- Valoriser la filière équine

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

DIAGNOSTIC HABITAT[iv]

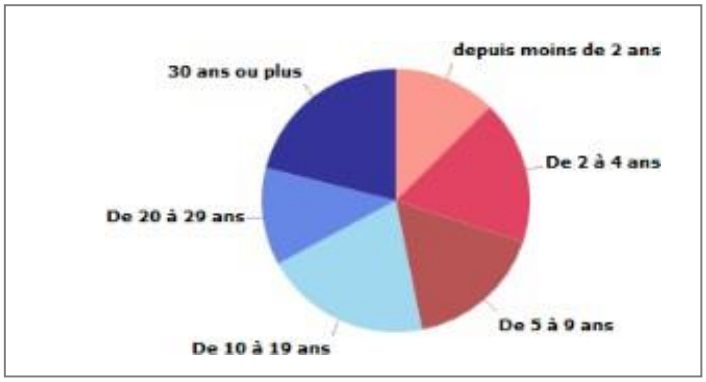
I. L'occupation du parc de logements

Un indicateur révèle l'attractivité du territoire. En 2013, près du tiers des ménages (13 077) avaient emménagé depuis moins de 4 ans dans leur logement dont 12,4% (5119) depuis moins de 2 ans. On peut constater que plus le ménage a emménagé récemment, moins le logement comporte de pièces (3,8 pour les ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans, 4,7 pièces pour les personnes ayant emménagé depuis plus de 10 ans).
On observe aussi une sous-occupation manifeste des logements sur le territoire : les 2/3 des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes en 2013.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2013
Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	19 787	100	43 083	4,5	2,1
Depuis moins de 2 ans	2 448	12,4	5 119	3,8	1,8
De 2 à 4 ans	3 498	17,7	7 958	4,1	1,8
De 5 à 9 ans	3 332	16,8	8 487	4,6	1,8
10 ans ou plus	10 508	53,1	21 519	4,7	2,3

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2013



Plus l'occupation d'un logement dure dans le temps, plus le logement concerné est grand en moyenne ; hormis les logements occupés depuis plus de 10 ans qui sont sous-occupés (baisse du nombre d'occupants de grands logements liés au vieillissement des ménages avec des phénomènes tels que le « nid vide », le veuvage…), le nombre moyen de pièces par personne en fonction de la durée d'occupation est stable, même si relativement élevé.
65% des ménages sont propriétaires avec une moyenne d'ancienneté d'emménagement de 20,9 ans. À l'inverse 34% des ménages sont locataires avec une durée d'ancienneté d'emménagement bien moindre, en particulier pour le parc locatif privé, ce qui démontre le rôle important qu'il a pour les phases de transitions dans les parcours résidentiels. 10% des résidences principales sont des HLM.

[iv] La méthode de classification des communes repose sur la typologie développée dans la partie « La population » du DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

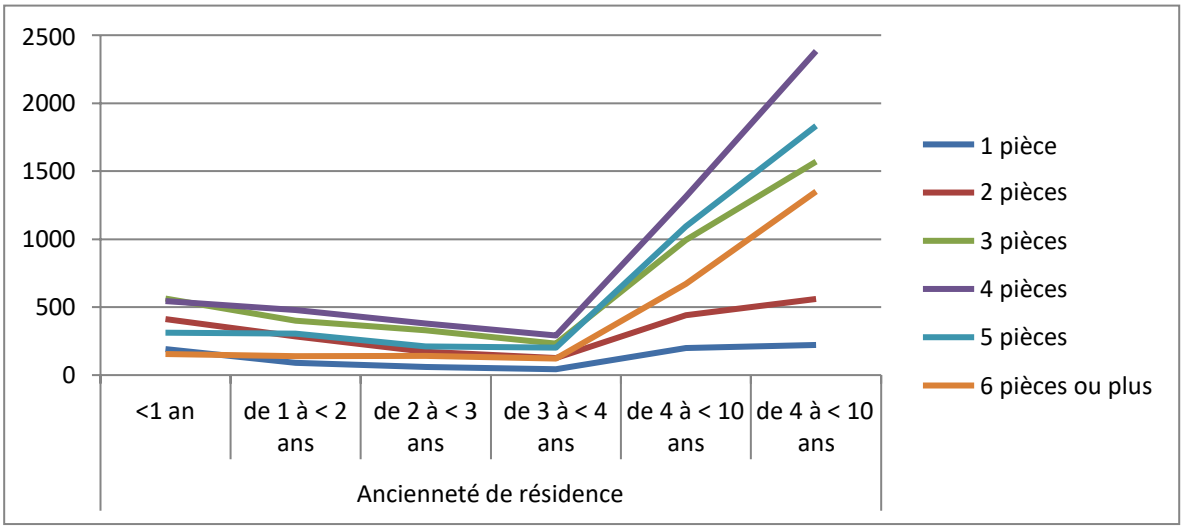
Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Ancienneté d'emménagement selon le statut d'occupation en 2014
Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales

	2014			
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	19 891	100,0	43 403	16,5
Propriétaire	12 919	65,0	29 971	20,9
Locataire	6 694	33,7	12 887	8,0
dont d'un logement HLM loué vide	2 012	10,1	3 522	11,3
Logé gratuitement	278	1,4	545	15,0

Les résidences principales de 4 pièces sont les plus présentes quelle que soit l'ancienneté d'emménagement, mais surtout à partir de 4 ans d'ancienneté d'emménagement.
On peut constater que les logements de petite et moyenne taille jouent un rôle important de transition dans le parcours résidentiel, mais peuvent aussi être des logements dans lesquels on reste durablement. Avranches et les pôles d'appui jouent un rôle prépondérant pour les transitions résidentielles dans les petits logements. Moins le logement est grand et moins l'ancienneté d'emménagement est importante, plus il y a de chance pour que le ménage soit à Avranches ou dans une commune pôle d'appui. A l'inverse, plus le logement est grand et plus l'emménagement est ancien, plus le lieu de résidence est réparti sur le territoire.

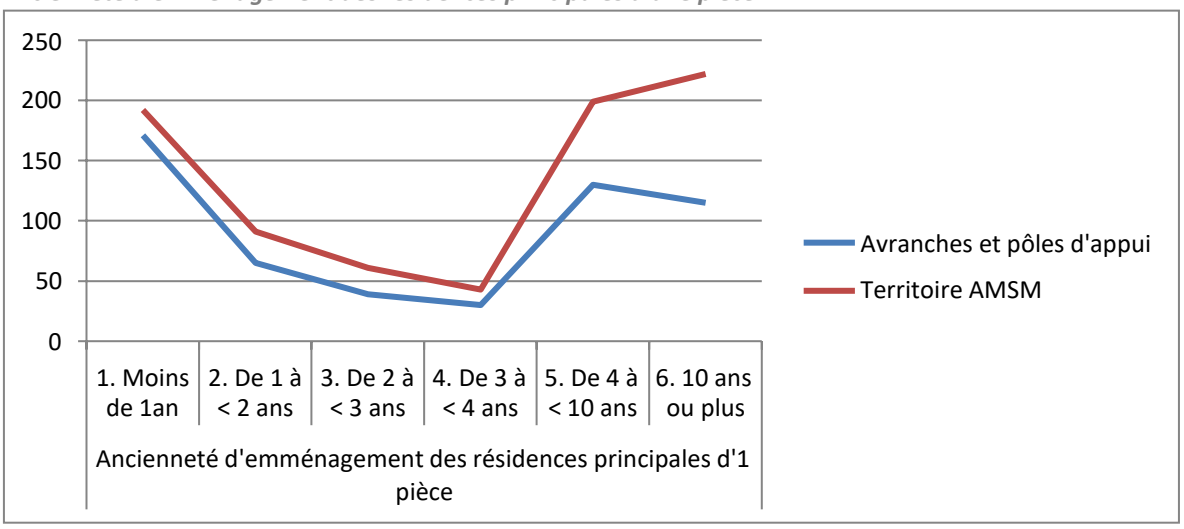
Ancienneté de résidence



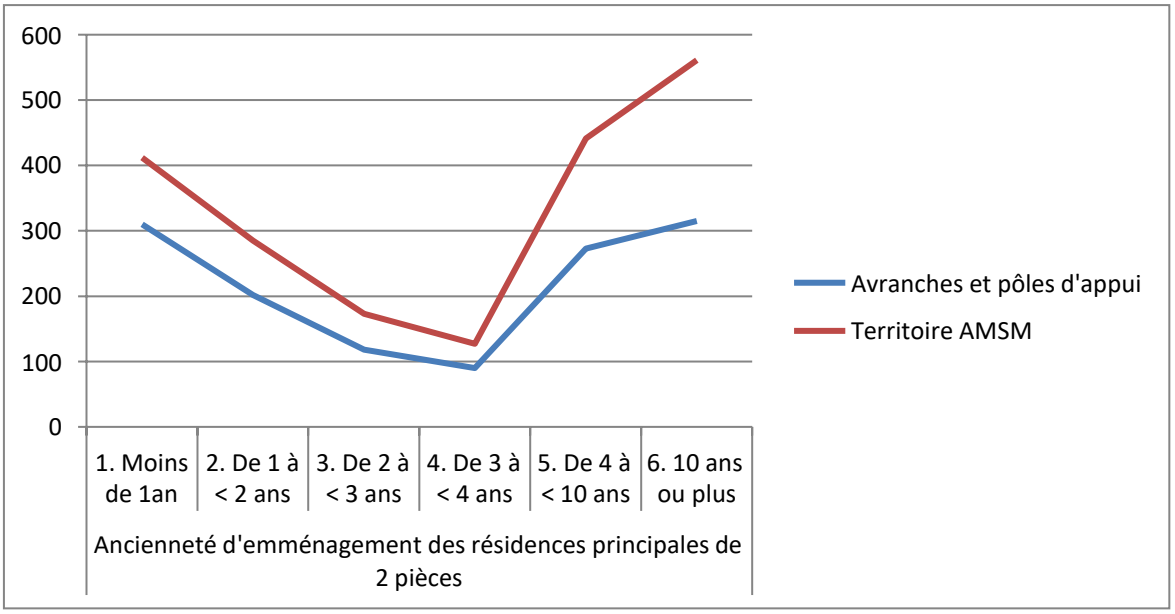
Avranches et les pôles d'appui jouent un rôle prépondérant pour les transitions résidentielles dans les petits logements. Moins le logement est grand et moins l'ancienneté d'emménagement est importante, plus il y a de chance pour que le ménage soit à Avranches ou dans une commune pôle d'appui. A l'inverse, plus le logement est grand et plus l'emménagement est ancien, plus le lieu de résidence est réparti sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Ancienneté d'emménagement des résidences principales d'une pièce



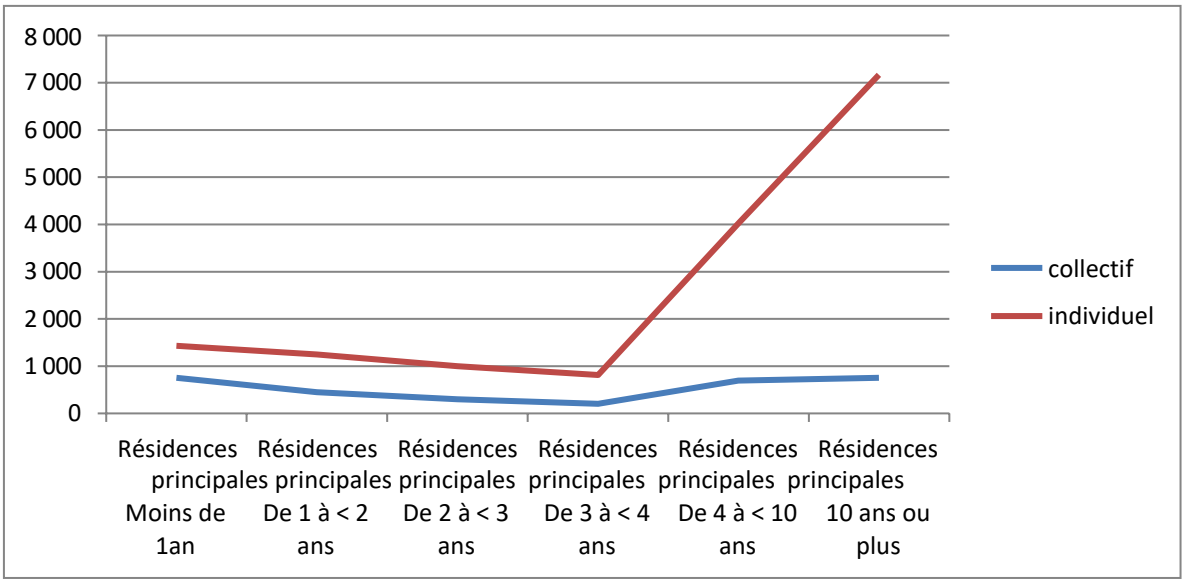
Ancienneté d'emménagement des résidences principales de deux pièces

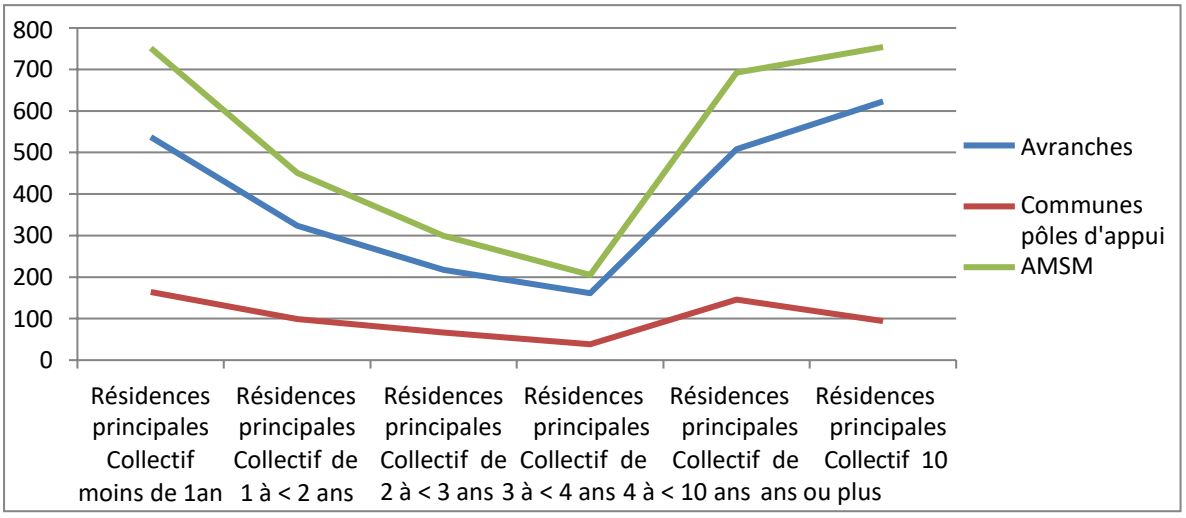


Quelle que soit l'ancienneté d'emménagement, l'habitat individuel est plus présent que l'habitat collectif, toutefois jusqu'à 4 ans d'ancienneté d'emménagement la différence est contenue entre ces deux types de logements. Ceci montre que dans sa part relativement plus faible, le logement collectif a une fonction d'accueil sur le territoire et/ou de transition dans le parcours résidentiel qui est plus importante. Pour autant son rôle ne se réduit pas à ça, d'ailleurs 46% des ménages qui vivent dans un logement collectif y vivent depuis plus de 4 ans.

