



**ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)
DE LA COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES
CŒUR CÔTE FLEURIE**

**1. RAPPORT DE
PRÉSENTATION**



PLU approuvé par délibération du
Conseil Communautaire en date du :

27 DEC. 2012

RÉALISATION : E.A.U.

Pour le Président, par délégation,
le 1^{er} Vice-Président,
Michel MARESCOT



Enregistré en Sous-Prefecture
de Lisleux, le *

27 DEC. 2012



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR CÔTE FLEURIE

1.1. DIAGNOSTIC

RAPPORT DE PRÉSENTATION



RÉALISATION : E.A.U.

PLU approuvé par délibération du
Conseil Communautaire en date du :

22 DEC. 2012

Pour le Président, par délégation,
le 1^{er} Vice-Président,
Michel MARESCOT



Enregistré en Sous-Préfecture
de Lisieux, le 27 DEC. 2012

Communauté de Communes
Cœur Côte Fleurie

AVANT-PROPOS : LES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET L'ACTUALISATION DES DONNÉES

▪ L'évolution législative

L'élaboration du PLU intercommunal est marquée par une évolution législative importante, qui fait évoluer profondément tant la forme des documents constitutifs du PLU que les outils dont il dispose pour répondre aux objectifs qu'il se fixe.

Cette évolution concerne notamment le diagnostic, avec un certain nombre de points spécifiques nouveaux.

En effet, le contenu du diagnostic des PLU a été notablement modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 ».

Le nouvel article applicable au diagnostic des PLU dispose que :

Article L. 123-1-2

« (Le rapport de présentation) s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins

répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Le présent diagnostic vise à répondre aux nouvelles exigences de la Loi, dans le cadre d'une élaboration à la fois stratégique et opérationnelle.

▪ L'actualisation des données

La réalité de l'élaboration du PLU intercommunal conduit à une procédure s'étendant sur deux années, ce qui implique que certaines données de

l'analyse du diagnostic (et, par ailleurs, sur un autre plan, de l'état initial de l'environnement) sont obsolètes avant l'arrêt du PLU. C'est en particulier le cas



des données socio-démographiques qui sont désormais fournies annuellement par l'INSEE dans le cadre du nouveau recensement général de la population, les données 2008 et les populations 2009 étant disponibles au moment où le dossier du PLU est préparé pour l'arrêt du plan.

Le diagnostic du PLU ayant été réalisé sur la base des données INSEE 2007 (populations légales 2010), il a paru utile de fournir, au début du document, un chapitre d'actualisation, qui, au-delà des chiffres nouveaux, vise à répondre à la question suivante :

- les chiffres les plus récents confirment-ils ou infirment-ils les analyses du diagnostic ?
- montrent-ils une « trajectoire » différente de celle qui avait été analysée précédemment ?

On lira donc dans les pages qui suivent les réponses à cette question.

Il convient cependant de rappeler que l'INSEE met en garde sur une interprétation « année après année » des chiffres du recensement, qui, réalisé partiellement par sondages, peut fournir des tendances difficiles d'interprétation...

■ Cœur Côte Fleurie dans les derniers chiffres du recensement

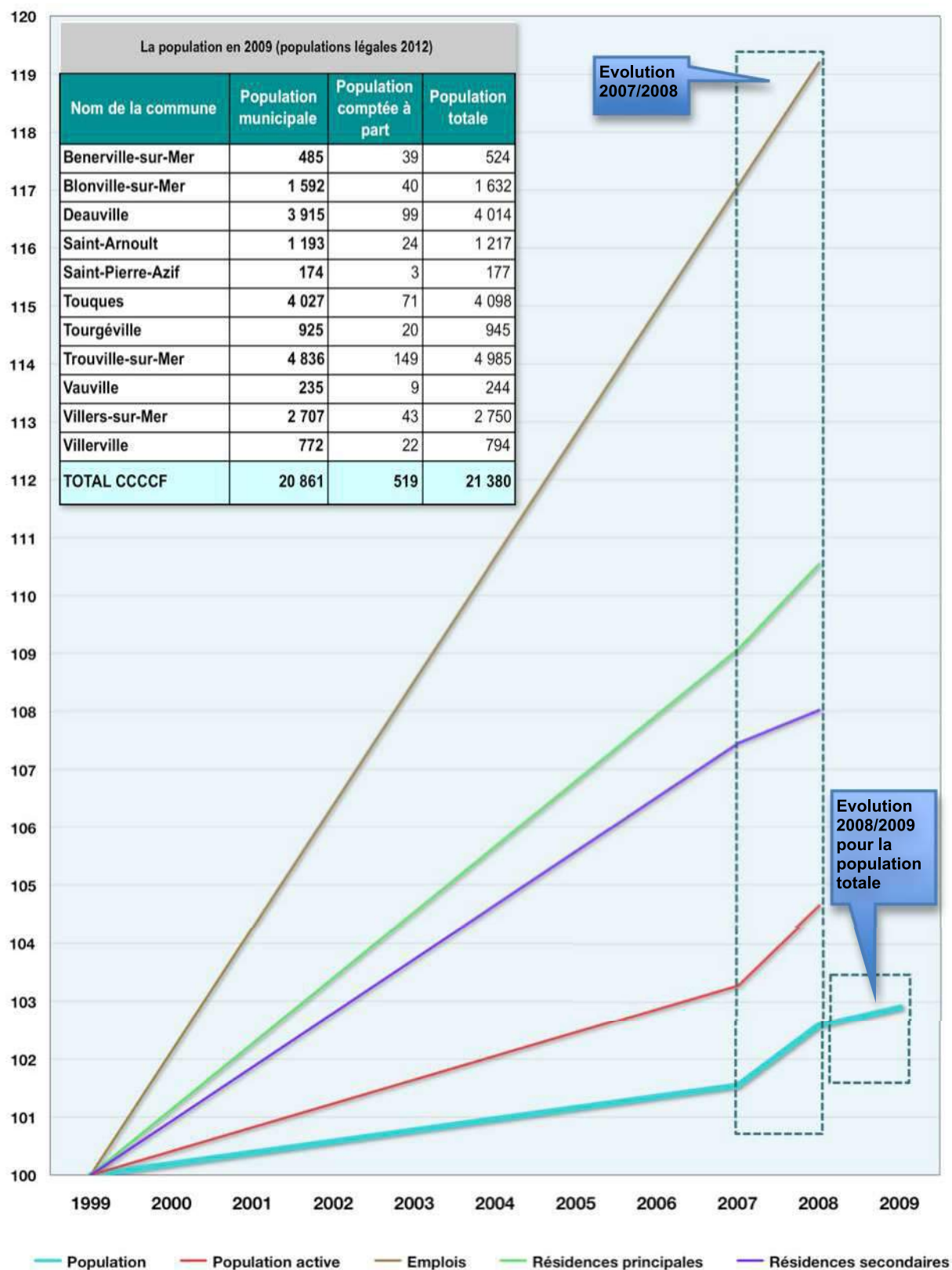
Les populations légales 2011¹ ont atteint **20 794 habitants permanents**, et les populations légales 2012 comptent **20 861 habitants**.

Le graphique de la page suivante montre la trajectoire du territoire dans la dernière période : de 2007 à 2008, **l'emploi a poursuivi sa progression au même rythme que de 1999 à 2007, tandis que la population progressait un peu plus vite**, sous l'action d'un début de redistribution de la construction neuve entre résidences secondaires (en diminution relative) et résidences principales (en accroissement relatif), sur fonds de ralentissement, lié à la crise, du rythme constructif global.

L'autre fait marquant de la période récente est la progression de la population active, qui signale **un rajeunissement de la population** : les nouveaux arrivants des résidences principales de la Communauté de Communes sont désormais, majoritairement, des jeunes ménages actifs avec enfants.

Total 4CF - Source : RGP INSEE 2008, 2007 et 1999 - Chiffres absolus de population, d'emplois, le logements, etc...															
Catégories	Population			Population active			Emploi			Résidences principales (RP)			Résidences secondaires (RS)		
	1999	2007	2008	1999	2007	2008	1999	2007	2008	1999	2007	2008	1999	2007	2008
TOTAL 4CF	20 270	20 583	20 794	8 429	8 706	8 820	9 378	10 980	11 179	9 312	10 157	10 294	23 401	25 144	25 277

¹ Les populations légales sont authentifiées par décret chaque année. Les populations légales au 01/01/2012 (les dernières connues au moment où est préparé le dossier de PLU pour arrêt) sont la somme des populations municipales présentes au 01/01/2009. Elles peuvent être comparées aux populations sans double comptes (psdc) du recensement général du 8 mars 1999. Au moment où ces lignes sont écrites, les grandes données 2008 sont connues, les données publiées par l'INSEE pour 2009 ne concernant encore que les populations légales.



Evolution 1999/2007 et 2007/2008 des principaux chiffres de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et évolution 1999 / 2007 / 2008 / 2009 de la population - Source : RGP INSEE 1999, 2007, 2008 et 2009



Ces évolutions, d'ampleur limitée, ne remettent évidemment pas en cause les caractéristiques générales du territoire intercommunal : une population où les plus de 45 ans représentent désormais 54 % de la population, et où les résidences secondaires constituent plus de 69 % du parc résidentiel total.

Mais on peut noter une tendance à l'évolution de ces déséquilibres relatifs : tout n'est pas réglé, mais la croissance récente a été plus équilibrée que par le passé...

De ce fait, les grands indices d'analyse du territoire évoluent :

- Le rapport actifs / population totale progresse légèrement ;
- Le rapport résidences principales / résidences secondaires progresse également ;
- La taille des ménages continue à diminuer, sous l'effet de l'évolution des modes de vie (10,1 % des hommes et femmes de plus de 15 ans sont divorcé(e)s, 12,1 % sont veufs ou veuves.. ;).

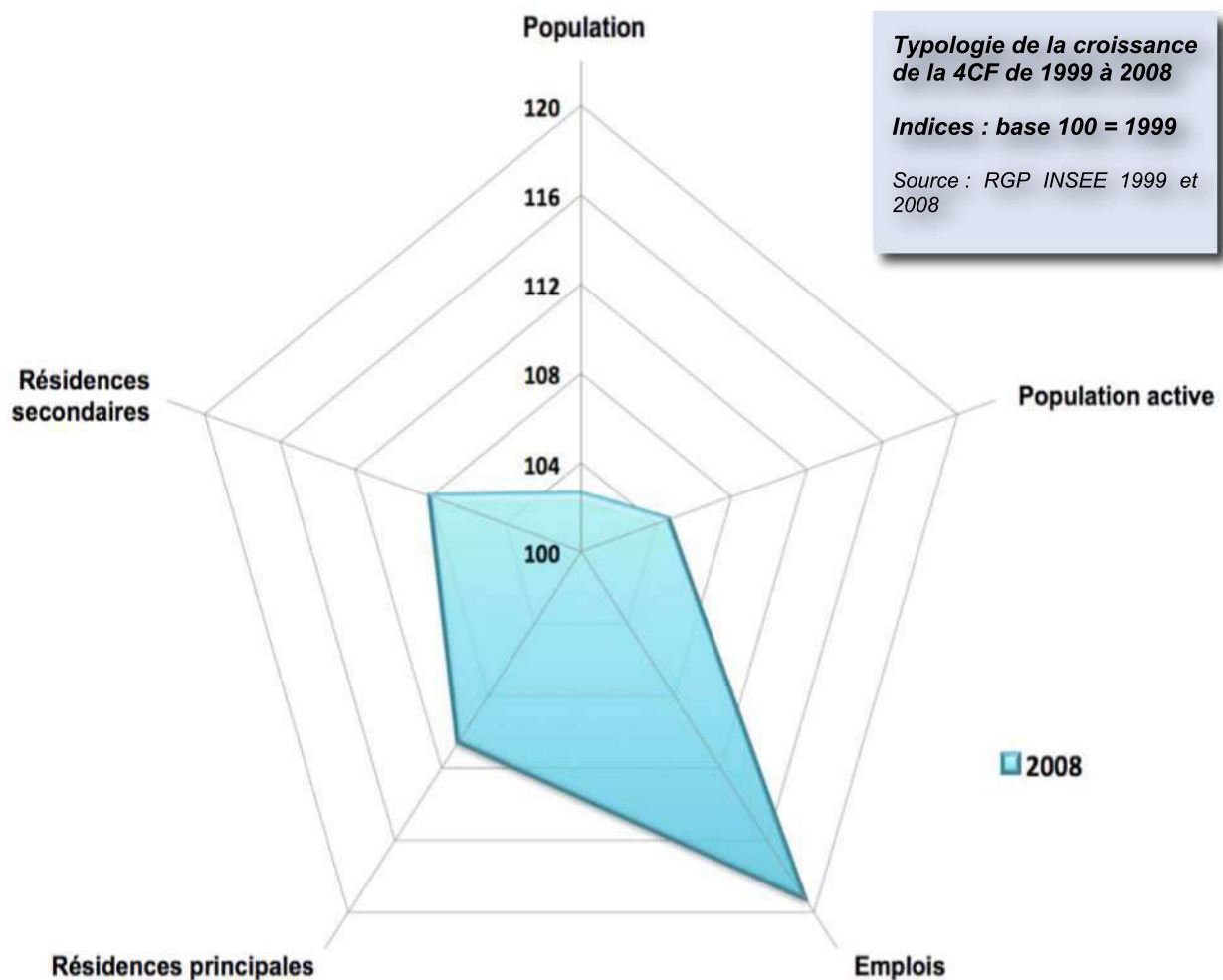
Taille des ménages (Nombre de personnes par résidence principale)		Indice d'attractivité économique (IAE : actifs résidents / emplois sur place)		Taux d'emploi (actifs / population totale)		Taux de résidentialisation (RP/RS = résidences principales / résidences secondaires)	
1999	2,177	1999	1,113	1999	0,416	1999	0,398
2007	2,026	2007	1,261	2007	0,423	2007	0,404
2008	2,020	2008	1,267	2008	0,424	2008	0,407

La diminution de la taille des ménages implique qu'à l'avenir, pour garder une population à son niveau actuel, il faudra construire davantage de résidences principales : **les besoins en logement resteront significatifs, alors que l'espace pour les construire se raréfie...**

Sur ce plan, tout se jouera sur l'affectation de la construction neuve et du renouvellement urbain entre résidences principales et résidences secondaires : si, en 2007, il y a eu un infléchissement au profit des résidences principales, le maintien à long terme de cette tendance supposera sans doute des efforts spécifiques de la part des collectivités...

Mais l'évolution la plus significative, au global, est la progression continue de l'attractivité économique du territoire : non seulement le nombre d'emplois s'accroît, mais il s'accroît encore plus vite que celui des actifs résidant sur place, ce qui conduit davantage de travailleurs à venir dans le territoire intercommunal pour y travailler depuis l'extérieur, et renforce la place de la Communauté de Communes comme **pôle d'emploi local**.

Le graphique de la page suivante illustre bien cette caractéristique de la Côte Fleurie : la Communauté de Communes, au travers du tourisme, du résidentiel et de leurs effets induits, devient de plus en plus un territoire actif et économique.



Cette réalité économique se marque, par exemple, par une création d'entreprises qui demeure soutenue, avec, pour l'année 2010, 284 créations d'entreprises, dont 235 entreprises individuelles (189 auto-

entrepreneurs), pour l'essentiel dans les secteurs du commerce, du service aux personnes et de l'action sociale, mais également, pour une part, dans le secteur de la construction.

- **Une confirmation des « tendances lourdes » d'évolution du territoire**

Comme on le voit, l'évolution de la dernière année connue tend à confirmer les conclusions générales du diagnostic, réalisé sur une plus longue période d'analyse. Elle montre à la fois les tensions, les rééquilibrages, mais

également les potentiels du territoire, dont la diversité et les capacités d'évolution sont indéniablement plus amples et plus profondes qu'on ne le croit généralement à l'extérieur...



PRÉAMBULE : LE CADRE NOUVEAU DE L'ÉLABORATION DU P.L.U.

■ La situation actuelle de l'élaboration

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes « Cœur Côte Fleurie » est marquée par le jugement du Tribunal Administratif de Caen en date du 22 mai 2009, qui a prononcé l'annulation de la délibération du Conseil Communautaire du 13 juillet 2007 en tant qu'elle approuvait le Plan Local d'Urbanisme applicable sur le territoire des communes membres.

L'élaboration du PLU ainsi annulé avait été initiée par une délibération du Conseil Communautaire du 04 octobre 2003 prescrivant la révision sous forme de P.L.U. des P.O.S. du district de Trouville-Deauville et du Canton (regroupant 9 communes) et de la Commune de Vauville et prescrivant l'élaboration d'un P.L.U. sur le territoire de Saint-Pierre-Azif (préalablement soumis au Règlement National d'Urbanisme - RNU).

■ Les nouvelles données à prendre en compte

La poursuite de l'élaboration du P.L.U., dans les conditions nouvelles déterminées par le jugement devenu définitif, a été décidée par délibération du Conseil Communautaire du 27 juin 2009.

Au-delà des effets du jugement, un certain nombre de données nouvelles sont venues interférer avec l'élaboration du PLU, parmi lesquelles on peut citer :

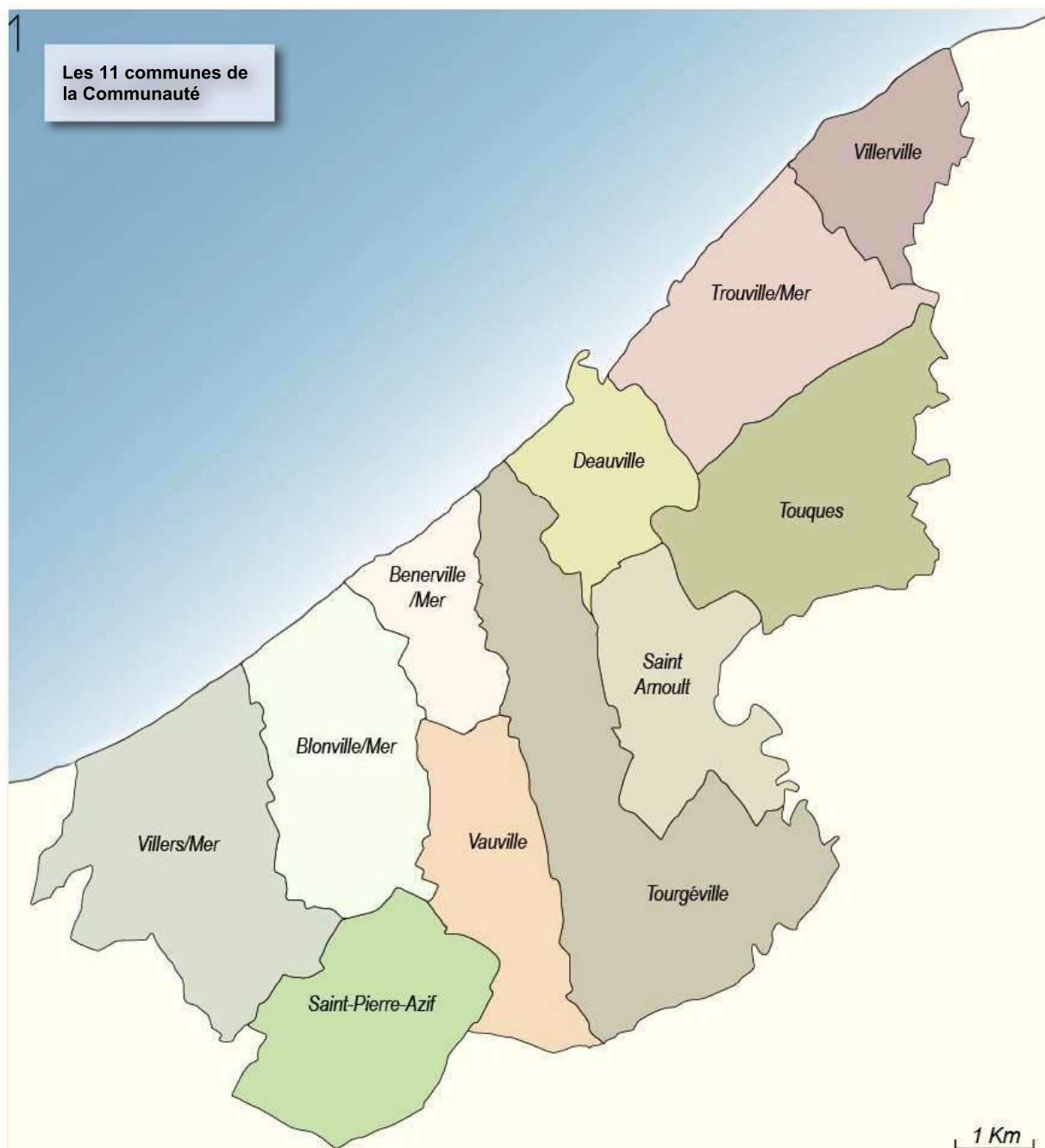
- Les conséquences législatives du « **Grenelle environnement** », (Loi « Grenelle 1 » et Loi n° 788-2010 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 »), avec d'importantes modifications pour les documents d'urbanisme et en particulier pour les PLU.

- La Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (**LMLE**), dite « Loi Boutin », qui modifie les servitudes et règles d'urbanisme et la capacité à programmer des objectifs localisés de logements sociaux.
- **Le dossier du « Grand Paris »**, qui possède une traduction concrète pour les infrastructures ferroviaires (LGV), susceptibles d'impacter le territoire de la Communauté de Communes.

Plus généralement, on note une tendance affirmée de la réglementation et de la pratique à aller de plus en plus vers un

urbanisme de projet, au rebours d'une simple gestion des sols, ce qui implique à la fois la bonne échelle de réflexion (en l'espèce, la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie est précurseur avec un PLU intercommunal), la transversalité des orientations et l'opérationnalité des modalités de détermination de la « règle urbaine ».

L'élaboration du PLU devra prendre en compte ces diverses évolutions, pour utiliser, le cas échéant, les nouveaux outils mis à sa disposition pour atteindre ses objectifs, et pour déterminer clairement le « **projet** » du territoire à moyen et long termes, dans tous les domaines, qui ne se limitent plus à la détermination de la constructibilité de telle ou telle parcelle...





SOMMAIRE

AVANT-PROPOS : LES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET L'ACTUALISATION DES DONNÉES	2
PRÉAMBULE : LE CADRE NOUVEAU DE L'ÉLABORATION DU PLU	7
1 - INTRODUCTION : LA TRILOGIE DE LA COTE FLEURIE	10
TOURISME, ÉCONOMIE, ESPACE « UN ESPACE TOURISTIQUE ? »	11
TERRITOIRE, MONDE, CONNEXION « UN ESPACE ÉLARGI À TROIS ÉCHELLES DIFFÉRENTES ? »	17
ATTRACTIVITÉ, INTENSITÉ, DIVERSITÉ « UN ESPACE CRÉATEUR DE RICHESSE DURABLE ? »	21
2 - LA TRAJECTOIRE DE LA COTE FLEURIE	31
DES HABITANTS ET DES LOGEMENTS EN MUTATION DISCRETE	33
UNE PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE QUI REVELE LES ENJEUX DU TERRITOIRE	79
UNE ECONOMIE TOURISTIQUE INTENSIVE	82
3 - UN TERRITOIRE DE FLUX...	104
UNE POLARISATION DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS	105
DES EQUIPEMENTS DE HAUT NIVEAU, CREATEURS DE FLUX	119
DES FLUX TOURISTIQUES QUI INTERPELLENT LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE	128
4 – PRÉVISIONS ET PISTES DE REFLEXION.....	135
LEXIQUE	142
ANNEXE (ÉTUDE FONCIÈRE ET AGRICOLE – SAFER)	

1

INTRODUCTION : LA TRILOGIE DE LA CÔTE FLEURIE

- **TOURISME, ÉCONOMIE, ESPACE**
« UN ESPACE TOURISTIQUE ? »

- **TERRITOIRE, MONDE, CONNEXION**
« UN ESPACE ÉLARGI À TROIS ÉCHELLES DIFFÉRENTES ? »

- **ATTRACTIVITÉ, INTENSITÉ, DIVERSITÉ**
« UN ESPACE CRÉATEUR DE RICHESSE DURABLE ? »



1 TOURISME, ÉCONOMIE, ESPACE

« UN ESPACE TOURISTIQUE ? »

▪ Le tourisme, évidemment...

La question de la place du tourisme peut paraître paradoxale dans un espace qui recèle plusieurs des stations balnéaires les plus renommées de France et du monde, et qui, de façon visible, est façonné par les flux touristiques qui ont, en quelque sorte, « inventé » le territoire.

Cependant, comme le diagnostic l'analysera, la question ne va pas de soi et il faut trouver les bons indicateurs pour déterminer la place exacte du tourisme.

Dans cette perspective, plusieurs données sont susceptibles de décrire la réalité touristique du territoire :

- **La densité touristique**, c'est-à-dire la densité de lits touristiques marchands (hôtels, campings, résidences de tourisme, meublés, etc...) et non marchands (résidences secondaires) par Km².

Sous ce rapport, pour ce qui concerne la façade Manche-Atlantique, les communes littorales de la Communauté de Communes (à l'exception de Villerville et Tourgéville), sont toutes dans les 50 premières places du classement communal des fortes densités. Deauville apparaît à la première place, Villers-sur-Mer à la 6ème et Trouville-sur-Mer à la 10ème.

Cette densité dépend évidemment de la surface des communes, qui

Les 50 premières densités touristiques de la façade Manche-Atlantique et les Communes de la 4CF

Rang	Code	Communes	Nombre de lits par Km2
1	14220	Deauville	7589
2	14117	Cabourg	7488
3	33009	Arcachon	6111
4	85194	Les Sables-d'Olonne	5584
5	29085	Ile-Tudy	5207
6	14754	Villers-sur-Mer	4415
7	14338	Houlgate	4261
8	44135	Le Pouliguen	4252
9	40328	Vieux-Boucau-les-Bains	3908
10	14715	Trouville-sur-Mer	3765
11	56186	Quiberon	3577
12	44049	Le Croisic	3421
13	17461	Vaux-sur-Mer	3346
14	64260	Hendaye	3344
15	64122	Biarritz	3290
16	17333	Saint-Georges-de-Didonne	3206
17	35093	Dinard	3189
18	44055	La Baule-Escoublac	2947
19	62826	Le Touquet-Paris-Plage	2817
20	85294	La Tranche-sur-Mer	2795
21	44132	Pornichet	2511
22	56005	Arzon	2328
23	56234	Saint-Pierre-Quiberon	2279
24	85307	La Faute-sur-Mer	2265
25	50030	Barfleur	2212
26	14562	Saint-Aubin-sur-Mer	2154
27	17306	Royan	2124
28	22325	Saint-Quay-Portrieux	2014
29	14191	Courseulles-sur-Mer	2014
30	85222	Saint-Gilles-Croix-de-Vie	2002
31	56062	Gavres	1976
32	44012	La Bernerie-en-Retz	1953
33	56181	Port-Louis	1929
34	17380	Saint-Palais-sur-Mer	1886
35	64483	Saint-Jean-de-Luz	1799
36	44136	Préfaillies	1777
37	56258	La Trinité-sur-Mer	1746
38	85226	Saint-Hilaire-de-Riez	1705
39	17094	Châtelailon-Plage	1651
40	22302	Saint-Jacut-de-la-Mer	1642
41	14059	Bénerville-sur-Mer	1639
42	17369	Saint-Martin-de-Ré	1624
43	17004	Ile-d'Aix	1598
44	56052	Damgan	1567
45	62108	Berck	1539
46	50165	Donville-les-Bains	1529
47	29006	Bénodet	1519
48	40065	Capbreton	1472
49	85234	Saint-Jean-de-Monts	1455
50	14079	Blonville-sur-Mer	1447

est disparate, mais elle mesure bien la concentration d'activités touristiques sur un même espace, et donc la « granulométrie » touristique.

- **La proportion des emplois touristiques** au sein du territoire. Cet indicateur est moins simple qu'il en a l'air. Selon les méthodes de calcul¹, **la proportion des emplois liés directement ou indirectement au tourisme oscille, à l'échelle de la Communauté de Communes, entre 61 et 63 %.**

Cette proportion est importante et si l'on y ajoute les emplois liés au résidentiel non touristique (résidences principales), la proportion d'emplois dits « pré-sentiels » (résidentiels + tourisme) atteint 92 %.

- **La part de la valeur ajoutée** du territoire liée directement ou indirectement aux activités touristiques. Celles-ci, atteignent, en 2009, 68 % de la valeur ajoutée totale, le tourisme marchand comptant pour 43 % dans ce total.

La comparaison entre les emplois et la valeur ajoutée dégagée permet de détailler la **productivité du travail**. Celle-ci est nettement plus importante pour les activités du tourisme marchand (66 964 Euros en 2009 par emploi en moyenne) que pour les autres activités, en raison notamment, du poids de l'hôtellerie de luxe et des casinos.

Cette analyse de la productivité¹ montre que les activités touristiques ont trouvé dans le territoire de la Communauté de Communes un territoire d'élection. Elles tendent à être plus rentables que d'autres activités, ce qui explique sans doute pourquoi elles ont atteint sur place un niveau aussi élevé.

- **Les flux touristiques** : la capacité d'accueil marchande est de l'ordre de 15 400 lits (hôtels, campings, meublés, résidences de tourisme), la capacité non marchande (résidences secondaires) étant estimée à 125 400 lits.

Le territoire possède donc, en y ajoutant les résidences principales, une capacité d'hébergement théorique de l'ordre de 140 000 lits. Cela pourrait conduire, aux pics saisonniers, à **une population totale hébergée sur place de l'ordre de 130 000 personnes²**, soit 6,5 fois la population permanente.

Une autre donnée montre l'importance de la place du tourisme : compte-tenu des taux d'occupation annuels moyens par catégorie d'hébergements, la population (population permanente + population touristique comptée pour son quota de présence quotidienne tout au long de l'année) est de l'ordre de **75 000 « équivalent-habitants »** annuels, soit 3,6 fois la population permanente (près de 21 000 personnes).

¹ Plusieurs méthodes, émanant des travaux de l'INSEE, sont utilisées dans le diagnostic : celle dite du PSAR, ou méthode classique et celle dite « de Montpellier ». Nous y avons ajouté une méthode provenant d'une utilisation adaptée de la « théorie de la base » pour mettre en lumière la part spécifique du résidentiel et du productif dans toutes les activités et notamment le tourisme. La méthodologie de cette analyse est détaillée dans le corps du présent diagnostic.

¹ « Productivité apparente du travail » : la productivité est la valeur ajoutée rapportée à l'emploi total. Son évolution peut résulter d'une plus grande utilisation de capital et le qualificatif "apparente" prévient qu'il ne faut pas nécessairement en attribuer les causes à la seule productivité du travail.

² En comptant la population permanente, mais en retranchant du total les habitants en vacances à l'extérieur et un taux d'occupation des lits touristiques qui n'atteint jamais 100 %.



Ces ratios (un « pic » à 6,5 fois la population permanente et une moyenne annuelle à 3,6 fois) sont sans égal sur toute la façade Manche-Atlantique et ne sont observés que sur la façade méditerranéenne¹.

A ces chiffres liés aux hébergements, il convient évidemment d'ajouter ceux des **excursionnistes**, plus difficiles à estimer, mais dont les chiffres du trafic de pointe sur la RN 177 (de l'ordre de 30 000 véhicules/jour hors poids lourds en saison) peuvent donner une idée.

Population permanente, capacité d'hébergement totale et équivalent-habitants en 2007 dans plusieurs communes touristiques littorales de plus de 10 000 habitants de la façade Manche-Atlantique

Source : RGP INSEE, 2007

4CF et communes	Population permanente 2007	Coefficient multiplicateur du "pic"	Coefficient multiplicateur annuel
Coeur Côte Fleurie	20 564	6,5	3,7
Arcachon	11 679	4,3	2,5
Biarritz	26 828	1,9	1,6
La Baule-Escoublac	16 719	2,4	4,1
Les Sables d'Olonne	15 433	4,1	1,6

■ Un pôle touristique dense, mais divers

Au-delà des caractéristiques propres du tourisme de la Côte Fleurie (place de l'hôtellerie haut de gamme, des casinos, du tourisme d'affaires, de la filière équine...), le pôle touristique de la Communauté de Communes est, de façon claire, **le pôle le plus concentré** des façades ouest et nord de la France : la densité touristique, les flux, la proportion de l'emploi y sont tout à fait spécifiques.

La problématique peut certainement être retournée : la Communauté de Communes est sans doute l'endroit de ces façades maritimes le moins « urbain », au sens où les activités classiques d'

une « ville », quelque soit la taille des communes, y sont peu représentées. Cela se marque par la proportion de résidences secondaires, mais également par la rareté des activités hors tourisme.

Mais ce pôle touristique est un pôle de fait : la « marque » « Côte Fleurie » ne représente en tout état de cause¹ qu'une faible partie de la notoriété des marques de son territoire comme Deauville, Trouville-sur-Mer ou Villers-sur-Mer. Malgré les efforts de la Communauté ou la coordination des offices de tourisme, la réalité touristique des 11 Communes est à la fois différenciée et spécialisée.

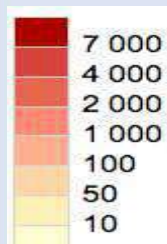
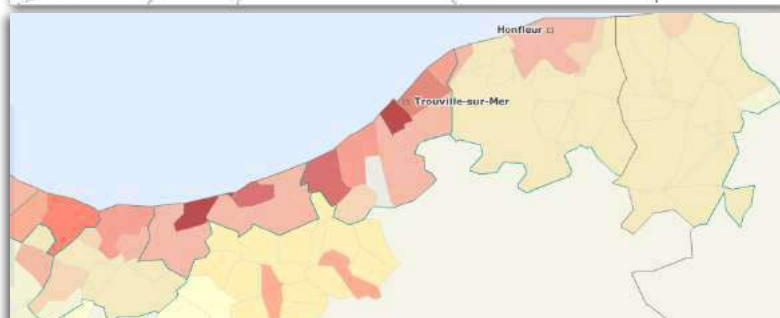
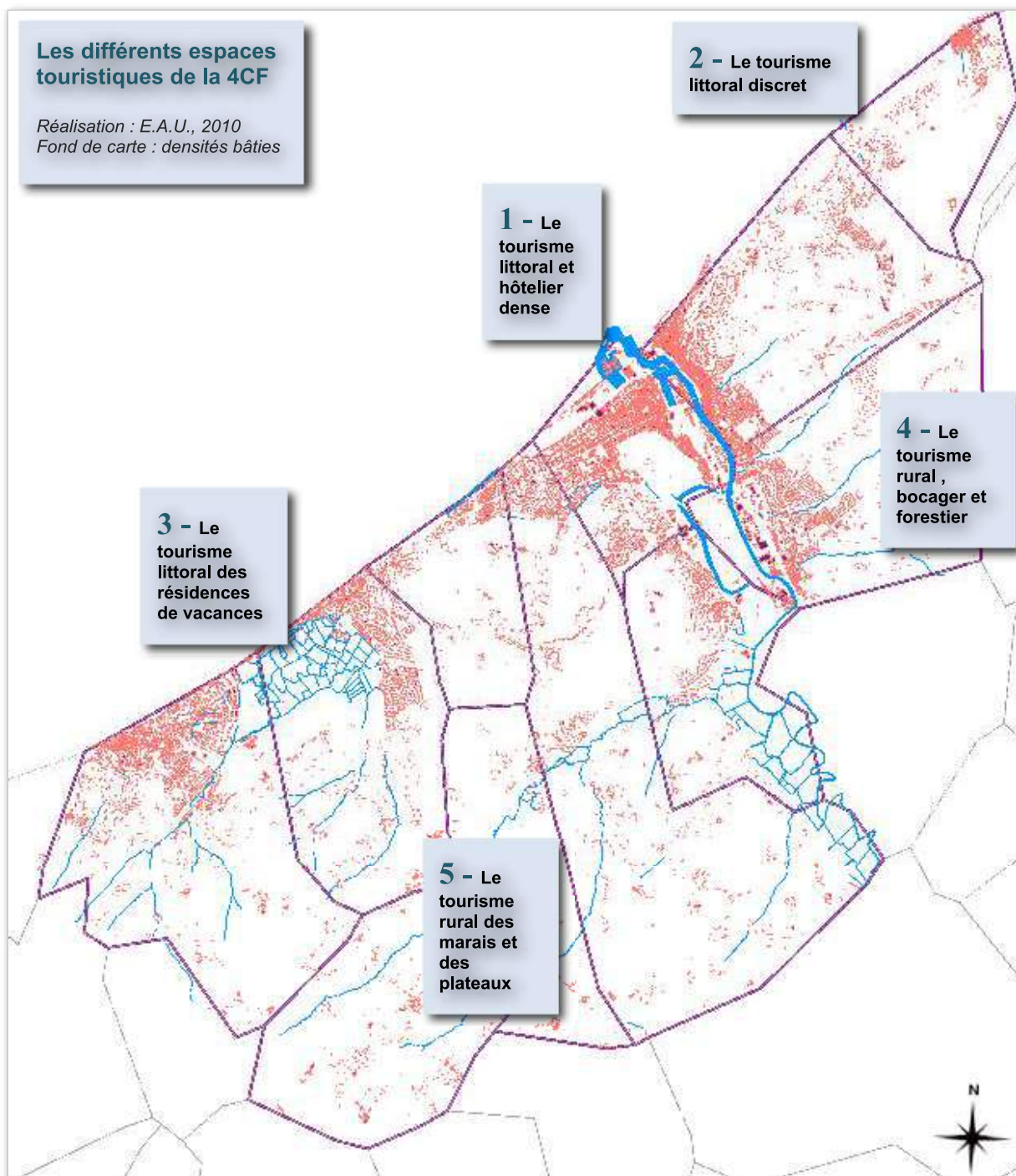
Cette différenciation est souvent liée à des facteurs géographiques (falaises, buttes, marais, cours d'eau) qui ont déterminé des vocations distinctes.