A l'inverse, les ménages qui s'installent dans un logement individuel ont tendance à y rester de nombreuses années. Ainsi, 46% des ménages qui vivent dans un logement individuel y vivent depuis plus de 10 ans.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

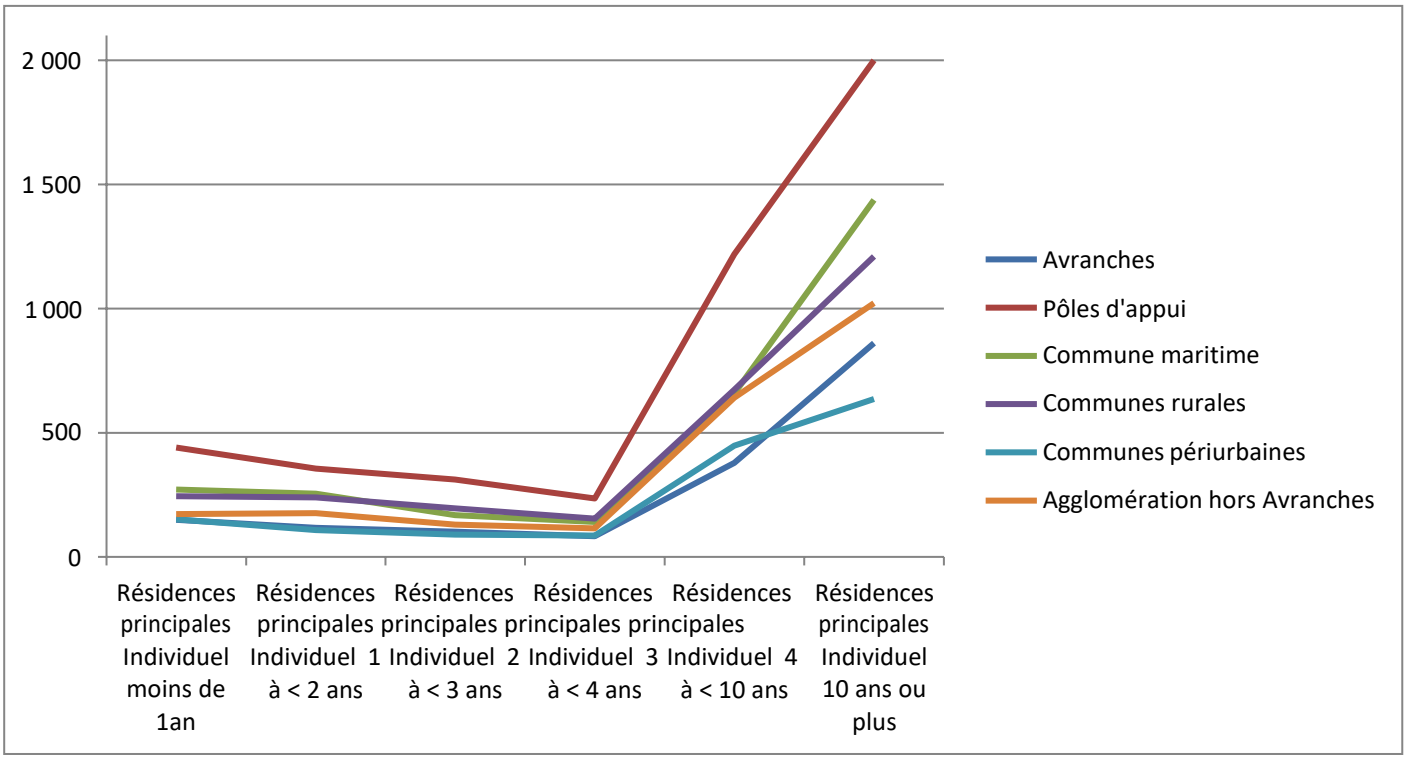




Avranches joue un rôle prépondérant pour l'accueil en logement collectif, les pôles d'appui complètent cette offre. Sur les 4 premières années d'emménagement, les ménages sont répartis de manière assez homogène sur l'ensemble du territoire. Cela reflète la tendance ces dernières années concernant la construction de logements neufs. Les communes pôles d'appui par leur importance, leur parc de logement existant et de logements neufs se détachent toutefois un peu des autres communes pour ces premières années d'emménagement. A partir de 4 ans d'ancienneté d'emménagement c'est encore plus vrai du fait de ménages présents depuis longtemps sur ces communes dont le poids démographique n'est pas nouveau.

Dans une moindre mesure, les communes maritimes et les communes rurales ont aussi une part importante des ménages installés depuis plus de 10 ans ; on peut émettre l'hypothèse d'un cumul de facteurs liés à l'importance de population qui n'y est plus sujette à une mobilité résidentielle liée à l'activité professionnelle ou l'arrivée d'enfants et d'un cadre de vie que les ménages ne souhaitent pas quitter. Concernant les communes périurbaines dont la proportion de ménages installés depuis plus de 10 ans est moindre, la causalité peut être recherchée du côté d'une évolution démographique « trop » récente et de l'absence de services à la population.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

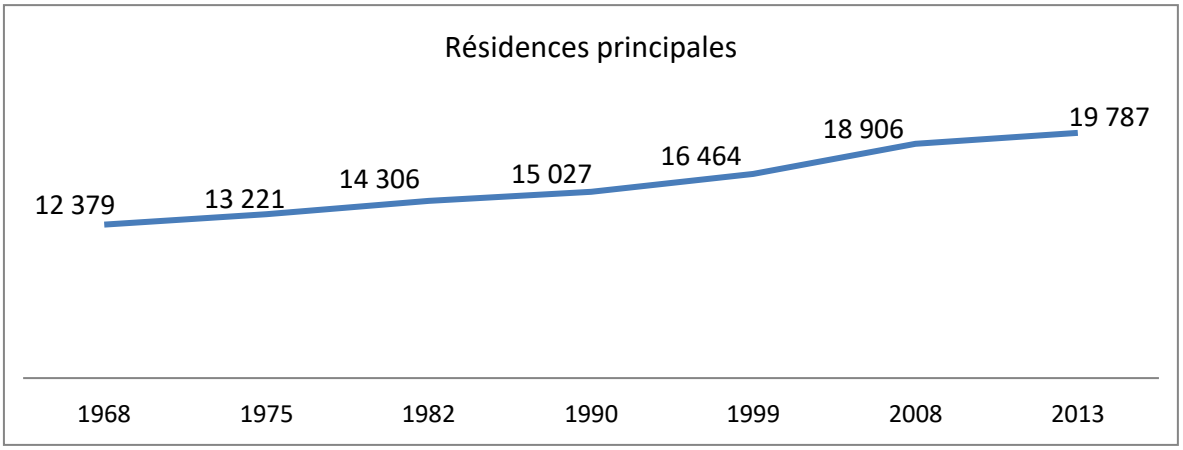


II. Le parc de logements

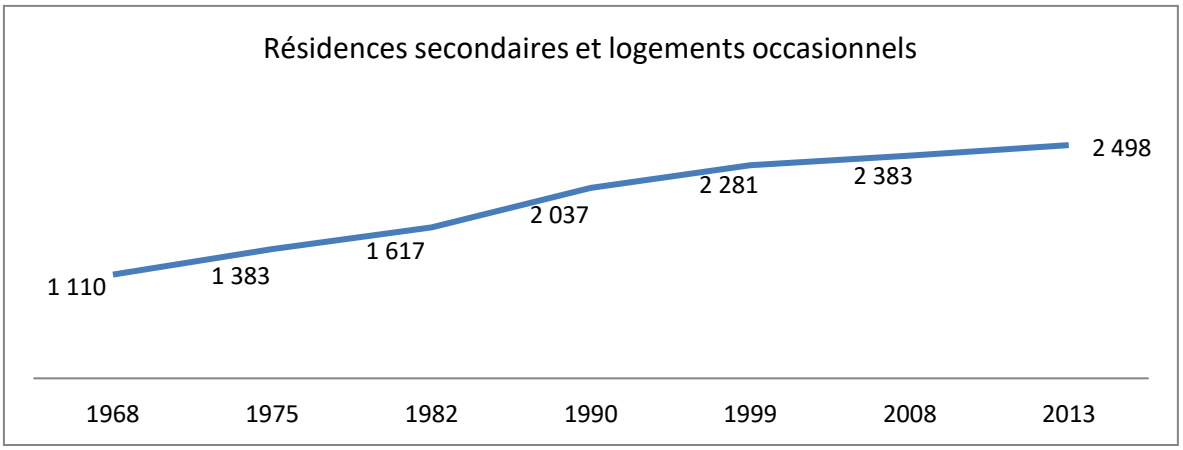
Le parc de logements se répartit en trois catégories : les résidences principales, les résidences secondaires et logements occasionnels et les logements vacants.

A. Une progression régulière des résidences principales et des résidences secondaires

Le nombre de résidences principales a progressé depuis les années 1980 comme cela a été indiqué au sujet des ménages. La présence de résidences secondaires s'est accrue fortement de 1968 à 1990, pour ensuite augmenter beaucoup plus modestement. La part de résidences secondaires a d'ailleurs légèrement reculé sur le territoire de 1990 à aujourd'hui, passant de 11% à 10,3% du parc de logements.



Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE



La réalité de ces phénomènes en fonction des communes peut être contrastée : quand Isigny-le-Buat « gagne » 70 résidences secondaires entre 1999 et 2011, Genêts en perd 64 sur la même période ; Alors qu'il y a 1,4% de résidences secondaires en 2011 dans le parc de logements de Ponts, celui-ci s'élève à 52,4% pour Saint-Jean-le-Thomas.

Globalement, on observe une diminution des résidences secondaires dans les communes qui ont eu la variation du nombre d'habitants la plus positive et à l'inverse une augmentation des résidences secondaires pour celles qui ont eu une population qui a peu augmenté. Les communes qui comprennent le plus de logements vacants sont logiquement des communes maritimes, à l'inverse les communes qui comprennent le moins de résidences secondaires sont globalement les communes centres, les communes de l'agglomération ou proches d'Avranches.

B. Une prépondérance de maisons et de grands logements, un parc de logements relativement âgé

L'habitat sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel est marqué par une prépondérance des maisons, situation qui renforce la forte proportion de logements de grande taille (73% de logements de 4 pièces ou plus) puisque la taille moyenne des logements sur le territoire est de 4,5 pièces et en moyenne de 2 pièces supérieures dans les maisons par rapport aux appartements.

Répartition des logements entre maisons et appartements en 2014

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

	2014	%
Ensemble	24 631	100,0
Maisons	20 453	83,0
Appartements	4 066	16,5

Nombre moyen de pièces selon le type de résidence principale en 2014

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

	2014
Ensemble des résidences principales	4,5
maison	4,8
appartement	2,9

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Taille moyenne des résidences principales en 2014
Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

	2014	%
Ensemble	19 891	100,0
1 pièce	284	1,4
2 pièces	1 588	8,0
3 pièces	3 438	17,3
4 pièces	5 153	25,9
5 pièces ou plus	9 429	47,4

9441 résidences principales ont été construites avant 1970, les besoins en réhabilitation du parc sont donc conséquents du fait même de l'âge d'une partie importante du parc de logements.

Date de construction des résidences principales avant 2011
Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

	Nombre	**%**
Résidences principales construites avant 2012	**19 337**	**100,0**
Avant 1919	**4 278**	**22,1**
De 1919 à 1945	**1 780**	**9,2**
De 1946 à 1970	**3 383**	**17,5**
De 1971 à 1990	**4 892**	**25,3**
De 1991 à 2005	**3 124**	**16,2**
De 2006 à 2011	**1 881**	**9,7**

C. Une hausse forte et continue de la vacance depuis 25 ans[v]

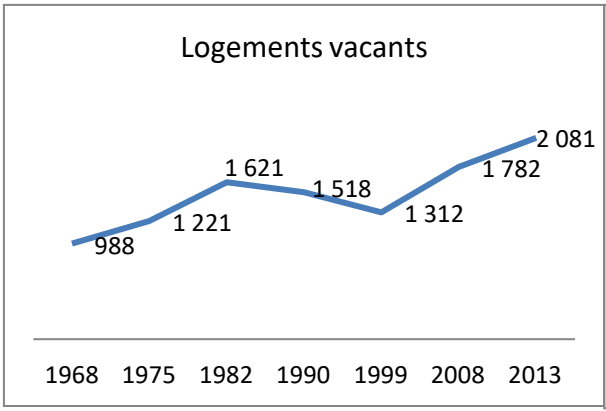
1. Une tendance globale

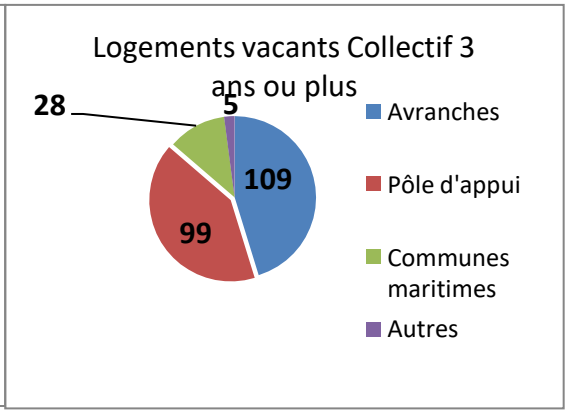
Le parc de logements vacants a connu quelques variations depuis les années 1960. On observe une augmentation des logements vacants dans les années 1960 jusqu'au début des années 1980, puis une diminution jusqu'à la fin des années 1990, avant une progression forte et régulière depuis 2000.
Théoriquement un taux de vacance autour de 6% correspond à la vacance « frictionnelle » (fluidité des parcours résidentiels et entretien du parc de logements).
Au 1er janvier 2013, la vacance est de 11,2%, soit 2641 logements.
Il faut distinguer **vacance « conjoncturelle » et vacance « structurelle »** (supérieure à 3 ans) qui concerne 1030 logements sur le territoire. 61% des logements vacants le sont depuis moins de 3 ans.
73% des logements vacants depuis plus de 4 ans se retrouvent à Avranches, les bourgs centres et les communes maritimes.

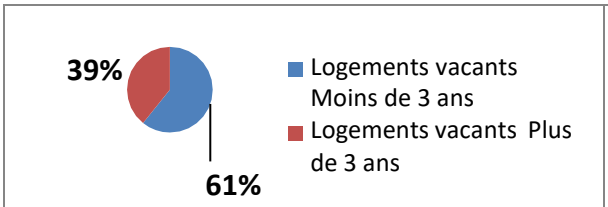
Les effectifs de logements vacants sont avant tout fournis par les logements individuels ; ce phénomène touche toutes les communes.

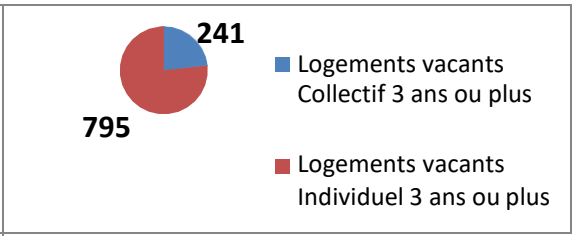
[v] L'ensemble des données citées dont l'origine n'est pas précisée dans cette partie proviennent des fichiers FILOCOM

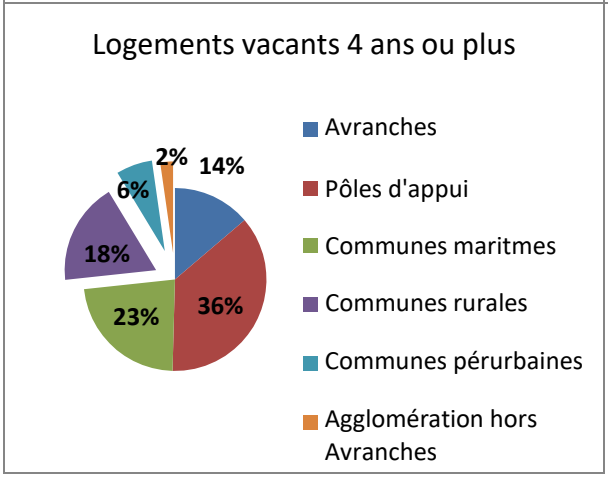
Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE











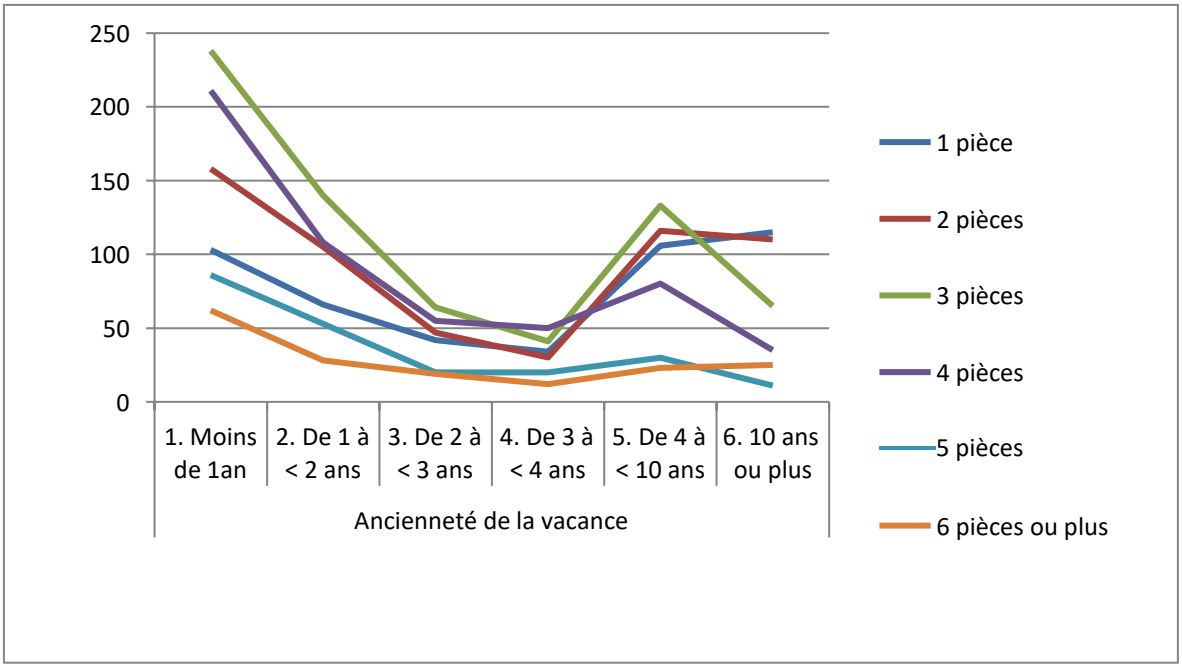
Les communes où se situent l'enjeu quantitatif (Avranches et les bourgs centres, surtout Pontorson, ces deux communes concentrant 32% des logements vacants depuis plus de 4 ans) connaissent une vacance qui touche à la fois les logements collectifs et individuels.

2. Vacance, taille et niveau de confort des logements

L'observation des statistiques offre un constat limpide : plus le logement est petit plus celui-ci connait un risque de vacance. Si les premières années de vacance des phénomènes indépendants des caractéristiques du parc lui-même peuvent jouer (notamment le prix de vente ou des difficultés liées à des démarches), la vacance au-delà de 4 ans touche de manière très particulière les logements de 1 et 2 pièces, de 3 pièces aussi dans une moindre mesure. A l'inverse, les logements d'une surface supérieure à 75 m² et d'au moins 4 pièces ne connaissent rien de plus qu'une vacance frictionnelle.

L'hypothèse que nous formulons est que les logements vétustes d'au moins 75m² et 4 pièces, voire 3 pièces, trouveront des investisseurs particuliers pour être réhabilités beaucoup plus facilement que pour les logements plus petits.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE



	Taux de vacance logements	Nombre de logements vacants
< 35 m²	33%	408
de 35 à 55m²	22%	618
de 55 à 75 m²	22%	626
de 75 à 95 m²	8%	450
> 95 m²	6%	539

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus
Taux de vacance	31%	23%	13%	4%	5%	6%
Nombre de logements vacants	466	566	681	539	220	169

Si l'on met en rapport les chiffres de la vacance avec ceux sur le niveau de confort[vi] des logements, on s'aperçoit alors d'un niveau de corrélation très fort entre les deux. Avranches et les pôles d'appui sont très particulièrement concernés s'agissant des logements collectifs sans confort ou au confort partiel vacants. Une caractéristique des communes maritimes est le taux de vacance important (34%) qu'on y trouve sur le parc collectif tout confort.

520 logements individuels sans conforts présents sur le territoire sont vacants, correspondant à un taux de 31% de vacance pour cette catégorie de logements et concernant tous types de communes. Les logements individuels tout confort ne sont concernés que par une vacance frictionnelle.

[vi] Un logement est considéré sans confort quand il ne dispose pas de salle de bain dotée de baignoire ou douche. D'autres éléments peuvent être pris en compte tel que l'absence d'installation pour faire la cuisine ou de moyens de chauffage (même sommaire)

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

	Logts collectifs sans confort	Logts collectifs au confort partiel	Logts collectifs tout confort	Logts individuels sans confort	Logts individuels au confort partiel	Logts individuels tout confort
Taux de vacance	42%	28%	18%	31%	14%	6%
Nombre de logements vacants	55	79	679	520	475	833
	dont 50 à Avranches et dans les pôles d'appui	dont 73 à Avranches et dans les pôles d'appui	Dont 616 à Avranches et dans les pôles d'appui ; 33 dans les communes maritimes soit un taux de vacances de 34%	Toutes les communes sont concernées (taux de vacance le plus bas : 28% pour les communes périurbaines)		

a) Vacance du logement et caractéristiques du propriétaire

L'âge du propriétaire semble peu influencer le niveau de vacance, mais les statistiques sont peu fiables en la matière.

	Lieu de résidence du propriétaire				
	Même commune	Hors com, même dép	Hors dép, même rég	Reste de la France	Étranger
Part des logements vacants	33%	37%	3%	24%	2%

Si 26% des propriétaires de logements vacants habitent en dehors de la région, il n'en demeure pas moins que 70% des propriétaires concernés habitent le département. Même si ce facteur peut jouer, l'éloignement du propriétaire ne semble pas être un facteur majeur d'explication de la vacance. Les logements locatifs HLM sont moins touchés par la vacance que le reste du parc (6,7% au 1er janvier 2015).

III. L'habitat indigne et dégradé[vii]

Selon la base de données FILOCOM, en 2013 1828 logements sur le territoire sont identifiés « sans confort », c'est-à-dire ne comportant ni baignoire, ni douche, ni WC. Cela correspond à 7,8% des logements présents sur le territoire et 4,9% des résidences principales, soit un chiffre bien supérieur aux chiffres nationaux (moins de 1% des résidences principales en 2013). Au-delà de l'inconfort sanitaire, on peut estimer que 3396 résidences principales, soit 18% d'entre-elles ne disposent pas du confort sanitaire de base (eau courante, eau chaude, WC intérieurs, douche ou baignoire), ou n'ont pas de chauffage central (« confort partiel »).

On peut établir une géographie des logements en fonction de leur niveau de confort. Notons tout d'abord que le manque de confort touche beaucoup plus les logements individuels que les logements collectifs. S'agissant des logements collectifs qui sont des résidences principales, Avranches et Pontorson en toute logique concentrent près de 89% de ceux qui manquent des éléments de confort les plus basiques.

[vii] L'ensemble des données citées dont l'origine n'est pas précisée dans cette partie proviennent des fichiers FILOCOM

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

	Résidences principales Collectif Sans confort	Résidences principales Collectif Confort partiel	Résidences principales Collectif Tout confort
Avranches	40	131	2 199
Pontorson	15	25	291
AMSM	62	176	2 915
Avranches et Pontorson	55	156	2 490
% / parc AMSM	88,7%	88,6%	85,4%

	Tous logements	collectifs	individuels
Résidences principales sans confort	921	62	859
%	4,9%	2,0%	5,5%
Résidences principales sans confort et confort partiel	3 396	238	3 158
%	18,0%	7,5%	20,1%

Communes les plus touchées par le manque de confort dans les résidences principales individuelles	Résidences principales Individuel Sans confort	Résidences principales Individuel Confort partiel
Crollon	14,7%	20,7%
Luot	11,3%	23,7%
Sacey	18,7%	21,5%

Communes les moins touchées par le manque de confort dans les résidences principales individuelles	Résidences principales Individuel Sans confort	Résidences principales Individuel Confort partiel
Saint-Martin-des-Champs	Secret	3,2%
Saint-Senier-sous-Avranches	Secret	6,7%
Val-Saint-Père	2,7%	6,6%

Les communes les moins touchées par l'existence de résidences principales de type individuel et manquant d'éléments de confort sont dans l'agglomération d'Avranches, alors que les plus concernées sont les communes rurales. Notons qu'il y a là une corrélation avec les niveaux de revenus : Le Val-Saint-Père et Saint-Martin-des-Champs sont les deux communes dont les habitants ont les niveaux de revenus les plus élevés ; à l'inverse Crollon, Le Luot et Sacey sont des communes dont la médiane du revenu disponible des ménages en 2013 (Insee) est inférieur d'au moins 1000 euros à la médiane départementale. Autrement dit, moins les revenus sont élevés plus il y a de chance d'habiter dans un logement qui manque de confort.