¹ Les comparaisons sont effectuées sur la façade Manche-Atlantique, car les comparaisons avec la façade méditerranéenne sont peu pertinentes : les conditions de l'urbanisation et les conditions géographiques y sont trop différentes, tout comme la taille des populations permanentes des communes et le niveau de l'équipement touristique.

¹ Une étude de notoriété menée en 2007 pour Calvados Tourisme montrait que la notoriété assistée de la marque « Calvados » était de 72%, et la notoriété spontanée de 1 %, celle de la marque « Pays d'Auge », respectivement, de 43 et 1%, et celle de « Deauville », de 78 et 18 %.

Les différents espaces touristiques de la 4CF

Réalisation : E.A.U., 2010
Fond de carte : densités bâties



Les densités touristiques des communes de la côte calvadosienne en 2007
Unité : lits/Km²

Source : INSEE-
Direction du Tourisme



Cette diversité peut être illustrée par le taux d'emploi¹ de chaque Commune : au plan intercommunal, on compte 1,4 emploi sur place pour 1 actif résident, mais ce taux varie de 3,6 pour Deauville à 0,4 pour Blonville-sur-Mer ou Villerville...

■ Un développement permanent ?

Dans la dernière période, l'activité touristique a été extrêmement dynamique, ce qui peut être mesuré :

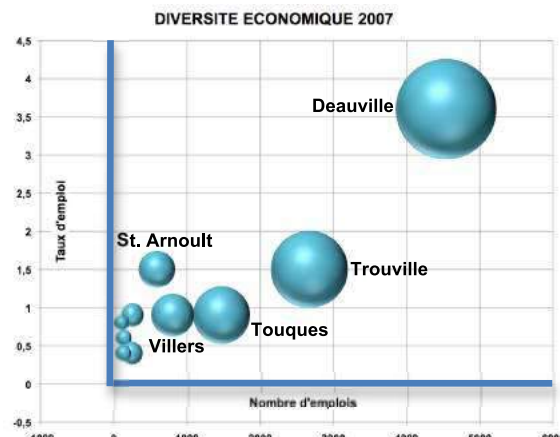
- Par le **développement de l'offre hôtelière** (45 établissements classés en 2001, pour 1 863 chambres, et 51 établissements en 2010, pour 2 344 chambres, soit + 26 %).

Cette croissance est tout à fait remarquable dans un contexte de difficultés croissantes de l'hôtellerie familiale de moyenne gamme, en raison, notamment, du coût de l'adaptation aux nouvelles normes techniques.

Dans la Communauté, le nombre de chambres d'hôtels 2** n'a pas diminué, alors que celui des 3*** a plus que doublé en dix ans.

Pendant la même période, le nombre d'emplacements de campings s'accroissait légèrement, avec un transfert vers les 4****.

- Par le **développement de l'emploi**, globalement important, mais qui a surtout concerné les emplois directement touristiques



ESSAI DE CLASSIFICATION URBAINE DES LIEUX TOURISTIQUES

- **«Le site touristique»** est un lieu caractérisé uniquement par des pratiques de passage de la part des touristes. On ne réside pas dans un site touristique, on le visite.

- **«Le comptoir touristique»** se définit par la primauté de l'activité touristique. C'est un lieu créé ex nihilo pour accueillir des touristes deux ou trois jours, une ou deux semaines. Il est caractérisé par une banalisation complète de la capacité d'accueil. Ce n'est pas un lieu de vie.

- **«La station touristique»** se définit par la primauté de l'activité touristique du lieu ; elle est créatrice de lieu et toujours dominante ; elle se caractérise par la présence d'une population permanente ». On est ici dans le cas d'une urbanité spécifique au tourisme. Dans tous les cas le tourisme soumet complètement le fonctionnement urbain à ses exigences. La population résidente dépend en général de cette activité qui a motivé son installation. Le tourisme crée donc un lieu et une société locale.

- **«La ville touristique»** est une agglomération urbaine accueillant une importante activité touristique. L'effet du tourisme est complexe, puisque cette activité doit s'adapter à des lieux qui n'ont pas toujours été conçus pour elle, ce qui rend la « mise en tourisme » par les opérateurs plus difficile.

- **«L'espace touristique»** concentre un certain nombre de lieux touristiques et possède une image globale profondément liée au tourisme. La Provence est un espace touristique qui combine sites (village de Gordes, gorges du Verdon, etc.), villes (Avignon, etc.), stations thermales (Gréoux-les-Bains etc.) et balnéaires (Saint Tropez, etc.). Cette catégorie montre l'inconvénient des classifications et éclaire le changement profond introduit par l'automobile : l'espace touristique mêle villes, villages et bourgs. L'urbain classique se dissout progressivement dans l'espace de la « société des loisirs ».

(Typologie émanant de : « Mobilités, itinéraires, territoires », KNAFOU et AL, 2007).

¹ Ou indice d'attractivité économique (IAE) : rapport emplois « au lieu de travail » / actifs « au lieu de résidence » (nomenclature INSEE). Le taux d'emploi mesure l'attractivité économique vis-à-vis des espaces extérieurs.

(casinos, hôtellerie, restauration, commerces de vêtements). Le seul poste important en baisse notable concerne les emplois dans la boulangerie-pâtisserie.

La question de **la pérennité de ce développement touristique** doit évidemment être posée.

Les capacités de rebond du territoire sont importantes, sa position de marché est de grande qualité, mais les conditions de la concurrence et les contraintes spatiales que subit le territoire rendent peu vraisemblable la reconduction pour les années à venir du véritable « boom touristique » de la dernière période.

Ce développement a été en partie lié à une période d'extension urbaine, modérée dans ses proportions, mais créatrice de richesses : pour des raisons urbanistiques, légales et réglementaires, environnementales, agricoles, cette extension sera plus limitée dans la période à venir.

Le territoire n'est pas sans capacité à continuer son développement, mais sur une base plus intensive, qui concernera sans doute des activités économiques qui ne seront pas seulement touristiques.

▪ L'émergence d'un espace touristique ?

Dans ce contexte, **l'intensité touristique**, qui, nous l'avons vu, est une des caractéristiques du tourisme de la Côte Fleurie, **doit être pensée à une autre échelle** : l'intensité est très forte sur l'axe Trouville-sur-Mer / Deauville / Touques / St. Arnoult, mais nettement plus faible ailleurs, sauf à Villers-sur-Mer.

La question de la constitution d'un véritable espace touristique à l'échelle de

Code APE	Activités (Naf 700 - source : UNISTATIS)	TOTAL 4CF 2009	TOTAL 4CF 1993	DIFFÉRENC E 2009/1993	%
9200Z	Organisation jeux de hasard & d'argent	668	238	430	180.67%
5610A	Restauration traditionnelle	672	487	185	37.99%
5510Z	Hôtels et hébergement similaire	715	584	131	22.43%
4771Z	Com. dét. habillement en mag. spécialisé	224	150	74	49.33%
8810A	Aide à domicile	233	181	52	28.73%
4711D	Supermarchés	244	216	28	12.96%
8710A	Héberg. médicalisé pour personnes âgées	74	53	21	39.62%
2042Z	Fab. parfum & produit pour la toilette	77	57	20	35.09%
4211Z	Construction de routes et autoroutes	105	88	17	19.32%
9602A	Coiffure	94	78	16	20.51%
6419Z	Autres intermédiations monétaires	93	77	16	20.78%
4321A	Travaux instal. électriq. ds tous locaux	69	53	16	30.19%
5520Z	Héberg. tourist. & aut. hbt courte durée	99	85	14	16.47%
4399C	Trav. maçon. glé & gros oeuvre bâtiment	101	87	14	16.09%
4334Z	Travaux de peinture et vitrerie	89	75	14	18.67%
8010Z	Activités de sécurité privée	121	109	12	11.01%
6831Z	Agences immobilières	106	96	10	10.42%
4511Z	Comm. de voiture & véhicule auto.	149	140	9	6.43%
7820Z	Activ. des agences de travail temporaire	60	52	8	15.38%
5610C	Restauration de type rapide	79	72	7	9.72%
4711F	Hypermarchés	106	99	7	7.07%
9601A	Blanchisserie-teinturerie de gros	80	74	6	8.11%
9004Z	Gestion de salles de spectacles	54	48	6	12.50%
4773Z	Comm. dét. produits pharmaceutiques	78	72	6	8.33%
3600Z	Captage, traitement & distribution d'eau	51	47	4	8.51%
1071C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	124	135	-11	-8.15%

Les activités économiques représentant plus de 50 emplois salariés privés en 2009 sur le territoire

Source : UNISTATIS/APE : NAF 700, traitement E.A.U., 2010

la Communauté est donc posée.

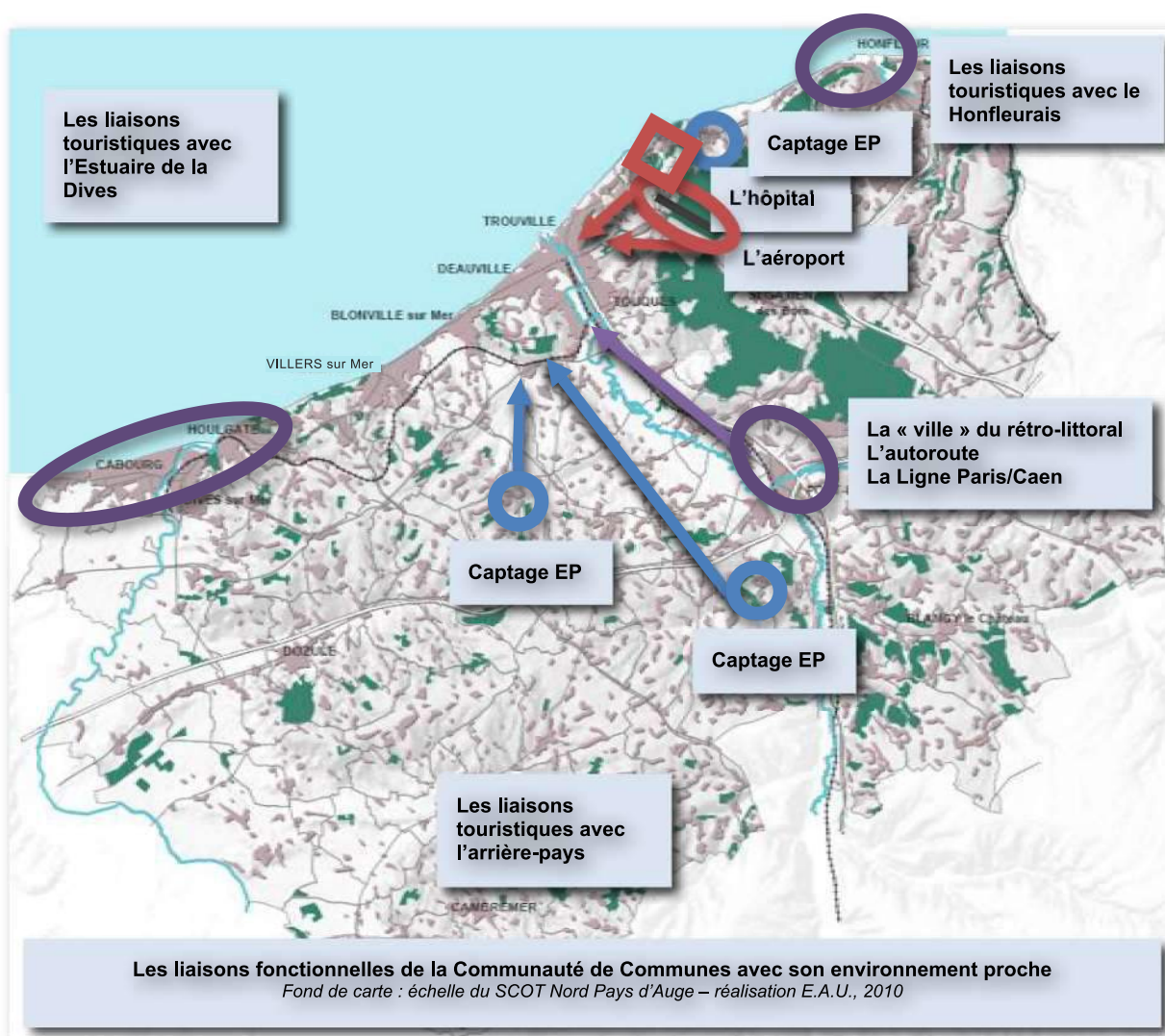
Cette question est sans doute plus une question de **complémentarité des ambiances, des produits, des équipements publics** (déjà mise en place, sur certains points, par la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie) et des **équipements touristiques** que d'une promotion de la marque « Côte Fleurie » elle-même, le territoire pouvant aisément s'abriter derrière des marques-phare déjà existantes : Deauville, Trouville-sur-Mer, Villers-sur-Mer, Pays d'Auge, Calvados, Normandie...

Divers travaux et initiatives en ce sens ont déjà été pris, à l'échelle de la CCCCCF ou à une échelle élargie, et la problématique inclut nécessairement **la valorisation des différences et la promotion de l'ensemble, sans uniformité**.



2 TERRITOIRE, MONDE, CONNEXION...

« UN ESPACE ÉLARGI À TROIS ÉCHELLES DIFFÉRENTES ? »



- Un nouvel élargissement de la réflexion...

La Communauté de Communes est un pôle économique et touristique fort, mais très largement dépendante de son envi-

ronnement proche : un pôle économique n'existe que dans un rapport à l'extérieur, une partie des ressources utilisées dans

son développement provenant de son voisinage.

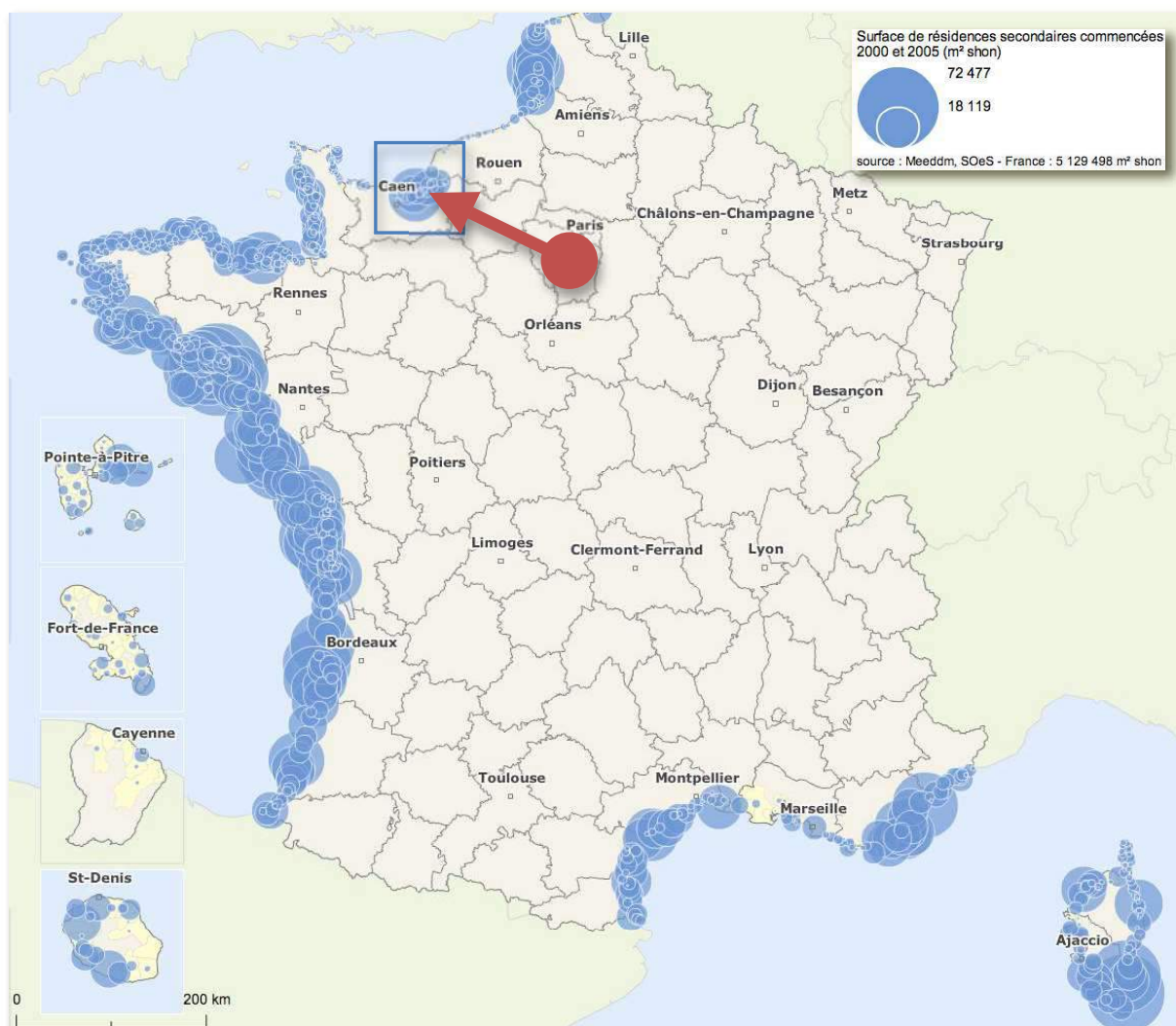
Cette situation n'est pas une situation de faiblesse, mais elle incite à une réflexion à long terme sur les divers périmètres d'intervention, réflexion par ailleurs portée tant par le SCOT du Nord Pays d'Auge que par la DTA de l'Estuaire de la Seine.

Dans tous les cas, la réalité du développement de la Communauté de Communes devra s'appuyer sur les « aménités » procurées par les ressources, notamment spatiales et foncières, disponibles à proximité.

A plus long terme, l'« axe de la Touques », du littoral à Pont-l'Évêque, représentera l'axe du développement : sans que cet axe ne corresponde à une continuité bâtie, il sera le vecteur de la constitution d'une « base arrière » des activités, essentiellement touristiques, du littoral.

▪ Un troisième élargissement de la réflexion...

Le territoire de la Communauté de Communes n'est pas, en-dehors du Nord Pays d'Auge, inséré dans un continuum





de hautes pressions économiques et touristiques. Globalement, la Haute-Normandie, ainsi que le littoral de la Basse-Normandie (de la Dives à la côte ouest du Cotentin) ne sont pas des littoraux présentant une densité touristique élevée, comme le montre clairement la carte des surfaces de résidences secondaires construites sur le littoral.

Au-delà de son environnement proche, l'espace de rattachement du territoire est

l'Île-de-France, comme en témoigne la proportion de 56 % des acquéreurs d'un bien immobilier originaires de cette région.

Cette réalité à plus longue portée pose naturellement la question de l'accessibilité de la Communauté de Communes, qui se concentre, depuis les travaux d'élargissement de l'A13, sur la RN 177 et le point noir de Canapville et sur l'accessibilité ferrée.

▪ La question de la Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN)...

D'un point de vue stratégique, la ligne Nouvelle Paris Normandie à grande vitesse Paris/Le Havre, annoncée pour 2017/2020, au sujet de laquelle un débat public s'est tenu en 2011-2012, et qui devrait mettre Le Havre à 1h15 de Paris et Caen à 1h15, constitue évidemment pour la Communauté de Communes un élément de réflexion essentiel.

La perspective d'une gare de la LNPN à Lisieux ou à proximité mettra notre territoire à 1h15 de Paris contre 2h30 aujourd'hui. Les incidences sur le territoire ne seront pas négligeables et méritent une analyse.

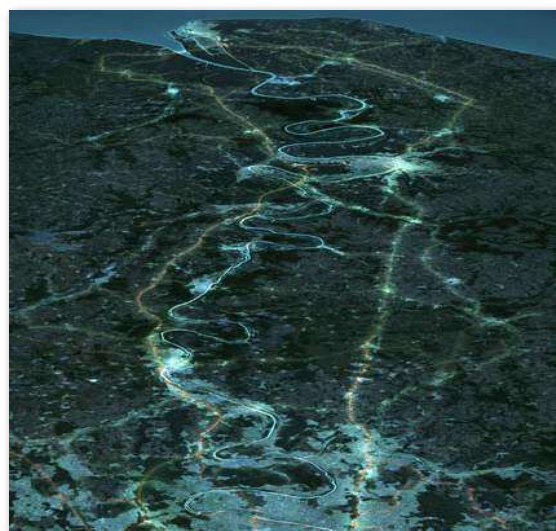
Une grande infrastructure est avant tout un élément qui aboutirait à augmenter (d'un facteur de l'ordre de 2) les trafics ferroviaires avec Paris.

Une partie de ce trafic nouveau (de l'ordre du tiers) serait constituée d'un « report modal » de la route vers le fer, ce qui constituerait une avancée du point de vue du développement durable, mais ne modifierait pas les flux totaux.

Mais, et là est le point central, les trafics peuvent toujours être à double sens : de la

Communauté de Communes vers Paris ou l'inverse...

Dans la plupart des espaces littoraux attractifs, le phénomène de « **résidentialisation** » (transformation de résidences secondaires en résidences principales par des actifs établissant sur place leur activité ou par des retraités) est un phénomène de masse, qui peut correspondre à plus de la moitié des évolutions démographiques constatées.



Projet Antoine Grumbach, « Le Grand Paris », 2008 – La baie de Seine de Paris à la mer...

Certes, les communes de Bénerville-sur-Mer et Villerville ont connu une baisse de l'ensemble de leurs logements, malgré une croissance des résidences principales, suggérant cette permutation des résidences secondaires. Mais le phénomène est très limité à l'échelle de la Communauté, pour des raisons de proximité.

En effet, l'Île-de-France est suffisamment proche pour qu'il ne soit pas nécessaire de transférer sa résidence sur la Côte Fleurie, les navettes étant d'une longueur acceptable et l'on peut jouir aisément de la Normandie en continuant à habiter principalement, et, le cas échéant, à travailler, dans la région capitale.

Cette donnée, dans l'hypothèse d'une LGV desservant directement ou indirectement la Communauté de Communes, serait plus présente encore : la probabilité la plus grande, dans cette optique, serait que la LNPN accroîtrait les flux touristiques, augmenterait la demande

résidentielle secondaire, mais ne conduirait pas à transformer le territoire en « banlieue dortoir » de l'Île-de-France. Au contraire, peut-on présumer, l'implantation et le développement d'activités, y compris non touristiques, serait évidemment facilitée par la nouvelle proximité avec Paris.

De ce point de vue, l'expérience acquise depuis 1980 par les expériences de TGV ont montré que la « satellisation » par Paris avait lieu dans les villes grandes et moyennes peu attractives, mais que les secteurs très attractifs voient leurs flux touristiques et leur activité sur place s'accroître fortement.

Les deux dernières expériences : Saint-Malo depuis 2005 et Les Sables d'Olonne depuis 2008, vont tout à fait dans ce sens avec un effet économique très puissant, bien que leur relatif éloignement à l'Île-de-France rende toute comparaison hasardeuse...

▪ L'accessibilité virtuelle

Le même raisonnement peut être appliqué à l'accessibilité virtuelle, pour laquelle la Communauté a prévu, via une Délégation de Service Public (DSP) pour une durée de 25 ans, de déployer un réseau complet de fibre optique en Très Haut Débit (THD).

Dans ce projet, la dorsale fibre estimée à 138 km permet de relier 95% des sites utilisateurs finals dès 2012.

Ce projet, qui concerne aussi bien les particuliers que les entreprises, les espaces urbains que les espaces ruraux, est stratégique à l'égard d'une « intensification » des activités économiques dans le territoire.



Cartographie du réseau de collecte cible
Source : CCCC, 2010.



3 ATTRACTIVITÉ, INTENSITÉ, DIVERSITÉ...

« *UN ESPACE CRÉATEUR DE RICHESSE DURABLE ?* »

■ Une inflexion fondamentale ?

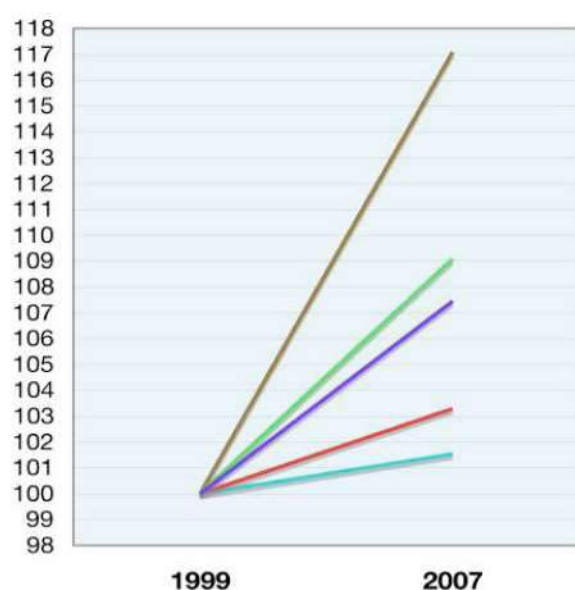
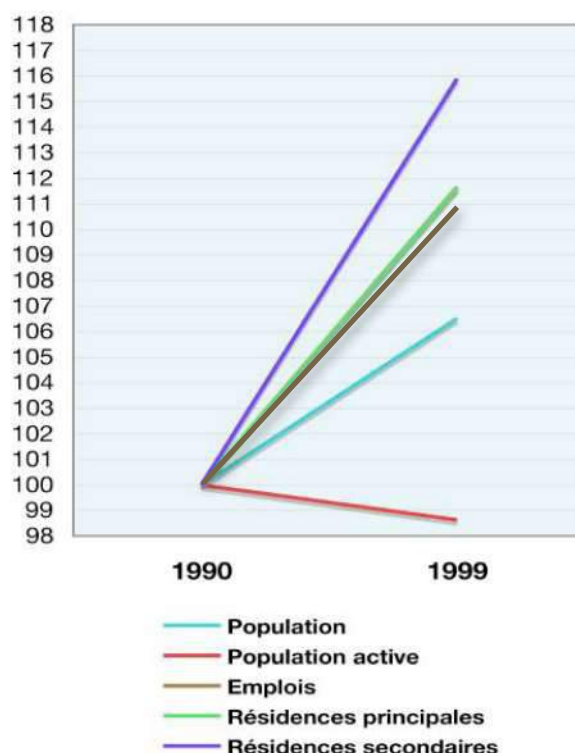
Une des questions posées à tout territoire touristique, comme à tout territoire spécialisé, est celle de la pérennité de son mode de développement, dans un contexte concurrentiel et dans le cadre de l'évolution des habitudes sociologiques et de consommation (formes de la retraite, des loisirs, de l'activité...).

Plusieurs éléments sont de nature à alimenter la réflexion :

- Tout d'abord, dans la dernière période, le développement de la Communauté de Communes a été marqué par **une très forte inflexion vers l'emploi sur place, et vers la population active.**

Il n'est plus vrai que le territoire n'attire plus les actifs ; les ménages qui arrivent – et qui représentent un excédent de près de 90 personnes par an par rapport à ceux qui partent - appartiennent surtout à la tranche d'âge 40/59 ans et sont surtout employés ou exercent une profession intermédiaire.

- Ensuite, comme nous l'avons vu, l'activité économique est avant tout une activité touristique, mais **les emplois hors tourisme – productifs ou liés au résidentiel principal - progressent un peu plus vite que les emplois touristiques**, au contraire de ce qui a été observé avant 1999.



Comme énoncé précédemment, la proportion des emplois liés directement ou indirectement au tourisme oscille, à l'échelle de la Communauté de Communes, entre 61 et 63 % : la primauté des activités touristiques est une donnée de longue haleine, mais, dans un contexte globalement orienté vers le tourisme, la progression, même modeste (de l'ordre de 3 points en 15 ans), des activités « hors tourisme » constitue un « signal faible » d'une évolution, surtout lorsqu'elle se produit également dans le domaine des activités productives (+1,5 points en 15 ans), et pas seulement dans le domaine du résidentiel principal.

Enfin le territoire qui compte **68,8% de résidences secondaires dans son parc total de logements**, a néanmoins vu une forte évolution dans l'affectation des logements construits : sur fond de diminution de la construction totale, de la période 1990/99 à la période 1999/2007, le taux de construction de résidences secondaires a baissé de 46 %, alors que celui des résidences principales ne diminuait que de 25 %.

Pour la dernière période, presque un tiers de l'effort constructif a été affecté à la résidence principale, ce qui constitue un phénomène nouveau dans le territoire.

■ Un territoire mixte ?

L'évolution qui vient d'être décrite ci-dessus est celle d'une relative « déspecialisation » ou d'une augmentation de la mixité fonctionnelle et sociale des tissus urbains de la Communauté, qui tend à exercer un rôle vis-à-vis des espaces non touristiques voisins et pas seulement vis-à-vis des touristes.

La question fondamentale pour l'avenir du territoire est de savoir si ce début d'évolution est susceptible de se maintenir et de s'amplifier dans les années à venir, compte tenu des contraintes, notamment spatiales, qui sont celles de la Communauté de Communes.

En effet, l'évolution vers un « territoire mixte », c'est-à-dire un territoire alliant, à un degré variable, activités touristiques (tourisme marchand + tourisme des résidences secondaires) et des activités liées au résidentiel principal, voire à de la production classique (surtout dans le domaine des services), demande évidemment un minimum de capacité de

réorganisation et de redéploiement, et donc des marges de manœuvre spatiales et foncières.

La mixité des fonctions territoriales a progressé surtout en raison des opérations de développement résidentiel réalisées à Touques, Villers-sur-Mer, Blonville-sur-Mer et, dans une moindre mesure, à Saint-Arnoult, où, pendant la dernière période, la construction de résidences principales a été supérieure à celle des résidences secondaires. Ces quatre communes représentent la quasi-totalité de l'accroissement total des résidences principales de la Communauté.

Un des débats qui sous-tend l'élaboration du PLU sera sans doute de savoir si ce mouvement vers la mixité, déterminé par la Loi comme un objectif fondamental des documents d'urbanisme, doit être favorisé et, dans l'affirmative, par quels moyens peu consommateurs d'espace ?



■ Un développement extensif ?

Si un Plan Local d'Urbanisme est devenu, au fil des évolutions législatives, plus qu'un document de gestion des sols, il n'en reste pas moins que sa marge propre d'action réside essentiellement dans le domaine de l'urbanisme, de l'aménagement, ou plutôt, au travers des différentes thématiques qu'il utilise, dans la variable spatiale de l'ensemble des questions abordées.

De ce point de vue, une des questions que le PLU doit se poser est celle du facteur spatial dans l'évolution du territoire : en quoi l'espace, le territoire, ont-ils été utilisés par les résidents, les touristes, les acteurs locaux et les collectivités pour parvenir à la situation actuelle. En un mot, quelle est la composante proprement territoriale du développement ?

Dans le cas précis de la CCCCCF :

- Le développement récent, remarquable à bien des égards, a-t-il été tiré en avant par l'utilisation, plus aisée auparavant, des sols et de l'espace ?
- Les extensions urbaines, essentiellement à caractère résidentiel, ont-elles joué un rôle essentiel dans la croissance ?
- Le mode de développement du territoire a-t-il été **extensif** ?

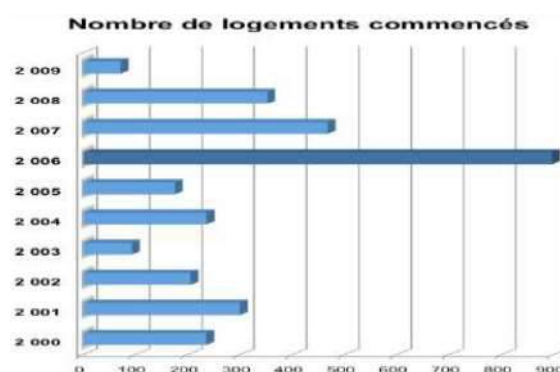
Du point de vue économique, le « moteur » de la croissance, est le résidentiel, principal ou secondaire. Son carburant est l'investissement et la consommation : on voit bien que le mode de développement extensif, à base de construction neuve, crée de la consommation mais surtout, un volume d'investissements très importants. Ce volume tend à être réduit par un développement intensif, puisqu'à la construction neuve se substitue le marché de la rénovation / transformation.

■ Les perspectives ouvertes

Le « marché » local de l'investissement immobilier a presque atteint, dans les belles années 2007/2008, un montant total de l'ordre de 400 millions d'Euros, pour diminuer de moitié en 2008/2009. Le marché de la rénovation des logements, quelque soit l'hypothèse, ne pourra atteindre ces chiffres, mais il ne doit cependant pas être négligé.

En effet, même en supposant que la « résidentialisation » reste de faible ampleur (c'est elle qui, lorsque les logements sont occupés à l'année, fournit les rénovations et transformations les plus ambitieuses), les évolutions classiques (rénovation, division de maisons en plusieurs lots, extensions d'immeubles, etc...) représentent déjà un marché en très forte expansion : les chiffres de l'emploi montrent en effet que les entreprises artisanales de second œuvre (électricité, menuiserie) ont créé de très nombreux emplois à un rythme supérieur aux activités de gros œuvre. Ces entreprises ne sont pas toutes établies pour des raisons foncières sur le territoire.

La transformation est donc en marche, phénomène général sur le littoral, mais avec une ampleur spécifique à la CCCCCF compte tenu du niveau constructif (de l'ordre de 300 logements neufs par an en moyenne depuis 10 ans, avec une « pointe » de presque 900 logements en 2006...).



Sur le plan résidentiel (et les conclusions peuvent être du même ordre pour les entreprises), la variable spatiale n'est plus la seule variable de croissance économique et il est probable que cette évolution se poursuivra dans les années à venir.

Ainsi, la question posée n'est pas de savoir si cette évolution est probable, mais si et comment sa poursuite peut être compatible avec la morphologie bâtie du territoire, son caractère « villageois » et point trop urbain, en un mot avec ce qui fonde son attractivité pour des touristes venant des grandes villes et cherchant une ambiance différente. En effet, cette poursuite de l'évolution conduit dans les faits à des densités renforcées.

Au demeurant, cette évolution « intensive » se heurte à certains règlements en vigueur (ZPPAUP par exemple) et aux caractéristiques du bâti.

▪ Une consommation d'espace peu significative

Selon la base de données Corine Land Cover, la période antérieure a été marquée par une évolution de l'occupation des sols d'ampleur relativement faible à l'échelle du territoire.

Si l'on compte les opérations d'aménagement importantes (> 5Ha.), on constate que l'artificialisation des espaces n'a représenté que 0,42 % (de 1990 à 1999) ou 0,55 % du territoire (de 2000 à 2006), soit 30 ou 39 hectares.