Comme dit précédemment il y a un rapport de causalité entre le niveau de confort des logements et leur niveau de vacance. Ainsi, 54,4% des logements individuels vacants sont « sans confort » (520, 28,4%) ou ont un confort partiel (475, 26%), c'est-à-dire ne disposent pas du confort sanitaire de base (eau courante, eau chaude, WC intérieurs, douche ou baignoire), ou n'ont pas de chauffage central.

La connaissance sociologique des personnes en situation d'habitat indigne, objet de plusieurs études, confortent que l'occupant d'un logement indigne est généralement en situation de faiblesse et dans l'incapacité de se plaindre ou de signaler sa situation. C'est ce que confirme la faiblesse du nombre de procédures de logements non-décents (étape préalable à l'indignité du logement) sur le territoire : 50 dossiers engagés par la CAF50 depuis 2011 (chiffres juin 2016) pour un total d'environ 1950 allocataires pouvant être éligibles aux critères de ressources (niveau de revenu équivalent à ceux des bénéficiaires des allocations de logement familiales ou sociales).

Plusieurs organismes interviennent sur le territoire concernant les logements dégradés à travers les OPAH des anciennes communautés de communes de Pontorson et d'Avranches, les procédures de la CAF par rapport aux logements indécents, les politiques du Conseil départemental, le traitement de l'habitat indigne par l'Etat. D'ailleurs la DDTM fait le lien entre les différents acteurs mobilisés localement dans le cadre du « pôle Habitat Indigne ».
Les actions en cours ont permis de réaliser un nombre non négligeable de réhabilitations, par exemple 153 sur l'ancienne communauté de communes d'Avranches à travers l'OPAH entre 2009

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

et 2012, mais toutefois en deçà des objectifs (250 réhabilitations concernant cet exemple). Une partie d'entre-elles n'auraient sans doute pas été réalisées en l'absence de l'OPAH. Ainsi, une négociatrice immobilière fait part de l'exemple d'une commune non concernée par une OPAH où les financements de l'ANAH seuls ne sont pas suffisamment intéressants pour que les propriétaires de 2 appartements insalubres engagent les travaux nécessaires.

L'animation pour la mobilisation des propriétaires, et des locataires dans une moindre mesure, est un enjeu majeur selon les acteurs. En effet, il y a une grande méconnaissance des aides mobilisables. Du fait des ressources assez faibles des bénéficiaires potentiels des aides de l'ANAH notamment, correspondant à peu près à la moyenne départementale, le niveau d'éligibilité des dossiers sur ce critère est assez élevé, mais les financements de l'ANAH ont baissé et sont désormais plafonnés à 50% des montants des travaux et 50 000 €. La conjugaison de la faiblesse des ressources de nombreux propriétaires, du montant des travaux pour atteindre une performance énergétique et du plafonnement des aides constitue un frein. Pour les propriétaires n'étant pas concernés par des problèmes de ressources, on constate aussi que l'OPAH est insuffisante sur l'habitat très dégradé en l'absence de mesures coercitives type arrêté de péril.

Concernant l'habitat dégradé en général, les cas difficiles à résoudre touchent principalement les personnes très âgées et isolées, les logements anciens, les logements très dégradés que l'on retrouve souvent dans les secteurs les plus ruraux et le quartier Saint Gervais à Avranches, le parc des copropriétés datant de l'après-guerre aux années 1970 sans travaux importants à réaliser mais dont les propriétaires ont de faibles ressources les logements non décents dont le locataire est une personne seule et/ou ayant un parcours personnel lourd qui n'ose pas signaler sa situation, les biens faisant l'objet d'une succession.

IV. La construction neuve[viii]

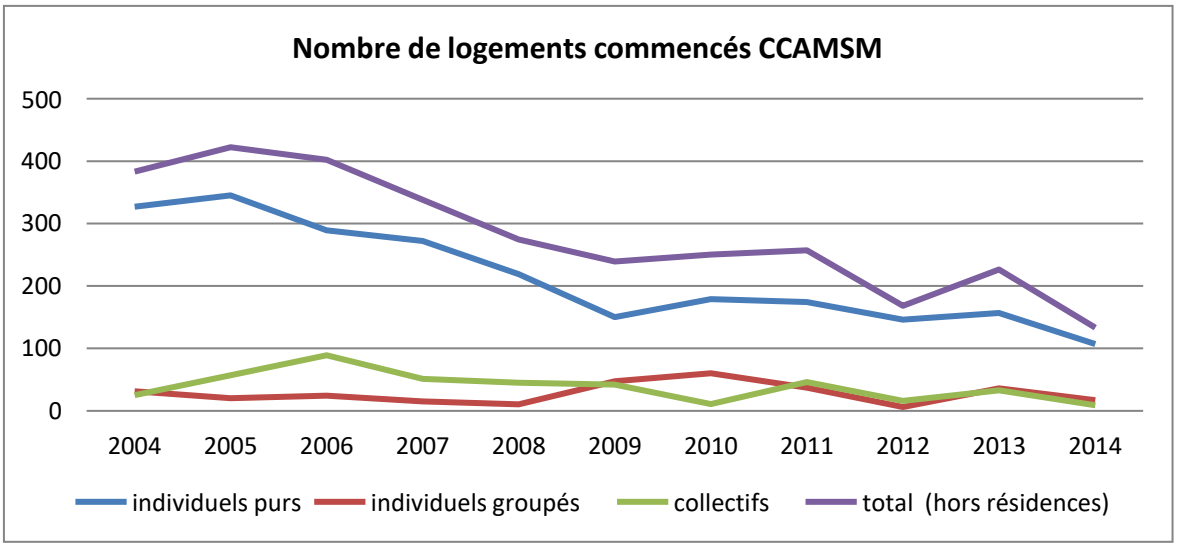
La période de forte construction dont ont bénéficié de nombreux territoires au cours des années 2000 est révolue. Les niveaux de production annuels records enregistrés jusqu'en 2006 dans la communauté de communes (plus de 400 logements commencés) ont laissé place à des volumes sensiblement plus réduits.

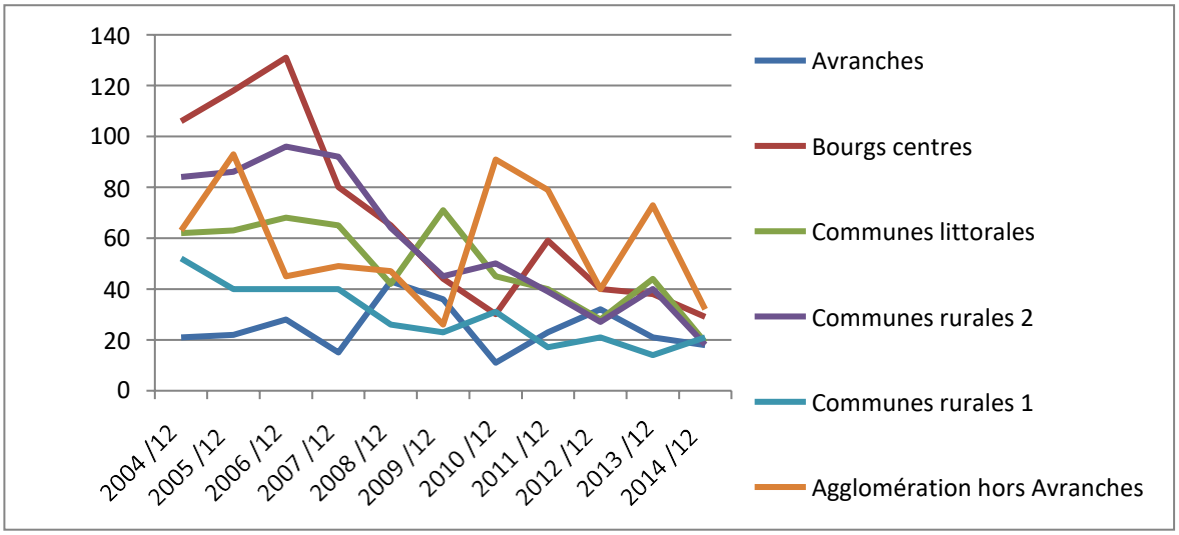
Tout au long de la période, **la construction de logements collectifs oscille entre 6% et 22% de la production totale de logements neufs**. En toute logique les logements collectifs commencés sont extrêmement peu nombreux dans les communes rurales. Le nombre de logements collectifs est lui aussi peu élevé dans les communes maritimes. En revanche, les autres catégories de communes ont vu des évolutions marquées concernant les logements collectifs. Alors que l'agglomération hors Avranches a vu quelques opérations de logements collectifs débuté ces dernières années, les pôles d'appui n'en produisent plus alors qu'ils représentaient 36% à 47% des logements commencés dans ces communes durant les années les plus fastes de ce point de vue (2005 et 2006).

À Avranches la part de collectif ne cesse de varier de 0% à 93% en fonction de la sortie ou non de d'opérations dont le poids est important sur la faible production de logements totale sur la ville.

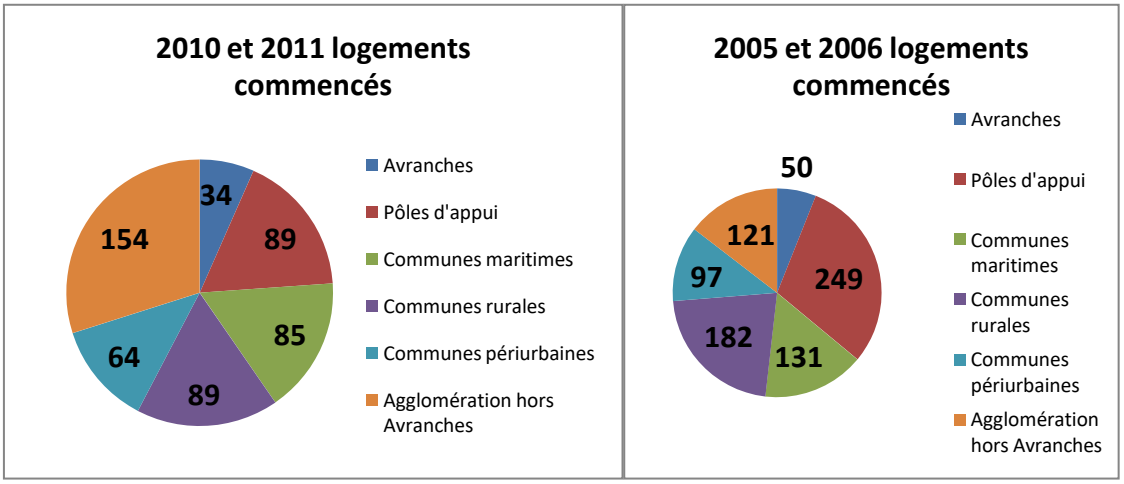
[viii] L'ensemble des données citées dont l'origine n'est pas précisée dans cette partie proviennent des fichiers Sitadel de la DREAL NORMANDIE.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE



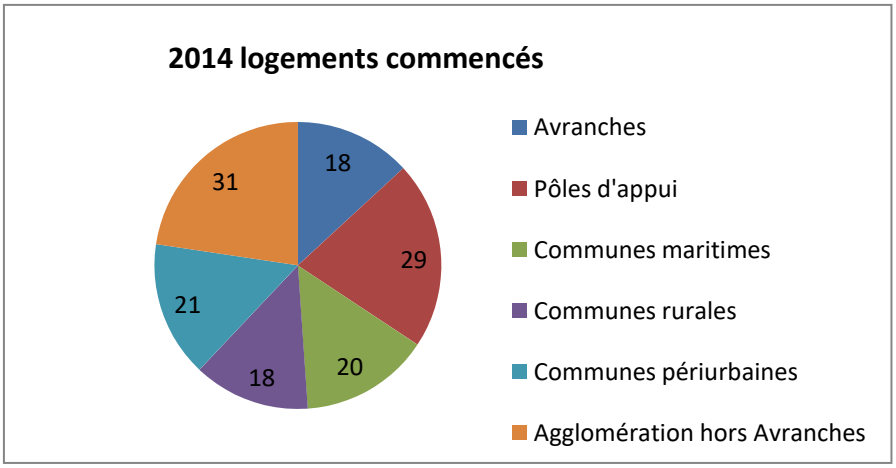


A Avranches le nombre de logements commencés est peu influencé par l'évolution globale du marché, certainement du fait que la production de logements y connait des contraintes quel que soit l'environnement économique (manque de foncier disponible, coût de construction des opérations en renouvellement urbain…).