Ce chiffre n'est pas négligeable puisqu'il se retrouve dans la diminution de l'espace agricole. Néanmoins celui-ci continuait à représenter plus de 70 % du territoire de la Communauté de Communes en 2006.

Communes	part territoires artificialisés, 2006 (%)	superficie territoires artificialisés , 2006 (ha)	part territoires agricoles, 2006 (%)	superficie territoires agricoles, 2006 (ha)	superficie forêts et milieux semi- naturels, 2006 (ha)	superficie zones humides et surfaces en eau, 2006 (ha)
Bénerville-sur-Mer	37,69 %	116 Ha	39,80 %	122 Ha	69 Ha	
Blonville-sur-Mer	18,54 %	127 Ha	81,46 %	557 Ha		
Deauville	89,72 %	339 Ha	5,26 %	20 Ha	7 Ha	3 Ha
Saint-Amoult	37,57 %	192 Ha	59,63 %	305 Ha	14 Ha	
Saint-Pierre-Azif	2,02 %	13 Ha	84,08 %	591 Ha	37 Ha	
Touques	26,13 %	211 Ha	72,79 %	588 Ha	9 Ha	
Tourgéville	18,21 %	222 Ha	78,51 %	855 Ha	40 Ha	
Trouville-sur-Mer	30,23 %	208 Ha	67,93 %	466 Ha		2 Ha
Vauville	2,99 %	15 Ha	97,01 %	505 Ha		
Villers-sur-Mer	27,40 %	247 Ha	67,20 %	605 Ha	49 Ha	
Villerville	19,71 %	68 Ha	65,03 %	224 Ha	50 Ha	1 Ha
TOTAL	26,19 %	1 758 Ha	70,78 %	4 940 Ha	275 Ha	6 Ha

Occupation du sol en 2006 - Source : Corine Land Cover, UE.IFEN, 2010

	Communes	Évolution territoires artificialisés (%)	solde territoires artificialisés (ha)	Évolution territoires agricoles (%)	solde territoires agricoles (ha)
2000/2006	Bénerville-sur-Mer				
	Blonville-sur-Mer	5,75 %	7 Ha	-1,22 %	-7 Ha
	Deauville				
	Saint-Amoult				
	Saint-Pierre-Azif				
	Touques	2,73 %	6 Ha	-0,94 %	-6 Ha
	Tourgéville				
	Trouville-sur-Mer	9,36 %	18 Ha	-3,67 %	-18 Ha
	Vauville				
	Villers-sur-Mer	3,17 %	8 Ha	-1,24 %	-8 Ha
	Villerville				
	TOTAL 2000/2006	2,28 %	39 Ha	0,79 %	-39 Ha
1990/1999	Bénerville-sur-Mer				
	Blonville-sur-Mer	15,55 %	17 Ha	-2,94 %	-17 Ha
	Deauville				
	Saint-Amoult	7,11 %	13 Ha	-4,18 %	-13 Ha
	Saint-Pierre-Azif				
	Touques				
	Tourgéville				
	Trouville-sur-Mer				
	Vauville				
	Villers-sur-Mer				
	Villerville				
	TOTAL 1990/1999	1,79 %	30 Ha	0,61 %	-30 Ha

Évolution de l'occupation du sol 1990/1999-2000/2006¹ - Source : Corine Land Cover, UE.IFEN, 2010

¹ Corine Land Cover est un programme européen visant à effectuer une description unifiée de tout le continent. Il fournit l'occupation effective des sols, indépendamment de toute réglementation d'urbanisme. Il est cependant « calé » sur une maille large, qui conduit à ne pas prendre en compte les changements d'occupation de petite surface. La nomenclature des espaces est une nomenclature européenne, ce qui explique certaines différences avec les dénominations quelquefois utilisées en France.



Il est à noter qu'au moment où ces lignes sont écrites, plusieurs éléments viennent pondérer les chiffres de consommation d'espace tels que la base de données Corine Land Cover les a déterminés.

Tout d'abord, l'étude agricole et foncière réalisée par la SAFER Basse Normandie en juillet 2011 estime que le territoire, de 1998 à 2009, a urbanisé 222 hectares, qui se répartissent en :

- 189 Ha. de prairies,
- 30 Ha. de cultures,
- 3 ha. de vergers.

L'utilisation de ces prélèvements a été la suivante selon cette même étude :

- 79 Ha. de lotissements,
- 56 Ha. d'habitat individuel,
- 21 Ha. d'infrastructures agricoles,
- 24 Ha. en cours d'urbanisation.

Cette consommation d'espace, qui représenterait 3,3 % de la surface totale du territoire et 5 % de la surface agricole utile (SAU), est évidemment loin d'être négligeable.

A ces chiffres viennent de s'ajouter les premiers résultats du **recensement général agricole (RGA) de 2010**, publiés à l'échelle de chaque canton.

Pour le canton de Trouville-sur-Mer, de 2000 à 2010, la SAU des exploitations ayant leur siège dans ce canton aurait progressé de 18 %, la surface moyenne des exploitations ayant progressé de 16 % (+ 4 ha. par exploitation en moyenne).

Le canton de Trouville-sur-Mer compte 9 des 11 communes de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (à l'exception de Saint-Pierre-Azif et Vauville) et ses chiffres sont donc voisins de ceux de la CCCCCF.

Il faut d'ailleurs noter que les cantons voisins connaissent des baisses de leur SAU de 2 à 9 %, et non pas une hausse comme celui de Trouville-sur-Mer.

Il s'agit de chiffres provisoires qui demandent cependant considération, étant donné la méthodologie du RGA.

Les différentes sources permettant d'analyser la consommation d'espace sont donc de structures différentes et fournissent des chiffres très différents, qui ne sont pas nécessairement contradictoires :

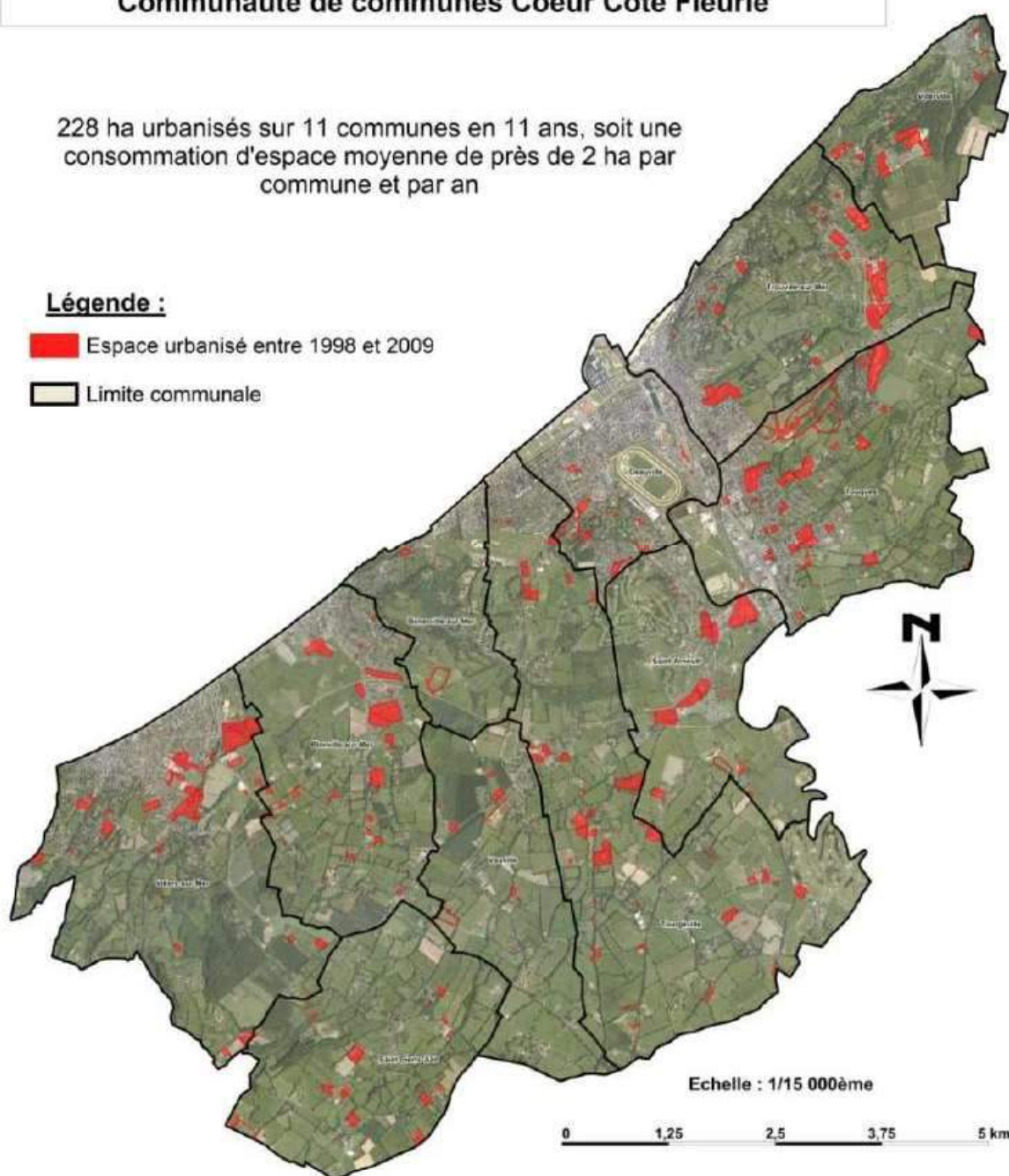
- **La source « Corine Land Cover »** ne repère que les modifications importantes, de plus de 5 Ha. : certaines urbanisations (inférieures à ce seuil) ne sont donc pas prises en compte.
- **Le recensement agricole** ne renseigne en rien sur l'urbanisation ; l'évolution de la SAU peut correspondre à une évolution non de l'urbanisation (qui n'a évidemment pas régressé en surface), mais des surfaces naturelles, des surfaces lais-

La consommation d'espace entre 1998 et 2009 sur la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie

228 ha urbanisés sur 11 communes en 11 ans, soit une
consommation d'espace moyenne de près de 2 ha par
commune et par an

Légende :

- Espace urbanisé entre 1998 et 2009
- Limite communale

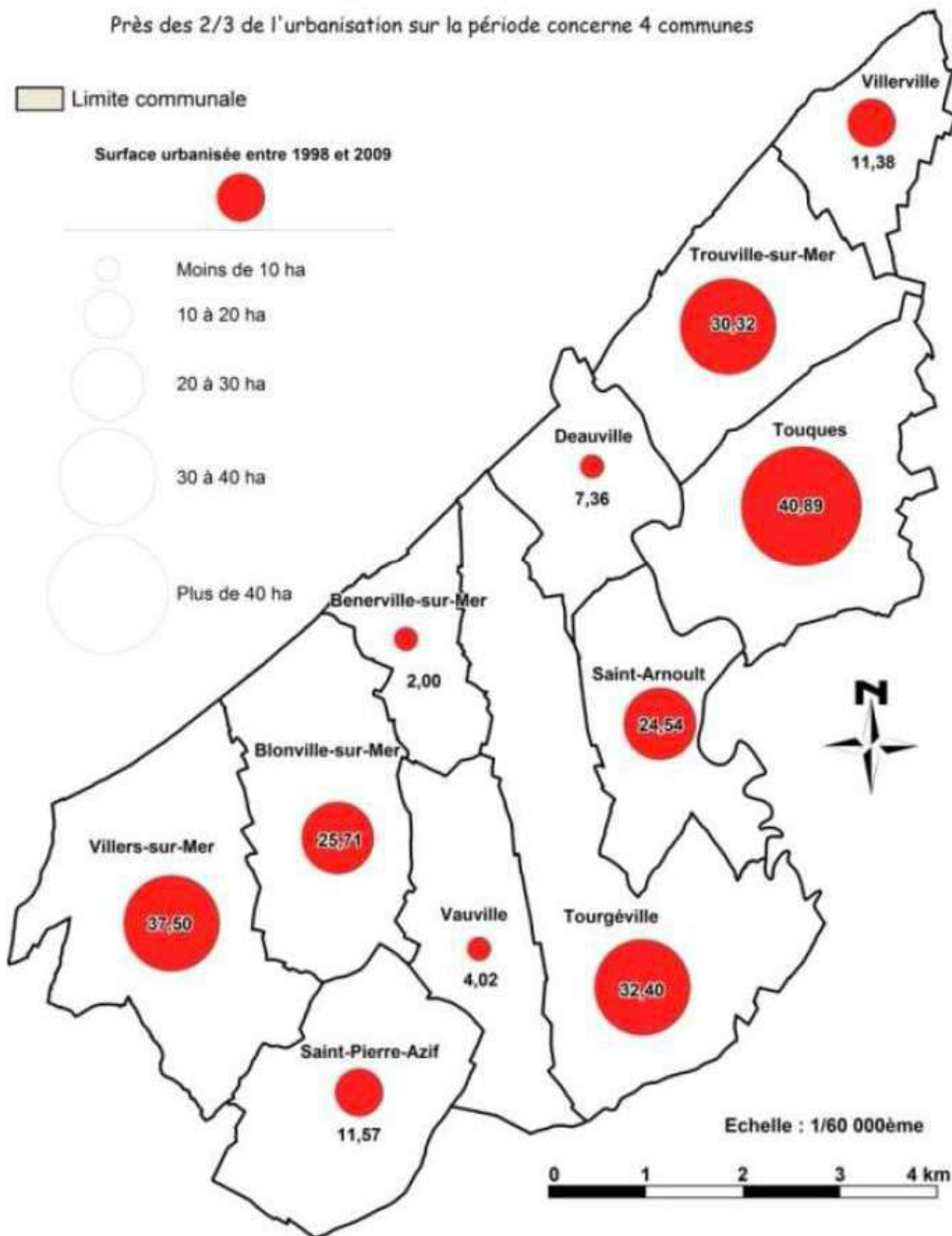




228 ha d'espace urbanisé entre 1998 et 2009 sur la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie

Une urbanisation moyenne de 20 ha par commune en 11 ans

Près des 2/3 de l'urbanisation sur la période concerne 4 communes

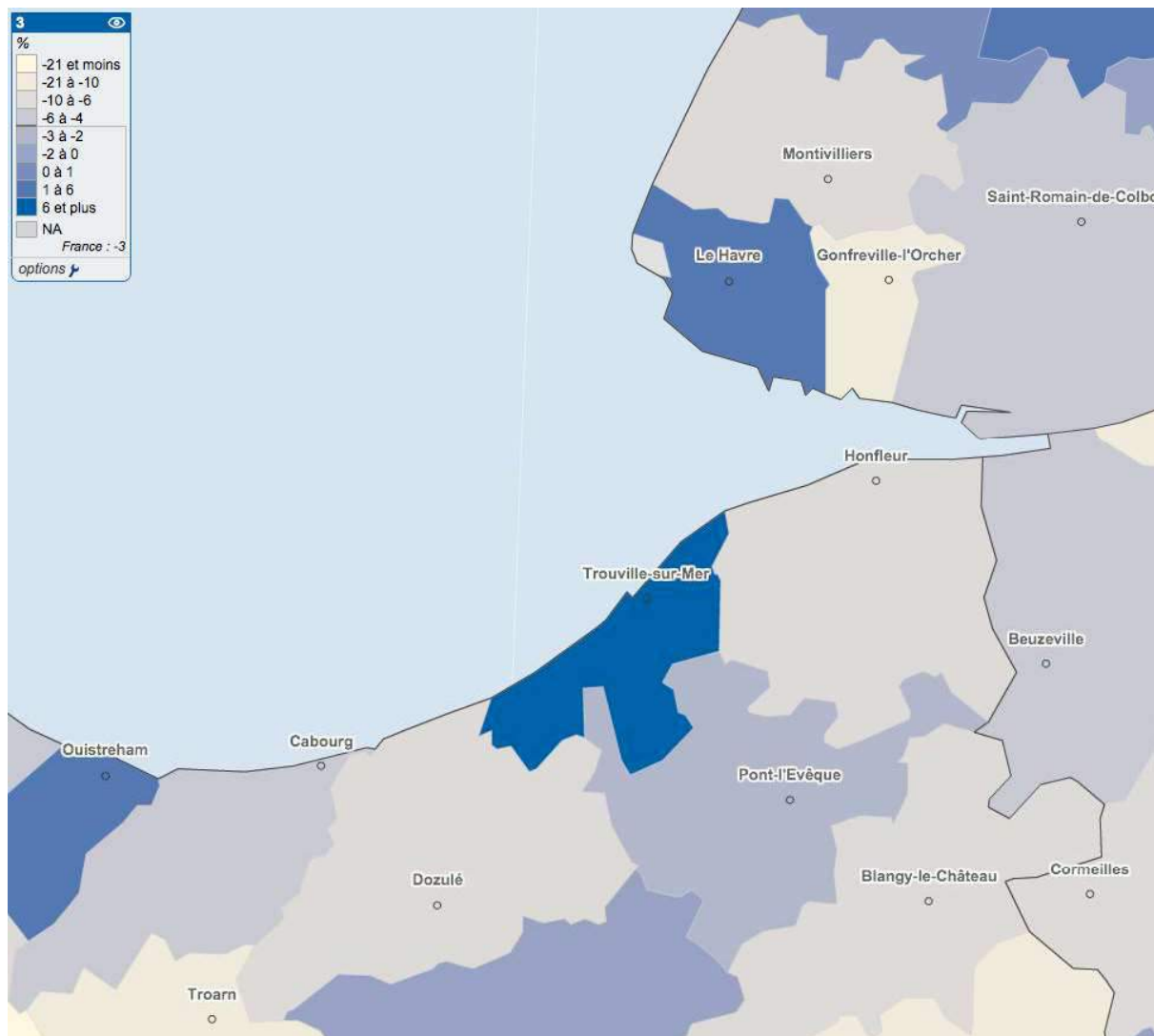


JUIN 2011

Source : Bases de données de photo-interprétation
1998-2009 - SAFER Basse-Normandie



Etude SAFER Basse Normandie, 2011



Carte du recensement général agricole 2010 : évolution de la surface agricole utile (SAU) des exploitations, par canton, en 2010.

Le canton de Trouville-sur-Mer présente une évolution atypique : la SAU y augmente fortement, alors qu'elle baisse dans tous les territoires ruraux en augmentant légèrement dans les territoires urbains (Le Havre, Caen).

Source : RGA, 2010



▪ Continuité ou inflexion ?

sées en friche en attente d'urbanisation, des surfaces de forêt, etc...

- **De ce point de vue, l'étude de la SAFER semble rendre plus fidèlement compte des évolutions réelles de l'urbanisation totale, avec un prélèvement de terres agricoles de l'ordre de 20 hectares par an...**

D'une certaine manière, tous les chapitres du diagnostic montrent dans leur champ propre la façon dont le territoire évolue d'un mode de développement extensif – ce qui a été généralement le cas de tous les territoires à forte croissance – vers un développement tout aussi fort, mais plus intensif.

Cette tendance est déjà à l'œuvre dans la Communauté de Communes.

Nom de la commune	Hectares consommés de 1998 à 2009	Taux d'urbanisation en 11 ans (%)
Benerville-sur-Mer	2,00	0,65
Blonville-sur-Mer	25,71	3,78
Deauville	7,36	1,96
Saint-Arnoult	24,54	4,81
Saint-Pierre-Azif	11,57	1,85
Touques	40,89	5,09
Tourgéville	32,40	2,67
Trouville-sur-Mer	30,32	4,42
Vauville	4,02	0,78
Villers-sur-Mer	37,50	4,18
Villerville	11,38	3,31
TOTAL CCCCCF	227,69	3,27

Détail de la consommation d'espace par commune de 1998 à 2009 – Etude SAFER – Photointerprétation

Dans cette situation, le diagnostic fournira les matériaux permettant d'aider à caractériser l'évolution du territoire, mettant en évidence les « tendances lourdes » de la dernière période, pour servir à identifier les leviers sur lesquels le PLU peut s'appuyer pour faciliter la transition vers une plus forte intensité du développement.

Un constat global peut être réalisé : dans tous les cas, le rythme de diminution des terres agricoles a nettement baissé d'une décennie à l'autre (1990/2000 – 2000/2010).

Les sources du diagnostic

UNE MISE EN COHERENCE DE SOURCES MULTIPLES

Le diagnostic constitue une analyse à la fois descriptive, thématique, stratégique et prévisionnelle, du territoire du PLU de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.

Cependant, le diagnostic d'un document d'urbanisme couvrant un territoire peuplé de plus de vingt mille personnes ne peut se borner à être une compilation, même ordonnée et organisée, de faits et de données.

Le processus d'élaboration du PLU, avec ce qu'il comporte d'information, de concertation, de débats, d'instances statutaires, de commissions et de travaux spécifiques, permettra d'en enrichir le contenu et d'en préciser les enjeux.

Dans ces conditions, le présent document a été réalisé sur la base :

- *De l'exploitation de l'ensemble des études disponibles, quelle qu'en soit l'origine.*
- *Des données du recensement de l'INSEE « nouveau » et notamment des chiffres 2007 qui constituent la base des analyses. Ces données sont en effet les seules à être, sur le long terme, homogènes, permettant des comparaisons et éventuellement des croisements de données sur des sujets différents.*
- *De données complémentaires à celles de l'INSEE : données de la DGI (données fiscales), de la DDTM (activités agricoles, constructions neuves de logements et base de données foncières), de la SAFER ainsi que de la CCI (activité des entreprises et des commerces, tourisme, ZAE, etc...), du CRT et du CDT14, de l'UNEDIC (UNISTATIS) et des divers organismes sociaux.*

L'ECHELLE DES DONNEES

*Enfin, s'agissant d'un PLU qui vise évidemment à déterminer les moyens du développement d'un territoire précis, **les analyses du présent diagnostic ont toutes, systématiquement, été réalisées à l'échelle exacte du périmètre du PLU**, c'est-à-dire de la Communauté de Communes, sauf, évidemment, lorsque les données n'étaient pas disponibles (dans ce cas, les données « supra-territoriales » ont été utilisées et mention explicite en a été faite dans le texte ou dans les tableaux et graphiques).*



2

LA TRAJECTOIRE DE LA CÔTE FLEURIE

- DES HABITANTS ET DES LOGEMENTS EN MUTATION DISCRETE
- UNE PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE QUI REVELE LES ENJEUX DU TERRITOIRE
- UNE ECONOMIE TOURISTIQUE INTENSIVE

2

Le second chapitre du diagnostic vise à établir la trajectoire du territoire dans la période récente : le projet du PLU doit en effet s'appuyer sur les « tendances lourdes » de l'évolution territoriale pour les soutenir ou les contrecarrer selon les cas, mais toujours en les prenant en compte.

Dans le cas de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, l'analyse territoriale doit s'intéresser à l'activité de ses habitants en relation avec leur environnement proche ou lointain, mais également aux « visiteurs » résidents secondaires, touristes ou excursionnistes. La dualité entre les flux démographiques, économiques, sociaux des habitants du territoire et ceux des « visiteurs » constitue le vrai sujet du diagnostic : les « visiteurs » sont à l'origine de la majeure partie de l'activité économique du territoire et de ses habitants permanents. Ils « façonnent » le territoire, autant que ceux qui y élisent leur résidence principale.

La frontière entre ces deux catégories est d'ailleurs très poreuse, en fonction des évolutions des modes de vie (bi-résidentialité, évolutions résidentielles liées à l'activité ou à la retraite, etc), pour lesquels les territoires littoraux attractifs comme celui de Cœur Côte Fleurie sont souvent en avance...

Le choix a été fait - pour des raisons de clarté de l'exposé et pour des raisons juridiques qui tiennent à la nécessité d'intégrer, dans le diagnostic du PLU, le diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) que désormais, le PLU intercommunal comprend de distinguer en deux chapitres ce qui a trait à l'activité des résidents permanents et ce qui a trait aux « flux » de visiteurs et à leurs impacts sur le territoire.

Ensemble, ces deux phénomènes caractérisent le mode de développement du territoire ; cependant, les moyens de l'analyse sont différents dans le cadre d'un système statistique français centré sur les résidents permanents et peu soucieux de fournir des données sur ce qui est mobile, temporaire, imprévu...

Le présent chapitre traitera donc des habitants et de leurs logements, mais aussi de l'activité économique, notamment autour de la construction d'un « modèle économique » de la Côte Fleurie dans toutes ses composantes.



1 DES HABITANTS ET DES LOGEMENTS EN MUTATION DISCRETE

A/LES EVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

- Une croissance de plus en plus modérée...

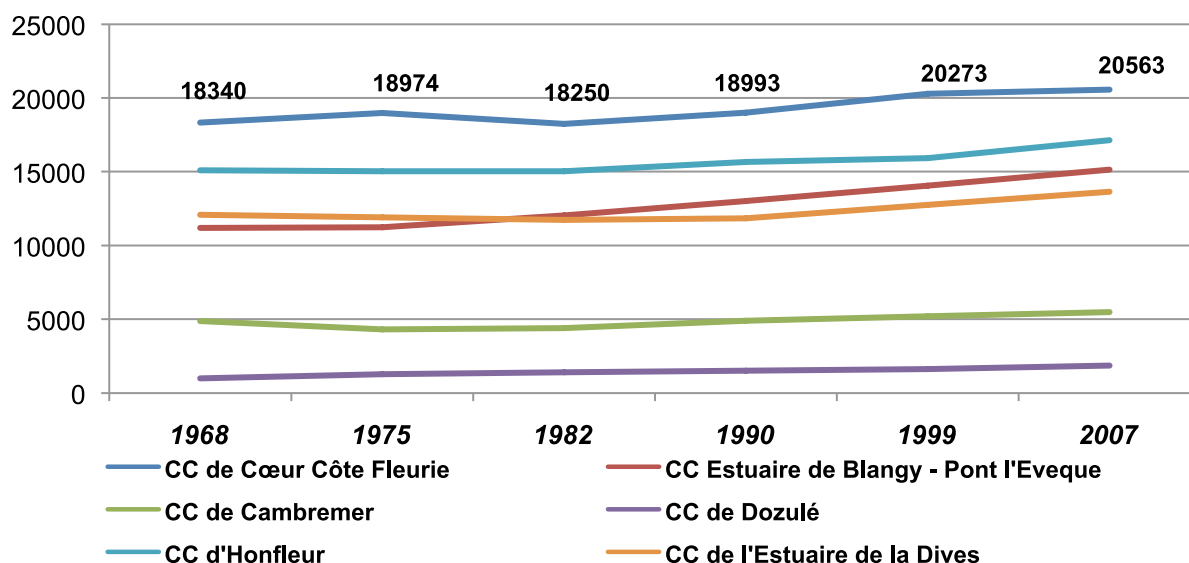
Selon le dernier recensement général de la population, la Communauté de Communes comptait **20 563 habitants permanents au 1^{er} janvier 2007** (populations dites "municipales" selon l'INSEE).

Cette population s'élevait à 18 340 habitants en 1968; elle a ainsi connu un gain de 2 223 habitants (+ 12 %) en 42 ans. Il s'agit d'une croissance démographique modérée globalement comparable à celle des autres communautés de communes du Nord Pays d'Auge (excepté la Communauté de Communes de Blangy-Pont l'Évêque).

Sur la période récente, la croissance démographique de la Communauté de Communes s'est tassée (+ 0,18 % par an entre 1999 et 2007), après avoir été plus soutenue dans les années 90 (+ 0,73% par an de 1990 à 1999).

Ce ralentissement n'est pas observable dans les territoires voisins. Le département du Calvados a quant à lui connu une croissance plus soutenue, qui tend toutefois à ralentir. Le poids de la Communauté de Communes dans la population départementale est ainsi passé de 3,5 % en 1968 à 3 % en 2007.

Croissance démographique du Nord Pays d'Auge, éléments de comparaison



Source : Recensements Généraux de la Population, INSEE

■ Des évolutions communales qui modifient le “modèle” territorial

L'apport de chaque commune à la croissance démographique de l'inter-communalité est variable, il est ainsi permis de distinguer :

- **Les deux communes-centre** : Deauville et Trouville-sur-Mer, qui ont chacune perdu 23 % de leurs habitants entre 1968 et 2007 (soit 0,68 % par an en moyenne), et semblent poursuivre cette tendance.
- **Les communes intermédiaires** : Blonville-sur-Mer, Touques, Tourgéville, Saint-Arnoult et Villers-sur-Mer, qui ont connu (récemment ou non) la plus forte progression démographique (+ 1,7 % par an en moyenne).
- **Les “petites” communes** : Bénerville-sur-Mer, Vauville, Villerville et Saint-Pierre-Azif, qui ont connu des tendances moins nettes, mais qui dans l'ensemble affichent une évolution démographique modérée (+ 0,3 % par an en moyenne).

Depuis le recensement de 1999, cinq communes ont perdu des habitants : Bénerville-sur-Mer, Deauville, Saint-Pierre-Azif, Trouville-sur-Mer et Vauville.

Cette typologie des communes révèle un desserrement urbain de Deauville et Trouville-sur-Mer vers leur arrière-pays.

Ce phénomène, observable par ailleurs, peut s'expliquer par divers facteurs, en premier lieu les spécificités géographiques du territoire.

Deauville est peu étendue et Trouville-sur-Mer présente un relief marqué. Toutes deux constituent les communes les plus touristiques et les plus demandées et offrent donc un foncier plus rare et plus coûteux, contrairement aux communes périphériques telles que Touques, Villers-sur-Mer...

Ces caractéristiques, associées à une rareté foncière plus intense, à une application plus rigoureuse de la loi Littoral, mais aussi à l'évolution des modes de vie et du fonctionnement du territoire (voir chapitres suivants), ont participé de cette répartition de la population et de sa croissance.

Touques et Saint-Arnoult illustrent bien cette problématique.

Ces communes relativement importantes, limitrophes des communes-centre mais non littorales, ont en effet connu les croissances démographiques parmi les plus fortes de la CCCC.

Le poids des communes-centre a ainsi baissé au cours du temps, pour s'établir à près de 43,4 % en 2007 (contre 52 % en 1990), notamment au profit de Touques et Villers-sur-Mer qui comptaient près du tiers (31,6%) de la population communautaire à la même date (contre 26,8 % en 1990).

On observe donc l'émergence de **pôles urbains secondaires**, ce que confirmera la suite du diagnostic. A un modèle centré sur le pôle Trouville-Deauville, qui reste cependant le principal moteur économique du territoire, tend à se substituer un modèle plus polycentrique, avec une répartition des fonctions (économiques, touristiques, résidentielles) au sein de l'espace intercommunal.



Evolution démographique
(habitants permanents : populations municipales au sens de l'INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Benerville-sur-Mer	337 -	361 (+ 0,99 %)	523 (+ 5,44%)	411 (- 2,97 %)	505 (+ 2,31 %)	494 (- 0,27 %)
Blonville-sur-Mer	727 -	758 (+ 0,60 %)	889 (+ 2,30 %)	1 026 (+ 1,81 %)	1 341 (+ 3,02 %)	1 576 (+ 2,04 %)
Deauville	5 235 -	5 664 (+ 1,13 %)	4 682 (- 2,68 %)	4 261 (- 1,17 %)	4 371 (+ 0,28 %)	4 005 (- 1,09 %)
Saint-Arnoult	523 -	526 (+ 0,08%)	518 (- 0,22 %)	766 (+ 5,01 %)	903 (+ 1,85 %)	1004 (+1,33%)
Saint-Pierre-Azif	176 -	145 (- 2,73 %)	145 (0,00 %)	158 (+ 1,08 %)	153 (- 0,36 %)	152 (- 0,08 %)
Touques	1 587 -	1 561 (- 0,24 %)	2 237 (+ 5,27 %)	3 070 (+ 4,04 %)	3 496 (+ 1,45 %)	3 898 (+ 1,37 %)
Tourgéville	718 -	686 (- 0,65 %)	748 (+ 1,24 %)	730 (- 0,30 %)	849 (+ 1,69 %)	914 (+ 0,93 %)
Trouville-sur-Mer	6 429 -	6 618 (+ 0,41 %)	6 008 (- 1,37 %)	5 607 (- 0,86 %)	5 410 (- 0,40 %)	4 928 (- 1,16 %)
Vauville	211 -	164 (- 3,54 %)	184 (+ 1,66 %)	259 (+ 4,37 %)	255 (- 0,17 %)	235 (- 1,02 %)
Villerville	728 -	722 (- 0,12 %)	733 (+ 0,22 %)	686 (- 0,82 %)	666 (- 0,33 %)	760 (+ 1,66 %)
Villers-sur-Mer	1 669 -	1 769 (+ 0,83 %)	1 853 (+ 0,66 %)	2 019 (+ 1,08 %)	2 324 (+ 1,58 %)	2 597 (+ 1,40 %)
CC Cœur Côte Fleurie	18 340 -	18 974 (+ 0,49 %)	18 250 (- 0,35 %)	18 993 (+ 0,32 %)	20 273 (+ 0,73 %)	20 563 (+ 0,18 %)

Source : Recensements Généraux de la Population, INSEE.

(Les chiffres entre parenthèse correspondent au taux annuel moyen d'évolution, les taux négatifs apparaissent en rouge)

■ Une répartition hétérogène de la population permanente.

Les communes littorales représentent environ les 2/3 des communes (63,3%) et de la surface du territoire (64,4 %) de la CCCCCF, et recensent près des 3/4 de la population (74,3 %).

De plus, la situation des principales communes (centres et intermédiaires) fait que la majorité de la population se situe au Nord-Est du territoire intercommunal, malgré la présence de Villers-sur-Mer et de Blonville-sur-Mer à l'Ouest.

Le centre de gravité démographique de la CCCCCF se situe donc aux environs de Deauville, mais tend à s'éloigner au Sud-Ouest à la suite des évolutions démographiques récentes.

Cette répartition implique d'importantes disparités de densité sur le territoire intercommunal, qui compte en moyenne environ 3 habitants par hectare.

Avec respectivement 11,2 et 7,2 habitants par hectare, Deauville et Trouville-sur-Mer sont clairement identifiables en tant que communes centres.

Leur densité démographique (habitants à l'hectare) est le produit de la densité touristique exceptionnelle qu'elles recèlent et qui est la plus élevée de la façade Manche-Atlantique française (cf. introduction; densité touristique).

Les communes *intermédiaires* possèdent des densités moyennes comprises entre 2 et 5 habitants par hectare (excepté Tourgéville avec 0,8 habitants à l'hectare, en raison d'une superficie communale importante).

Les "*petites*" communes présentent des densités faibles à moyennes.

Il existe ainsi :

- **une médiane peu peuplée séparant l'Est de l'Ouest** de l'intercommunalité (en partie liée à l'existence du marais de Blonville-Villers-sur-Mer),
- mais aussi une **asymétrie nette entre le littoral et l'arrière-pays**, avec cependant, la relative exception de Touques.

Cette asymétrie est structurante en ce qu'elle reflète avant tout une réalité économique très claire; la démographie est une conséquence de l'activité principalement touristique.