Alors qu'ils avaient une place prépondérante dans le contexte de production élevée du milieu des années 2000, les pôles d'appui connaissent une tendance continue est fortement à la baisse ; même tendance pour les communes littorales dans le cadre d'un marché de l'immobilier toutefois différent.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

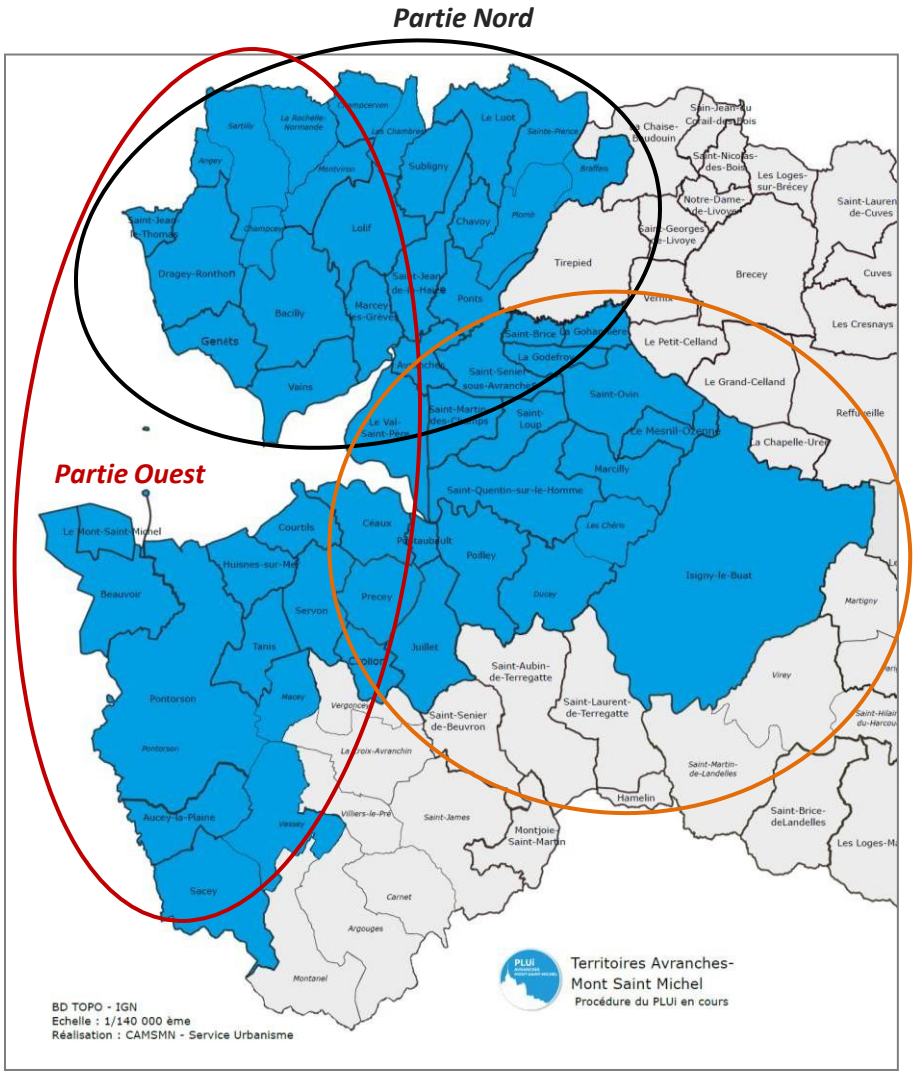


Dans les communes rurales et périurbaines la tendance est baissière, surtout pour les plus éloignées de l'agglomération. Hors Avranches les communes captent une part croissante de la construction neuve sur l'agglomération, surtout dans les années marquées par une reprise relative.
Globalement les communes les plus attractives sur la période sont les communes de l'agglomération d'Avranches qui offrent des formes d'habitat individuels recherchées et une proximité de services accessibles facilement en véhicules motorisés. Mais toutes les communes hormis Avranches et les communes maritimes (du fait des disponibilités foncières et/ou des prix élevés) ont selon les années été un moteur du développement résidentiel du territoire.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

V. Le marché local de l'habitat[ix]

La partie suivante nécessite la production de la carte suivante pour être compréhensible :



A. Nord du territoire

Le littoral est plus cher avec des acquéreurs parisiens et étrangers (même si les acquisitions par des Anglais est beaucoup moins forte qu'il y a quelques années), ce qui est beaucoup moins vrai ailleurs. A l'inverse, les primo-accédants n'ont pas les moyens d'acheter sur cette partie du territoire où les prix sont plus élevés. Ainsi, au fur et à mesure que l'on s'éloigne du littoral les prix baissent.
Les personnes qui recherchent un nouveau logement cherchent toutes d'abord des maisons, à l'exception de certains jeunes sans enfant et personnes seules âgées.
Dans les secteurs les plus ruraux, les corps de fermes avec beaucoup de terrains sont très recherchés en achat de maisons anciennes, semble-t-il plus que les terrains neufs pour bâtir.

Les personnes âgées seules qui recherchent un nouveau logement se tournent plus volontiers vers la location et les bourgs avec des commodités. Il y a un marché locatif un peu spécifique sur Sartilly

[ix] Références issues des entretiens avec les professionnels de l'immobilier et l'analyse d'annonces en 2017

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

avec un parcours résidentiel marqué par la location d'appartements par les jeunes jusqu'à 35 ans ou la location (appartements mais surtout maisons) le temps d'acheter pour les 30-35 ans (du territoire ou venant d'ailleurs). Toutefois, l'offre locative est limitée du fait que les maisons de bourg sont occupées par leur propriétaire pour la plupart. Il y a une demande de logements locatifs particulièrement portée vers les communes littorales, mais peu d'offre pour y répondre.
Les biens disponibles sur le marché sont principalement des maisons T4-T5 mises en vente, des maisons T3-T4 mises en location.

Globalement les prix des propriétaires sont plus raisonnables qu'il y a un ou deux ans ; les délais de vente sont très variables en fonction du prix.

	Types de biens les plus fréquents	**Références de prix net vendeur**
Le Grippon	Petite maison à rénover (années 1970 ou plus anciennes)	60 - 70 000 €
	Pavillon (peu de demande)	140 000 €
Communes le long de l'axe Granville-Avranches (Bacilly, Sartilly, Montviron, Lolif…)	Prix intermédiaires entre littoral et rural	
Saint-Jean-Le-Thomas	Maison (pas neuve)	200 - 300 000 € voire plus
	Maison à rénover	à partir de 170 000 €
Genêts	Maison (pas neuve)	200 000 €

	Types de biens les plus fréquents	**Niveaux de loyer**
Littoral	Pavillon	700-800 €
Communes le long de l'axe Granville-Avranches (Bacilly, Sartilly, Montviron, Lolif…)	Pavillon	600-700 €
Rural	Pavillon	500-600 €

B. Ouest du territoire

L'offre est essentiellement constituée de maisons des années 1970, voire plus anciennes, dont la grande majorité doit faire l'objet d'une rénovation. C'est d'ailleurs ces rénovations opérées suite à une acquisition dont provient surtout la « remise à niveau » du parc. A l'inverse, peu de maisons récentes sont en vente. Les acquéreurs recherchent la proximité avec les commodités de Pontorson. Les profils des acquéreurs sont très divers, il n'y a pas de profil type. On peut toutefois noter des recherches spécifiques, par exemple pour les personnes âgées seules qui souhaitent de préférence des maisons de plain-pied et la proximité avec les commodités et les professionnels médicaux et paramédicaux ou pour les familles avec enfants qui recherchent généralement la proximité avec les écoles ou les arrêts de car scolaire. L'acquisition d'un appartement correspond la plupart du temps à l'achat d'une résidence secondaire, à un investissement locatif ou à une personne seule qui sera propriétaire occupant.

La concurrence est rude avec les communes brétiliennes qui bénéficient d'une attractivité supplémentaire du fait de l'offre de services existante (plus que de l'offre de logements elle-même

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

qui est assez similaire). Il n'y a pas dans ce secteur géographique de différence importante de prix entre Pontorson et les autres communes, qu'elles soient rurales ou littorales.

Concernant le marché locatif, la demande se porte essentiellement sur des maisons… peu nombreuses à être proposées à la location. Par conséquent les loyers sont assez élevés : loyer de 500-550 euros pour une maison avec 3 chambres. Les appartements en location ont des niveaux de prix assez élevés aussi puisque ceux-ci sont équivalents à ceux pratiqués sur Granville. Ceci d'autant plus que le parc locatif souffre généralement d'un déficit d'intervention de la part de propriétaires souvent âgés et réticents à la réalisation de travaux sur des biens qui en ont pourtant besoin, soit par principe, soit par manque de moyens et méconnaissances des aides mobilisables et du cadre réglementaire (en particulier pour tous ceux qui louent sans la médiation de professionnels). Il n'est pas rare même que par crainte d'un risque supposé de dégradation des logements, des propriétaires soient réticents à la mise en location, accentuant le phénomène de vacance. Parmi les occupants du parc locatif sont particulièrement représentés les personnes sous tutelle qui logent surtout à Pontorson en appartement et les jeunes seuls qui logent en appartement ou petites maisons. Des résidences récentes avec maisons T2-T3 mitoyennes et des jardins de 20 m² à 100 m² ont été mises sur le marché locatif avec succès. Les travailleurs saisonniers bénéficient des logements locatifs disponibles l'été sur les communes de Pontorson, Beauvoir et Le Mont-Saint-Michel sans pour autant saturer l'offre en réduisant fortement la vacance.

Types de biens les plus présents	**Référence de prix net vendeur**	**Types de biens les plus présents**	**Niveau de loyer**
Maison à rénover (années 1970 ou plus anciennes)	60 - 70 000 €	Maison T4	500-550 €
Appartement	45 000 € (1ers prix)	Appartement 25m²	230 €
		Appartement 85 m²	450 €
		Maison récente petit jardin 1 chambre	400 €
		Maison récente petit jardin 2 chambres	450 €

C. Agglomération d'Avranches et sud-est du territoire

Les biens recherchés pour une acquisition sont majoritairement des maisons récentes, lumineuses, bien isolées thermiquement, avec 3 ou 4 chambres, mais pas forcément de grands volumes car ce n'est pas nécessaire et au-delà les prix s'envolent. Le centre-ville est prisé mais les prix sont assez élevés, surtout dès qu'il y a une surface importante, un grand terrain et des travaux à réaliser. En cause le manque de biens correspondants sur la commune d'Avranches où une part importante des maisons ont une surface d'environ 300 m² et nécessitent des coûts de chauffage importants. Le niveau de taxes d'habitation et foncière sur Avranches est considéré comme un frein supplémentaire pour le marché local de l'immobilier spécifique à Avranches qui est déjà contraint. Un extérieur est souvent souhaité mais sans contrainte d'entretien. Tout ceci contribue à ce que des personnes qui auraient souhaité vivre à Avranches optent finalement pour vivre à 5-10 min en voiture, dans les communes environnantes dans un bien correspondant à leurs desiderata. Il y a aussi des gens qui recherchent des biens peu chers en étant prêts à réaliser eux-mêmes des travaux lourds. Dans ce cas-là ce sont plutôt des biens en territoire plus rural qui sont recherchés. Globalement les primo-accédants qui cherchent à avoir du terrain se tournent vers des communes péri-urbaines ou rurales pour des raisons de prix moins chers dus à l'éloignement des commodités, de l'autoroute et des zones d'emplois). A l'inverse beaucoup de retraités du territoire anticipent les effets du vieillissement et se rapprochent des bourgs-centres. Il existe aussi un mouvement

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

dynamique ces derniers mois de secondo-accédants, qui ont acheté dans des communes plus ou moins proches d'Avranches il y a 5-10 ans, et arrivent à Avranches par volonté de se rapprocher des commodités, notamment pour les enfants (école, activités péri et extra scolaires…). Les gens qui ont un budget de 250 000 euros peuvent s'offrir une maison neuve et sans travaux, souvent sur les communes de Val-Saint-Père et de Saint-Martin recherchées pour leur localisation. Peu de ventes sont réalisées du côté d'Isigny-le-Buat, seulement quelques ventes à des jeunes qui profitent de prix moins chers et de la présence de services. Il y a une demande de gens qui rechignent à se retrouver dans des lotissements impersonnels et demandent des terrains nus de 700 à 1000 m².

S'ajoute à cela une clientèle de retraités dont beaucoup viennent de l'extérieur du territoire (région parisienne, Haute Normandie et Hauts de France).
Les appartements achetés le sont principalement comme investissement locatif, les acquéreurs ayant pour projet de devenir propriétaires occupants préférant généralement acheter une petite maison qui aura des coûts équivalents sans les lourdeurs et difficultés d'une copropriété. A la différence de Granville et Saint-Pair-sur-Mer, Avranches n'est pas éligible aux produits défiscalisés (Pinel…) ce qui est vécu par les professionnels de l'immobilier comme un frein au renouvellement du parc de la commune centre ; d'autant que les niveaux de loyers sont identiques dans ces 3 communes alors qu'Avranches cumule un certain nombre de contraintes (absence de maisons de plain-pied, peu de nouvelles constructions du fait du peu de foncier disponible, impôts locaux et prix d'achat élevés).

Il faut tenir compte aussi du fait que le choix de localisation de son logement est très lié à un choix de mode de vie. Des communes comme Saint-Quentin-sur-le-Homme, Ducey ou Pontaubault sont attractives par l'offre immobilières dont elles disposent et la proximité de commerces et services. A l'inverse il y a un mouvement de départ de primo-accédants qui s'étaient installés il y a quelques années sur des communes telles que Marcilly, Poilley, Saint Ovin, Saint-Loup… plus éloignées des commodités et des lieux de travail. Ce processus est accéléré aussi du fait des décohabitations et séparations de couples qui amènent à la recherche de nouveaux logements.

Les professionnels craignent une hausse des prix sur Avranches, qui redevient recherchée, cumulée à une hausse des taux d'intérêt entrainant un nouveau blocage du marché.

	Type de biens	**Références de prix net vendeur**	**Niveaux de loyers charges comprises**
Saint-Martin, Val-Saint-Père	Maison neuve, aucuns travaux à réaliser	250 000 €	650 €
Avranches	Maisons avant-guerre à années 1970 nécessitant des travaux (environ 60 -70 000 €), petit terrain	150 000 euros / 1400 € / m²	600 à 650 €
	Appartement	1500 € / m²	
	T1 / studio		350 €
	T2		385€
	T3		480 €
	T4		600 €
Saint-Loup	Maison avec terrain et peu de travaux à réaliser	1300 € / m²	
Isigny-Le-Buat	Maison avec travaux à réaliser (selon caractéristiques et importance des travaux nécessaires)	50 000 - 100 000 €	

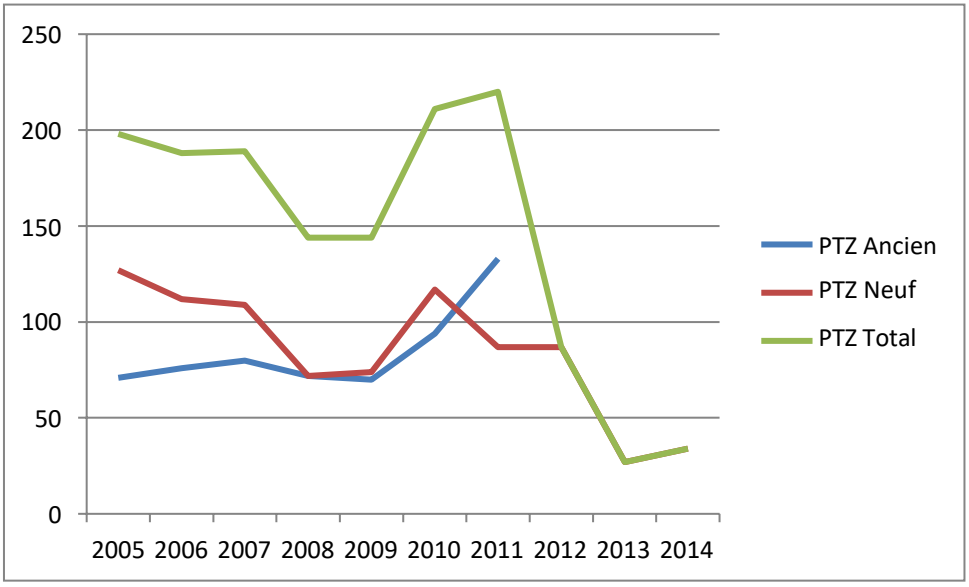
Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Le marché locatif concerne surtout des appartements, beaucoup plus que des maisons. Concernant les maisons, l'offre est rare et les prix élevés. C'est différent pour les appartements où il y a beaucoup plus de disponibilité. Les locataires sont relativement jeunes, hormis les personnes arrivant d'autres territoires et utilisant le locatif comme sas à l'arrivée dans l'Avranchin. Les jeunes sont attentifs à la performance énergétique ce qui accroit le risque de vacance des logements mal isolés, surtout s'ils nécessitent un rafraichissement et sont à un niveau de loyer élevé. Or, ce genre de situation est assez commun puisque de nombreux propriétaires sont réticents à la réalisation des travaux (mais consentent toutefois généralement à baisser les prix au bout de 6 mois sans locataire). L'âge moyen élevé des propriétaires et leur mauvaise connaissance des aides pour la réalisation de travaux sont identifiés comme facteurs explicatifs du mauvais état d'une partie importante du parc locatif privé.

D. Mobilisation du PTZ[x]

La mobilisation du PTZ sur le territoire suit le rythme général du marché local de l'habitat avec un 1er moment de rupture en 2008, une reprise forte en 2010 suivie d'un effondrement de 2011 à 2013.

Nombre de dossiers PTZ entre 2005 et 2014



La mobilisation du PTZ ancien après une relative stabilité entre 2005 et 2009 a connu une croissance importante en 2010 et 2011. Le PTZ neuf a été mobilisé de moins en moins de 2005 à 2008 mais a connu une seule véritable année de de croissance en 2010.

On ne constate de pas de concurrence totale entre l'ancien et le neuf comme le démontre la correspondance des années de moindre mobilisation du PTZ dans l'ancien comme dans le neuf (2008-2009).

Total PTZ ancien 2005-2014		Part dans PTZ anciens du territoire	Part PTZ ancien dans total PTZ de la commune
Avranches	118	20%	88%
Ducey-Les-Chéries	32	5%	39%
Isigny-Le-Buat	42	7%	34%
Pontorson	58	10%	66%

[x] Source Filocom 2013

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Subligny	1		7%
Précey	7		15%
Godefroy	5		19%
Bacilly	14		25%

Les communes les plus habitées et qui sont des centralités locales historiques concentrent 42% des PTZ anciens du territoire et une forte proportion de PTZ anciens dans la somme de PTZ sur la commune (Avranches et Pontorson). A l'inverse, des communes rurales moins habitées ont connu un développement résidentiel globalement plus axé sur le neuf que l'ancien, comme le recours beaucoup plus important au PTZ neuf qu'au PTZ ancien le démontre.

Le « PTZ collectif » correspond à L'éco-prêt à taux zéro « copropriétés » (« éco-PTZ copropriétés ») qui est un prêt collectif octroyé au syndicat des copropriétaires, pour le compte des copropriétaires qui souhaitent y participer. Comme l'éco-PTZ « individuel », il permet de financer les travaux d'économie d'énergie des bâtiments de la copropriété et les éventuels frais induits par ces travaux. Un éco-PTZ copropriétés peut porter sur un ou plusieurs bâtiments de la copropriété. En revanche, un seul éco-PTZ copropriétés peut être accordé pour un même bâtiment de la copropriété.

Le PTZ collectif a été relativement peu mobilisé (4% des PTZ du territoire) sauf sur Avranches et Pontorson (84% des PTZ collectif du territoire sur ces deux communes).

2005-2014	PTZ collectif	PTZ Total	Part des PTZ collectif dans total PTZ de la commune
Avranches	44	134	33%
Pontorson	10	88	11%
Territoire	64	1442	

E. Le logement social[xi]

Au 1er janvier 2015, 9,8% des logements du territoire étaient occupés par des locataires sociaux. 60% de ces logements datent de la période 1965-1979, essentiellement présents dans les communes de Sartilly-Baie-Bocage, Pontorson, Ducey-les-Chéris et Avranches, ce qui peut expliquer que 39% des étiquettes énergie et GES soient classées E, F ou G. Depuis le début des années 2000 des logements sociaux ont été créés dans des communes qui n'en avaient pas ou peu… mais très modestement. Ainsi, seules les communes de Vains, Isigny-le-Buat, Ducey-les-Chéris et Avranches ont un taux de locataires sociaux qui dépasse les 6%. Les logements sociaux se situent principalement sur la commune d'Avranches qui en concentre 66%. 96% du parc total est géré par Manche Habitat. La médiane des loyers au 1er janvier 2015 est 270 euros (4,27 euros au m²).
Au regard de l'ensemble du parc présent sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel, le parc avranchais a pour caractéristique d'être composé de logements globalement beaucoup plus anciens et plus petits. Les logements collectifs y sont prépondérants. Dans une moindre mesure les logements collectifs dans le parc social sont bien représentés aussi à Ducey-Les-Chéris et Pontorson (environ 40%) et Sartilly (environ 25%).
Entre les désirs très majoritaires de logement individuel (90% des demandes pour 37% des logements sociaux) plutôt que collectif, la taille et l'ancienneté des logements, l'occupation des logements sociaux avranchais s'est spécialisée dans l'accueil des personnes seules et familles monoparentales et/ou disposant de faibles revenus (en particulier dans le parc de Manche Habitat) par rapport à une offre locative sociale plus récente et plus attractive qui s'est développée sur

[xi] Source: calculs USH-DEEF sur données MEDDE-SOeS-RPLS au 01.01.2015, hors logements foyers

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

d'autres communes. Face à cette situation, une opération de renouvellement urbain a été réalisée sur le quartier de la Turfaudière avec la suppression de logements collectifs et la construction de 15 logements sociaux individuels. En plus, d'importants programmes de réhabilitations dans le parc social sont en cours portant notamment sur l'isolation thermique. Les opérations de renouvellement urbain devraient se poursuivre dans la cadre du contrat de ville, d'une étude urbaine et du Plan Stratégique Patrimonial 2018-2022 de Manche Habitat.

VI. Les populations spécifiques

A. Les séniors

La problématique du vieillissement et de l'habitat des séniors est prise en compte à l'échelle du territoire.

Il existe 2 résidences pour personnes âgées non dépendantes sur le territoire : la Résidence autonomie Cité de l'Automne (39 places) et la Résidence autonomie Les Violettes (21 places non habilitées à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale) à Sartilly.

6 établissements pour personnes âgées dépendantes sont présents sur le territoire : 3 à Avranches, l'EHPAD Résidence de Tonge (66 places), l'EHPAD Maison du Saint Cœur de Marie (62 places), le Centre Hospitalier Avranches-Granville (139 places) ; 1 à Pontorson, l'EHPAD du Centre hospitalier de l'Estran (162 places) ; 1 à Sartilly-Baie-Bocage, l'EHPAD Au Bon Accueil (42 places) ; 1 à Ducey-les-Chéris, l'EHPAD Delivet (100 places).

Ces établissements pour personnes âgées dépendantes comprennent 571 places.

Au total, le territoire est pourvu de manière équivalente au reste du département. Il convient d'ailleurs de noter que la grande majorité des personnes âgées accueillies dans les établissements sont du territoire (par exemple 76% des personnes accueillies à la résidence autonomie cité de l'Automne viennent d'Avranches ou de communes limitrophes, les autres étant venues pour la plupart pour se rapprocher de leur famille)[xii].

Au-delà de la question de la capacité d'accueil des établissements d'autres questions se posent. C'est le cas de l'organisation du parcours résidentiel des personnes âgées entre les différentes offres de logements et d'hébergements, avant tout en prévision ou en relation avec la dégradation de la santé et la dépendance de plus en plus fortes avec l'avancée en âge.

Commune	Type d'établissement	Nombre de lits
Avranches	EHPAD Résidence de Tonge	66
Avranches	EHPAD Maison du Saint Cœur de Marie	62
Avranches	EHPAD Centre Hospitalier Avranches - Granville	139
Ducey Les Chéris	EHPAD Delivet	100
Pontorson	EHPAD Centre Hospitalier de l'Estran	162
Sartilly Baie Bocage	EHPAD Au Bon Accueil	42
Avranches	Résidence autonomie Cité de l'automne	39
Sartilly	Résidence autonomie Les Violettes	21

Cette question recoupe celle des capacités financières des personnes âgées et de leurs proches. Ainsi, le loyer chargé d'un F1 à la résidence autonomie Cité de l'Automne est de 398€, 477€ pour un F2 (non soumis à la taxe d'habitation et pouvant bénéficier des APL)… ce qui est bien moins cher

[xii] Source : entretien directrice du CCAS (janvier 2017)

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

que dans une résidence autonomie privée où le loyer chargé d'un F2 est aux alentours de 1000€ et soit 3 à 4 fois moins que dans un EHPAD[xiii].

Un projet de Maison d'Accueil Rurale Pour l'Autonomie (MARPA) devrait voir le jour en 2020, dans le centre bourg d'Isigny-le-Buat, suite à une démarche de démolition-reconstruction. Un appel à projet est cours. Cette maison, dont le concept a été initié par la Mutualité Sociale Agricole, est destinée à accueillir tous les retraités valides et autonomes quel que soit leur régime de retraite. Ce concept fait l'objet d'un label. Il s'agit d'un lieu de vie dont la capacité est limitée à 24 personnes. La MARPA est constituée de logements privatifs permettant de préserver l'intimité de chaque résident. Ce sont des maisons de plain-pied avec des appartements type 2 pour un couple ou type 1 pour personne seule. Tous les logements possèdent un accès extérieur avec possibilité de terrasse ou jardinet. Le loyer avec les charges mutualisées pour un T2 correspond à environ 2 000 € et un T1 à 1 350, 1 450 €. Les résidents peuvent bénéficier des aides au logement et de l'allocation pour l'autonomie, comme à domicile. Elle est composée également d'espaces communs afin de favoriser la convivialité. S'ils le souhaitent, les résidents participent à la vie quotidienne de la maison (jardinage, préparation des repas…). Chacun vit chez soi et bénéficie des services de la collectivité. Toutefois, la MARPA n'est pas un établissement médicalisé, les aides et soins sont apportés à la demande par les professionnels et services présents localement.

B. Les personnes défavorisées et les indicateurs de précarité

1. Certaines catégories de la population plus touchées que d'autres par la pauvreté

Avec un taux de pauvreté[xiv] de 10,9% le territoire comprend plus de 2100 ménages pauvres et certaines catégories sont particulièrement touchées. On retrouve en effet une sur-représentation marquée de pauvres parmi les moins de 30 ans, les personnes seules, les personnes ayant pour source principale de revenus déclarés des revenus d'activités non salariées, les locataires, les ménages de 5 personnes ou plus, les familles monoparentales et les chômeurs. La proportion de ménages à bas revenus dans ces trois dernières catégories est singulièrement élevée.