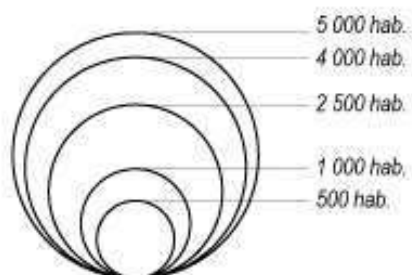
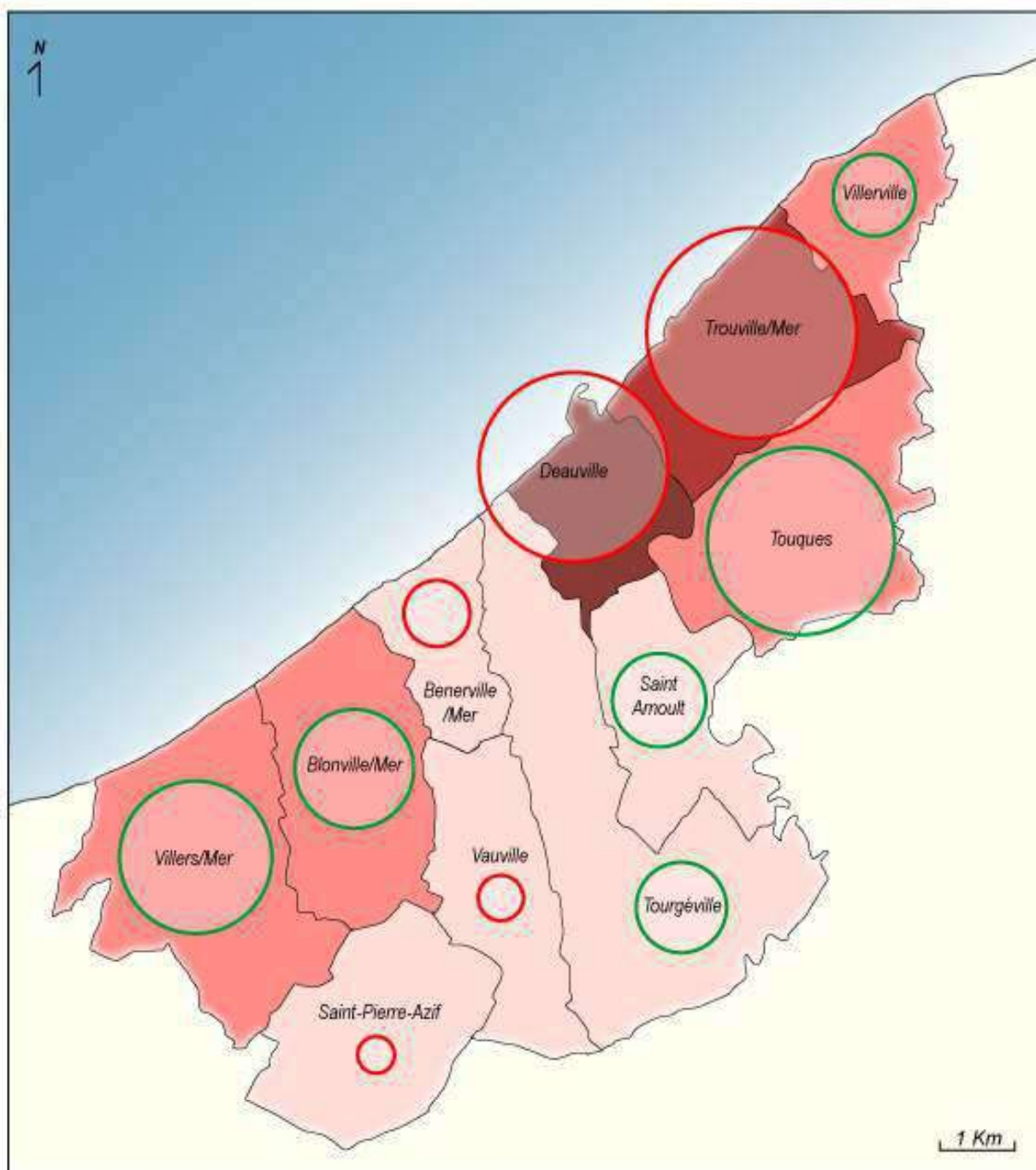
Ces disparités traduisent des réalités historiques modifiées par les évolutions démographiques observées précédemment, à savoir une saturation des communes-centre et un développement des communes intermédiaires plus vastes.

A titre de comparaison, la densité de la côte normande (comprenant les communautés de communes Cœur Côte Fleurie, du Pays de Honfleur et de l'Estuaire de la Dives) est d'environ 2 habitants par hectare. On voit bien là la spécificité du territoire, produit de sa notoriété.

Par ailleurs, à titre de comparaison, il faut rappeler que les territoires communaux de la Baule et de Biarritz, qui constituent des territoires touristiques comparables à celui de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, affichent respectivement une densité démographique de 3,3 et 8,1 habitants à l'hectare (données RGP INSEE 2007).



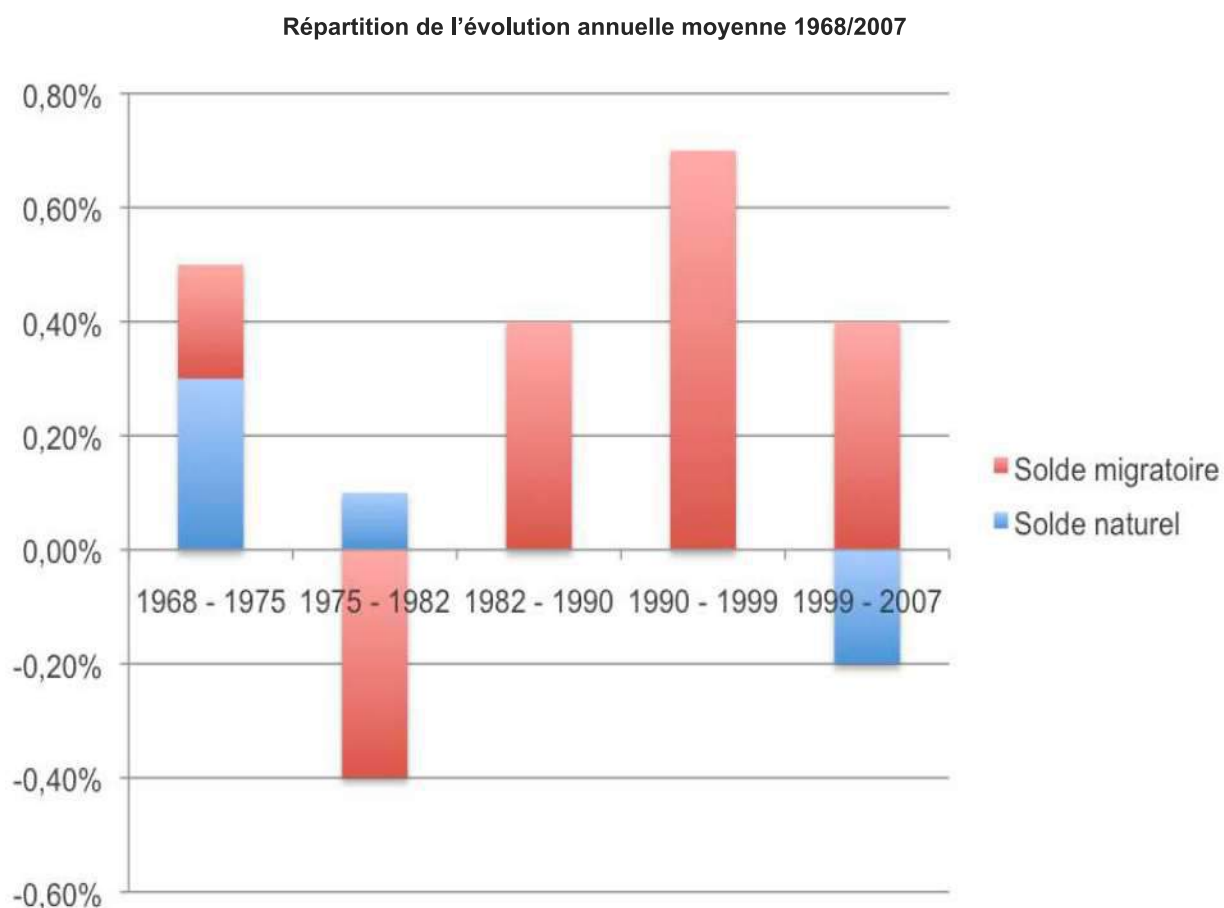
Répartition de la population



- **Une croissance démographique portée par les migrations : un phénomène continu de nouvelles installations**

Depuis 1982, la croissance démographique de la Communauté de Communes a été portée par un solde migratoire élevé, le solde naturel étant nul voire négatif.

D'un point de vue démographique, **le territoire peut ainsi être qualifié d'attractif plutôt que dynamique**, le renouvellement naturel des générations n'y étant plus assuré.



Source : Recensements Généraux de la Population, INSEE.

Facteurs de l'évolution démographique

	Evolution démographique 1999 – 2006 (inclus)	Dont solde naturel	Dont solde migratoire
Benerville/Mer	- 11	- 6	- 5
Blonville/Mer	+ 235	+ 19	- 216
Deauville	- 366	- 153	- 213
Saint-Arnoult	+ 101	- 88	+ 189
Saint-Pierre-Azif	- 1	+ 4	- 5
Touques	+ 402	+ 60	+ 342
Tourgéville	+ 65	- 27	+ 92
Trouville/Mer	- 482	- 217	- 265
Vauville	- 20	+ 8	- 28
Villerville	+ 94	+ 56	+ 38
Villers/Mer	+ 273	+ 13	+ 260
Total CC	+ 290	- 331	+ 621

Source : Recensements Généraux de la Population, INSEE.

Une classification exhaustive et pertinente des communes suivant leur facteurs d'évolution démographique semble moins aisée, les évolutions reflétant l'histoire démographique du territoire (et notamment l'ancienneté différenciée du vieillissement), mais également le rythme constructif, qui obéit à des règles qui n'ont rien de démographique.

Toutefois, ce sont logiquement les communes intermédiaires, en raison de leur localisation, qui connaissent des flux migratoires positifs et importants, contrairement aux communes centres.

Mais près de la moitié des communes n'assurent plus le renouvellement naturel de leurs générations et les autres présentent un solde naturel relativement faible (excepté Villerville).

Cette tendance semble s'accroître.

Globalement, les communes affichent des taux de natalité faibles à moyens compris entre 8,2 ‰ pour Saint-Pierre-Azif et 13,6 ‰ pour Touques. (11,2 ‰ pour l'ensemble de la CCCC et 12,9 ‰ pour la France métropolitaine).

Les statistiques de l'INSEE révèlent que 69,9 % des habitants (de 5 ans ou plus) de la Communauté de Communes vivaient dans leur commune actuelle 5 ans auparavant.

Si la croissance de la population permanente est modérée, il existe un phénomène de turn-over (renouvellement de la population) relativement important, sachant qu'en France ce taux est plus proche des 75 %.



- **Des migrants provenant principalement de l'extérieur de la Communauté de Communes**

L'étude des données complémentaires de l'INSEE permet d'établir un détail des flux migratoires s'étant exercés sur le territoire entre 2001 et 2006, en fonction de leur provenance et de leur destination.

On constate ainsi que la majorité des nouveaux résidents des communes de Cœur Côte Fleurie, proviennent de l'extérieur de l'intercommunalité.

Ces migrations externes témoignent de l'attractivité de la Côte Fleurie, justifiée par un dynamisme économique local et/ou le rayonnement du territoire.

Ces nouveaux migrants s'installent de préférence sur le pôle urbain Ouest du territoire, composé de Villers-sur-Mer, Blonville-sur-Mer et Bénerville-sur-Mer.

A l'inverse, le pôle urbain principal (Deauville, Trouville-sur-Mer), connaît une fuite de ses habitants vers l'extérieur de la CCCCCF.

Mais cette fuite s'accompagne également d'une migration interne vers d'autres communes de l'intercommunalité dont Touques est la principale bénéficiaire.

En effet entre 2001 et 2006 plus de 300 personnes ont quitté soit Deauville soit Trouville-sur-Mer, pour rejoindre Touques.

Il faut noter à ce propos que Deauville et Trouville-sur-Mer continuent de polariser d'importants flux démographiques ; cependant en termes de solde migratoire elles sont déficitaires.

Les communes de Blonville-sur-Mer et Villers-sur-Mer constituent les autres

principales destinations à ces migrations internes.

Contrairement à ce que l'on pourrait croire, les petites communes et les autres communes intermédiaires connaissent un solde migratoire interne à la CCCCCF négatif.

On assiste donc à un "chassé-croisé" démographique au sein du territoire : les résidents secondaires arrivent sur le littoral, les populations permanentes vont ailleurs et principalement jusqu'ici vers Touques.

Il s'agit donc d'une "péri-urbanisation" classique à l'extérieur d'un pôle urbain, mais sur fond d'attractivité touristique. Les effets urbains de ce desserrement résidentiel sont, dans le fond, analogues à ceux que l'on constate autour des villes, mais leur raison est d'origine résidentielle secondaire.

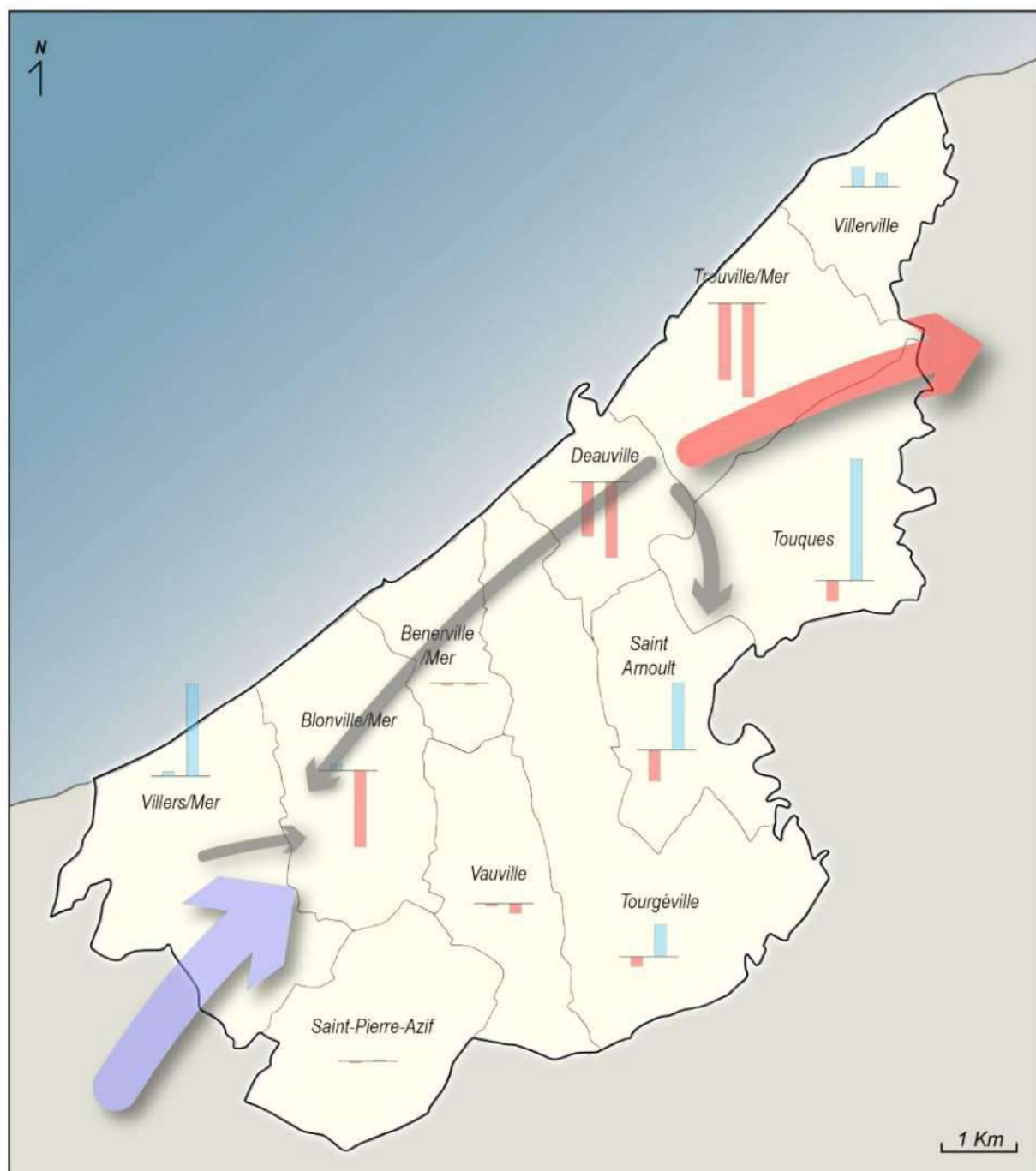
Cette redistribution interne cache donc une certaine spécialisation communale, le taux de résidences secondaires étant variable.

Ces données sont toutefois à relativiser, car elles ne concernent que les résidents principaux qui ne constituent pas la majorité de la population effectivement présente sur le territoire.

Ces flux, sous tendus par le niveau des prix de l'immobilier (étudiés par la suite), témoignent de l'attractivité du territoire à une vaste échelle dont on constate les effets pour la population locale : desserrement urbain interne ou évasion du territoire.



Facteurs de l'évolution démographique (emménagements – déménagements)



Principaux flux migratoires externes à la communauté de communes :



Principaux flux migratoires internes à la communauté de communes



Soldes
migratoire
naturel

- **Des migrants âgés qui renforcent le vieillissement de la population**

L'exploitation complémentaire des données INSEE du recensement 2006 révèle les caractéristiques des migrants de la Communauté de Communes.

Ainsi, les *arrivants*, habitants de la CCCC en 2006 qui ne l'étaient pas en 2001, se composent de 24 % de moins de 20 ans, de 76 % d'individus âgés de 20 à 60 ans et de 17 % de plus de 60 ans.

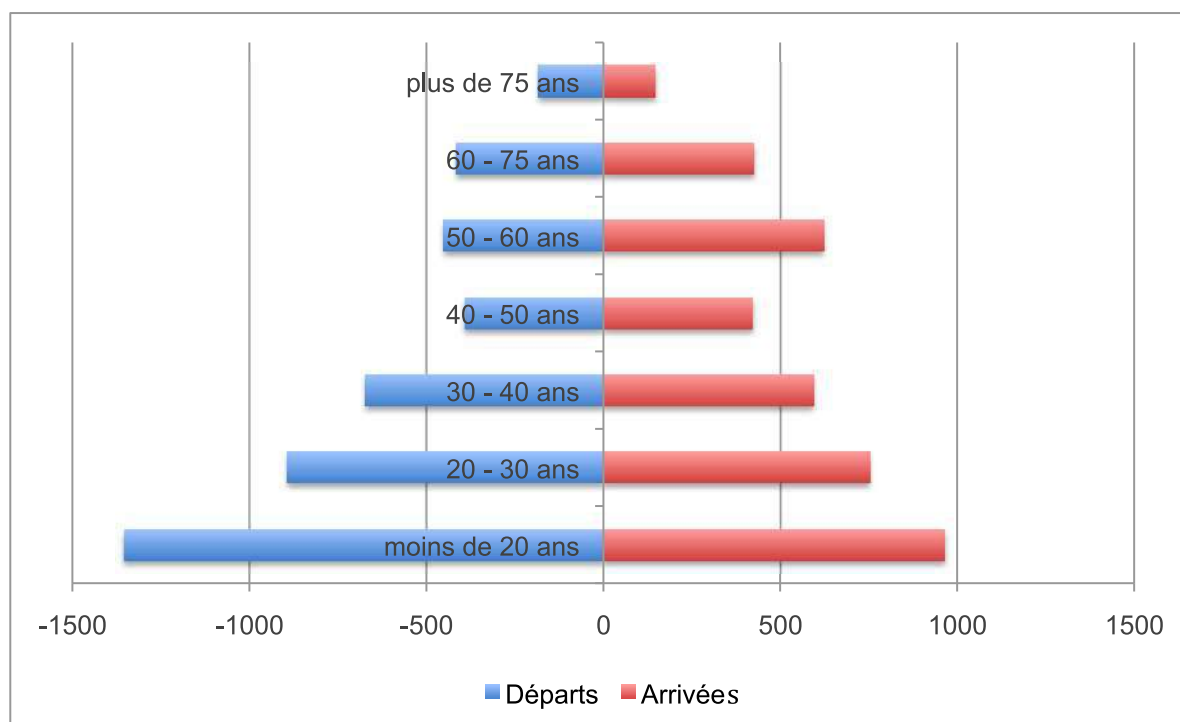
Les *partants*, habitants de la CCCC en 2001 qui ne l'étaient plus en 2006, sont généralement plus jeunes, puisque composés à 31 % de moins de 20 ans, à 55 % d'individus âgés de 20 à 60 ans, et à 14 % de plus de 60 ans.

Le territoire ne retient pas les moins de 20 ans, puisque cette catégorie d'individus affiche un solde migratoire déficitaire et relativement important : - 391 jeunes entre 2001 et 2006.

Cette tendance est observable chez l'ensemble des moins de 40 ans, qui connaissent davantage de départs que d'arrivées.

En revanche, le solde migratoire des individus âgés de 40 à 75 ans est positif (+ 211). Cet écart est notamment important pour les individus âgés de 50 à 60 ans (+ 172), et révèle l'attrait du territoire pour les personnes plus âgées.

Flux résidentiels par tranche d'âge entre 2001 et 2006 :



Source : Recensements Généraux de la Population, INSEE.



A l'échelle des communes, les caractéristiques des migrants diffèrent.

L'écart d'âge entre les arrivants et les partants des 5 dernières années est principalement visible dans les communes centre, ainsi qu'à Saint-Arnoult, Tourgéville et Vauville.

Cette dernière est la seule à connaître des nouveaux arrivants sensiblement plus jeunes que les partants.

Ces migrations participent directement au vieillissement de la population, mais aussi indirectement, en ne favorisant pas le solde naturel à terme.

Âge moyen des migrants par commune

	Âge moyen des partants entre 2001 et 2006	Âge moyen des arrivants entre 2001 et 2006
Benerville/Mer	42,6	42,0
Blonville/Mer	38,5	37,4
Deauville	35,3	41,7
Saint-Arnoult	28,0	47,6
Saint-Pierre-Azif	38,4	<i>nd</i>
Touques	34,7	35,9
Tourgéville	32,8	42,2
Trouville/Mer	35,0	41,5
Vauville	36,5	28,1
Villers/Mer	38,2	38,6
Villerville	39,1	40,8

Source : Recensements Généraux de la Population, INSEE.

■ Un cycle de vieillissement différencié, mais préoccupant

La population des moins de 60 ans a nettement baissé depuis les derniers recensements.

De ce fait, sa part dans la population intercommunale totale est en diminution sur la période récente.

Ainsi, le poids des moins de 20 ans est passé de 23,9 % en 1990, à 21,9 % en 1999, puis à 20,2 % en 2007.

Le poids des résidents âgés de 20 à 59 ans est également en baisse sensible, passant de 49,1 % en 1990, à 48,2 % en 1999 et à 46,2 % en 2007.

En revanche, le poids relatif des individus âgés de 40 à 60 ans est en hausse.

A l'inverse, le nombre des séniors (plus de 60 ans), et de fait leur poids relatif, est en forte croissance. Ils représentent 33,6 % de la population en 2007, contre 29,9 % en 1999 et 27 % en 1990.

L'indice de jeunesse, qui correspond au nombre d'individus de moins de 20 ans pour chaque individu de plus de 60 ans, est un bon indicateur de l'âge d'une population.

Celui de la Communauté de Communes est passé de 0,73 en 1999 à 0,6 en 2007.

La Communauté de Communes compte donc (environ) 5 séniors pour 3 jeunes.

Tout comme pour la répartition de la population et de sa croissance, il est possible de différencier certaines communes suivant leur peuplement.

En effet, si les 20 – 60 ans représentent environ 50 % de la population de chaque commune (excepté à Touques, Vauville et Villerville qui sont plus proches des 60 %), les catégories d'âge des jeunes et des séniors varient plus fortement.

Ainsi, il y a davantage de séniors que de jeunes à Benerville-sur-Mer (34,2 % contre 17,4 %), Blonville-sur-Mer, Deauville (40,9% contre 18%), Saint-Arnoult (36,1 % contre 18,2 %), Tourgéville (43,5 % contre 15,3 %), Trouville-sur-Mer (35,1 % contre 19,3 %), et Villers-sur-Mer (36,9 % contre 18,9 %).

A l'inverse, la proportion de moins de 20 ans est supérieure à celle des séniors à Saint-Pierre-Azif (27,2 % contre 24,5 %), Touques (24,8 % contre 22,8 %), Vauville (23,2 % contre 21,5 %) et Villerville (28,8 % contre 22,4 %). On constate toutefois que cet écart est moins prononcé.

On assiste, comme sur l'ensemble de la France, à un vieillissement général de la population.

Mais, contrairement à ce qui se passe aux niveaux national, régional et départemental, ce vieillissement est lié à la fois à l'allongement de la durée de la vie humaine, dans la Côte Fleurie comme ailleurs, et à une faiblesse de la natalité, liée non à une fécondité inférieure, mais à la présence nombreuse de classes d'âge non susceptibles de procréer.

De plus, les migrations observées sur le territoire participent à ce vieillissement de la population locale, caractéristique des zones littorales, mais à un niveau particulièrement net.



■ **Un desserrement des ménages qui résume la situation démographique du territoire**

Du fait de l'évolution des modes de vie (baisse de la natalité, divorces), mais surtout de l'allongement de la durée de vie, le nombre moyen de personnes par ménage (ou par résidence principale) a chuté au cours des dernières années.

Pour la Communauté de Communes, il est passé de 2,46 personnes par ménages en 1982, à 2,29 en 1990, 2,17 en 1999 et 2,02 personnes par ménage en 2007.

Cette évolution de la structure des ménages nécessite davantage de résidences principales à population égale. Elle possède donc une très grande influence sur le rapport entre nombre de logements et évolution de la population.

Cette évolution est globalement présente dans tous les pays développés, puisque le vieillissement signifie que l'on a plus longtemps dans les logements des ménages composés de deux, voire une personne.

Mais son niveau est tout à fait caractéristique de la situation démographique du territoire : il mesure la relative rareté des enfants et des adolescents.

Cependant, tendant vers 2 personnes par logement, elle semble avoir atteint un palier, la "pente" de son évolution devant probablement être moins prononcée dans les années à venir.

Nombre moyen de personnes par ménage

	1990	1999	2007
Benerville/Mer	2,15	2,2	1,9
Blonville/Mer	2,4	2,3	2,1
Deauville	2,15	2,0	1,9
Saint-Arnoult	2,8	2,9	2,5
Saint-Pierre-Azif	2,6	2,7	2,5
Touques	2,6	2,4	2,2
Tourgéville	2,3	2,1	1,9
Trouville/Mer	2,2	2,1	1,9
Vauville	2,8	2,8	2,6
Villers/Mer	2,3	2,1	1,9
Villerville	2,5	2,4	2,2

Source : Recensements Généraux de la Population, INSEE

UNE ANALYSE QUI PREND EN COMPTE L'INTÉGRATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DANS LE PLU INTERCOMMUNAL

L'article R. 302-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dispose que le diagnostic du PLH comprend :

- a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :
 - l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
 - l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
 - l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;
- b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en oeuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :
 - les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en oeuvre ;
 - le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement;
- c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.



B/L'OFFRE RESIDENTIELLE

- **Une offre résidentielle atypique, marquée par le caractère touristique du territoire**

L'offre résidentielle de la Communauté de Communes est avant tout marquée par le fait que **son enveloppe bâtie est celle que l'on trouve généralement dans une "ville" de plus de 80 000 habitants.**

Cette spécificité crée à la fois une difficulté d'analyse (on ne connaît bien que les résidents principaux, les résidents secondaires qui constituent en moyenne la population la plus importante de ceux qui fréquentent le territoire étant presque inconnus dans le recensement général de la population) et une distorsion dans les habitudes françaises d'aborder les questions de l'équilibre résidentiel des territoires.

L'offre résidentielle principale, qui constitue généralement un des éléments clé de l'analyse territoriale, est ici résiduelle : elle s'insère dans les interstices des résidences secondaires, à l'exception de ce qui fait l'objet d'un effort particulier des politiques publiques, par exemple le logement locatif social.

En réalité, presque tout ce qui ne fait pas l'objet d'un effort spécifique, notamment des collectivités, devient résidence

secondaire. La norme locale est celle du tourisme.

Cette particularité conduit à une forte distorsion entre effort constructif, qui, sur le long terme, a été important, et réponse aux besoins locaux.

Il faut cependant remarquer que, dans la dernière période, comme dans la plupart des territoires touristiques littoraux, cette prééminence touristique a commencé à évoluer, avec une proportion de résidences principales un peu plus importante dans les constructions neuves.

Il ne s'agit pas d'un retournement de la conjoncture touristique, ni d'une atténuation des caractéristiques "secondaires" du territoire, mais de la conséquence économique du mode de développement touristique du territoire : celui-ci a engendré une réalité économique, un "pôle d'emploi" de plus en plus important, qui, en retour, crée une pression des travailleurs pour habiter plus près de leur travail. La concurrence pour le résidentiel, et donc pour l'espace, s'avive ainsi, avec, quelquefois, des logements qui échappent aux résidents secondaires.

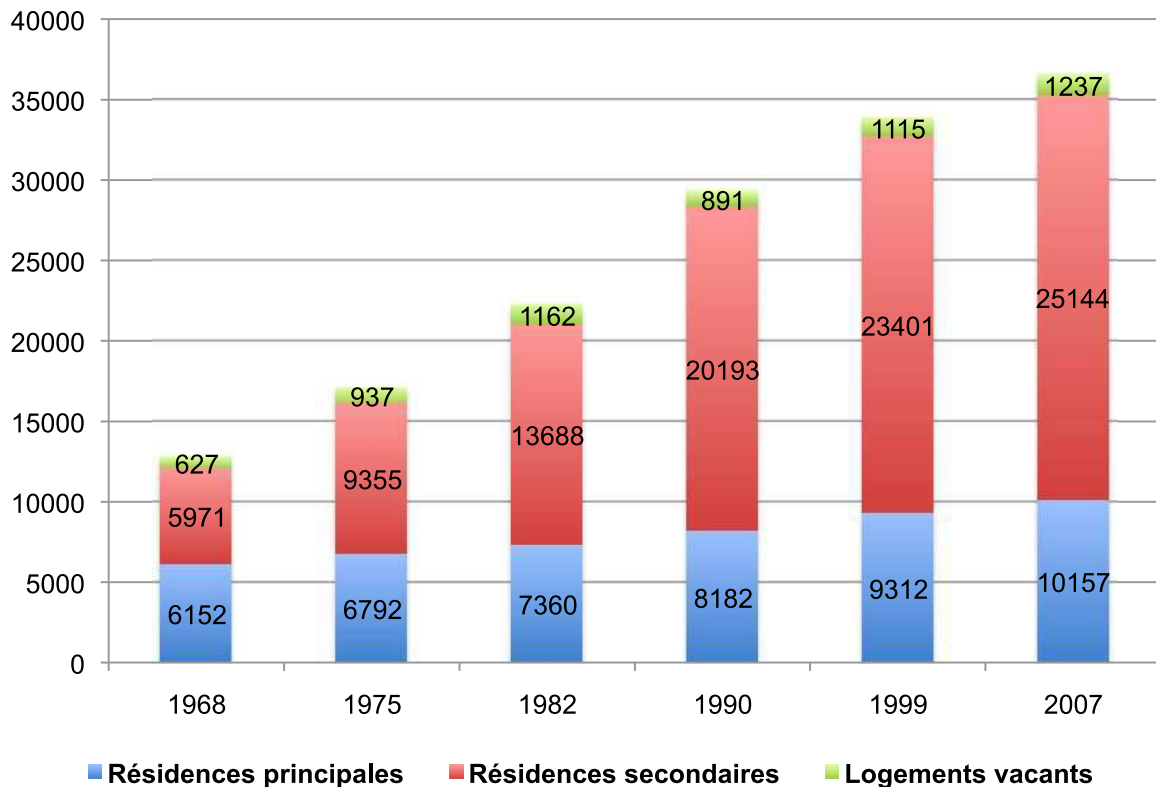
- **Un parc de logements dominé par les résidences secondaires**

En 2007, la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie comptait **37 338** logements, dont 10 157 résidences principales (27,2 %), 25 144 résidences

secondaires (67,3 %) et 1 237 logements vacants (3,3 %).

Deux logements sur trois sont donc destinés à une occupation secondaire.

Evolution du parc de logements



Source : Recensements Généraux de la Population, INSEE.

Depuis 1968, le parc de logements a presque triplé (+ 186 %), avec un taux de croissance annuel moyen très important, de 2,7 %.

Cette forte progression a principalement été portée par l'expansion considérable (+ 321 %) des résidences secondaires reflétant l'attractivité touristique du territoire.

Comme on l'a noté précédemment, cette tendance semble cependant s'infléchir, le

recensement indiquant une croissance des résidences secondaires nettement inférieure à la croissance des résidences principales (7 % contre 9 % de 1999 à 2007).

Elle est toutefois sujette à l'influence d'éléments conjoncturels et peut donc observer des variations irrégulières et prononcées : sa permanence n'est en rien garantie et cette tendance peut se retourner en l'absence de politiques publiques spécifiques.

■ Comparaison avec les territoires voisins

Le nombre de logements dans le reste du Nord Pays d'Auge a connu une croissance plus régulière au cours du temps, la décé-

lération récente étant moins franche, notamment pour les résidences secondaires.



En revanche la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie possède toujours le parc de logements le plus important du périmètre du SCOT, notamment grâce à une proportion des

plus élevées de résidences secondaires (CC de Blangy – Pont l'Évêque : 22,2% ; CC de Cambremer : 25,2% ; CC Estuaire de la Dives : 68,9 % ; CC du Pays de Honfleur : 20,5%).

Evolution des parcs de logements, éléments de comparaison.

		1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2007
CCCCF	RP	1,3%	1,4%	1,1%
	RS	5%	1,7%	0,9%
	Total	3,5%	1,6%	1%
CC de Blangy Pont l'Évêque	RP	1,6%	1,7%	1,7%
	RS	2,5%	2,1%	0,4%
	Total	1,5%	1,8%	1,4%
CC de Cambremer	RP	1,5%	1,3%	1,6%
	RS	2,4%	0,2%	2%
	Total	1,4%	0,9%	1,7%
CC de l'estuaire de la Dives	RP	0,9%	1,6%	1,5%
	RS	4%	2,2%	1,6%
	Total	3,2%	1,7%	1,6%
CC du Pays de Honfleur	RP	1,1%	0,9%	1,5%
	RS	3,5%	0,7%	5,2%
	Total	1,5%	0,8%	1,9%

Source : RGP INSEE (RP : résidence principale; RS : résidence secondaire).

■ **Les logements vacants**

La part des **logements vacants** a baissé sur le long terme, passant de 4,9 % en 1968 à 3,4 % en 2007, signalant une pression foncière relativement forte surtout

exercée par les résidents secondaires (*on considère généralement qu'une vacance inférieure à 4 % est le signe d'une tension "anormale" sur le marché immobilier*).

Il est à noter que ce parc vacant n'est pas souvent un parc obsolète, mal entretenu ou sans confort : selon le fichier FILOCOM 2009, 68 % des logements vacants sont classés dans la catégorie "tout confort", ce qui est rare.

Dans le cas particulier de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, la vacance du parc s'explique surtout par

des phénomènes liés à la location saisonnière (puisque le taux de vacance concerne à la fois la résidence principale et la résidence secondaire).

Dans ce contexte singulier, le taux de vacance apparaît comme particulièrement bas révélateur d'une tension forte liée à un déséquilibre offre/demande.

Confort (2009)				
Libellé de la zone	Logements vacants	Logements vacants	Logements vacants	Logements vacants
	1. Sans confort	2. Confort partiel	3. Tout confort	TOTAL
Benerville-sur-Mer	1	10	52	63
Blonville-sur-Mer	7	19	99	125
Deauville	35	133	369	537
Saint-Arnoult	3	7	68	78
Saint-Pierre-Azif	2	1	4	7
Touques	10	20	194	224
Tourgéville	22	11	82	115
Trouville-sur-Mer	51	190	320	561
Vauville	2	3	4	9
Villers-sur-Mer	28	74	238	340
Villerville	3	34	26	63
CC Cœur Cote Fleurie	164	502	1 456	2 122

Source : Observatoire de l'habitat de Cœur Côte Fleurie- Fichier FILOCOM 2009



■ Une évolution des vocations communales au gré d'une diminution de la part des résidences secondaires

Les communes intermédiaires, ayant recueilli la majeure partie de la croissance démographique récente, ont logiquement vu leur parc de logements croître, porté par une croissance relativement forte des résidences principales.

A l'inverse, les communes-centre (ainsi que Vauville) ont connu une baisse de leurs résidences principales.

Malgré un net ralentissement, la croissance des résidences secondaires demeure soutenue sur la majorité du territoire intercommunal, notamment à Deauville et Tourgéville.

De plus, ce ralentissement n'est pas observable à Touques, Trouville-sur-Mer et Vauville.

A l'inverse, les communes-centre (ainsi que Vauville) ont connu une baisse de leurs résidences principales.

Depuis 1999, seules les communes de Benerville-sur-Mer, Villerville et Saint-Arnoult ont vu leur parc de résidences secondaires se réduire.