2. Certaines communes spécialisées dans l'accueil des personnes à bas revenus

Avranches et les communes pôles d'appui jouent clairement leur rôle d'accueil des personnes les plus défavorisées en lien avec les services dont elles disposent. Ainsi, l'ensemble de ces communes accueillent 68% des ménages qui gagnent moins de 10 000 euros par an (revenus bruts imposables, soit les 8,5% de ménages qui gagnent le moins). Schématiquement, plus on est pauvre plus on habite Avranches, et plus on est riche plus on habite dans les autres communes de l'agglomération ou les communes maritimes (tendance moins prononcée).

[xiii] Idem

[xiv] Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros), selon l'INSEE.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

Filocom – Année 2013	Commune de résidence	Ménages aux revenus bruts < 5 K€	Ménages aux revenus bruts de 5 à 10 K€ inclus	Ménages aux revenus bruts de 10 à 15 K€ inclus	Ménages aux revenus bruts de 15 à 20 K€ inclus	Ménages aux revenus bruts de 20 à 30 K€ inclus	Ménages aux revenus bruts > 30 K€
	Avranches	44%	34%	29%	25%	21%	14%
	Avranches et pôles d'appui	72%	68%	59%	58%	51%	39%
	Communes maritimes	9%	10%	13%	13%	14%	17%
	Communes rurales	Secret	Secret	15%	14%	14%	16%
	Communes péri-urbaines	Secret	Secret	6%	8%	8%	12%
	Agglomération hors Avranches	5%	5%	8%	8%	12%	17%
	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3. Les tensions sur le marché local de l'habitat liées aux revenus des ménages

Y compris chez les ménages qui disposent des revenus les plus faibles, les logements HLM ne sont pas les logements principalement occupés. Autrement dit, les personnes dont les revenus sont les plus faibles sur le territoire sont d'abord des propriétaires occupants et des locataires dans le privé avant d'être des locataires de logements HLM. Au total, 62,4% des ménages du territoire sont éligibles au logement social en 2014.

INSEE – Année 2014	Catégories de ménages	Taux (%) de bas revenus déclarés au seuil de 40%	Taux (%) de bas revenus déclarés au seuil de 50%	Taux (%) de bas revenus déclarés au seuil de 60%	Médiane sur la sous-population à bas revenus (€)	Intensité des bas revenus
	Ensemble	7,8	12,1	17,6	8698,0	0,3
	Moins 30 ans	11,7	17,3	23,8	8366,0	0,3
	60 à 74 ans	5,0	6,9	10,8	9292,0	0,2
	Plus 75 ans		6,0	14,4	10580,0	0,1
	Ménages d'une personne	11,1	16,2	24,2	8640,0	0,3
	Ménages de deux personnes	5,0	6,0	10,3	9524,0	0,2
	Couples sans enfant		5,0	6,9	10304,0	0,2
	Ménages de trois personnes	7,0	11,2	16,3	8852,0	0,3
	Ménages de quatre personnes	6,0	9,5	13,7	8806,0	0,3
	Ménages de cinq personnes ou plus	17,1	26,1	34,3	8142,0	0,3
	Couples avec enfants	7,2	11,8	16,8	8740,0	0,3
	Familles monoparentales	25,2	34,4	44,1	7170,0	0,4
	Propriétaires	5,0	6,1	10,2	9520,0	0,2
	Locataires	18,0	25,7	34,4	7956,0	0,3
	Ménages ayant pour source principale de revenus déclarés des	5,8	10,3	15,3	9084,0	0,3

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

	salaires et traitements (hors chômage)					
	Ménages ayant pour source principale de revenus déclarés des indemnités de chômage	48,5	58,8	67,9	6016,0	0,5
	Ménages ayant pour source principale de revenus déclarés des revenus d'activités non salariées	10,8	16,5	22,1	8278,0	0,3
	Ménages ayant pour source principale de revenus déclarés des pensions, retraites et rentes	5,0	8,2	14,7	9710,0	0,2

				Occupation de la résidence principale				
Filocom – Année 2013	Revenus des ménages / plafonds HLM 2014 (revenu fiscal de référence)	Nombre de ménages ex CCAMSM	Ensemble	Autres	Locatif collectivités	Locatif HLM ou SEM	Locatif privé	Propriétaire occupant
	< ou = 30%	1567	8,4%	3%	1%	27%	36%	33%
	30% à 60%	3778	20,4%	3%	2%	19%	26%	50%
	60% à 100%	6239	33,6%	2%	1%	10%	24%	62%
	100% à 130%	3223	17,4%	2%	3%	5%	18%	75%
	130% à 150%	1275	6,9%	1%	0%	2%	15%	81%
	> à 150%	2468	13,3%	2%	0%	1%	10%	88%
		18550	100,0%	2%	1%	11%	22%	64%

a) Marché locatif

Si on met en rapport le niveau de vie médian des ménages avec les niveaux de loyers, on peut estimer que pour la majorité des ménages avec un seul pourvoyeur de revenu, les seules offres locatives généralement accessibles pour un taux d'effort raisonnable (c'est-à-dire inférieur à 33% des revenus disponibles) sont les appartements disposant de deux chambres maximums. Parmi elles, pour les 24,2% de personnes seules et 44,1% de familles monoparentales ayant des revenus déclarés en dessous du seuil de 60% du niveau de vie médian, hormis les HLM seuls les studios sont accessibles à un taux d'effort raisonnable. Dans ce contexte, les familles monoparentales sont extrêmement fragilisées dans l'accès à un logement, même avec des revenus moyens. De ce point de vue la relative spécialisation du parc social à Avranches dans l'accueil des petits ménages dont les familles monoparentales répond à un véritable besoin social.

Concernant les ménages avec deux pourvoyeurs de revenus, le marché locatif est généralement accessible. Toutefois il faut quand même être vigilant concernant les ménages dans cette situation qui disposent de revenus très faibles et surtout bien prendre en considération la situation particulière des familles nombreuses (5 personnes ou plus) qui ont besoin de logements avec au moins 3 chambres, soit à des loyers généralement à partir de 600 euros. Or le revenu médian des 34,3% de ménages de 5 personnes ou plus aux revenus déclarés les plus faibles est 678,5 euros mensuels (avant versement des prestations sociales). Ces situations ne sont pas à appréhender comme marginales quand on sait que 1000 ménages du territoire sont composés de 3 enfants ou plus de moins de 25 ans (814 avec 3 enfants et 184 de 4 enfants ou plus en 2013).

b) Marché de l'accession

Certains propriétaires occupants peuvent se retrouver dans des situations économiques difficiles suite à des « accidents de la vie » (perte de revenus importante, décès d'un des pourvoyeurs de

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

revenus, séparation, etc.), surtout s'ils occupent un bien nécessitant la réalisation de travaux et/ou dont la valeur patrimoniale est faible ; ils peuvent se retrouver alors « prisonnier » d'un logement dégradé ou en dégradation sans être capable de financer les interventions nécessaires.
Hormis quelques zones où les prix de l'immobilier se détachent particulièrement (littoral « nord », Le Val-Saint-Père, Saint-Martin-des-Champs…), l'achat est envisageable à un taux d'effort raisonnable pour la majorité des ménages disposant de deux pourvoyeurs de revenus (hors ménages de 5 personnes ou plus).
Pour la majorité des ménages avec un seul pourvoyeur de revenus, seuls des appartements ou des maisons à réhabiliter dans les secteurs les plus ruraux sont accessibles sans apport important en capital.

Les 25% de ménages aux revenus les plus faibles ne peuvent prétendre à l'accession et ceux qui gagnent un peu plus ne peuvent y prétendre que pour les biens les moins chers du marché : petits appartements anciens nécessitant travaux ou maison nécessitant d'importants travaux et plutôt dans le sud-est du territoire. Il faut en plus une certaine stabilité des revenus pour accéder au crédit et être en mesure de réaliser soi-même la partie la plus importante des travaux. Autant dire qu'hors exception l'accession n'est pas envisageable pour les ménages défavorisés hors auto-réhabilitation (ce qui pour ceux qui ne disposent pas des savoir-faire suffisants est un risque accru de manque de confort, d'insalubrité ou d'indignité du logement).

4. Foyers d'accueil

Il existe aussi des foyers d'accueil, comme le foyer Emmaüs, situé au 11 rue Saint-Saturnin à Avranches. Propriété de la Ville d'Avranches, les locaux proposent quatre chambres dont trois individuelles, un avec double couchage, des sanitaires communs et une salle de repas et détente. Ce foyer d'urgence qui a vu le jour en mai 1962 à l'initiative de Fernand Le Prieur, emploie trois salariés et accueille les sans-abris toute l'année. Géré par l'association des Amis d'Emmaüs de l'Avranchin, il est aujourd'hui le principal centre d'hébergement d'urgence pour les SDF hommes dans le Sud-Manche. Les femmes sont, elles, prises en charge par le Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) Le Cap, à Saint-Martin-des-Champs.

C. Les jeunes

a) Les besoins repérés

Les rencontres des acteurs économiques du territoire, des communes et des acteurs sociaux témoignent globalement d'un manque de considération des publics jeunes dans l'offre habitat présente sur le territoire, le réflexe étant de produire des réponses en termes d'acquisition ou de logement social, qui sont des offres mobilisées marginalement par les jeunes qui décohabitent. En outre certains jeunes sont plus concernés que d'autres par l'hyper-mobilité liée à leur situation familiale, de formation et/ou professionnelle (stage, alternance, travail saisonnier, contrats précaires…).

D'après les acteurs du territoire, il semble que les jeunes décohabitants vont majoritairement habiter en dehors du territoire, notamment pour poursuivre des études supérieures. C'est ce que confirme la part des 15-29 ans dans la population totale (environ 14% en 2012).

De son côté le CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) du Mortainais gère une « bourse aux logements » qui comprend le territoire d'Isigny-le-Buat, pour lequel le besoin est faible : 1 seul jeune demandeur en 2016. Dans ce secteur géographique les 16-30 ans s'orientent en effet plus vers les bourgs-centres de Mortain et Saint-Hilaire.
Le parc de logements vacants à Pontorson semble beaucoup mobilisé par les travailleurs saisonniers (tourisme et agriculture).

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

b) *L'offre existante*

1 foyer habitat jeunes est présent sur le territoire, le Foyer de la Baie à Avranches qui totalise 84 places (53 chambres individuelles et 18 studios). Il est géré par le CCAS d'Avranches. Ces logements sont tout le temps occupés, la liste d'attente est d'environ 1 mois.

L'intérêt du foyer habitat jeunes en plus d'être une offre adaptée aux jeunes est l'accompagnement au passage au logement autonome. D'ailleurs un certain nombre de jeunes accueillis ont d'abord expérimenté le logement autonome (locatif privé dans la grande majorité des cas), expérience s'étant soldée par un échec. A l'inverse l'accompagnement vers le logement autonome en lien avec la ville d'Avranches et Manche Habitat semble très bien fonctionner.

Un Point Information Jeunesse (PIJ) existe à Avranches. La mise en relation des jeunes avec les acteurs locaux de l'habitat, en premier lieu le foyer habitat jeunes et le CLLAJ fonctionne bien selon les acteurs concernés.

c) *Réflexions existantes quant à l'évolution de l'offre :*

La question du développement de l'offre notamment sur Pontorson (et dans une moindre mesure Ducey et Sartilly) est à creuser à la fois en termes d'opportunité que de modalités de gestion pour une nouvelle offre.

D. Les gens du voyage

1. Les aires d'accueil des gens du voyage

La commune d'Avranches comprend une aire d'accueil d'une capacité d'accueil de 10 emplacements double, largement inférieure à l'occupation réelle constatée tout au long de l'année, en particulier de mai à octobre. La part des séjours de plus de 6 mois y est jugée significative par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Manche (2012-2018). Les stationnements recensés en dehors de l'aire d'accueil sont nombreux, notamment dans l'agglomération d'Avranches et à Pontorson théâtre de nombreux stationnements illicites. L'adaptation de cette aire aux besoins et aux attentes des gens du voyage peut poser question.

Le Schéma départemental d'Accueil des gens du Voyage de la Manche élaboré par le Préfet, et en cours de révision, prévoit la réalisation de 3 aires de grand passage dans le Département :

- Une sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Cotentin
- Une sur le territoire de Granville Terre et Mer
- Une sur le territoire de la Communauté d'agglomération Mont Saint-Michel – Normandie

Il revient donc à la Communauté d'agglomération, au titre de sa compétence obligatoire « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » (aire permanente et aire de grand passage) de créer une aire de grand passage, et d'en gérer l'occupation (articles L.5214-16 et L5216-6 du CGCT).

2. Les aires de grands passages

En outre, des groupes importants de gens du voyage se déplacent chaque été sur le territoire de la Manche, avec une acuité particulière autour d'Avranches. Constitués d'environ 50 à 200 caravanes, ces groupes de gens du voyage qui ne séjournent pas habituellement dans le département convergent vers les lieux de grands rassemblements en faisant de courtes étapes de quelques jours à deux semaines au maximum. Toutefois, même si leur nombre est restreint, ceux-ci ne peuvent être ignorés en raison des conséquences qui en découlent pour les communes sur lesquelles ils

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

s'implantent. Ces passages estivaux sont concentrés sur la frange du littoral Ouest (de Pontorson à Portbail) et sur le pays de la Baie du Mont Saint Michel où le secteur d'Avranches est le plus concerné. S'ils affichent un caractère religieux, ces rassemblements des mois de juillet et août sont aussi motivés par l'exercice d'activités économiques et la recherche d'un lieu de villégiature.

Les terrains occupés (ou « investis ») sont situés :
– dans des zones industrielles ou commerciales,
– dans des zones agricoles,
– sur des équipements sportifs et de loisirs,
– dans des zones protégées du littoral.
Ces terrains ne sont pas destinés à cet usage et nombre d'entre eux sont totalement inadaptés à l'implantation massive de caravanes. Ainsi le territoire compte des aires de grand passage destinés à accueillir ces déplacements.

Bilan d'occupation mensuel — Extraction du 1/1/2014 au 31/12/2014

AVRANCHES

Nbre d'emplacements existants	10

	Nbre d'occupations	Nbre de personnes	Nbre de caravanes
janvier 2014	14	20	28
février 2014	10	16	20
mars 2014	12	18	24
avril 2014	15	21	30
mai 2014	24	28	48
juin 2014	26	29	52
juillet 2014	9	9	18
août 2014	9	9	18
septembre 2014	10	10	20
octobre 2014	18	18	36
novembre 2014	12	15	24
décembre 2014	13	16	26

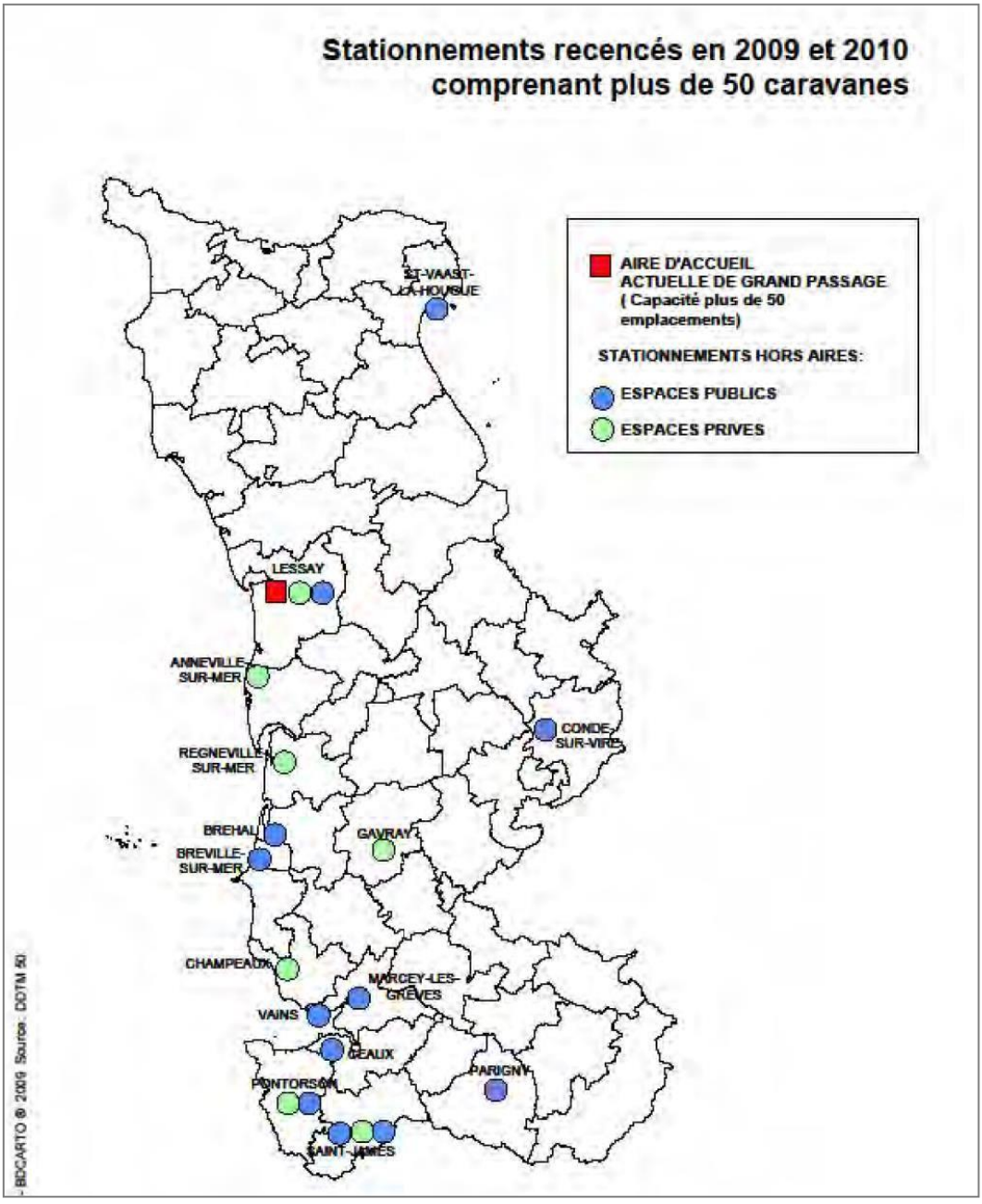
Bilan d'occupation mensuel — Extraction du 1/1/2015 au 31/12/2015

AVRANCHES

Nbre d'emplacements existants	10

	Nbre d'occupations	Nbre de personnes	Nbre de caravanes
janvier 2015	14	17	28
février 2015	10	11	20
mars 2015	15	17	30
avril 2015	16	17	32
mai 2015	17	17	34
juin 2015	14	14	28
juillet 2015	11	21	21
août 2015	36	48	71
septembre 2015	27	27	54
octobre 2015	27	27	53
novembre 2015	19	19	37
décembre 2015	19	19	38

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE



Difficilement prévisibles lorsqu'elles ne sont pas liées aux foires et fêtes, les arrivées génèrent des situations de tension préjudiciables à la fois aux communes concernées et aux gens du voyage. En effet, les grands passages se traduisent souvent par des occupations "inopinées" de terrains privés qui suscitent l'engagement de procédure d'expulsion par les propriétaires, par l'occupation du domaine public maritime ou communal, en méconnaissance des lois visant la protection du patrimoine naturel. C'est la raison pour laquelle le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Manche (2012-2018) prévoit la création d'une aire de grand passage sur le territoire « Avranches Mont-Saint-Michel », c'est-à-dire une aire destinée à recevoir des groupes de 200 caravanes pour une durée maximale de deux semaines (terrain plat de 4 hectares impérativement en herbe avec un sol stabilisé restant porteur en cas d'intempérie).

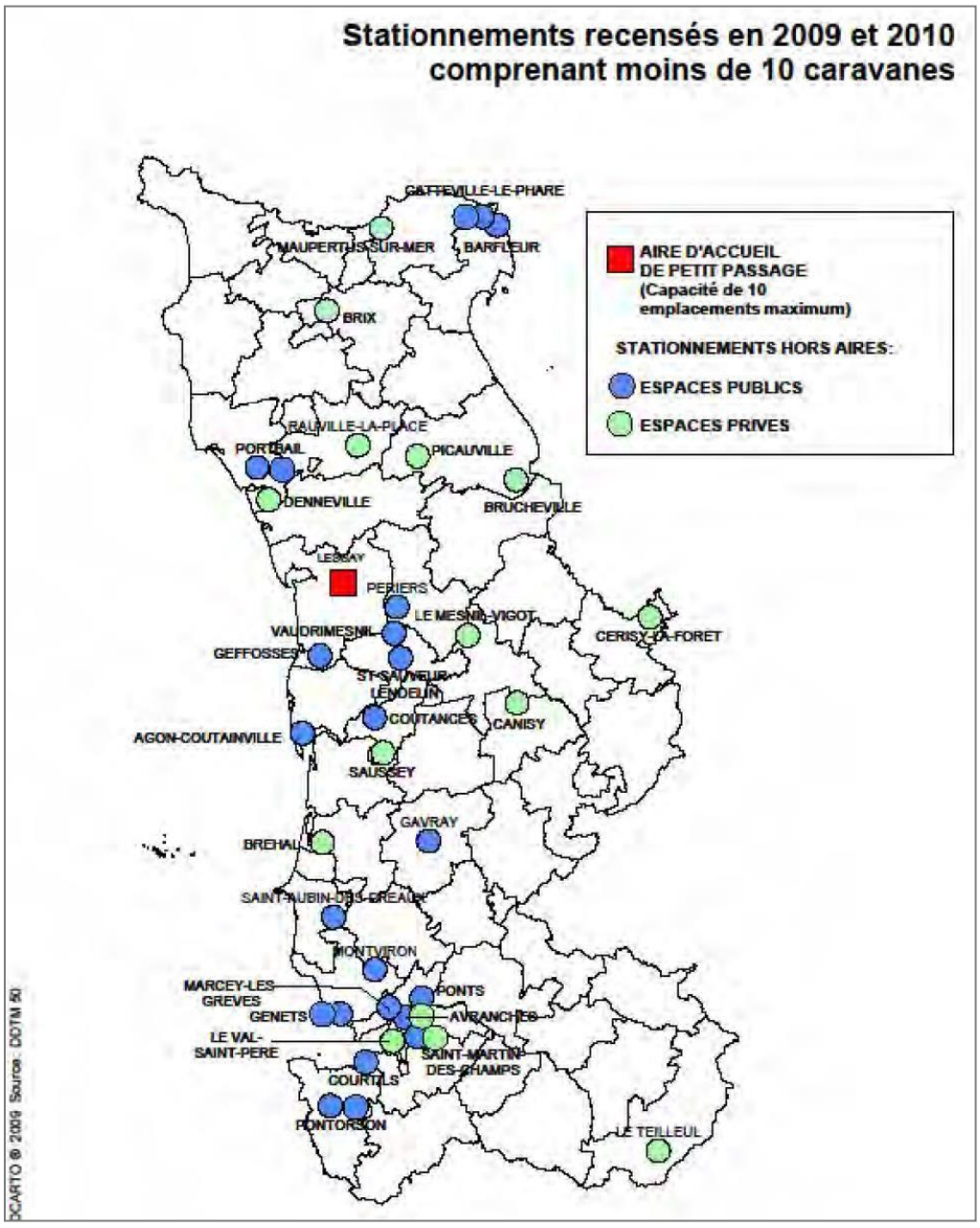
Les aires de grand passage sont destinées à recevoir des groupes de 50 à 200 caravanes, pour une durée allant de quelques jours à deux semaines maximums, dans le cadre d'évènements familiaux ou religieux (mission évangélique, étape vers un grand rassemblement). Ces rassemblements ont

Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

lieu pendant la période estivale, les aires ne sont donc pas ouvertes en permanence. L'aire de grand passage comprend :

- Un accès routier permettant une circulation appropriée
- Une installation accessible d'alimentation en eau potable et électrique sécurisée
- Un système permettant la récupération des toilettes individuelles
- L'installation de bennes pour les ordures ménagères

Concernant les petits passages (moins de 10 caravanes), la côte ouest et son rétro-littoral sont particulièrement concernés avec une concentration plus importante sur le littoral sud au niveau d'Avranches et de la baie du Mont Saint-Michel. Ce besoin s'exprime principalement sur le tracé des dessertes routières. Pour y répondre le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Manche (2012-2018) prévoit la création d'aires de petits passages en dehors du périmètre « Avranches Mont-Saint-Michel ». Enfin, des visites réalisées sur les aires d'accueil aménagées en 2008 et 2009-10 ont révélé que certains occupants souhaitent se sédentariser définitivement et acquérir un terrain familial, dont des familles implantées sur l'aire d'Avranches.



Envoyé en préfecture le 13/04/2023
Reçu en préfecture le 13/04/2023
Publié le 13/04/2023
ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63-DE

VII. Entretiens et tables rondes diagnostic avec les personnes ressources - *avril 2016 / mai 2017*

Sylvain Hue	Manche Habitat
Chantal Morazin	Manche habitat
Valérie Goffinet	Association SOLIHA (Solidaires pour l'habitat)
Hervé Lainé	Heudes-Lainé Immobilier - Agence immobilière Avranches
Mathieu Evrard	Pozzo immobilier - Agence immobilière Avranches
Vanessa Boudet	Pozzo immobilier - Agence immobilière Sartilly
Sandrine Pottier	Pozzo immobilier - Agence immobilière Pontorson
Hervé Gouëllo	Commune d'Avranches
Philippe Droullours	Ville d'Avranches
Laurence Berthelot	Centre communal d'action social d'Avranches
Marie-Noëlle Jourdan	DDTM
Éric Marie	DDTM
Anne Guérin	DDTM – Délégation Sud Manche
Anne-Cécile Renouard	Conseil Départemental de la Manche
Philippe Alan	Conseil Départemental de la Manche
Sophia Feugère	CAF de la Manche
Table ronde "communes rurales 2"	AUCEY-LA-PLAINE, CHAVOY, LA GODEFROY, LE GRIPPON, LE LUOT, LOLIF, MARCILLY, St-BRICE, St-OVIN, SACEY, SUBLIGNY, TANIS
Table ronde "communes rurales 1"	LE PARC, POILLEY, St-LOUP, St-QUENTIN-SUR-LE-HOMME
Table ronde communes littorales	BEAUVOIR, CEAUX, COURTILS, DRAGEY-RONTHON, HUISNES-SUR-MER (écrit), LE VAL-St-PÈRE, MARCEY-LES-GREVES, VAINS
Table ronde communes péri-urbaines	LE VAL-St-PÈRE, PONTS, St-JEAN-DE-LA-HAIZE, St-MARTIN-DES-CHAMPS, St-SENIER-SOUS-AVRANCHES
Table ronde "Bourgs centre"	DUCEY-LES CHERIS, ISIGNY-LE-BUAT, SARTILLY-BAIE-BOCAGE
André Denot	Ville de Pontorson
Simone Mauduit	Ville de Pontorson
Jacques Le Mare	Ville de Pontorson
André Jean Belloir	Ville de Pontorson
Vincent Bichon	Ville de Pontorson