Dans tous les cas, le rééquilibrage de l'habitat permanent illustre le phénomène de desserrement urbain à l'échelle du territoire intercommunal, mais la diffusion de l'attractivité touristique apparaît moins évidente (même si Touques s'illustre également par la forte croissance de ses résidences secondaires).

Cependant, ces évolutions récentes ne modifient que peu la répartition des logements déjà établie et encore largement dominée par les résidences secondaires.

Mais elles sont sans doute ce qu'il est convenu d'appeler **"un signal faible"** d'une possible évolution mixte du territoire, avec une plus grande part de résidences permanentes et d'habitants actifs.

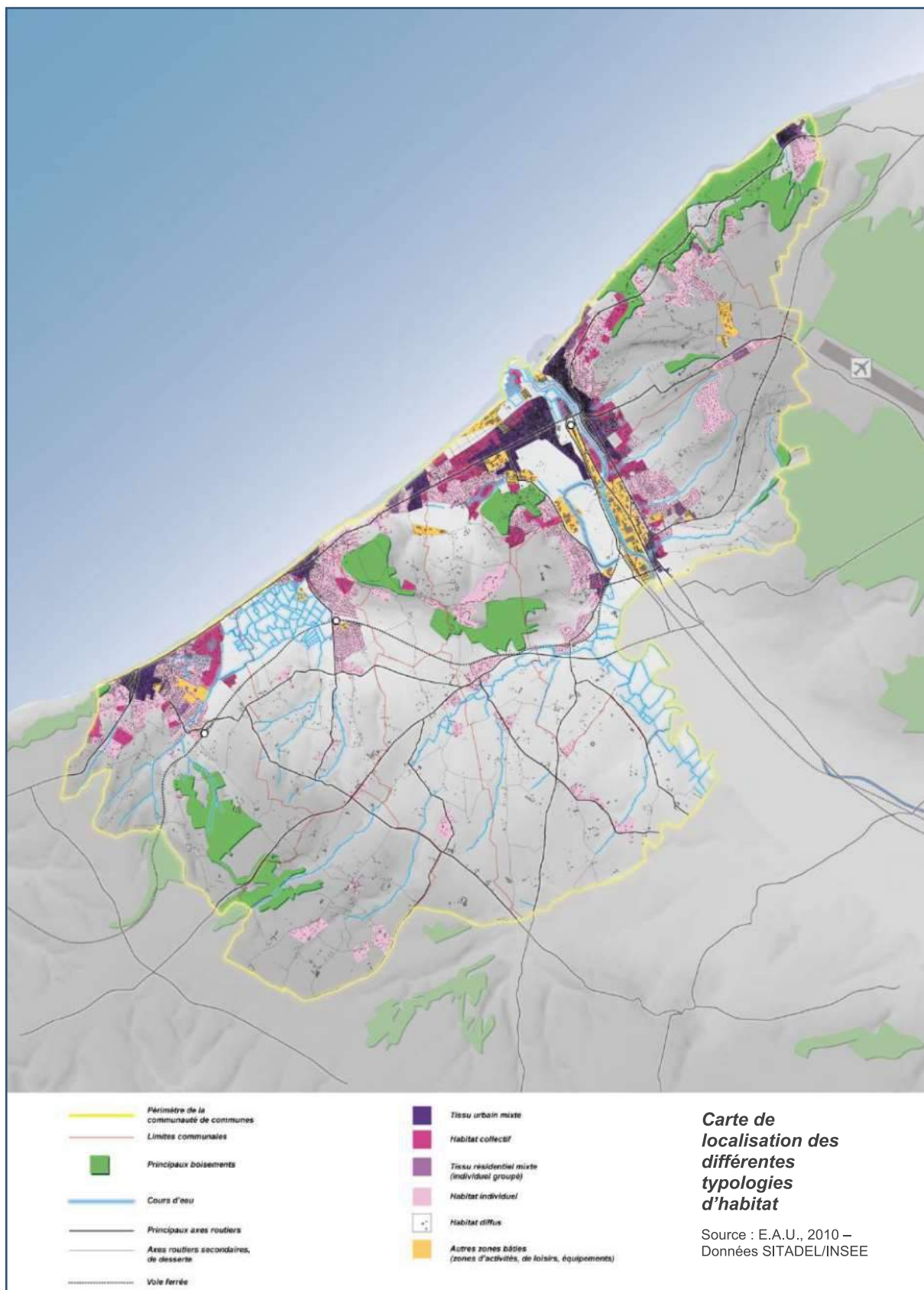
Cette évolution ne tend pas à diminuer le caractère touristique du territoire, qui est à la base de son positionnement et de son activité, mais à créer de meilleures conditions pour sa croissance, notamment au travers d'un certain rapprochement habitat/emploi.

Les communes-centre, regroupant 42,9 % des résidences secondaires de l'intercommunalité ne sont pas les seules à se distinguer du reste de la CCCCCF, puisque Blonville-sur-Mer, Tourgéville, Villers-sur-Mer possèdent également un nombre important de résidences secondaires (47 % des résidences secondaires).

Les parcs de logements de ces communes sont constitués d'environ ¾ de résidences secondaires. Le reste des communes (St Arnoult, Saint-Pierre-Azif, Touques, Vauville et Villerville) dispose d'une part importante de résidences secondaires mais dans une moindre mesure (entre 25 et 50 %).

La majorité des résidences principales de la Communauté de Communes se situent dans des communes littorales.

A noter : l'évolution du taux de vacance apparaît irrégulière au cours du temps, mais semble toutefois corrélée au dynamisme du parc de résidences secondaires.





Evolution 1999 / 2007 des différentes catégories de logements

	Logements	Dont résid.ences principales	Dont résidences secondaires	Vacance
Benerville/Mer	- 8 (- 0,1 %)	+ 35 (+ 1,8 %)	- 77 (- 1,0 %)	+ 34 (+ 16,7 %)
Blonville/Mer	+ 259 (+ 1,2 %)	+ 165 (+ 3,2 %)	+ 153 (+ 1,0 %)	- 59 (- 13 %)
Deauville	+ 453 (+ 0,7 %)	- 100 (- 0,6 %)	+ 577 (+ 1,4 %)	- 24 (- 1,1 %)
Saint-Arnoult	+ 193 (+ 3,1 %)	+ 91 (+ 3,3 %)	- 13 (- 0,5 %)	+ 115 (+ 22,2 %)
Saint-Pierre-Azif	+ 8 (+ 0,7 %)	+ 4 (+ 0,9 %)	0	+ 3 (+ 4,6 %)
Touques	+ 670 (+ 3,6 %)	+ 317 (+ 2,5 %)	+ 258 (+ 5,5 %)	+ 95 (+ 8,4 %)
Tourgéville	+ 356 (+ 2 %)	+ 72 (+ 2 %)	+ 240 (+ 1,7 %)	+ 44 (+ 33 %)
Trouville/Mer	+ 512 (+ 0,8 %)	- 30 (- 0,1 %)	+ 569 (+ 1,5 %)	- 27 (- 0,9 %)
Vauville	+ 7 (+ 0,7 %)	- 2 (- 0,3 %)	+ 13 (+ 5,2 %)	- 4 (- 100 %)
Villers/Mer	+ 289 (+ 0,4 %)	+ 223 (+ 2,3 %)	+ 128 (+ 0,2 %)	- 62 (- 6,3 %)
Villerville	- 29 (- 0,4 %)	+ 70 (+ 2,8 %)	- 107 (- 2,8 %)	+ 8 (+ 2,7 %)
TOTAL CC	+ 2 709 (+ 1 %)	+ 845 (+ 1,1 %)	+ 1 741 (+ 0,9 %)	+ 123 (+ 1,3 %)
TOTAL CC 90-99	+ 1,6 %	+ 1,4 %	+ 1,7 %	+ 2,5 %
TOTAL CC 82-90	+ 3,5 %	+ 1,3 %	+ 5,0 %	- 3,3 %
TOTAL CC 75-82	+ 3,8 %	+ 1,2 %	+ 5,6 %	+ 3,1 %

Source : Recensements Généraux de la Population, INSEE. (Les chiffres entre parenthèse correspondent au taux annuel moyen d'évolution)

■ Des résidences principales relativement récentes

L'étude de la croissance du parc de logements révèle le caractère relativement récent (dernier demi-siècle) de son expansion et de l'attraction touristique du territoire.

Près de la moitié des résidences principales (48,4%) ont ainsi été construites après 1975. A contrario, le parc des communes-centre est sensiblement plus âgé, même si chaque

commune possède son propre *centre historique*.

Les résidences secondaires, dont les caractéristiques et leurs occupants ne sont pas recensées par l'INSEE, peuvent également être considérées comme un produit relativement récent. Le ralentissement de la production de logements devrait toutefois, logiquement, conduire au vieillissement du parc.

■ Une majorité de logements collectifs, en grande partie occupés par les résidences secondaires

Les logements présents sur la Communauté de Communes sont en majorité (66,8 %) des appartements, ce qui révèle la morphologie "urbaine" ou "dense" de certaines parties du territoire intercommunal.

Ces logements ont principalement été construits entre 1975 et 1990 mais leur proportion continue légèrement d'augmenter.

Seules les communes les moins peuplées (Saint-Arnoult, Saint-Pierre-Azif, Vauville et Villerville) ne connaissent pas cette prédominance, qui est plus nettement affirmée à Deauville et Villers-sur-Mer, où près des trois quarts des logements sont collectifs.

Ces derniers, pouvant s'élever jusqu'à 5 niveaux, se retrouvent principalement sur le front de mer ou à proximité de celui-ci,

illustrant l'attrait et la densification du littoral.

Ils se diluent dans un tissu mixte, ancien et dense, où ils côtoient des maisons de villes.

Ils peuvent également se situer par groupement greffés à ce tissu ancien, comme à Villers-sur-Mer.

Les maisons individuelles s'étendent en continuité des centres et dans un tissu plus diffus, suivant une dédensification progressive vers l'arrière pays.

A une échelle plus fine (communale), on observe des morphologies urbaines variables bien qu'ayant des caractéristiques communes (classiques pour les stations balnéaires), qui seront étudiées dans l'état initial de l'environnement.



Cette répartition est plus équilibrée pour les résidences principales, bien qu'elles regroupent légèrement plus de logements individuels (51,1%) que de collectifs.

Cette tendance est à la hausse, la construction de logements individuels destinés aux résidences principales étant légèrement supérieure à celle des immeubles collectifs depuis 1990.

Mais les ménages des communes les plus urbaines, Deauville (62 %), Trouville-sur-Mer (52 %) et Villers-sur-Mer (57 %), occupent principalement des appartements.

Près des $\frac{3}{4}$ des résidences secondaires sont ainsi des appartements.

Ils se regroupent principalement dans les grandes communes du littoral (front de mer), dont le parc de logements collectifs leur est très largement dédié (plus de 80%).

Les "*petites*" communes (peu denses) et/ou celles de l'arrière pays observent une répartition plus équilibrée entre type d'occupation et type de logement.



Logements collectifs à Villers/Mer



Logements collectifs à Deauville

■ Une taille des logements moyenne et en légère hausse

Les résidences principales de la Communauté de Communes comptaient 3,7 pièces en moyenne en 2007 contre 3,6 en 1999.

Cette légère hausse est due à une expansion du parc de logements individuels de plus en plus grands (4,7 pièces en 2007 et 4,4 en 1999, contre 2,7 – inchangé – pour les appartements).

Les communes les plus peuplées, comportant la plus grande part de logements collectifs et un faible nombre de personnes par ménage, possèdent des logements qui sont en moyenne plus exigus que dans le reste de l'intercommunalité.

En revanche, le parc des plus grandes communes est plus diversifié en termes de typologie de logements.

Globalement, le poids des petits et moyens logements est en baisse, notamment les studios dont le nombre diminue, au profit de plus grands logements.

Cependant la catégorie “deux-pièces” n’est pas en diminution, sa part au sein du total des logements augmentant un peu, ce qui traduit sans doute l’arrivée de tranches d’âges situées aux deux extrémités de la pyramide des âges : les jeunes actifs encore sans enfants, et les personnes âgées...

Les plus grands logements (5 pièces et plus) voient leur proportion augmenter sous l’influence de l’arrivée de plus grandes familles, et d’une recherche

d’espace plus affirmée au détriment relatif des 3 et 4 pièces.

La structure des logements correspond donc assez bien à la structure de la population, malgré le paradoxe généré par la baisse du nombre de personnes par foyer et l’augmentation de la surface moyenne des logements.

Ce paradoxe provient évidemment de l’amélioration des conditions de vie et de logement, les besoins ressentis augmentant plus vite que le desserrement résidentiel, pourtant particulièrement rapide dans la Communauté de Communes.

Année	Surface
2 000	89 M2
2 001	78 M2
2 002	77 M2
2 003	104 M2
2 004	73 M2
2 005	99 M2
2 006	102 M2
2 007	96 M2
2 008	105 M2
2 009	144 M2
Total	95 M2
<i>Moyenne</i>	<i>95 M2</i>

Surface moyenne des logements commencés
(source : SITADEL/DREAL BN)



Logements selon le nombre de pièces en 2007 et comparaison avec 1999

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Nb. moyen de pièces
Benerville/Mer	19 (6,7%)	75 (26,5%)	55 (19,4%)	46 (16,2%)	88 (31,1%)	3,5
Blonville/Mer	27 (3,6%)	170 (22,7%)	127 (17%)	147 (19,6%)	278 (37,2%)	4
Deauville	144 (6,9%)	415 (19,8%)	602 (28,7%)	477 (22,8%)	455 (21,7%)	3,5
Saint-Arnoult	6 (1,5%)	54 (13,4%)	103 (25,5%)	105 (26%)	135 (31%)	4
Saint-Pierre-Azif	0	3 (4,9%)	3 (4,9%)	14 (23%)	41 (67,2%)	5,4
Touques	58 (3,3%)	322 (18,2%)	485 (27,4%)	401 (22,6%)	504 (28,5%)	3,7
Tourgéville	24 (5%)	98 (20,3%)	96 (19,9%)	89 (18,5%)	174 (36,1%)	3,9
Trouville/Mer	243 (9,5%)	501 (19,6%)	694 (27,2%)	531 (20,8%)	580 (22,8%)	3,5
Vauville	0	1 (1,1%)	11 (12,3%)	30 (33,7%)	47 (52,8%)	5,1
Villers/Mer	73 (5,4%)	378 (28%)	315 (23,3%)	233 (17,3%)	349 (25,9%)	3,6
Villerville	10 (2,8%)	28 (8%)	68 (19,4%)	107 (30,5%)	138 (39,3%)	4,4
TOTAL CC 2007	604 (5,9%)	2 045 (20,1%)	2 559 (25,1%)	2 180 (21,4%)	2 789 (27,4%)	3,7
TOTAL CC 1999	681 (7,3%)	1 777 (19,1%)	2 435 (26,1%)	2 086 (22,4%)	2 333 (25,1%)	3,6

Sources : RGP INSEE.

■ Une majorité des résidences principales occupée par leurs propriétaires

Depuis 1982, la Communauté de Communes compte davantage de ménages propriétaires de leur résidence principale que de locataires.

Bien que relativement présent, le parc locatif a vu son importance faiblir au cours du temps, passant de 50,9 % des résidences principales en 1982 à 48,7 % en 1999 et 45,5 % en 2007.

Cette tendance est observable dans toutes les communes (notamment à Deauville, Saint-Pierre-Azif, Tourgéville et Vauville qui ont perdu des logements locatifs), exceptée à Saint-Arnoult grâce à une opération immobilière en 2003.

Si cette donnée reflète l'attrait pour le territoire et le choix des ménages, ceci peut aussi conduire à terme, à une incapacité à développer une offre diversifiée, notamment en faveur des

populations au patrimoine et au revenu peu ou moyennement élevés.

Un parallèle peut effectivement être dressé entre cette érosion de l'offre locative et la baisse des moins de 40 ans.

L'interdépendance entre structure de la population, l'évolution des modes de vie et le parc de logements (taille, mode d'occupation...) renseigne sur les logements à prévoir en fonction des populations à enjeux.

Deauville (21,9 %), Trouville-sur-Mer (29,4 %) et Touques (21,9 %) rassemblent près des $\frac{3}{4}$ (73,2 %) des logements locatifs de la CCCCCF.

Dans une moindre mesure, Villers-sur-Mer dispose également d'un parc locatif relativement important (37,6 % de ces logements, représentant 11,1 % des logements locatifs de la CCCCCF).

■ Une offre locative aidée importante et en progression

Si la part des logements locatifs tend à baisser dans le temps, celle des logements sociaux tend paradoxalement à augmenter. **En 2007, la Communauté de Communes disposait de 1 870 logements sociaux**, représentant 18,4 % de l'ensemble de son parc de résidences principales, contre 18,2 % en 1999.

L'intercommunalité possédant moins de 50 000 habitants (et aucune commune de plus de 15 000 habitants), elle n'est pas soumise à l'obligation de compter 20 % de

logements sociaux, ce qui ne l'empêche pas de se rapprocher de cette proportion.

Logiquement, ce sont également Deauville Trouville-sur-Mer et Touques qui rassemblent la grande majorité (86,1 %) des logements aidés de la CCCCCF, Villers-sur-Mer en accueille 7,9 %.

Les "petites" communes (Bénerville-sur-Mer, Saint-Pierre-Azif et Vauville) ne possèdent aucun logement locatif social sur leur territoire.



Ces proportions de logements sociaux - différenciées selon les communes - constituent une caractéristique spécifique à la Côte Fleurie : on ne les retrouve que rarement dans les sites touristiques littoraux, où la prééminence des résidences secondaires a généralement laissé peu d'espace au locatif social.

Par exemple, au niveau du SCOT du Nord Pays d'Auge, seule la Communauté de Communes de l'Estuaire de la Dives atteint, grâce au parc social de Dives-sur-Mer, des proportions semblables (20 %), les autres communautés de communes présentant des chiffres bien inférieurs.

Compte-tenu du rythme constructif et des objectifs du PLH, on peut estimer qu'à l'échelle de la Communauté de Communes la proportion de 20 % de logements sociaux sera atteinte dans les années à venir. Cela témoigne à la fois

d'une mixité sociale importante et d'un équilibre résidentiel et économique. En effet, cette proportion de logements sociaux permet de loger sur place une proportion non négligeable des travailleurs du pôle d'emploi, à base touristique, que le littoral de la Côte Fleurie représente.

Il est à noter que, selon le fichier FILOCOM (*fichier émanant de sources à la fois fiscales et du Ministère chargé du Logement*), en 2009, la proportion d'habitants permanents de la Communauté de Communes à être logés dans le parc social est un peu plus élevée, atteignant 18,69 % des ménages fiscaux de la communauté (il peut y avoir plusieurs ménages fiscaux dans une même famille, ce qui explique que le nombre de personnes des ménages fiscaux soit un peu supérieur à celui des habitants au sens du recensement de l'INSEE...).

Population totale des ménages fiscaux						
Libellé de la zone	Résidences principales	Résidences principales	Résidences principales	Résidences principales	Total	Personnes logées dans des logements sociaux
	Autres	Locatif HLM SEM	Locatif privé	Propriétaire occupant		
Benerville-sur-Mer	29		172	331	532	0,00%
Blonville-sur-Mer	50	187	338	1 170	1 744	10,69%
Deauville	327	962	1 015	2 028	4 332	22,21%
Saint-Arnoult	36	66	324	688	1 114	5,93%
Saint-Pierre-Azif	11		35	134	180	0,00%
Touques	48	1 195	1 184	1 715	4 141	28,85%
Tourgéville	25		211	706	942	0,00%
Trouville-sur-Mer	240	1 323	1 316	2 458	5 335	24,79%
Vauville	39		36	158	233	0,00%
Villers-sur-Mer	130	376	705	1 813	3 024	12,42%
Villerville	53	70	159	493	774	8,98%
CC Cœur Côte Fleurie	986	4 177	5 494	11 693	22 349	18,69%

Source : Observatoire de l'habitat de Cœur Côte Fleurie- Fichier FILOCOM 2009

En effet, dans le parc social, la proportion de “grands” ménages est un peu plus

importante que dans les autres secteurs du parc résidentiel.

Taille des ménages (2009)							
Libellé de la zone	Locatif HLM SEM	Locatif HLM SEM	Locatif HLM SEM	Locatif HLM SEM	Locatif HLM SEM	Locatif HLM SEM	Locatif HLM SEM
	Ménage de 1 personne	Ménage de 2 personnes	Ménage de 3 personnes	Ménage de 4 personnes	Ménage de 5 personnes	Ménage de 6 pers. ou plus	Sans signification
Benerville-sur-Mer							
Blonville-sur-Mer	21	19	9	10	7	4	
Deauville	147	105	64	53	20	14	1
Saint-Arnoult	17	4	2	5	3		1
Saint-Pierre-Azif							
Touques	185	132	84	59	24	22	1
Tourgéville							
Trouville-sur-Mer	274	146	89	57	33	15	
Vauville							
Villers-sur-Mer	50	35	19	26	14	4	
Villerville	6	3	3	6	5		
TOTAL Cœur Côte Fleurie	700	444	270	216	106	59	3

Source : Observatoire de l'habitat de Cœur Côte Fleurie

L'accession aidée à la propriété concerne près de 50 ménages par an, qui bénéficient du Prêt à Taux Zéro, excepté en 2008, avec la baisse de la construction (dernière année disponible).

Si le marché locatif aidé à Deauville, Touques et Trouville-sur-Mer, et dans une certaine mesure à Villers-sur-Mer est important, l'offre en accession aidée est elle beaucoup plus rare.



■ **Une part non négligeable de logements inconfortables.**

De par son caractère récent et l'investissement qu'il représente, le parc de résidences principales de la CCCCFF fait état d'un niveau de confort élevé, qui s'améliore nettement depuis le recensement de 1999, notamment pour ce qui est du confort partiel.

Cependant, plus de 3 % du parc de logements ne possédait pas les installations sanitaires de base en 2007 (soit 1 243 logements).

Ces logements sans confort concernent principalement les logements vacants que l'on retrouve dans les grandes communes, mais, au global, le parc des communes moins peuplées comporte une part plus importante de logements sans confort.

Par ailleurs, l'**Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)** n'a délivré aucune subvention en 2002, 2003, 2004 ou 2005 pour des propriétés dégradées ou des logements insalubres.

Le confort du parc en 1999 et 2007 (source : RGP INSEE)

	1999		2007	
	Confort partiel	Sans confort	Confort partiel	Sans confort
Benerville/Mer	222 (17,9%)	19 (1,5%)	201 (16,3%)	12 (1%)
Blonville/mer	380 (15,3%)	58 (2,3%)	351 (12,8%)	40 (1,4%)
Deauville	1 219 (16,3%)	192 (2,5%)	1 070 (13,5%)	166 (2,1%)
Saint-Arnoult	110 (15,5%)	20 (2,8%)	103 (11,4%)	18 (2%)
Saint-Pierre-Azif	41 (32,3%)	18 (14,2%)	39 (28,9%)	12 (8,9%)
Touques	216 (10,6%)	60 (2,9%)	183 (6,8%)	51 (1,9%)
Tourgéville	132 (6,4%)	72 (3,5%)	112 (4,6%)	53 (2,2%)
Trouville/Mer	2 887 (37,8%)	532 (7%)	2 270 (27,9%)	483 (5,9%)
Vauville	42 (34,4%)	16 (13,1%)	33 (25,6%)	11 (8,5%)
Villers/Mer	1 372 (15,1%)	381 (4,2%)	1 193 (12,7%)	334 (3,6%)
Villerville	422 (50,5%)	66 (7,9%)	396 (49,1%)	63 (7,8%)
TOTAL CC	7 043 (20,8%)	1 434 (4,2%)	5 951 (16,2%)	1 243 (3,4%)

(Les chiffres entre parenthèses correspondent au poids dans l'ensemble du parc de logements)

■ Le parc potentiellement indigne (PPI)

Une note du CRESGE, réalisée en 2011 pour la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, permet de faire le point sur la persistance d'un habitat potentiellement indigne dans le territoire de la CCCCCF.

Comme le rappelle cette note, l'ANAH a réalisé une exploitation des données de FILOCOM pour identifier et caractériser le parc potentiellement indigne (PPI).

L'analyse a pour objet de croiser les caractéristiques des logements avec le revenu des occupants. Sont identifiés comme appartenant à la catégorie PPI :

- les logements (ayant une fonction de résidences principales) classés en catégorie 6 (ordinaire) dont les occupants ont des revenus inférieurs à 30 % du plafond HLM ;
- les logements (ayant une fonction de résidences principales) classés en catégorie 7 et 8 (de « médiocre » à « délabré ») dont les occupants ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources HLM.

La limite de cette analyse est que le classement cadastral est imparfait pour rendre compte de la qualité du logement, notamment parce que les données ne sont pas toujours actualisées suite à des travaux de réhabilitation par exemple.

Dans ce cadre, le nombre de **logements PPI est évalué à 700 pour l'ensemble du territoire de la CCCCCF**, soit 6,3% des résidences principales, taux supérieur à celui de l'ensemble du département du Calvados (4,9%).

Le taux est particulièrement élevé à Villerville, commune qui se caractérise par une part importante de logements construits avant 1915 (64 % contre 29 % en moyenne pour l'ensemble de la Communauté de communes).

Les communes qui sont concernées par les effectifs les plus élevés de logements PPI sont évidemment les communes ayant le parc de logements le plus important (2 900 à Trouville-sur-Mer, 2 400 à Deauville, 1 800 à Touques, 1 500 à Villers-sur-Mer).

Notons que l'effectif élevé de Trouville-sur-Mer s'explique à la fois par la taille de la commune et le taux élevé de logements PPI par rapport au nombre de résidences principales (9,5%).

Nombre de résidences principales appartenant à la catégorie "parc potentiellement indigne" (PPI)

Communes	Nombre de logements PPI	% par rapport au nombre de résidences principales
Bénerville-sur-mer	21	7,50%
Blonville-sur-mer	47	5,60%
Deauville	123	5,10%
Saint-Arnoult	28	6,20%
Saint-Pierre-Azif	données "secrétisées"	
Touques	40	2,20%
Tourgéville	25	4,90%
Trouville-sur-mer	276	9,50%
Vauville	données "secrétisées"	
Villers-sur-mer	75	4,90%
Villerville	62	17,30%
TOTAL CCCCCF	709	6,30%



Certaines caractéristiques de ce parc potentiellement indigne peuvent être repérées :

- Les trois quarts des logements PPI sont antérieurs à 1949 (68,6% pour le Calvados) ; dans les communes de Deauville et de Villerville, les logements antérieurs à 1949 représentent presque l'intégralité des logements appartenant à la catégorie PPI (respectivement 89,4 et 87,1%) ;
- Les occupants sont un peu plus souvent locataires et un peu moins souvent propriétaires (respectivement 44,7 et 47,5% dans le territoire de la CCCCCF, 43,6 et 48,2% dans l'ensemble du département) ; alors qu'à Villerville, les logements appartenant à la catégorie PPI sont quasiment tous occupés par leurs propriétaires (pourcentages supérieurs à 90%), une part significative concerne le locatif à Deauville et à Trouville-sur-Mer (51% dans les deux cas).
- Le PPI est plus souvent associé à des situations de suroccupation (lourde ou légère) : 16,5% contre 10,7% ;
- Les logements sont plus souvent occupés par des plus de 65 ans (45,8 contre 41,7%).

Un faible nombre de signalements au Pôle Départemental Habitat Indigne concernent la Communauté de Communes.

Ce pôle départemental rassemble autour de la DDTM les institutions concernées par les problématiques d'habitat indigne : services d'hygiène des villes (Caen et Lisieux), ARS, DDCS, Préfecture et Sous-Préfectures, CAF, MSA et PACT, Comité Départemental de l'Habitat Rural, Habitat et Développement.

Cette commission a examiné, en 2011, 63 dossiers pour l'ensemble du département.

Trois d'entre eux concernent le territoire de la CCCCCF :

- A Trouville-sur-Mer, un arrêté de péril en 2008 ; les locataires avaient été relogés ; les travaux sont bientôt terminés ;
- A Touques, un arrêté d'insalubrité irrémédiable pris en juillet 2007 : le locataire n'a pas accepté les propositions de logement qui lui ont été faites. De nouvelles solutions de logement seront proposées ;
- A Tourgéville, un arrêté de péril : le logement est vacant, l'état du bâtiment nécessiterait la démolition, le propriétaire se voit refuser par la commune l'autorisation de travaux.

Que ce soit à l'échelle de l'ensemble du département ou de la Communauté de Communes, les signalements sont peu nombreux. Ce faible nombre ne rend évidemment pas compte de la réalité.

Dans les faits, beaucoup de locataires se satisfont de la situation dans laquelle ils se trouvent parce que le loyer est faible. Ils craignent qu'en signalant l'insalubrité, ils devront faire face à des dépenses plus élevées.

De même, de nombreux propriétaires occupants n'ont pas les moyens financiers pour engager des travaux. Les plus âgés se satisfont d'un faible niveau de confort, parce qu'ils ont toujours vécu ainsi.

Les permanences tenues par le PACT du Calvados à Deauville, dans le cadre de la convention avec la CCCCCF, ne permettent pas toujours de détecter les situations d'insalubrité parce que les personnes concernées ne se manifestent pas.

■ L'offre en structures d'hébergement

Un foyer d'hébergement des personnes sans domicile fixe, « Le Trait d'Union », ouvert depuis 2005, possède une capacité d'accueil de 11 personnes sans domicile fixe.

Situé à Trouville-sur-Mer, il est géré par la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, propriétaire de l'ensemble.

Quatre veilleurs, se relaient pour accueillir les personnes sans domicile fixe en soirée et la nuit du lundi au vendredi et

également, en journée, le samedi et le dimanche.

Les personnes sans domicile fixe bénéficient d'un accueil, du gîte et couvert moyennant une participation quotidienne de 2,50 €.

Les veilleurs réorientent les personnes vers le CCAS prescripteur de la demande d'hébergement pour les difficultés d'ordre social.

■ L'accueil des gens du voyage

La Communauté de Communes respecte la réglementation du Schéma directeur d'accueil des gens du voyage.

Elle met à disposition un terrain situé à Villerville, d'une surface de 6 hectares. Cette aire de grand passage, ouverte en juillet et août, est homologuée pour l'accueil de 250 caravanes.

La Préfecture, en coordination avec les

services de la Communauté de Communes, gère le planning d'occupation de l'aire d'accueil des gens du voyage.

La Communauté de Communes propose la mise à disposition de l'eau sur le terrain, ainsi que la collecte des ordures ménagères contre une participation financière. L'électricité n'est pas fournie et reste à la charge de l'occupant.





C/LA DEMANDE RESIDENTIELLE

■ L'analyse quantitative de la demande et les besoins

L'analyse quantitative globale de la demande et des besoins se fonde sur une évolution de la population à terme, notamment au travers de l'accueil d'une population plus active, réduisant ainsi les besoins liés au desserrement des ménages. Ceci aboutit à une projection de la taille des ménages à 1,94 personnes par logement en 2030, contre 2,02 aujourd'hui.

De ce fait, les besoins en logement liés au desserrement (qui a absorbé 26,5 % de la construction neuve dans la dernière période) seraient moins importants proportionnellement, réduisant d'autant le besoin global en construction neuve.

Le tableau de la page suivante montre le « **point mort** » de la **Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie depuis 1999, qui a été en moyenne de 325 logements par an** (le point mort est le nombre de logements nécessaires pour maintenir une population à son niveau actuel ; au-dessus de ce chiffre, la population commence à s'accroître ; en dessous, elle tend à diminuer...).

Pour la période à venir, jusqu'en 2030, le calcul montre que, dans le cadre d'un objectif de taille des ménages à 1,94 à 2030, le desserrement ne nécessiterait plus que 460 logements, soit 26 logements par an, contre 90 pour la période antérieure.

De la même manière, le besoin en résidences secondaires est calibré à 56 logements par an jusqu'à 2030 (+ 1 000

pour l'ensemble de la période), ce qui représente une très forte diminution par rapport à la période antérieure, amplifiant la tendance observée depuis quelques années.

Il y a donc une forte inflexion dans le mode de développement résidentiel envisagé, avec une Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie plus active qu'auparavant.

Dans ce cadre, les besoins quantitatifs globaux peuvent être estimés de la manière suivante :

- Compte-tenu des perspectives démographiques (soit environ 24 000 habitants en 2030) l'estimation, au sens de l'article R. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation, des besoins en résidences principales à 2030 sont de l'ordre de **2 000 logements** (1000 en résidence secondaire et logements vacants, soit un total de 3 000).
- Cette répartition entre résidences principales et résidences secondaires, plus favorable qu'aujourd'hui aux résidences principales, liée à l'évolution prévisionnelle du desserrement, conduit à un besoin global de constructions neuves plus faible que le niveau atteint depuis 2000 (environ 167 logements/an jusqu'à 2030 contre 220 de 2000 à 2010).

LE DESSERREMENT DES MENAGES : UNE TENDANCE HISTORIQUE A LA DIMINUTION DU NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR LOGEMENT

La croissance du parc de résidences principales a logiquement accompagné l'évolution démographique mais de façon plus soutenue. Cet écart est justifié par le desserrement des ménages.

En effet, si l'on voulait accueillir le niveau de population de 1999 (20 273 habitants) mais dans la structure actuelle des ménages (2,02 personnes par foyer), 10 036 résidences principales auraient été nécessaires, soit 724 logements principaux supplémentaires.

Ainsi, sur les 845 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2007, 724 (85,7 %) ont servi à maintenir le niveau de population de 1999, et 121 à accueillir la croissance démographique (+ 290 habitants, soit 2,39 personnes par logement pour ces nouveaux arrivants).

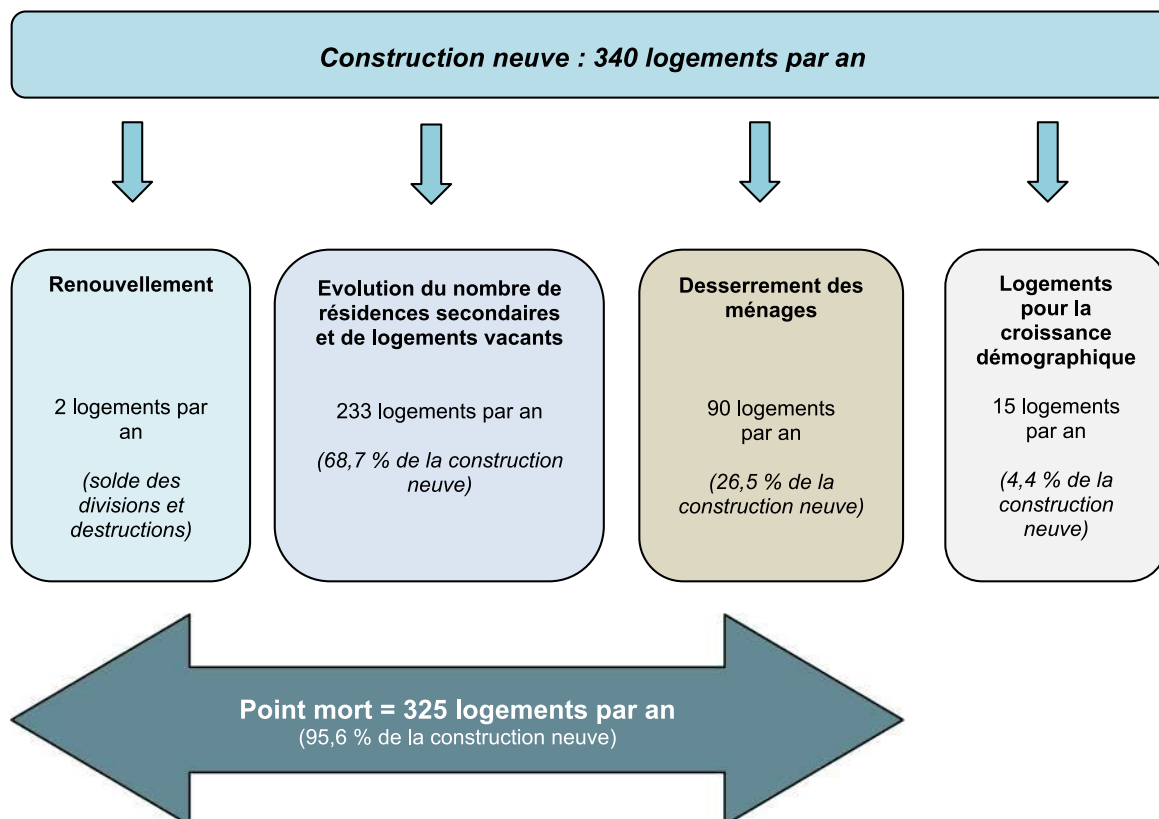
Ce desserrement est lié avant tout au vieillissement de la population : plus il y a de personnes âgées, plus il y a de ménages qui ne comptent que deux ou une personne. Les départs pour études des jeunes, les séparations..., jouent également un rôle dans cette tendance universelle et très ancienne.

Ce sera donc avant tout l'âge moyen de la population, qui évoluera en fonction de l'âge moyen des nouveaux arrivants, qui déterminera le niveau du desserrement futur.



Le point mort de 1999 à 2007 : récapitulatif de l'affectation des logements neufs

(Point mort : calcul du nombre de logements nécessaires pour garder une même population, compte tenu du desserrement résidentiel)



Lecture :

De 1999 à 2007, le desserrement des ménages (diminution tendancielle du nombre de personnes par ménage) a utilisé en moyenne 90 logements par an, tandis que l'accroissement du nombre des résidences secondaires en utilisait 233.

La construction neuve totale (toutes catégories ; résidences secondaires + principales) étant chaque année de 340 unités en moyenne, il ne restait que 15 logements pour accueillir des populations nouvelles.

De 1999 à 2007, il a fallu en moyenne 325 logements par an pour garder la même population, faire face au desserrement résidentiel et développer les résidences secondaires.

■ Les revenus des locataires et des propriétaires

Il y a 5,5 % des propriétaires et 12,5 % des locataires hors parc social qui présentent des revenus inférieurs à 30 % du plafond HLM : le parc locatif privé joue donc partiellement le rôle de parc social de fait, tandis qu'une partie du parc de propriétaires-occupants est le fait de personnes souvent âgées disposant de moyens faibles.

Ces données sur les revenus des habitants permanents corroborent les chiffres du parc sans confort : la corrélation entre les revenus des

habitants, notamment des personnes âgées, et l'absence de confort est forte, et il existe sur le territoire de CCCCCF une population âgée, traditionnellement propriétaire de son logement, qui peine à l'entretenir et à améliorer son confort.

De la même façon, il existe un marché résiduel du locatif libre, notamment pour des locataires anciens, qui constitue un marché résiduel et "par défaut", où les valeurs locatives ne permettent pas d'améliorer le confort résidentiel.

Pourcentage de revenu par rapport aux plafonds HLM						
Libellé de la zone	Locatif privé	Locatif privé	Locatif privé	Locatif privé	Locatif privé	Locatif privé
	1. Inférieur ou égal à 30 %	2. De 30 % à 60 % inclus	3. De 60 % à 100 % inclus	4. De 100 % à 130 % inclus	5. De 130 % à 150 % inclus	6. Supérieur à 150 %
Benerville-sur-Mer	12	14	30	15	5	9
Blonville-sur-Mer	18	42	66	32	9	21
Deauville	81	106	189	88	36	84
Saint-Arnoult	15	34	63	31	6	12
Saint-Pierre-Azif	2	2	4	1	2	1
Touques	46	130	212	107	28	55
Tourgéville	12	15	31	16	6	25
Trouville-sur-Mer	107	183	259	87	33	86
Vauville	1	3	6	3	1	4
Villers-sur-Mer	70	110	164	47	12	26
Villerville	10	19	22	13	6	9
CC Cœur Côte Fleurie	374	658	1046	440	144	332

Source : Observatoire de l'habitat de Cœur Côte Fleurie- Fichier FILOCOM 2009



■ L'analyse qualitative de la demande et les besoins

- L'analyse des revenus des ménages de la CCCCCF montre que 2 078 ménages présentent des revenus inférieurs au plafond HLM, dont 374 disposent de revenus inférieurs à 30 % de ce plafond.

L'ensemble des ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond est donc de 20,5 % du total des ménages, hors parc social.

Il peut être raisonnablement estimé que pour l'avenir, cette proportion se maintiendrait dans le temps, avec, en 2030, un nombre de ménages situés sous le plafond HLM de l'ordre de 2 500.

- Le besoin en logements locatifs sociaux et accession sociale peut alors, à 2030, être estimé à 30 % de ce chiffre, soit 750 logements (qui représenteraient une proportion de 25 % au sein d'un effort constructif total de 3 000 logements, et 37,5 % de la construction de résidences principales).
- Cette construction de 750 logements aidés serait de nature à permettre une mixité sociale, générationnelle et plus généralement, une diversité résidentielle satisfaisante, outre la contribution de ces logements à l'accueil d'une population principale et active.
- Sur le plan qualitatif, ces objectifs chiffrés supposent également un effort spécifique en ce qui concerne le confort du parc, afin de remettre sur un marché réel une partie du parc actuellement non fluide.

Cette réflexion conduit à s'interroger sur les OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat).

Les nouvelles OPAH ont notamment comme priorités la précarité énergétique d'une part et l'habitat indigne d'autre part (le Conseil Général du Calvados a signé avec l'Etat un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.)

Les prochaines OPAH pourraient ainsi mobiliser des fonds du grand emprunt en plus des aides de l'ANAH.

- Sur le plan des populations spécifiques, un effort particulier en ce qui concerne le logement des saisonniers est nécessaire : le territoire compte 392 salariés en contrats à durée déterminée (CDD), 27 intérimaires et 78 apprentis et stagiaires¹; compte-tenu de la temporalité des hébergements, une maison des saisonniers et d'autres logements existants pourraient éventuellement servir également aux étudiants dont le nombre devrait croître à Deauville notamment.

Dans tous les cas, un effort spécifique en direction des étudiants sera à réaliser.

On peut estimer qu'à moyen terme, compte tenu des perspectives de développement de l'enseignement supérieur local, entre 50 et 60 logements étudiants spécifiques seraient nécessaires, en complément de l'hébergement dans le tissu locatif général.

¹ Données INSEE RGP 2009

- Six résidences pour personnes âgées sont comptabilisées sur le territoire, et deux projets sont actuellement envisagés (EHPAD à Trouville-sur-Mer et résidence seniors-service à Deauville).

Ce parc répond à une partie de la demande, notamment pour les personnes possédant des revenus supérieurs ou moyens.

Mais l'analyse des populations résidentes montrent la persistance, notamment chez les personnes âgées, de populations défavorisées pour lesquelles la mobilisation des dispositifs existants (Fonds de Solidarité pour le Logement, actions de la sous-commission CODESI de Lisieux, etc...) doit être poursuivie, en parallèle avec une programmation future offrant une typologie de logements adaptée à la demande de ces publics.

▪ **Un marché immobilier qui montre la spécialisation du territoire**

Pour l'immobilier ancien, Deauville est la commune du Calvados dont le prix moyen du m² était en 2007 le plus élevé (4 400 – 5100 €/m²).

En 2010, le m² y a ré-augmenté jusqu'à atteindre 5 500 € (avec des niveaux de prix pouvant localement atteindre 10 000 €/m²), gommant les effets de la crise financière récente (*source : base de données PERVAL*).

Les évolutions du marché immobilier local ressemblent de près à celles du marché parisien, les valeurs étant souvent comparables et les rythmes identiques, ce qui traduit la dépendance du marché local par rapport aux acquéreurs franciliens.

- Enfin, la question de l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite est posée. Au-delà des obligations légales, les logements construits dans les centre-villes pourraient bénéficier de mesures spécifiques permettant qu'une proportion élevée (de l'ordre de la moitié) soient effectivement accessibles.

- La répartition entre résidences principales et résidences secondaires est l'élément crucial de cette analyse.

- Pour favoriser les résidences principales, seuls des moyens indirects sont possibles. Un des leviers utilisables est celui des logements sociaux et en accession aidée ou à prix maîtrisés.

Ce levier permet de garantir pour une durée longue l'occupation principale.

Ces prix, parmi les plus élevés de la façade Manche-Atlantique, sont comparables à ceux observés dans les stations balnéaires françaises les plus importantes et les plus connues (Biarritz, La Baule-Escoublac...), montrant le niveau général de l'attractivité du territoire.

Les prix méditerranéens présentent une structure différente avec des "pointes" plus élevées mais un prix moyen des biens de moindre attrait souvent plus bas, en raison, notamment, d'une qualité constructive sujette à caution selon les professionnels...



Bien que sensiblement moins élevés, les prix de l'immobilier des autres communes de la Communauté de Communes sont également élevés et supérieurs à la moyenne nationale (hors Ile de France et Corse), notamment à Trouville-sur-Mer.

A Touques, le prix moyen du m² est estimé entre 3 000 et 3 500 €, il se situe entre 3 500 et 4 900 € à Villers-sur-Mer (données notariales 2007).

Les prix sont légèrement plus élevés pour les logements anciens que pour les logements neufs soulignant l'intérêt patrimonial du parc.

La grande majorité des transactions concerne des appartements, notamment de petites et moyennes surfaces. Il faut noter que le parc résidentiel collectif est surtout un parc de résidences secondaires, les maisons individuelles étant plus souvent occupées par des résidents principaux.

Ce marché, dominé par les résidences secondaires, implique des acquéreurs provenant en grande partie de l'extérieur du territoire.

En effet, 56,4 % des appartements ont été acquis en 2007 par des franciliens (2,3 % par des anglais, première nationalité étrangère dans la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie comme dans toute la Basse-Normandie).

Il y a donc un fort découplage entre les revenus disponibles sur place et les prix fonciers et immobiliers observés.

Cette forte demande symbolise, une fois de plus, le rayonnement dont jouit la Côte Fleurie.

De plus, le secteur de Lisieux ayant connu une très forte progression de ses prix (+ 10 % / an), on peut s'interroger sur l'interaction de la demande en logements entre les deux territoires, étant donné leur proximité et l'écart de leur marché immobilier (1 599 €/m² en moyenne à Lisieux).

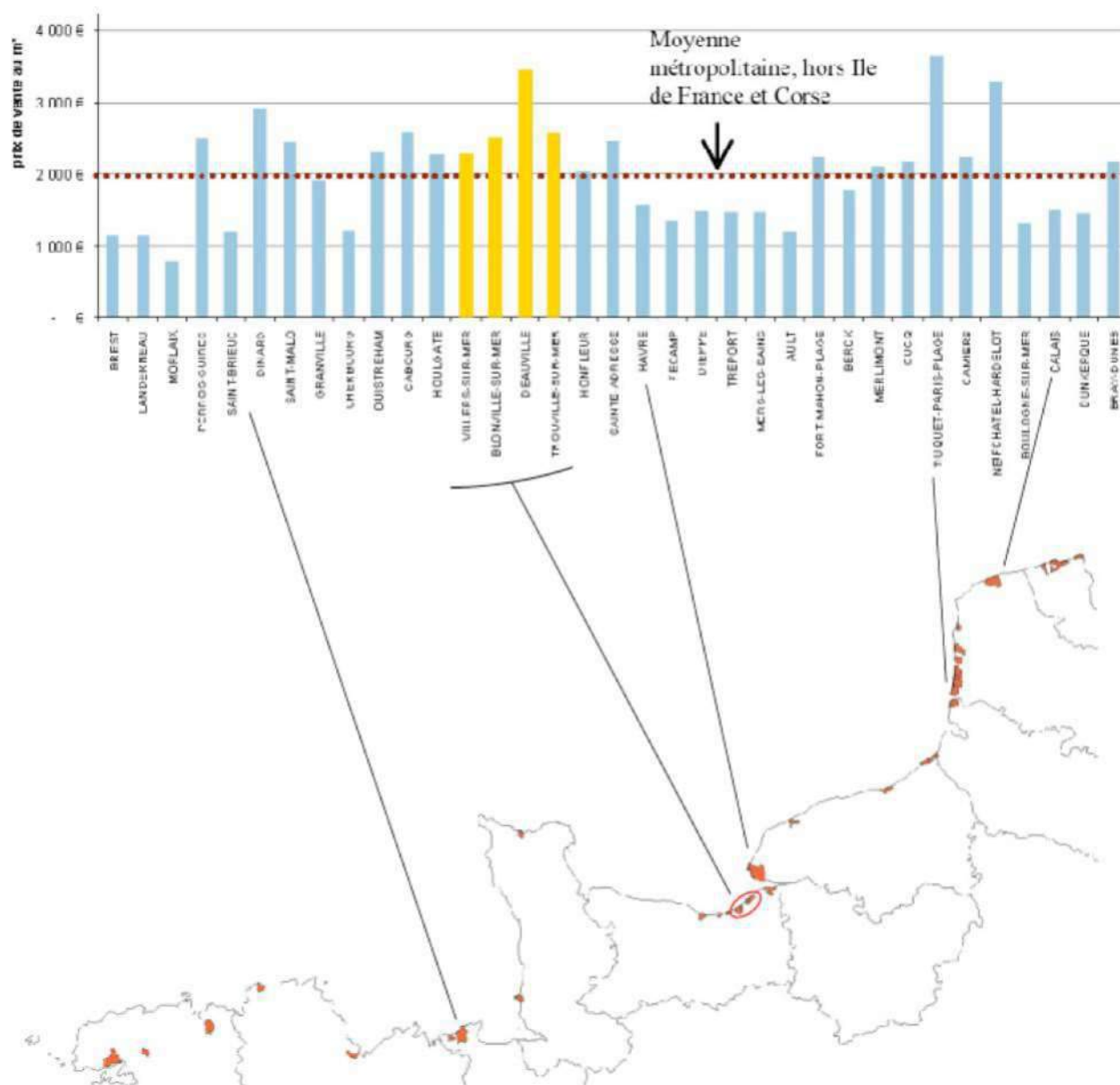
Globalement, ce marché exclusif entraîne une spécialisation du territoire, engendrant des déséquilibres notamment en ce qui concerne la capacité des salariés du pôle économique et d'emploi qu'est devenue la CCCCCF à résider à proximité de leur lieu de travail.

Ce niveau élevé des prix pousse certains ménages parmi les plus modestes à s'éloigner pour se loger, malgré l'existence d'une tendance, récente, mais relativement limitée, à l'accroissement du logement sur place d'actifs d'âge moyen et jeune.

Il impose de toute évidence la poursuite d'un développement résidentiel maîtrisé, mais réel, et diversifié, pour offrir des parcours résidentiels sur place à un nombre croissant d'actifs travaillant dans les entreprises de la Communauté de Communes.

Le niveau des prix confirme donc la très forte attractivité du secteur sur le plan immobilier et foncier, avec les distorsions qui en sont la conséquence, notamment pour les actifs du territoire, et avec une difficulté spécifique liée à la création d'emplois par le tourisme sur place, qui se heurte à la disponibilité foncière et immobilière en raison même du succès touristique indiscutable.

Niveaux de prix immobilier sur la façade de la Manche
(source : Perval-Notaires de France)





LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE RÉSIDENTIELLE ET SON ADAPTATION À LA DEMANDE ET AUX BESOINS DU BASSIN D'HABITAT

Les grandes caractéristiques de l'offre résidentielle de la Communauté de Communes résident avant tout dans son orientation touristique : l'objet principal de l'activité économique de ce territoire n'est pas des usines ou des magasins, mais des résidences secondaires.

L'habitat est à la fois un sujet et un objet de l'activité du territoire.

Au sein de l'offre résidentielle, les enjeux principaux concernent la diversité du parc et sa rénovation.

Contrairement à bien d'autres territoires littoraux touristiques, la proportion de logements sociaux n'est pas négligeable, mais l'évolution des prix immobiliers crée **un besoin spécifique en ce qui concerne l'habitat à prix maîtrisés**, en particulier pour ce qui est des jeunes actifs (primo-accédants).

Le second enjeu de l'offre est celui de la rénovation/requalification du parc. La proportion de logements sans confort est relativement élevée en raison du vieillissement de la population et de l'existence d'une population âgée disposant de ressources faibles.

La question d'une action sur le parc ancien, en particulier une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), est donc posée avec acuité.

La demande peut être cernée par l'évolution des prix immobiliers et par le niveau de la vacance résidentielle.

Ces indicateurs traduisent une très forte tension résidentielle que la disparité des rythmes de croissance de la population et des emplois transcrit également : de plus en plus de ménages qui travaillent dans la Communauté ne peuvent, faute d'offre à des prix accessibles, résider sur place.

Le déséquilibre le plus important du développement de la communauté réside donc dans cette relative inadaptation de l'offre résidentielle à la demande locale (celle du bassin d'habitat, que le périmètre de la Communauté constitue de facto). Ce déséquilibre est avant tout qualitatif puisqu'il porte sur la rareté des logements accessibles aux ménages actifs.

■ Une programmation rendue difficile par la crise

Comparée aux années 90, durant lesquelles furent construits environ 500 logements par an, la dernière décennie marque un net ralentissement de la production de logements.

Les données SITADEL indiquent en effet une production moyenne d'au moins 220 logements par an pour la dernière période, (données incomplètes, notamment pour 2009), soit une réduction de plus de la moitié du rythme constructif.

Ce ralentissement général s'explique par celui des résidences secondaires. Il est

évidemment lié (cf. introduction) à la crise immobilière pour la période 2008/2009, mais, pour l'ensemble de la période 2000/2009, à la raréfaction foncière progressive. Celle-ci est liée à des phénomènes d'application de la loi Littoral, d'urbanisme (mise en œuvre du PLU) et, plus généralement, de contraintes renforcées à l'échelle du territoire.

Les quatre principales communes recueillent plus de 80 % des nouvelles constructions, malgré la perte d'habitants des communes centres.

Nouvelles constructions entre 2000 - 2009

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Total par commune
Benerville /Mer	4	1	nd	0	1	nd	2	16	1	0	25
Blonville /Mer	8	2	9	6	3	14	12	34	9	2	99
Deauville	153	63	8	15	54	6	40	145	102	4	590
Saint-Arnoult	9	12	10	77	1	3	4	2	45	nd	163
Saint-Pierre-Azif	1	3	1	1	2	2	2	4	1	2	19
Touques	24	195	0	0	91	55	45	126	5	18	559
Tourgéville	3	29	5	4	0	2	3	0	4	4	54
Trouville /Mer	10	50	2	44	79	9	70	89	14	15	382
Vauville	3	0	2	1	2	2	1	0	nd	0	11
Villers/Mer	25	16	19	3	4	10	72	32	84	1	266
Villerville	5	14	nd	nd	nd	nd	5	2	0	0	26
Total CC par an	245	385	56	151	237	103	256	450	265	46	2 194

Sources : SITADEL. (DREAL BN), 2



Dans le même temps, les documents supracommunaux ont établi une programmation supérieure aux constructions réalisées.

En effet, le PLH de la CCCCCF, ayant le même périmètre que celui du PLU, prévoit la construction totale de 1 670 à 2 090

logements neufs entre 2006 et 2011, dont 400 à 520 logements aidés.

Au premier janvier 2010, ces objectifs étaient remplis à environ 50 – 60 %, à peu près équitablement répartis entre les différents groupements de communes identifiés par secteur géographique.

Bilan du PLH.

Groupes de communes	Objectifs communaux	Objectifs du PLH		Effectivement réalisés entre 2006 et 2009 (inclus)	Restant 2010-2011
		Total construction neuve	Dont financement aidés	Total construction neuve	Total construction neuve
Trouville Touques Villerville	620	650 / 800	120 / 150	389	250/400
Deauville Saint-Arnoult	700	650 / 800	150 / 200	342	300/450
Benerville Blonville Tourgéville Villers	300	350 / 450	120 / 150	276	50/150
Saint-Pierre- Azif - Vauville	0	20 / 40	10 / 20	10	10/30
Total CCCCCF	1 620	1 670 / 2 090	400 / 520	1 017	610 / 1 080

Sources : PLH, données SITADEL.

Depuis 2010, la situation de la construction neuve a évolué en dents de scie, avec 424 logements construits en 2010 (contre seulement 66 en 2009), et 47 logements plus 47 chambres en 2011, chiffres qu'il faut apprécier au regard d'un objectif global de 300 logements par an en moyenne inscrits au PLH (dont 100 en dehors du territoire de la CCCC).

Pour les trois dernières années connues, un projet de construction de 40 logements sociaux (22 PLAI-I et 18 PLS) a été reconnu éligible par la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie aux aides spécifiques créées par le PLH.

Pour ce qui concerne l'action foncière, un projet de convention foncière avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) est en cours de finalisation. La commune de Tourgéville a délibéré en 2011 pour déléguer son droit de préemption à l'EPFN et la commune de Villers-sur-Mer a fait de même en 2012.

De plus, 5 communes ont identifié 10 sites susceptibles de recevoir des opérations sociales et/ou intermédiaires.

Enfin, le PASS-FONCIER a été mis en œuvre depuis 2009 pour alléger le coût du foncier pour les primo-accédants.

En ce qui concerne l'amélioration de l'habitat, les permanences du PACT-ARIM ont été poursuivies et 241 logements (2009/2010/2011) ont bénéficié des aides à l'amélioration de l'habitat et à la réfection des façades (1 539 aides accordées depuis 1998).

La réflexion sur la mise en place d'une ORIL (Opération de réhabilitation de

l'immobilier de loisirs) n'a pas véritablement progressé.

Mais on note un progrès en ce qui concerne **la réalisation d'hébergements pour les saisonniers** : un investisseur travaille sur le montage d'une opération comprenant, outre une trentaine de logements privés, 5 logements sociaux et 65 logements pour saisonniers en alternance avec des étudiants sur des terrains appartenant à RFF à Deauville.

Ce projet pourrait se concrétiser dès l'entrée en vigueur du présent PLU intercommunal.

Aucune action spécifique, depuis 2009, n'a été réalisée en ce qui concerne l'application du PLH pour les personnes à mobilité réduite (pour ce qui concerne l'habitat ; mais, en application de la Loi, de très nombreuses actions sont engagées en ce qui concerne l'accessibilité des bâtiments et espaces publics) et les personnes âgées dans le secteur social (mais deux projets avancés : EHPAD à Trouville-sur-Mer et résidences-séniors services à Deauville).

Mais **le logement des personnes défavorisées** a fait l'objet de la fixation d'un barème majoré en cas de PLA-I (subvention plancher par logement : 3 000 Euros - subvention plafond par logement : 6 000 Euros) qui a donné lieu à une première application à l'opération de 40 logements sociaux (dont 22 PLA-I) dont il a été traité supra.

Enfin, conformément au PLH approuvé en 2007, un **observatoire du logement** a été créé, qui a donné lieu à une convention de transmission de données avec le DREAL de Basse-Normandie.



Le bilan de la mise en œuvre du PLH de 2007 est donc contrasté, avec, globalement, une difficulté à atteindre les objectifs globaux de construction de logements en raison de la crise économique et financière, qui touche tout particulièrement l'immobilier de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie en raison de son niveau de prix.

Sur le plan qualitatif, la création de logements sociaux a été soutenue par la Communauté de Communes et, outre les

projets financés récemment, de nombreux sites susceptibles de recueillir des logements sociaux ou en accession sociale ont été identifiés et pourront bénéficier du portage par l'EPFN, assurant sur le long terme un flux non négligeable de production de logements sociaux.

De la même manière, l'effort en direction de l'amélioration de l'habitat a été poursuivi, tout comme le travail en direction de l'hébergement des saisonniers et des étudiants.

D/CONCLUSION : BESOINS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS

La confrontation de l'offre et de la demande résidentielle montre un déséquilibre structurel que traduit le marché immobilier et foncier, particulièrement tendu sur le long terme, et qui reste très tenu malgré la crise financière et immobilière actuelle.

Dans ce contexte spécifique, la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie fait face à un besoin de poursuite de son développement résidentiel, pour accueillir de nouvelles populations, pour limiter le vieillissement, et pouvoir loger sur place une proportion plus importante de ses salariés.

Compte tenu d'un objectif démographique fixé à 24 000 habitants à l'horizon 2030, il serait nécessaire de construire 3 000 logements, dont 2 000 résidences principales et 1 000 résidences secondaires pour la même période.

Le besoin quantitatif global est donc de 167 logements par an dans le cadre du présent PLU intercommunal.

Sur le plan qualitatif, l'estimation des besoins conduit à une programmation de l'ordre de 750 logements environ (soit 42 par an en moyenne) sociaux et en accession sociale, soit un volume représentant 37,5 % de la construction neuve des résidences principales.

En addition de ces besoins sociaux globaux, l'hébergement des saisonniers et des étudiants est une priorité de l'action résidentielle communautaire, pour laquelle un projet de construction à Deauville est en cours.

Enfin, la réhabilitation et mise aux normes énergétique des logements anciens, qui reste une problématique actuelle (1 332 logements vacants en 2009 – source : RGP INSEE) demandera des efforts importants, dans le cadre d'une OPAH multithématique dont l'objectif pourrait être de toucher environ la moitié des logements vacants susceptibles d'être utilisés en résidence principale (soit 1/2 de 1 100 logements environ = 550 logements).

LE PLU INTERCOMMUNAL ET LE SCOT DU NORD PAYS D'AUGE

Le territoire de la CCCCCF est couvert par un schéma de cohérence territoriale, approuvé en 2008 et qui constitue un document "supérieur" du point de vue de la hiérarchie des normes juridiques des documents d'urbanisme.

Le SCOT du Nord-Pays-d'Auge indique une programmation d'environ 200 logements maximum par an pour la CCCCCF (hors hameaux de développement), dont environ 1/3 de résidences secondaires et 2/3 de résidences principales.

Le SCOT prévoyait également que dans les communes comptant moins de 30 % de logements sociaux (=la totalité de la CCCCCF), les nouvelles opérations de plus de 30 logements devraient compter 20 % de logements sociaux.

Dans le SCOT, cette programmation est conçue comme un indicateur permettant d'observer une cohérence à l'échelle de tout le territoire du schéma. Elle était précisée pour la période 2008/2013.

Les chiffres qui ont été envisagés sur la base d'une perspective démographique sont donc parfaitement compatibles avec le SCOT, tout comme la proportion envisagée pour les résidences secondaires et les perspectives tracées pour les logements sociaux.



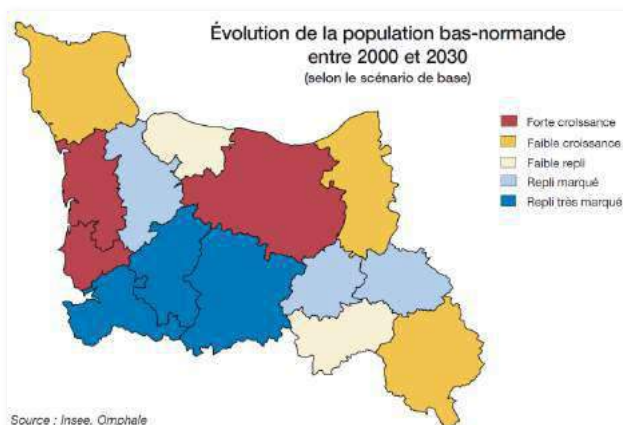
2 UNE PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE QUI RÉVÈLE LES ENJEUX DU TERRITOIRE

■ La place des projections démographiques dans la planification territoriale et le PLU

L'ensemble des caractéristiques démographiques que nous venons d'analyser converge vers une analyse prospective des évolutions à l'horizon d'une génération, c'est-à-dire vers 2030.

L'INSEE a réalisé des projections à 2030 par région, département et bassin de vie qui intègrent le solde naturel et le solde migratoire.

Pour le bassin de vie de Lisieux, qui comprend la CCCC, la population croîtrait de 3 200 habitants à 2030 (+ 3 %), sur la base d'un solde naturel déficitaire et d'un solde migratoire très positif.



Ces projections renseignent peu sur la CCCC, compte tenu des particularités du territoire en termes de classes d'âge et d'interaction résidents principaux / résidents secondaires.

Néanmoins, du point de vue d'un PLU, si l'évolution liée au **solde naturel** (excédent des naissances sur les décès) est d'une relative stabilité et se prête donc assez bien à une projection à long terme, il n'en va évidemment pas de même avec l'autre élément essentiel de l'évolution d'une population : le **solde migratoire** (entrées moins sorties).

Celui-ci résulte avant tout de deux facteurs :

1. **l'attractivité du territoire**, c'est-à-dire la « **demande** » des ménages : où veulent-ils habiter ? veulent-ils changer de domicile ? S'ils habitent le territoire, veulent-ils le quitter ? S'ils ne l'habitent pas, veulent-ils le rejoindre ? Quels sont les profils des immigrants, leurs âges, leurs catégories socio-professionnelles ?

Les déterminants de ces décisions individuelles sont nombreux : prix de l'immobilier, sécurité, éducation, services publics... le tout rassemblé et en quelque sorte dépassé par l'image globale qu'ont les ménages du territoire.

2. **les possibilités effectives de domiciliation (« l'offre »)** qui incluent le nombre de logements disponibles, que ceux-ci résultent du renouvellement urbain ou de l'ouverture à l'urbanisation.

On remarquera que ces deux facteurs constituent précisément **un des enjeux du PLU** lui-même.

■ **Une projection démographique spécifique à l'échelle du PLU**

Dans ces conditions, ce solde migratoire dépend au moins partiellement du PLU et de ses orientations.

Il convient donc de réaliser une projection liée au seul solde naturel sur le seul périmètre de la Communauté de Communes.

Celle-ci a été réalisée par l'équipe E.A.U. avec deux hypothèses :

- **L'hypothèse basse** prolonge les tendances antérieures de la natalité locale sans inflexion autre que celle liée à la pyramide des âges, qui a vu la part des jeunes générations se réduire dans la dernière période.

Elle aboutit à une population en baisse de 1 900 habitants en 2030 (- 9,36 % par rapport à l'estimation 2010).

La baisse s'accroît d'année en année et devient très importante en fin de période.

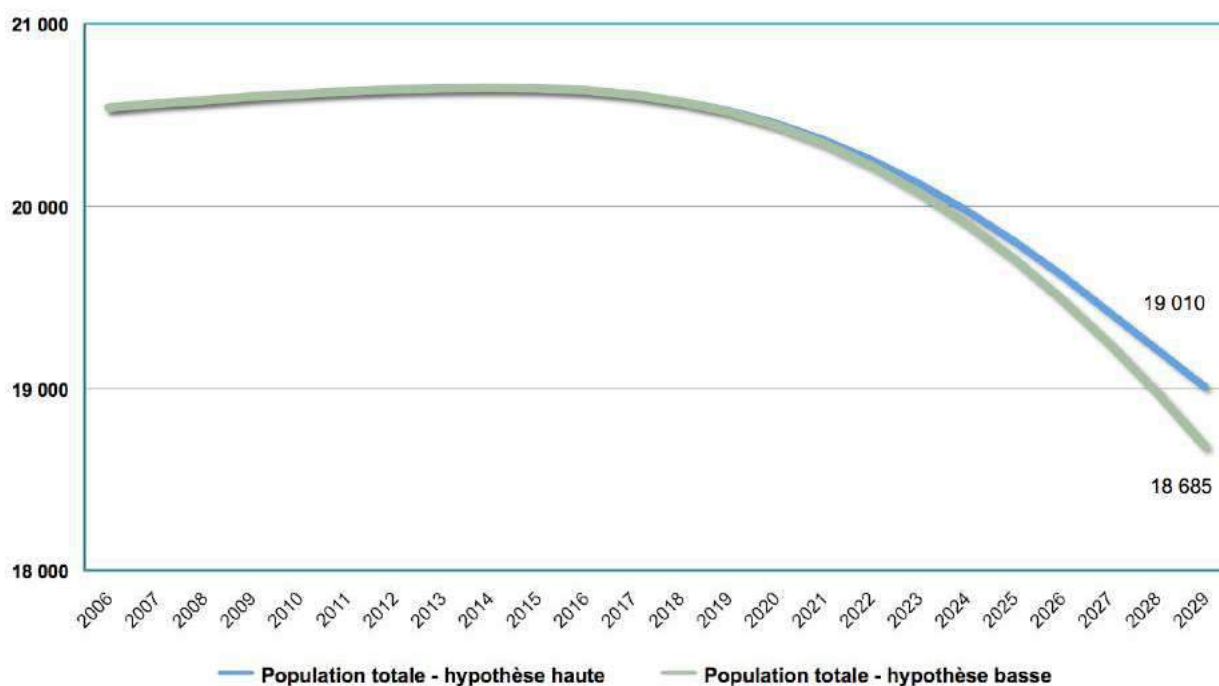
C'est la raison pour laquelle il est difficile dans le diagnostic du PLU de réaliser des prévisions ou des projections de solde migratoire. En effet, puisque le nombre des arrivées est largement déterminé par la politique que la Communauté de Communes déterminera dans le PADD du PLU, notamment en ce qui concerne la création de logements sans lesquels l'accueil de populations nouvelles est impossible.

- **L'hypothèse haute** envisage le maintien d'une natalité un peu plus favorable à cause d'un vieillissement un peu moins prononcé. Elle aboutit à une diminution de la population de seulement 1 600 habitants en 2030 (- 7,78% par rapport à l'estimation 2010).

On constate toujours une diminution importante en fin de période.

Dans tous les cas, le vieillissement s'accroît de façon rapide avec une diminution tendancielle du taux d'activité (rapport entre le nombre d'actifs - qu'ils soient occupés ou au chômage - et la population âgée de 15 à 64 ans).

Dans le cadre de la préparation du PADD du PLU, en fonction des scénarios qui seront réalisés, il conviendra d'ajouter à ces projections de solde naturel des hypothèses de variation liées au solde migratoire afin d'obtenir **des objectifs de croissance totale de la population à 2030**. Le solde migratoire est lui-même relié au nombre de logements que l'on envisage de créer, liés aux surfaces disponibles (en extension ou en renouvellement).



**Projection de population 2010/2030, liée au seul solde naturel –
Périmètre de la CCCC.**

Source : traitement E.A.U., 2010 – données de base INSEE



3 UNE ÉCONOMIE TOURISTIQUE INTENSIVE

(à noter : une étude spécifique sur l'agriculture, réalisée par la SAFER Basse Normandie, est annexée au présent diagnostic)

■ Une activité économique soutenue et dominée par le tourisme

Sur le plan économique, la première caractéristique du territoire est que le tissu économique local est dense au regard de la population permanente.

On compte en effet près de 3 emplois sur place pour 2 actifs occupés habitant le territoire. Le territoire est donc un “pôle d’emploi” à l’égard des territoires voisins, dont les habitants se rendent nombreux, chaque jour, vers la Communauté de Communes

Les communes-centre et les plus peuplées regroupent la majorité de l'appareil économique local.

Deauville, Trouville-sur-Mer et Touques rassemblent en effet 79,1 % des emplois de l'intercommunalité. Villers-sur-Mer et Saint-Arnoult constituent également des pôles d'emplois importants à l'échelle locale.

La dynamique économique est forte, le nombre d'emplois ayant fortement augmenté (+ 2 % par an en moyenne) entre les recensements de 1999 et 2007. Cette progression est supérieure à celle des années 90.

Sur la même période, la Communauté de Communes de Cambremer affiche une croissance annuelle moyenne des emplois de 1,3 %, celle de Blangy Pont l'Évêque de 2,6 %, celle de l'Estuaire de la

Dives de 1,1 % et celle du Pays de Honfleur de 1,7%. La communauté se place donc parmi les plus dynamiques et tire la croissance de l'emploi dans le Calvados (+ 1,4 %).

En revanche, l'activité économique locale a sensiblement ralenti sur la période plus récente, marquée par la crise financière et immobilière qui a débuté en 2008.

L'activité touristique, facteur évident de l'économie locale, est un secteur parmi les plus sensibles aux périodes de crise, étant donné le caractère partiellement comprimable des dépenses touristiques des ménages. Ceci est en particulier vrai des dépenses d'investissement immobilier secondaire.

Si la concentration économique dans les 4 principales communes reste inchangée, il est possible d'observer une érosion de cette concentration pour Deauville, notamment au profit de Saint-Arnoult et de Touques.

Deauville demeure toutefois le pôle économique du secteur, la commune recensant près de 40 % des établissements et des emplois de l'intercommunalité et possède un taux d'emploi de 3,6 (3,6 emplois dans les entreprises de la commune pour 1 actif occupé).



■ Un taux d'activité qui illustre les évolutions récentes du territoire

Le taux d'activité (*rapport entre le nombre d'actifs - qu'ils soient occupés ou au chômage - et la population âgée de 15 à 64 ans*) caractérise le niveau d'activité du territoire : il mesure les ressources humaines du développement économique, la capacité éventuelle du territoire à créer de l'emploi sans recourir à une main d'œuvre externe (en fonction des qualifications).

Dans la Communauté de Communes, le taux d'activité progresse de 70,5 à 71,0 % de 1999 à 2007, le nombre des actifs passant de 8 429 à 8 706.

Ce taux est relativement élevé et lié à un taux d'activité féminin de 66,9 % contre 75,6 % pour les hommes ; la différence, réelle, est cependant moins importante que dans d'autres territoires, montrant un certain "modernisme" des conditions d'activité locale, en lien avec la place des activités commerciales et de service, largement féminisées.

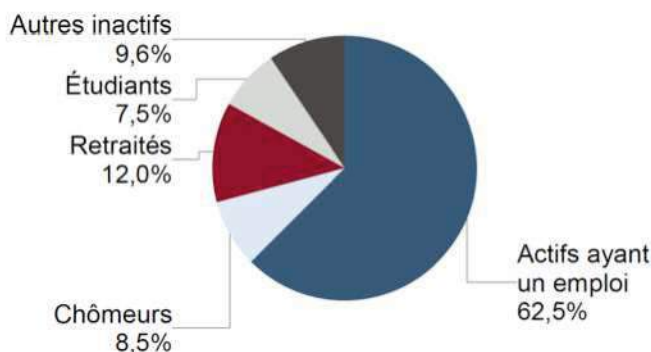
Le taux de chômage au sens de l'INSEE (qui diffère des chiffres souvent annoncés et qui relèvent de la nomenclature du Bureau International du Travail) est de **8,8 % contre 7,5 % en 1999**. Le territoire compte 1 018 chômeurs, contre 1 303 en 1999.

Les effets plus récents liés à la crise économique et immobilière sont de moindre ampleur qu'à l'échelle départementale ou régionale, les activités de service "résistant" mieux que les activités industrielles.

Cependant, le chômage touche plus les femmes que les hommes (55 % des chômeurs sont des femmes) et cette proportion tend à augmenter : les effets de la crise sont ici dissymétriques.

Deux effets de l'évolution de la population active doivent être analysés :

- **La proportion d'élèves et d'étudiants** passe de 8,8 % en 1999 à 7,5 %, signe d'une diminution de cette classe d'âge dans la population, totale, mais également d'une "évasion scolaire" vers d'autres territoires proches ou lointains notamment pour l'enseignement supérieur.
- **La proportion de retraités** s'accroît considérablement, de 9,4 % en 1999 à 12 % en 2007, signe d'un vieillissement de la population mais également de l'arrivée de migrants retraités en nombre importants.



Actifs et inactifs en 2007 dans la Communauté de Communes

Source : RGP INSEE, 2010

Grandeurs économiques par commune

	Entreprises (UNEDIC)		Emplois (INSEE)		Actifs (INSEE)		Taux d'emploi (2007)
	1999	2007 (- 2,5 %)	1999	2007 (+ 0,3 %)	1999	2007 (+ 0,6 %)	
Benerville-sur-Mer	27	22 (- 2,5 %)	123	126 (+ 0,3 %)	185	194 (+ 0,6 %)	0,6
Blonville-sur-Mer	59	49 (- 2,3 %)	216	242 (+ 1,4 %)	477	577 (+ 2,4 %)	0,4
Deauville	470	496 (+ 0,7 %)	4 035	4 542 (+ 1,5 %)	1 551	1 261 (- 2,6 %)	3,6
Saint-Arnoult	44	62 (+ 4,4 %)	394	593 (+ 5,2 %)	339	406 (+ 2,3 %)	1,5
Saint-Pierre-Azif	2	3 (+ 5,2 %)	41	52 (+ 3,0 %)	74	67 (- 1,2 %)	0,8
Touques	93	108 (+ 1,9 %)	1 100	1 475 (+ 3,7 %)	1320	1 668 (+ 3,0 %)	0,9
Tourgéville	30	34 (+ 1,6 %)	241	252 (+ 0,6 %)	319	286 (+ 1,4 %)	0,9
Trouville /Mer	295	299 (+ 0,2 %)	2 377	2675 (+ 1,5 %)	1 811	1 819 (+ 0,1 %)	1,5
Vauville	7	6 (- 1,9 %)	85	92 (+ 1,0 %)	107	116 (+ 1,0 %)	0,8
Villers/Mer	108	117 (+ 1,0 %)	644	808 (+ 2,9 %)	800	912 (+ 1,7 %)	0,9
Villerville	11	14 (+ 3,1 %)	122	123 (+ 0,1 %)	260	323 (+ 2,7 %)	0,4
TOTAL CC	1 146	1 210 (+ 0,7 %)	9 378	10 980 (+ 2 %)	7 243	7 629 (+ 0,7 %)	1,4

Il s'agit ici du taux d'emploi territorial correspondant au nombre d'actifs par emploi sur la zone.

Sources : UNISTATIS 2007, RGP INSEE



■ **La croissance récente des activités économiques du territoire**

Le tableau de la page précédente montre l'évolution des diverses grandeurs économiques du territoire¹.

L'activité touristique, principal pilier de l'économie locale, implique une économie déjà très tertiaisée (plus de 80 % des emplois).

Les secteurs très représentatifs du tourisme émergent ainsi dans la répartition par catégorie économique, en premier lieu desquels l'hébergement et la restauration qui constituaient 23,5 % des emplois en 2008.

A Deauville et Trouville-sur-Mer, on observe une forte concentration de cette activité puisque les hôtels, restaurants et casinos de ces deux communes regroupaient plus de 1 750 emplois, soit près de 15 % des emplois de la Communauté de Communes.

A Deauville, Trouville-sur-Mer, mais aussi à Villers-sur-Mer, est également observable un accroissement de cette surreprésentation des emplois de la catégorie "hôtels, cafés, restaurants, casinos" (HCRC), en particulier pour ce qui concerne les casinos.

Au total, de 1993 à 2009, les casinos du territoire ont presque doublé leur nombre d'emplois.

Au global, l'activité à dominante hôtelière est celle qui a connu la plus forte croissance de ses emplois entre 1993 et 2009.

¹ Pour ce qui concerne les données des entreprises, elles proviennent de la source UNEDIC/UNISTATIS, qui ne recense que les salariés du secteur privé non agricole et exclut donc près du tiers des emplois (public, agriculture...), mais qui offrent une répartition plus détaillée par secteur d'activité. Les tableaux des pages suivantes en sont extraits.

Code NAF 732	Libellé NAF 732	TOTAL 4CF 2009	TOTAL 4CF 1993	DIFFÉRENCE 2009/1993	% évolution 2009/1993
Fonction touristique directe					
5510Z	Hôtels et hébergement similaire	715	584	131	22,43%
5610A	Restauration traditionnelle	672	487	185	37,99%
5610C	Restauration de type rapide	79	72	7	9,72%
9200Z	Organisation jeux de hasard & d'argent	668	238	430	180,67%
5520Z	Hébergement tourist. & aut. hbt courte durée	99	85	14	16,47%
9004Z	Gestion de salles de spectacles	54	48	6	12,50%
5630Z	Débites de boissons	49	46	3	6,52%
5530Z	Terrain camping & parc pr caravane etc.	24	18	6	33,33%
	Total	2 360	1 578	782	49,56%
Fonction touristique indirecte					
9601A	Blanchisserie-teinturerie de gros	80	74	6	8,11%
7820Z	Activ. des agences de travail temporaire	60	52	8	15,38%
7990Z	Autre serv. réservation & activ. connexe	38	39	-1	-2,56%
9329Z	Autres activités récréatives & de loisirs	22	14	8	57,14%
9312Z	Activités de clubs de sports	23	17	6	35,29%
9311Z	Gestion d'installations sportives	20	11	9	81,82%
9002Z	Activités de soutien au spectacle vivant	15	8	7	87,50%
	Total	258	215	43	20,00%

**Emplois salariés du secteur privé,
par code NAF 732,
de 1993 à 2009,
regroupés par fonction économique principale,
pour l'ensemble de la Communauté de
Communes,**

NAF 732 : nomenclature des activités françaises sur 732 postes, la plus détaillée (ex. Codes APE).

Source : UNEDIC/UNISTATIS, traitement E.A.U., 2010

Les emplois indirects du secteur touristique ont également progressé (mais moins nettement) montrant sans doute une intégration, par les établissements hôteliers, de différentes fonctions récréatives, sportives et de loisirs jusque-là souvent exercées en externe.

Le commerce, plus ambivalent, représente également une part importante (21,6 %) des emplois sur le territoire et affiche une croissance soutenue (+ 2,3 % par an en moyenne).

Code NAF 732	Libellé NAF 732	TOTAL 4CF 2009	TOTAL 4CF 1993	DIFFÉRENCE 2009/1993	% évolution 2009/1993
Fonction commerciale					
4711F	Hypermarchés	106	99	7	7,07%
4711D	Supermarchés	244	216	28	12,96%
1071C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	124	135	-11	-8,15%
4771Z	Com. de habillement en mag. spécialisé	224	150	74	49,33%
9602A	Coiffure	94	78	16	20,51%
4719A	Grands magasins	39	41	-2	-4,88%
4772A	Commerce de détail de la chaussure	39	41	-2	-4,88%
4752B	Com. dét. quinc. pein. etc. (mag.>400m2)	37	38	-1	-2,63%
4759A	Commerce de détail de meubles	35	36	-1	-2,78%
9604Z	Entretien corporel	34	35	-1	-2,86%
1013B	Charcuterie	33	35	-2	-5,71%
4723Z	Comm. détail poisson crustacé etc. (ms)	32	31	1	3,23%
1071D	Pâtisserie	31	29	2	6,90%
4772B	Com. dét. maroquinerie & article voyage	30	26	4	15,38%
4711E	Magasins multi-commerces	28	24	4	16,67%
4711B	Commerce d'alimentation générale	27	22	5	22,73%
4754Z	Comm. dét. appareil électroménager (ms)	25	20	5	25,00%
4722Z	Com. dét. viande & prdt avec viande (ms)	23	17	6	35,29%
4764Z	Com. dét. articles de sport en mag. spé.	23	17	6	35,29%
4762Z	Comm. détail journaux & papeterie (ms)	20	11	9	81,82%
9601B	Blanchisserie-teinturerie de détail	20	10	10	100,00%
4759B	Comm. détail autres Equipements du foyer	17	10	7	70,00%
4752A	Com. dét. quinc. pein. etc. (mag.<400m2)	15	9	6	66,67%
4776Z	Com. dét. fleur plante anim. cie + aliments	15	9	6	66,67%
4777Z	Com. dét. art. horlogerie & bijout. (ms)	14	7	7	100,00%
4729Z	Aut. com. détail alim. en mag. spécial.	11	6	5	83,33%
4778A	Commerces de détail d'optique	11	6	5	83,33%
4778C	Autre commerce détail spécialisé divers	21	13	8	61,54%
9609Z	Autres services personnels n.c.a.	22	14	8	57,14%
	Total	1 394	1 185	209	17,64%

Source : UNEDIC/UNISTATIS, traitement E.A.U., 2010

Fait notable, le transfert des emplois du "petit" commerce vers les super- et hypermarchés n'est pas observé sur le territoire. Les commerces les plus directement liés à la fréquentation touristique, notamment les commerces d'habillement, présentent le plus fort taux d'accroissement. Les commerces non touristiques voient quant à eux leurs effectifs évoluer de façon différenciée et chaotique.

Il existe cependant dans la CCCCFC une activité de production qui n'appartient pas aux catégories traditionnelles de l'industrie touristique (**activités de services et bureaux : architectes, métiers de la communication...**) ; cette activité, assez peu représentée, présente une croissance significative d'une capacité de développement.

Cependant, au plan économique général, ces activités très qualifiées de service accompagnent l'effort de développement touristique au sens large : hébergement marchand (hôtels, etc...) et non marchand (résidences secondaires), puisque leur localisation sur place est partiellement liée à la construction, notamment touristique.

Code NAF 732	Libellé NAF 732	TOTAL 4CF 2009	TOTAL 4CF 1993	DIFFÉRENCE 2009/1993	% évolution 2009/1993
Fonction technicienne supérieure					
6920Z	Activités comptables	44	45	-1	-2,22%
8299Z	Autre activité de soutien aux entr. n.c.a.	43	44	-1	-2,27%
9499Z	Aut. org. fonctionnant par adhÉ. volont.	43	43	0	0,00%
6910Z	Activités juridiques	39	39	0	0,00%
6622Z	Act. des agents & courtiers d'assurances	32	29	3	10,34%
6420Z	Activités des sociétés holding	28	22	6	27,27%
7022Z	Conseil pr affaire & aut. cons. gestion	31	28	3	10,71%
7010Z	Activités des sièges sociaux	22	15	7	46,67%
6419Z	Autres intermédiations monétaires	93	77	16	20,78%
7490B	Act. spé. scientif. & techniq. diverses	21	13	8	61,54%
7112B	Ingénierie, Etudes techniques	11	6	5	83,33%
	Total	407	361	46	12,74%

Source : UNEDIC/UNISTATIS, traitement E.A.U., 2010

De ces chiffres découle deux remarques :

- Ils traduisent **un certain déficit des fonctions locales de soutien aux entreprises touristiques**, malgré le potentiel élevé du territoire.
- On touche là, sans doute, aux limites économiques d'un système non urbain où certaines fonctions tendent "naturellement" à se localiser dans les grandes villes (Caen, Le Havre mais surtout Paris).
- Ils montrent que ces secteurs, globalement en fort développement dans les lieux attractifs en France, sont encore limités sur le territoire, par le faible éloignement à Paris et malgré le sentiment généralement partagé sur place que nombre de personnes exerçant ces activités s'établissent dans les faits dans le territoire.



Sans doute le phénomène est-il trop récent pour être bien observé du point de vue statistique et sans doute est-il freiné par le fait que la proximité de l'Île-de-France n'impose pas à ces nouvelles activités le transfert de leur siège social en Basse-Normandie...

Le secteur de la construction est relativement important. Il regroupe environ 8 % des entreprises et des emplois présents sur le territoire intercommunal. Il est soutenu par l'importance de la fonction résidentielle secondaire.

Code NAF 732	Libellé NAF 732	TOTAL 4CF 2009	TOTAL 4CF 1993	DIFFÉRENCE 2009/1993	% évolution 2009/1993
Fonction résidentielle					
8110Z	Act. combinée soutien liée aux bâtiments	196	148	48	32,43%
8010Z	Activités de sécurité privée	121	109	12	11,01%
6831Z	Agences immobilières	106	96	10	10,42%
6832A	Administrat. immeuble & autre bien immo.	33	35	-2	-5,71%
6820B	Location terrain & autre bien immobilier	22	15	7	46,67%
8122Z	Aut. act. nettoyage bâtim. & nett. ind.	19	10	9	90,00%
8121Z	Nettoyage courant des bâtiments	17	10	7	70,00%
4942Z	Services de déménagement	16	9	7	77,78%
7111Z	Activités d'architecture	15	8	7	87,50%
	Total	545	440	105	23,86%
Fonction constructive					
4211Z	Construction de routes et autoroutes	105	88	17	19,32%
4399C	Trav. maçonnerie, gl. & gros oeuvre bâtiment	101	87	14	16,09%
4321A	Travaux Install. Électrique, ds tous locaux	69	53	16	30,19%
4322A	Travaux instal. eau & gaz en tous locaux	41	43	-2	-4,65%
4673A	Com. gros bois & matériaux construction	40	42	-2	-4,76%
4322B	Travaux instal. Équipt thermique & clim.	33	35	-2	-5,71%
4332B	Travaux menuiserie métal. & serrurerie	32	33	-1	-3,03%
4332A	Travaux de menuiserie bois et PVC	26	21	5	23,81%
4339Z	Autres travaux de finition	31	28	3	10,71%
4391B	Travaux de couverture par Éléments	22	15	7	46,67%
4334Z	Travaux de peinture et vitrerie	89	75	14	18,67%
4120A	Construction de maisons individuelles	20	13	7	53,85%
2511Z	Fab. structure métal. & partie structure	14	8	6	75,00%
4333Z	Travaux revêtement des sols et des murs	14	8	6	75,00%
4674B	Cg fourniture pour plomberie & chauffage	17	10	7	70,00%
2363Z	Fabrication de béton prêt à l'emploi	13	7	6	85,71%
4329B	Autres travaux d'installation n.c.a.	13	7	6	85,71%
1623Z	Fab. charpentes et autres menuiseries	12	7	5	71,43%
	Total	692	580	112	19,31%

Source : UNEDIC/UNISTATIS, traitement E.A.U., 2010

Si l'on ajoute au secteur de la construction proprement dit celui de **l'immobilier** (transactions / gestion / maintenance et activités connexes), le total des emplois est de l'ordre de 1 237, soit plus de 17 % de tout l'emploi salarié privé de la Communauté de Communes.

Ces activités liées à l'immobilier sont par ailleurs en forte hausse, reflétant la vigueur du marché immobilier (et pourtant il s'agit de chiffres de 2009, reflétant, au moins partiellement, l'impact de la crise...).

L'industrie et la logistique sont très peu représentées dans l'économie locale (204 emplois, soit 2,8 %). Nous y reviendrons dans les paragraphes suivants.

Le secteur de la santé constitue un important enjeu au regard du vieillissement de la population.

Code NAF 732	Libellé NAF 732	TOTAL 4CF 2009	TOTAL 4CF 1993	DIFFÉRENCE 2009/1993	% évolution 2009/1993
Fonction médicale et paramédicale					
8621Z	Activité des médecins généralistes	40	41	-1	-2,44%
8690B	Laboratoires d'analyses médicales	25	18	7	38,89%
8623Z	Pratique dentaire	23	17	6	35,29%
8690A	Ambulances	31	27	4	14,81%
4774Z	Com. Dét. art. médicaux & orthopédie. (ms)	16	9	7	77,78%
4773Z	Comm. Dét. produits pharmaceutiques (ms)	78	72	6	8,33%
7500Z	Activités vétérinaires	14	7	7	100,00%
	Total	227	191	36	18,85%

Source : UNEDIC/UNISTATIS, traitement E.A.U., 2010

Bien que l'hôpital soit localisé à l'extérieur (mais à proximité immédiate) du territoire, les activités médicales et paramédicales ont connu un développement – sauf pour les médecins généralistes - qui montre sans doute les effets d'une consommation liée au vieillissement de la population et des résidents secondaires.

Page suivante : emplois salariés par grand secteur économique et par commune.

Emplois salariés par secteur économique et par commune (2008)

	Benerville/Mer	Blonville/Mer	Deauville	Saint-Arnoult	Saint-Pierre-A.	Touques	Tourgéville	Trouville/Mer	Vauville	Villers/Mer	Villerville	TOTAL CCCCF	Evolution 1993 - 2008 *
Energie, eau, déchets			54			2	5	2				61 0,80%	0,90%
Industrie alimentaire		3	107	10		8		55		23		206 2,90%	2,30%
Production industrielle	1	1	90	2		16		47		1		156 2,20%	0,40%
Construction	4	35	78	64	2	187	6	122	13	92		603 8,40%	0,20%
Activité immobilières	9	10	85		1	4	1	35		34	1	180 2,50%	3%
Hébergement et restauration		22	734	115		169	38	481	1	102	28	1690 23,50%	4,10%
Commerce		20	676	67		527	8	192	2	62	2	1556 21,60%	2,30%
Activités techniques, scientifiques	14	16	347	177		28	13	117		60	5	777 10,80%	0,60%
Activités financières et assurance			83			8	3	47	2	9		152 2,10%	2,50%
Transport et logistique			20	22		4		2				48 0,70%	0,90%
Information et communication			19					13				32 0,40%	10%
Administration publique, enseignement, santé, social			142	107	2	6	57	164		42	10	530 7,40%	1%
Autres activités de services		2	680	119		59	12	237	7	84	1	1 201 16,70%	1,50%
TOTAL EMPLOIS PAR COMMUNE	28 0,40%	108 1,50%	3 115 43%	683 9,50%	5 0,10%	1 018 14%	143 2%	1 512 21%	25 0,30%	509 7,10%	47 0,70%	7 193	1,70%

* : évolution annuelle moyenne

Sources : UNEDIC, répartition selon 17 postes (4 non représentés ici).



- **Une offre touristique importante et variée qui s'intensifie : vision qualitative...**

Comme vu précédemment, **la forte représentation d'établissements économiques dédiés à l'activité touristique est liée à une présence marquante de l'hébergement marchand** (=hôtels, résidences de tourisme, meublés, campings). Celui-ci constitue le "moteur" de l'activité du territoire.

En effet, non seulement ce sont ces établissements qui rendent possible la politique active de promotion et d'événements qui font la réputation du territoire, mais encore la progression de leurs emplois a été forte dans la dernière période.

Deux types d'établissements jouent un rôle crucial :

- **Les hôtels** regroupent près de la moitié des "lits marchands" disponibles et leur relative prédominance (notamment dans le haut et le très haut de gamme). Leur présence caractérise le tourisme de la Communauté de Communes par rapport aux autres sites touristiques bas-normands et de la façade Manche-Atlantique.

L'offre bénéficie en effet d'une part importante de lits « haut de gamme », avec deux hôtels 5 étoiles, un hôtel 4 étoiles et dix-huit hôtels 3 étoiles. Ces catégories représentent près du tiers des lits hôteliers, ce qui constitue une proportion élevée.

Les établissements se concentrent principalement dans les communes les plus importantes du littoral et à Touques.

La capacité de Deauville, Trouville-sur-Mer, Villers-sur-Mer, Touques représente 82 % de la capacité du territoire de la Communauté de Communes.

Leur taux d'occupation¹ moyen est relativement élevé, entre 50 et 65 %, s'élevant à 90 % en août, avec une moyenne estimée à 54 % pour tout le territoire, en baisse notable depuis 2008, année où il atteignait 56 %.

A Deauville, qui représente 26 % de la capacité d'hébergement du territoire, le taux d'occupation est de 57 %, contre 64 % en 2008 : l'hôtellerie de luxe est plus sensible à la crise, mais la "marque" Deauville présente toujours une attractivité spécifique.

A Trouville-sur-Mer, qui représente 14 % de la capacité totale de la CCCC, le taux d'occupation est de 50 % contre 51 % en 2008.

- **Les campings** (8 sur le territoire) représentent la majorité de l'autre moitié des hébergements touristiques marchands. Là aussi, leur niveau de qualité est particulier : trois 4 étoiles et deux 3 étoiles.

Cette pluralité de l'offre souligne la vocation touristique du territoire qui assure une offre complète associée à des

¹ Taux d'occupation : nombre de nuitées occupées / capacité disponible X nombre de jours d'ouverture effective. Les chambres non disponibles sont les chambres en réfection, celles qui sont situées dans des établissements temporairement fermés, etc...

équipements de loisirs importants et de

qualité.

Le taux moyen de clientèle étrangère est en baisse, proche des 20 %, contre 23 % en 2008.

Cette clientèle est principalement originaire des pays du Nord de l'Europe, notamment l'Angleterre et la Belgique.

Fait remarquable, les destinations-phare de la CCCCCF, Deauville et Trouville-sur-Mer, ne sont pas les plus fréquentées par la clientèle étrangère, avec un taux de fréquentation étrangère de 14 % à Deauville (contre 18 % en 2008) et 16 %, à Trouville-sur-Mer, sans changement depuis 2008.

Ces deux pays représentent chacun (environ) 20 % des étrangers à Deauville et 30 % à Trouville-sur-Mer. Les Allemands et Américains sont également représentés.

(Chiffres du Tourisme, comité départemental du tourisme du Calvados).

Etablissements d'hébergement touristique

Sources : Conseil Général du Calvados et Comité Régional du Tourisme, 2010

* Campings : dont **1 507** emplacements loués à l'année, qui attestent de la difficulté à trouver un logement classique pour certaines catégories de personnes.

Communes	Hôtels	Campings *	Meublés classés	Autres hébergements (résidences tourisme, etc...)	TOTAL	% DU TOTAL
	Nb. lits	Nb. lits	Nb. lits	Nb. lits	Nb. lits	Nb. lits
Bénerville	0	0	18	60	78	0,51 %
Blonville	134	2 101	79	2	2 316	15,07 %
Deauville	2 355	0	41	1 657	4 053	26,38 %
St. Arnoult	728	938	2	0	1 668	10,86 %
St. Pierre Azif	0	0	16	8	24	0,16 %
Touques	873	832	28	0	1 733	11,28 %
Tourgéville	50	0	10	2	62	0,40 %
Trouville	960	450	82	681	2 173	14,14 %
Vauville	0	300	6	0	306	1,99 %
Villers	232	928	142	57	1 359	8,84 %
Villerville	78	1 482	34	0	1 594	10,37 %
4CF	5 410	7 031	458	2 467	15 366	100,00 %



- **Des facteurs « tourisme d'affaires », « tourisme évènementiel » et "aéroport" qui font la différence...**

Le poids, direct et indirect (effets sur l'économie locale et l'emploi) du tourisme d'affaires constitue une autre caractéristique de l'économie de la Côte Fleurie.

L'accessibilité du site est un facteur déterminant de ce type de tourisme.

Le territoire est desservi par l'**A13**, une gare et l'aéroport de **Deauville-Normandie**, qui a accueilli 87 600 passagers en 2009.

Plus de 500 vols charters y sont programmés en 2010, mais aussi quelques lignes régulières (un aller-retour quotidien avec Londres).

C'est par ailleurs le premier aéroport français pour les vols destinés chevaux de galop.

De plus, le centre des congrès de Deauville (appelé Centre International

de Deauville) est en effet le second de France en termes de fréquentation globale, après celui de Paris.

Cette activité se base sur la présence d'évènements prestigieux dont le développement a rythmé la croissance touristique du territoire depuis les années 70 : festival du film américain, vente des yearlings, compétitions de polo, rallyes de voitures anciennes ... et sur une offre en équipements adéquate. Depuis 10 ans, les grandes rencontres internationales s'y installent : le Women's Forum, le G3, G8, G27...

L'image de marque du secteur contribue grandement à son attrait, Deauville étant le troisième lieu en termes de notoriété du Calvados, après Caen et les plages du débarquement, selon l'étude de notoriété en 2007 de l'observatoire du tourisme.

*Capacité d'accueil des salles de conférence :
comparaison avec des territoires présentant une certaine similarité*

	Deauville	La Baule	Biarritz
Nb total de salles	74	27	67
<i>Nb de salles < 100 places</i>	52	16	46
<i>Nb de salles de 100 à 250 places</i>	10	8	12
<i>Nb de salles de 250 à 1000 places</i>	9	3	7
<i>Nb de salles > 1000 places</i>	3	0	2
Capacité de la plus grande salle	1 500	912	1 400

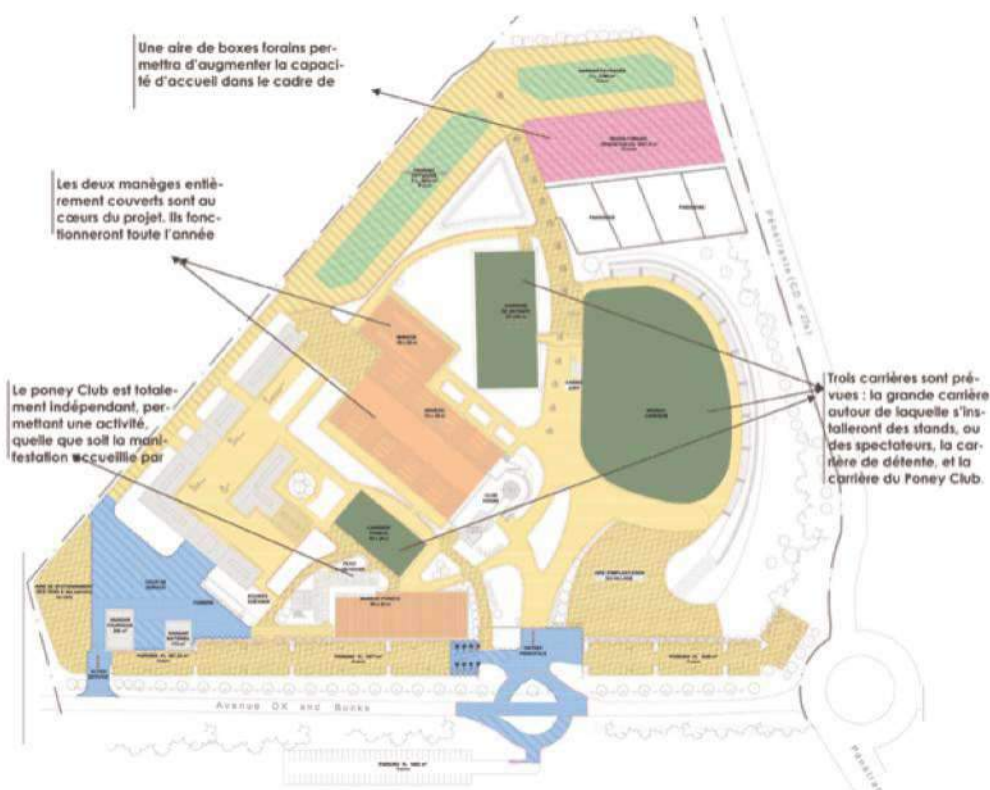
■ Une filière équine spécifique au territoire...

La tradition du cheval est anciennement ancrée dans le territoire, mais, aujourd'hui, la Côte Fleurie, plus encore que d'autres territoires bas-normands, peut s'appuyer sur une véritable filière, évaluée à 600 millions d'euros selon le Conseil des chevaux de Basse-Normandie, qui comprend :

- Un centre d'entraînement, à Deauville,
- Des haras et élevages (En 2009, 28 établissements de la CCCCF étaient classés comme "éleveurs de chevaux et autres équidés – base SIRENE), qui comportent souvent des pistes,
- De très nombreux centres équestres,

- Le Pôle International du Cheval (P.I.C.) de Deauville, ouvert en septembre 2010, s'étend sur 8 ha et dispose d'infrastructures exceptionnelles. Il organise entre autre de nombreux concours hippiques nationaux et internationaux, des spectacles et accueille en stage ou préparation aux grands rendez-vous internationaux les équipes de France d'équitation (ex : Concours Complet).

Ainsi, le P.I.C. vise à conforter la vocation d'entraînement et d'apprentissage, en direction de tous les publics, et ainsi devenir un pivot permanent de la filière équine normande.



**Plan du
Pôle
International du
Cheval de
Deauville**

Source : ville
de Deauville



- Deux hippodromes complémentaires développant des stratégies de communication et de marketing pointues garanties de leur fréquentation :
 - Deauville Clairefontaine et ses 155 épreuves courues et 70 000 entrées en juillet et août 2011
 - Deauville la Touques et 142 courses et 63 100 entrées pendant la période estivale/
- Des ventes à Deauville (notamment la célèbre vente des Yearlings), organisées par la société Arquana dont le chiffre d'affaire 2011 s'est élevé à 31 millions d'euros, soit une progression de 17% par rapport à 2010.
- Des compétitions (notamment de polo) et des concours (attelages, etc...),
- Des manifestations culturelles, et/ou sportives (Jump'In Deauville), etc...

Au total, cette filière, qui participe au **pôle de compétitivité équestre** centré sur la Basse-Normandie, représente environ 6 % de l'emploi total de la Communauté de Communes (emplois directs + emplois indirects).

Cette filière doit être analysée comme une contribution au développement du tourisme dans la Communauté de Communes et la région, au travers notamment de sa fonction différenciante par rapport à d'autres sites touristiques littoraux : elle apparaît donc, dans le cadre de la spécificité équine normande, comme une "spécialité" du territoire, fondée sur la qualité de ses terres d'élevage.

Ainsi, dans le Pays d'Auge, on estime le nombre d'éleveurs à 8 à 10 par km².

Sur trois Communauté de Communes, l'emploi agricole est fortement lié à la filière équine avec 22 % des exploitations agricoles, 35 % des employeurs agricoles et 43 % des salariés (71% des contrats en CDI) selon une étude réalisée par la MSA des côtes Normandes en 2009.



■ Une intensification de l'économie, notamment touristique ?

Si l'économie locale connaît un dynamisme certain, il existe une évolution parallèle de la structure des établissements économiques qui renseigne sur l'activité et le fonctionnement urbain du territoire.

L'évolution des emplois (données UNEDIC) entre 1993 et 2008 met en évidence **un phénomène d'intensification de l'activité** symbolisé par une hausse du nombre de salariés par établissement.

Cette évolution est particulièrement visible dans le commerce de détail.

L'augmentation des moyennes et grandes surfaces a pu contribuer à une hausse qui n'est que modérée pour les petits commerces de l'alimentaire.

En revanche, les secteurs de l'équipement de maison, de l'habillement et de la culture (loisir), ont eux fortement progressé durant les quinze dernières années, tirant assez fortement la croissance des petits commerces de proximité.

Ceux-ci sont sous influence de l'activité touristique et leur développement est un autre reflet de la vigueur du tourisme.

Cette évolution de la structure du commerce implique une modification des comportements urbains, avec une double concentration :

- **celle d'un commerce de « masse » sur des espaces périphériques aux pôles urbains** (la zone commerciale de Touques en est la meilleure représentation);

- **celle des petits commerces urbains**, bénéfiques à l'animation urbaine, mais de plus en plus centrés sur des "fonctions" touristiques et moins souvent sur des fonctions de service à la population permanente.

Cette intensification de l'activité économique peut être regardée comme le pendant de l'intensification résidentielle, au travers du renouvellement urbain, que l'on a pu constater pendant la même période.

Cette intensification correspond, au plan le plus général, à une meilleure utilisation des facteurs de production territoriaux (ressources humaines, naturelles, économiques et financières). Il s'agit donc d'un facteur global, lié à ce que l'on pourrait appeler une amélioration de la **"productivité territoriale"**. A signaler que l'arrivée du très haut débit numérique via la fibre optique contribuera à dynamiser et diversifier l'économie en donnant la capacité au territoire de s'intensifier.

Mais ce facteur pose également la question des ressources du territoire (notamment : espace, eau, etc...) et de leur **capacité résiduelle de mobilisation** dans une perspective de continuation de la croissance.

De ce point de vue, la notion de **"capacité d'accueil"**, héritée de la loi Littoral, est une question importante pour le territoire : jusqu'où le territoire peut-il supporter une intensification de ses flux, sans écorner son attractivité et sans remettre en cause des équilibres notamment environnementaux ?



Evolution 1993 – 2008 des commerces et services de proximité

	1999		2008	
	Etablissements	Total salariés	Etablissements	Total salariés
Surface diverses				
Supérettes	2	7	6	160
Supermarchés	1	41	3	79
Multicommerces	1	31	1	28
hypermarchés	2	148	1	109
Gd Magasins	1	35	1	37
Alimentaire				
Fruit & légumes	2	4	2	2
Viande et produit	13	27	11	27
Poisson	10	24	10	33
Boissons	3	6	3	5
Alim	3	11	5	7
Marché	5	5	4	8
Alim générale	3	17	12	26
Habillement				
Textile	3	11	6	13
Habillement	42	88	75	203
Chaussures	7	48	10	24
Maroquinerie	6	21	5	29
Parfumerie	3	15	1	9
Horlogerie bijoux	7	14	7	13
Equipement				
Quincaillerie	4	17	4	157
Electroménager	2	5	5	136
autre	7	22	7	15
meuble	3	11	7	12
moquette	1	1		
Culture-loisirs				
Ordi	1	1	2	2
telecom	1	1	3	4
Audio-video	1	3	1	1
livres	1	1	2	2
Journaux papeterie	10	22	8	23
Musique film	1	2	3	11
Art sport	4	15	5	14
Jeux jouets	1	4		
Cinema	1	1	1	6
Autres	1	5	4	21
Autres				
Fleur animaux	3	19	8	16
Soins Beauté	4	47	7	10
Coiffure	24	75	29	78
blanchisserie	7	52	6	14
Debit de boisson	16	47	15	63
Pharmacie	13	72	10	69
Optique	4	6	6	14
TOTAL	224	982	296	1 480
Taille des commerces (emploi par établissement)	4,4		5	

- **Les éléments globaux d'évolution économique du territoire : les revenus**

Les revenus des habitants constituent en quelque sorte un condensé des flux économiques du territoire et leur analyse permet de faire converger la réalité économique et la réalité vécue.

De ce point de vue, le revenu imposable dans le territoire atteint fin 2007 **23 394 Euros par foyer**.

Ce chiffre, très supérieur aux moyennes régionales et départementales, est en fait un chiffre de type francilien, les revenus élevés étant concentrés dans cette région.

Cependant, dès la période précédant la crise économique (2007), ce chiffre est en baisse sensible, notamment pour les revenus les plus élevés.

L'évolution vers un territoire plus actif aboutit à une diminution tendancielle des revenus (qui ne concerne que les résidents permanents).

Les ménages fiscaux imposés représentent 60,1 % de l'ensemble des ménages fiscaux, ce qui constitue là également une proportion élevée.

Revenus des foyers fiscaux	2007	Evolution 2006/2007 en %
Ensemble des foyers fiscaux		
Revenu net imposable (K Euros)	333 345 K€	-1,80 %
Revenu net imposable moyen (Euros)	23 394 €	-2,60 %
Foyers fiscaux imposés		
Revenu net imposable (K Euros)	272 666 K€	-2,00 %
Revenu net imposable moyen (Euros)	35 043 €	-5,00 %
Foyers fiscaux non imposés		
Revenu net imposable (en K Euros)	60 679 K€	-0,90 %
Revenu net imposable moyen (Euros)	9 381 €	0,90 %

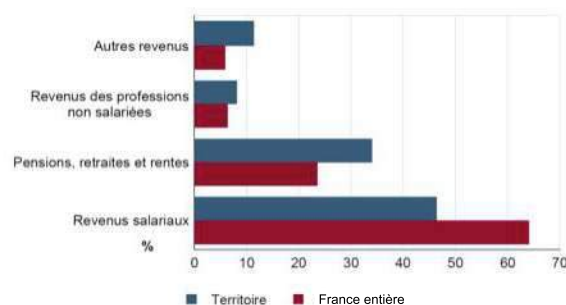
Source : DGI/IRPP 2010

- **Les éléments globaux d'évolution économique du territoire : la valeur ajoutée**

La valeur ajoutée (qui mesure le mieux la richesse créée dans le territoire) a augmenté de 315 à 590 millions d'Euros de 1993 à 2009, soit + 87 %. A ce chiffre, doit être défalquée l'inflation, qui a été de 29 % pendant cette période, soit un accroissement réel en Francs/Euros constant, de 58 %.

Cette évolution appelle trois remarques :

- **Tout d'abord, l'évolution discordante avec les revenus montre qu'à l'évidence d'autres éléments économiques (investissement, etc...) interviennent dans la formation de la "chaîne de valeur" locale.** Il est intéressant de noter à ce propos que les revenus autres que salariaux sont importants dans le territoire, indice de l'importance des flux financiers qui l'affectent.



Source : INSEE, revenus localisés des ménages

- Ensuite, la valeur ajoutée permet de définir la **productivité apparente du travail**¹ : celle-ci a évolué positivement de 1993 à 2009, passant de 35 765 à 53 245

¹ Apparente, car elle peut venir d'autres facteurs comme l'utilisation du capital etc...



Euros par emploi, soit un accroissement de 49 % en moyenne.

La productivité du tourisme tranche avec celles des activités de production hors tourisme (industrie, artisanat, services aux entreprises) : 49 381 Euros contre 66 964 Euros en 2009.

- Enfin, les grandeurs économiques que nous avons évoquées permettent de se livrer à un certain nombre de comparaisons :

- **Le montant des revenus du territoire est de 333 millions d'Euros** (2009, net imposable), soit un revenu brut de l'ordre de 450 millions, chiffre, comme nous l'avons vu, plutôt en baisse.

- **La valeur ajoutée de la même année est de l'ordre de 590 millions d'Euros.**

- **La valeur des investissements immobiliers** varie fortement avec le cycle immobilier. Elle est passée d'environ 390 millions en 2007 à environ 180 millions en 2009, par effet conjugué de la baisse des prix et de la diminution des livraisons et donc des ventes.

Si l'on considère que l'investissement immobilier (surtout secondaire) est le "moteur" de la croissance locale, on voit que ses résultats en termes de valeur ajoutée et de revenus sont particulièrement intéressants.

• Une approche du modèle économique du territoire intercommunal

Dans la dernière période, diverses théories économiques ont été utilisées pour analyser la chaîne de création de valeur dans les territoires et notamment pour estimer les retombées économiques (emplois, etc...) du phénomène touristique.

Dans le cadre du diagnostic d'un PLU, il apparaît nécessaire de privilégier une approche pragmatique qui part d'un double constat à propos du territoire de la CCCC :

- de prime abord, l'économie locale est dominée par des revenus tirés du tourisme et des résidences secondaires, c'est-à-dire par des flux économiques engendrés par des consommateurs et des investisseurs qui disposent de revenus acquis en-dehors du territoire¹.

¹ Cette approche est classiquement celle de la "théorie de la base", revisitée et défendue en France par M. Laurent DAVEZIES, Professeur à l'Université de Paris-Est-Créteil. Les éléments de la théorie de la base sont utilisés ici de manière spécifique pour prendre en compte le tourisme dans toutes ses composantes.

- au sein de ces flux d'origine externe, il y a lieu de distinguer le tourisme des résidences secondaires.
- **Le tourisme que nous appellerons « marchand »** (car il n'appartient pas au domaine de l'investissement mais de la consommation) est une activité exportatrice (à l'échelle du territoire), classique du point de vue de la production de services : il n'y a pas de différence fondamentale avec d'autres commerces, sinon que les clients viennent tous de l'extérieur et que l'action des touristes retentit, de façon distincte, sur toutes les activités locales et pas seulement sur les secteurs généralement considérés comme touristiques.
- **Le résidentiel secondaire est une activité à base de consommation** (qui retentit pareillement sur toute l'activité locale) **et d'investissement**, et dont la plupart des aspects économiques sont très proches de ceux des résidents principaux (excepté le fait que les résidents viennent tous de l'extérieur du territoire et que les durées de séjour sont plus faibles).

Ces problématiques aboutissent à distinguer deux catégories et quatre sous-catégories :

- **La production de biens et de services, elle-même répartie en production hors tourisme et en tourisme marchand**
- **Le résidentiel, qui se décompose en résidentiel principal et résidentiel secondaire.**

L'intérêt de cette distinction dans le cadre

d'un PLU est qu'au-delà de leurs aspects purement économiques, ces catégories correspondent à des utilisations de l'espace fondamentalement différentes : occupation dense pour la production (y compris le tourisme, par exemple pour l'hôtellerie) et occupation lâche, compte tenu de la typologie d'une partie de l'habitat littoral, pour le résidentiel (principal, mais également, et de façon différenciée selon les communes, secondaire).

En effet, l'objectif de la construction d'un modèle économique territorial est de lier les approches économiques et les approches spatiales, ce qui revient à analyser et si possible à quantifier, les approches foncières et économiques de l'aménagement du territoire.

La description réalisée en analysant l'activité économique du territoire de la CCCCCF en fonction de ces quatre catégories permet donc une liaison avec l'occupation des sols ; de ce point de vue, elle correspond à une autre vision différente mais non contradictoire, de l'analyse quantitative et qualitative économique classique.

La superposition de ces visions du même territoire permet de dessiner les contours d'une économie locale dans toutes ses dimensions principales :

- sociale (emploi et cohésion sociale),
- politique (ressources et moyens des collectivités territoriales),
- géographique (spécialité du territoire vis-à-vis des espaces voisins),
- spatiale (consommation d'espace de l'aménagement).



• Le poids du tourisme

Cette présentation des réalités économiques locales permet notamment d'appréhender de manière globale le poids relatif du tourisme dans toutes ses composantes.

Traditionnellement, le poids du tourisme dans l'emploi est calculé en France par deux méthodes élaborées dans le cadre de l'INSEE :

- **La méthode du PSAR** (pôle de service pour l'action régionale de l'INSEE) ou méthode ACT, qui détermine les emplois salariés directs en fonction d'un classement des équipements touristiques et des activités (codes NAF) selon leur lien avec le tourisme.
- **La méthode dite "de Montpellier"**, basée sur l'offre, mais prenant en compte la saisonnalité de l'emploi touristique, permise par l'utilisation de la source DADS avec les courbes

journalières d'emploi.

Cette méthode aboutit au calcul d'emplois salariés majoritairement ou partiellement touristiques, généralement additionnés.

Les résultats sont assez discordants : la première méthode, appliquée au territoire du PLU, fournit le chiffre de 44 % d'emplois touristiques, tandis que la méthode de Montpellier, additionnant il est vrai des emplois partiellement touristiques aux emplois majoritairement touristiques, aboutit à **61 %** d'emplois touristiques dans la CCCCCF.

Différente des deux exposées ci-dessus dans ses objectifs, la méthode que nous utilisons dans ce diagnostic aboutit à des chiffres proches de ceux utilisés avec la méthode de Montpellier, puisque **le poids des emplois touristiques est alors estimé à 63 % en 2009.**

Méthodologie

L'analyse part de la Nomenclature des Activités Française (NAF), révisée en 2003, niveau 700 qui comprend une liste ordonnée de 732 activités en 9 classes, pour lesquelles l'UNEDIC publie régulièrement le nombre d'emplois et le nombre d'établissements pour chaque commune. Ces données – généralement dénommées « UNISTATIS » - sont actuellement disponibles au 31/12/2009 et concernent l'ensemble des salariés travaillant dans un établissement du champ UNEDIC, c'est-à-dire les établissements privés du secteur marchand.

Pour chaque commune, ces activités ont été réparties à chacune des 4 fonctions indiquées lorsque l'activité pouvait être rattachée principalement à une de ces fonctions. Les activités non directement rattachables ont été finalement ventilées comme la somme des activités rattachables de leur classe.

A ces agrégats ont été ajoutées les activités hors champ UNEDIC (salariés du public, de l'agriculture, de certaines activités non marchandes, non salariés, et...) en reventilant chaque catégorie selon les activités de la NAF 700 d'après la méthode utilisée auparavant.

Au final, la totalité des emplois et des établissements des communes concernées est donc ventilée selon ces quatre catégories fonctionnelles, sans recouvrement de catégorie et sans retraitement.

Des contrôles de cohérence sont effectués en fonction des données disponibles.

La valeur ajoutée de chaque catégorie fonctionnelle est obtenue par affectation à chaque classe de la productivité apparente du travail en Euros sur la base d'une analyse de la valeur ajoutée totale du territoire, elle aussi confrontée à des tests de cohérence.

- **Les résultats d'une analyse par grandes fonctions économiques territoriales**

Les résultats de l'agrégation des différentes activités du territoire en fonction des 4 catégories (*production hors tourisme, tourisme marchand, résidentiel principal, résidentiel secondaire*) que nous avons présentées au début de ce chapitre sont très différents de ceux fournis par l'analyse classique.

Le tableau ci-dessous fournit la répartition des emplois totaux du territoire à deux périodes distantes de 16 ans

- le 31/12/1993
- et le 31/12/2009

Emplois (CDI+CDD) - unité : nombre d'emplois au 31/12/1993

1993	PRODUCTION HORS TOURISME	%	TOURISME	%	FONCTION RESIDENTIELLE PRINCIPALE	%	FONCTION RESIDENTIELLE SECONDAIRE	%	TOTAL	%
Salariés unedic	241	4,95%	1 655	34,01%	1 158	23,80%	1 812	37,23%	4 866	100,00%
Salariés agriculture	258	92,81%	9	3,24%	5	1,80%	6	2,16%	278	100,00%
Salariés public	29	1,26%	289	12,53%	1 086	47,09%	902	39,12%	2 306	100,00%
Total salariés	528	7,09%	1 953	26,21%	2 249	30,19%	2 720	36,51%	7 450	100,00%
Non salariés	59	4,34%	841	61,93%	196	14,43%	262	19,29%	1 358	100,00%
Total général	587	6,66%	2 794	31,72%	2 445	27,76%	2 982	33,85%	8 808	100,00%

Emplois (CDI+CDD) - unité : nombre d'emplois au 31/12/2009

2009	PRODUCTION HORS TOURISME	%	TOURISME	%	FONCTION RESIDENTIELLE PRINCIPALE	%	FONCTION RESIDENTIELLE SECONDAIRE	%	TOTAL	%
Salariés unedic	542	7,48%	2 651	36,59%	1 905	26,29%	2 148	29,65%	7 246	100,00%
Salariés agriculture	203	80,88%	32	12,75%	7	2,79%	9	3,59%	251	100,00%
Salariés public	49	2,04%	325	13,54%	1 173	48,85%	854	35,57%	2 401	100,00%
Total salariés	794	8,02%	3 008	30,39%	3 085	31,17%	3 011	30,42%	9 898	100,00%
Non salariés	81	6,77%	801	66,97%	144	12,04%	170	14,21%	1 196	100,00%
Total général	875	7,89%	3 809	34,33%	3 229	29,11%	3 181	28,67%	11 094	100,00%

Plusieurs conclusions sont à tirer de ce tableau :

- **Le poids des activités productives hors tourisme.**

Les activités productives hors tourisme (industrie pour une large partie de ce secteur, services marchands et, dans une certaine mesure, non marchands) ne représentent que 7 à 8 % des emplois, et ne constituent donc pas véritablement une base d'équilibre économique du territoire.

Les non-salariés (y compris les exploitants agricoles) ne représentent qu'un dixième des emplois de cette fonction, montrant la modestie relative des activités agricoles qui occupent pourtant 70 % de la surface du territoire, mais résiduelles en termes d'emploi.

L'importance du nombre de salariés agricoles est lié à la **filière équine**, classée dans l'agriculture (en termes de régime social).



En 2000, étaient recensées 68 exploitations agricoles (contre 124 en 1988), dont 37 exploitations professionnelles. La surface moyenne est de 34 Ha. par exploitation, contre 55 pour les exploitations professionnelles.

Mais, et c'est là un élément fondamental, la place des activités productives tend à augmenter, gagnant 248 emplois en 16 ans (+ 49 % !), même si la base de départ est modeste. Cette évolution récente traduit bien l'évolution vers un territoire plus actif, avec le développement d'activités non touristiques, essentiellement dans le domaine de l'industrie (fabrication de parfums, travaux publics, par exemple).

- **Le résidentiel, moteur réel de l'économie ?**

Au total, la fonction résidentielle représente environ 60 % des emplois du territoire. La nouveauté est qu'en 2009, le résidentiel secondaire (28,67 %) est passé derrière le principal (29,11 %).

Le territoire intercommunal apparaît comme un espace avant tout résidentiel, où l'attractivité à longue portée (résidents secondaires) se conjugue à celle à plus courte portée (résidents principaux qui viennent plutôt de l'environnement régional), dont l'origine réside dans le cadre de vie du territoire.

Une fois séparée du tourisme marchand, activité proche mais distincte, l'activité résidentielle secondaire apparaît bien comme une activité essentielle, mais pas exclusive.

- **Le tourisme marchand, initiateur du développement économique ?**

Le tourisme marchand - c'est-à-dire non lié à des résidences secondaires, mais lié à des hébergements temporaires (hôtels, campings, gîtes, locations saisonnières, mobile homes), et aux excursions dont l'incidence n'est pas négligeable - représente un pôle extrêmement important.

Il s'agit dans les faits d'une économie productive fondée sur des services exportés puisque financés par des revenus acquis par les touristes ailleurs que dans le territoire. Cette économie productive est particulièrement active et dynamique, malgré une redistribution importante de ses éléments constitutifs (évolutions contrastées de l'hôtellerie de luxe, de l'hôtellerie intermédiaire, des campings, des locations saisonnières).

Le tourisme représente donc environ 80 % de tout le secteur productif du territoire, avec une concentration sur le littoral et notamment dans sa partie centrale.

La question de la place de ce secteur productif (dont les productions de biens et de services sont pour l'essentiel destinées à être consommées hors du territoire) dans la constitution de l'économie locale est posée.

La « théorie de la base », notamment remise au goût du jour et développée pour l'analyse territoriale par le Professeur Laurent DAVEZIES décrit le développement des territoires de la façon suivante :

- *« le territoire attire de diverses façons des revenus de l'extérieur qui constituent la base économique ;*

- *ce revenu stimule l'activité locale, l'emploi national, qui produit des biens (de consommation ou d'équipement et de services) vendus localement ;*
- *et détermine ainsi le niveau de revenu, d'emploi – et de cohésion – du territoire ».*

Ce schéma est-il recevable pour la CCCC ?

En un mot, le résidentiel est-il à l'origine du développement économique remarquable du territoire ? La diminution de son rythme de croissance retentira-t-il sur l'ensemble de l'économie locale ?

Ou bien, au contraire, le secteur productif (tourisme compris), est-il l'activité qui entraîne les autres et qui est susceptible d'entraîner d'autres activités que résidentielles ?

A cette question, l'histoire apporte un début de réponse : le commencement de la croissance économique interne a été amorcé par le tourisme. Depuis, le tourisme a assumé un autre rôle à partir du littoral : constituer l'emblème, l'image de marque du territoire vis-à-vis de l'exté-

rieur (Paris, France, étranger...) et ainsi participer d'une notoriété qui a conduit à une forte attractivité résidentielle.

Dans ces conditions, le tourisme apparaît bien, malgré la fragilité de ses cycles (météorologie, effets de mode, concurrence nationale et internationale), comme l'initiateur du développement économique.

Il ne semble donc possible de continuer à s'appuyer sur ce « pilier » fort du territoire pour développer d'autres activités que le résidentiel....

L'analyse fonctionnelle du territoire permet alors de comparer les grandes fonctions entre elles, quant à leur poids respectif, mais également d'isoler les « variables motrices » qui constituent autant de leviers à la disposition des décideurs pour construire un projet de territoire.

L'analyse des grandes fonctions du territoire est renforcée par la répartition, non plus des emplois, mais de **la valeur ajoutée**, comme le montre le tableau suivant :

Valeur Ajoutée - unité : K€ au 31/12/1993

1993 Valeur ajoutée générée par :	PRODUCTION HORS TOURISME	%	TOURISME	%	FONCTION RESIDENTIELLE PRINCIPALE	%	FONCTION RESIDENTIELLE SECONDAIRE	%	TOTAL	%
Salariés unedic	9 050	7,48%	75 946	36,59%	34 035	19,76%	53 235	30,90%	172 267	100,00%
Salariés agriculture	12 703	80,88%	443	12,75%	246	1,80%	295	2,16%	13 688	100,00%
Salariés public	934	2,04%	9 313	13,54%	34 995	47,09%	29 066	39,12%	74 309	100,00%
Total salariés	22 688	8,02%	85 702	30,39%	69 277	26,62%	82 596	31,74%	260 264	100,00%
Non salariés	2 707	6,77%	38 593	66,97%	5 759	10,52%	7 699	14,06%	54 758	100,00%
Total général	25 395	7,89%	124 295	34,33%	75 036	23,82%	90 295	28,66%	315 021	100,00%

Valeur Ajoutée - unité : K€ au 31/12/2009

2009 Valeur ajoutée générée par :	PRODUCTION HORS TOURISME	%	TOURISME	%	FONCTION RESIDENTIELLE PRINCIPALE	%	FONCTION RESIDENTIELLE SECONDAIRE	%	TOTAL	%
Salariés unedic	26 426	6,55%	184 412	45,71%	90 527	22,44%	102 084	25,30%	403 448	100,00%
Salariés agriculture	9 113	80,88%	1 437	12,75%	314	2,79%	404	3,59%	11 268	100,00%
Salariés public	2 035	2,04%	13 496	13,54%	48 711	48,85%	35 464	35,57%	99 706	100,00%
Total salariés	37 574	7,30%	199 344	38,75%	139 552	27,13%	137 952	26,82%	514 422	100,00%
Non salariés	5 635	7,39%	55 720	73,05%	6 843	8,97%	8 079	10,59%	76 277	100,00%
Total général	43 208	7,31%	255 064	43,18%	146 396	24,78%	146 031	24,72%	590 699	100,00%



La valeur ajoutée du territoire est à 43 % liée au tourisme marchand, en raison de la très grande productivité des emplois liés à l'hôtellerie, notamment de luxe, et aux casinos.

Le caractère saisonnier de l'activité touristique (moins marquée, cependant dans le secteur du luxe) ne fait pas obstacle au niveau de sa contribution à la création de richesses dans le territoire.

Il est de ce point de vue symptomatique que les CDD ne représentent que 9 % des emplois (11 % pour les femmes, 6 % pour les hommes), l'intérim représentant 0,7 %.

Les activités résidentielles sont nettement moins productives, avec une égalité entre le principal et le secondaire. Cette différence est liée à un niveau moindre de qualification de ces emplois de service.

Une des conclusions de la comparaison entre emplois / valeur ajoutée est que, contrairement à ce qui est souvent affirmé, **le tourisme n'est pas en soi une activité déqualifiée**, dès lors qu'il constitue un "pôle d'excellence" et présente un potentiel fort de développement, ce qui est le cas dans le territoire de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (à ce titre, d'aucuns la qualifient de première activité économique en France).

Définitions

Valeur ajoutée :

Elle est égale à la valeur de la production diminuée de la consommation intermédiaire, c'est à dire des consommations correspondant aux biens et services consommés dans le cours de la production.

Dans une entreprise industrielle, par exemple, la valeur ajoutée est égale aux ventes moins les matières premières et les autres facteurs de production.

La valeur ajoutée, qui intègre donc les salaires, permet de mesurer de façon homogène la création de richesse par une entreprise quelque soit son secteur d'activité, industriel ou de services, marchand ou non marchand.

La somme des valeurs ajoutées des entreprises et organisations d'un territoire constitue son produit intérieur brut (PIB).

Il s'agit donc d'une valeur essentielle à l'analyse économique qui décrit la richesse effectivement produite par l'entreprise ou l'organisation, et sur la base de laquelle, en Europe, est assise la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

3

UN TERRITOIRE DE FLUX...

- **UNE POLARISATION DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS**
- **DES EQUIPEMENTS DE HAUT NIVEAU, CREATEURS DE FLUX**
- **DES FLUX TOURISTIQUES QUI INTERPELLENT LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE**



3

Le présent chapitre du diagnostic traite des flux qui affectent le territoire : ce choix provient évidemment de l'analyse de l'importance des flux de tous ordres dans le fonctionnement du territoire.

Ces flux recouvrent les transports et les déplacements, de personnes, de biens, d'investissements, ainsi que les flux virtuels *(qui ont été abordés dans l'introduction du diagnostic)*.

Mais ce sont évidemment les flux de nature touristique, (résidents secondaires, touristes, excursionnistes) et donc les flux de personnes qui sont, pour l'essentiel, à l'origine des autres flux.

Cette question se concentre naturellement dans la caractérisation de ces flux de personnes (en présence annuelle, en "pointe", en capacité urbaine) pour parvenir à une description pertinente du mode de fonctionnement du territoire.

Dans tous les cas, le présupposé d'origine est valable : le territoire ne fonctionne pas comme un territoire « classique » de vingt mille habitants. D'une certaine manière, le chiffre de 20 000 personnes ne constitue que le résiduel des autres flux ; en réalité, la CCCCCF compte plus de cent mille personnes, chiffre qui descend à 70 000 ou 20 000 dans certaines périodes, dites « creuses » et qui tendent plutôt à se raréfier...

Il est souvent de bon ton d'opposer les résidents permanents aux résidents secondaires, les « anciens » aux « nouveaux », les « vrais habitants » aux « touristes » ; cette opposition est souvent artificielle car les deux catégories n'ont pas des contours aussi précis qu'on le croit.

Mais dans le cas de la CCCCCF, cette distinction a moins de raisons d'être qu'ailleurs, ce qui ne veut évidemment pas dire que les questions d'identité territoriale, d'identité augeronne ou normande, d'appartenance et d'appropriation n'ont pas leur épaisseur ou leur raison d'être. C'est au contraire en considérant le territoire comme un tout qu'on peut répondre aux attentes et aux besoins des diverses populations...

Dans ce cadre, le présent chapitre visera à analyser les effets des flux sur le territoire, comme un phénomène global qui l'a façonné et qui caractérise son évolution récente.

1 UNE POLARISATION DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS

- **L'importance d'une connectivité ... mondiale.**

Les polarités du territoire intercommunal (touristiques, économiques ...) mais aussi celles qui s'exercent de l'extérieur, révèlent sa dépendance à son environnement, le plus direct comme le plus lointain.

Dans cette économie de flux, l'accessibilité physique apparaît bien comme facteur de production (ou de

développement), dont les fonctions se doivent d'être assurées par :

- **une variété de l'offre de transport pour tous les usages ;**
- **une capacité du réseau à supporter d'importants flux, notamment saisonniers.**

- **Une desserte routière satisfaisante ...**

Le territoire de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie s'inscrit sur l'axe Paris – Caen constitué par l'A13, et donc dans un réseau routier d'envergure nationale, également composé de l'A132, enchaînement de l'A13 jusqu'à Canapville, et de l'A29 qui constitue l'axe le Havre/Honfleur-Caen par le pont de Normandie.

Selon une enquête réalisée aux péages de Beuzeville et de Buchelay :

- l'A13 draine :
 - 1 440 véhicules/jour entre l'aire urbaine de Trouville-sur-Mer et

la ville de Paris,

- 789 véhicules/jour entre l'aire urbaine de Trouville-sur-Mer et l'Île de France
- 744 véhicules/jour entre l'aire urbaine de Trouville-sur-Mer et les aires urbaines de Rouen et Elbeuf.

- l'A29 draine 728 véhicules/jour entre l'aire urbaine de Trouville-sur-Mer et la zone urbaine du Havre (aires urbaines du Havre, de Lillebonne, de Notre Dame de Gravanchon et de Bolbec).



Les trois axes autoroutiers précités, ainsi qu'un réseau secondaire dense, permettent dans des conditions normales de circulation, de rendre la CCCCJ joignable depuis n'importe quel point des départements du Calvados, de l'Eure et de la Seine Maritime en moins de 2h.

Cette desserte autoroutière est complétée par un réseau routier primaire composé de pénétrantes :

- la RD 677,
- la RD 74, la RD 27A et la RD 278,

et de voies parallèles au rivage : RD 513 (vers Cabourg et vers Honfleur), la RD 27 voie rétro-littorale (Varaville-Touques) et la RD 74.

Un réseau routier secondaire constitué de la RD 118 (Villers-sur-Mer à la RN 175), RD 281, RD 20 (RN 118 à Blonville-sur-Mer), RD 62, RD 275 et RD 278 dessert l'arrière-pays.

Ce réseau permet de se déplacer sur des distances faibles et des temps courts au sein du territoire intercommunal.

Un maillage de desserte interne irrigue l'ensemble des centres urbains. Celui-ci est reconnaissable dans les stations balnéaires où il crée un tissu en damier et offre une rationalisation de l'espace urbain.

Le reste du territoire intercommunal est couvert par un réseau de routes communales et chemins ruraux, défini par le relief et le parcellaire agricole.



Réseau routier et infrastructures de transport.





- **... mais soumise à des enjeux de saturation selon la période, la météo, les événements...**

Des comptages mis en place par le CG 14 entre le samedi 30/07/11 et le dimanche 07/08/2011 permettent d'observer le trafic sur le réseau départemental irriguant le territoire de la CCCCFC.

On constate au total, un flux d'échanges (entrées + sorties) de 47 500 véhicules / jour.

Le point le plus dense du trafic transitant ou desservant le territoire intercommunal concerne le croisement entre la RD677 et la RD27, hors du territoire de la Communauté de Communes, où circulaient plus de 15 000 véhicules/jour (v/j) en 2009, dont les deux tiers viennent via Pont-l'Evêque et le reste de l'A132 (pour laquelle 17 000 véhicules/jours sont comptabilisés).

Ce flux constitue le seuil de saturation d'une route classique (2 voies) et la source du principal point noir d'accès au territoire. L'intersection entre l'A132 et la RD677 représente également une difficulté pour le trafic.

Un projet de déviation de Canapville, qui se situe sur les communes de Bonneville-sur-Touques et Canapville (hors Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie), doit permettre de soulager la RD 677 et d'assurer la continuité en 2 x 2 voies depuis l'extrémité de l'A132 jusqu'à la double entrée de Deauville et Trouville-sur-Mer au niveau du giratoire dit du Marais.

Le tracé, qui parcourt la zone humide du marais de la Touques, a fait l'objet d'une

instruction mixte à l'échelon local qui a abouti à une solution très proche de la voie ferrée.

Les deux tiers de ce trafic (10 000 v/j) se répartissent ensuite vers Deauville – Trouville via les départementales 27a, 677, 74A, où l'on peut retrouver cette saturation (rond point sur la D535 à l'entrée de Deauville–Trouville-sur-Mer), le reste du trafic (environ 5 000 v/j) est épongé par la route communément appelée « la route intérieure », la RD 27.

Les entrées Est et Ouest du territoire intercommunal, via la RD 513 à Villerville et Villers-sur-Mer, constituent d'importants points de transit avec près de 8 000 v/j.

Mais la partie Ouest (le centre de Villers-sur-Mer et le reste du littoral de la CCCCFC) absorbe la majorité du trafic, alors que la partie Est joue un important rôle de transit, vers Honfleur.

5 à 7 000 véhicules empruntaient la RD 513 (route du littoral).

Le trafic de poids lourds est relativement faible ne dépassant pas 5 %.

Ces chiffres du trafic sont soumis aux fortes amplitudes saisonnières qui mettent en lumière les carences du réseau et notamment du calibrage des routes principales, particulièrement pour l'accès au littoral depuis l'A13.

Les comptages routiers antérieurs permettent de noter une légère baisse générale du trafic, qui reste toutefois faible et irrégulière.

■ La question du stationnement

Dans l'ensemble, le stationnement sur le territoire est peu contraint et aisé en semaine et hors périodes de haute fréquentation touristique.

En dehors de ces périodes, Deauville et Trouville-sur-Mer connaissent d'importants problèmes de stationnement liés à la densité et la fréquentation de ces pôles urbains.

L'importance du stationnement informel de camping-cars sur la presqu'île de la

Touques montre les besoins de parkings spécifiques.

Une réflexion est en cours sur ce point.

Une aire de camping-cars à Villers-sur-Mer complète celle de Deauville mais d'autres sont nécessaires.

Ce principe est transposable aux autres véhicules afin de fluidifier l'accès au littoral.





1 Km

Sources : comptages routiers 2008 – 2009, CG du Calvados

- **Des projets de consolidation du réseau routier**

La déviation de Bonneville-sur-Touques :

Cette déviation de la RD 288, au niveau du bourg de Bonneville-sur-Touques, qui se situe hors CCCCCF, aura des incidences sur l'accessibilité de celle-ci notamment vers l'A29.

L'arrêté de déclaration d'utilité publique du tracé de cette déviation a été annulé par le tribunal administratif.

Le recalibrage de la RD 27 et de la RD 20 :

Il s'agit d'aménager et adapter ces routes à la circulation croissante.

La RD 27, qui permet un certain nombre d'usagers d'éviter la RD 513 (route côtière) a vu son trafic augmenter régulièrement jusqu'à atteindre 4 900 véhicules/jour en moyenne annuelle.

Afin d'accroître la sécurité de ces voies, il est prévu d'aménager les carrefours et les crèneaux de dépassement, de rectifier certains virages et de renforcer les rives (reconstitution d'accotements de qualité, suppression des obstacles).

La déviation de Tourgéville :

Ce projet situé sur les communes de Tourgéville et Bénerville-sur-Mer doit permettre d'améliorer l'embranchement entre la RD 27 et RD 20 via le chemin des Enclos et de fait diminuer le trafic au niveau du bourg de Tourgéville.

Dans ce cadre, un tracé de déviation a été retenu et devra figurer dans le plan de zonage.

La déviation de la RD 74 autour de l'aéroport :

Cette déviation de la route départementale 74, en cours d'aménagement, est localisée sur les communes de Saint-Gatien-des-Bois, Touques et Trouville-sur-Mer.

Elle se raccorde sur la RD 62 au niveau du château d'eau de Touques et rejoint le tracé de RD 74 au niveau de l'aéroport Deauville-Normandie.

Ce projet déclaré d'utilité publique doit accroître la sécurité des infrastructures en éloignant la voie des pistes de l'aéroport de Deauville-Normandie.

Le projet de voirie le long de la voie ferrée à Bénerville-sur-Mer et Blonville-sur-Mer :

Ce projet de voie, le long du réseau ferré, se raccorde sur la déviation de Tourgéville au niveau du chemin des Enclos jusqu'à la RD 118a (rue du Général de Gaulle) à Blonville-sur-Mer.

Cette liaison répond notamment à l'objectif de développer l'importante zone classée NA au POS (actuellement applicable...) dans les communes de Bénerville-sur-Mer et de Blonville-sur-Mer et localisée sur le coteau du Mont Canisy.

Elle vise, plus généralement, à renforcer les échanges entre ces communes.



■ Une offre de transports en commun relativement dense

La CCCCC ne possède pas son propre réseau en transport en commun mais est desservi par **cinq lignes des Bus Verts du Calvados** dont trois lignes de bus scolaires :

- La ligne régulière 20 relie Caen au Havre en passant par la RD 513 le long du littoral.

Cette ligne a connu une augmentation de son nombre de clients de 38,97% entre 2005 et 2009. Une navette est mise en place entre Honfleur et Deauville pendant la période estivale permettant de renforcer le trafic sur ce tronçon et de gérer le flux plus important.

- La ligne 21 (partenariat CG 14 et communes membres de la CCCCC) effectue une boucle sur le territoire intercommunal ; elle assure une liaison entre les communes de Touques et de Deauville via deux itinéraires différents, un rive gauche et un rive droite de la Touques. Aucune donnée de fréquentation n'est disponible pour cette ligne urbaine mise en place récemment mais on peut penser qu'elle n'est utilisée que par des captifs du territoire.
- La ligne 50 relie Lisieux au Havre en passant par la RN 177 puis la RD 535 ;
- La ligne 20 scolaire
- La ligne 51 relie Deauville à Lisieux en passant par la RN 177 et la RD 62. Elle achemine les élèves jusqu'aux collèges et lycées localisés à Trouville-sur-Mer et à Deauville.
- La ligne 54 achemine les élèves vers les établissements d'enseignement secondaires de la CCCCC en provenance de Putot-en-Auge et de Dozulé.

L'offre ferroviaire, qui connaît une certaine variation selon les week-ends, relève d'une bonne fréquence avec environ 10 allers-retours quotidiens Paris Saint-Lazare / Trouville-Deauville dont quelques trains directs mais le plus souvent avec une correspondance TER à Lisieux. Cette liaison TER entre Lisieux et Trouville-Deauville est particulièrement utilisée pour les déplacements pendulaires domicile-travail et domicile-études. Ainsi, 14 trains circulent dans le sens aller et 13 dans le sens retour. Les fréquences moyennes sont d'un train toutes les heures environ pour 20-24 min de trajet. Concernant la desserte les samedis, dimanches et jours fériés, elle est assez similaire à celle de la semaine pour la liaison Deauville-Paris mais plus développer pour la liaison entre Dives-Cabourg et Trouville-Deauville.

Le trajet moyen depuis Paris est de 2 H 05 minutes. La future LNPN vers Le Havre (cf. introduction) devrait assurer une meilleure desserte du territoire (cf. introduction).

La desserte ferroviaire de Blonville-sur-Mer, Bénerville-sur-Mer et Villers-sur-Mer (ligne Côte Fleurie de Trouville-Deauville vers Dives-sur-mer et Cabourg) n'est assurée que pendant la saison estivale et partiellement hors saison offrant quelques allers-retours quotidiens en correspondance avec les trains arrivant de Paris. Le trajet moyen est de 2 H 40 minutes.

Selon une enquête satisfaction clientèle réalisée en juillet 2010 sur un échantillon de 1 070 personnes (soit 1/40^e de la fréquentation annuelle), plus des ¾ des usagers de la ligne Côte Fleurie proviennent d'Ile de France et ont choisi le train par commodité (32%) et par plaisir ou volonté de diminuer le stress (26%).

L'usage du ferroviaire sur les lignes desservant la CCCCCF n'est pas très important dans le total des flux existants (diagnostic SCOT Nord Pays d'Auge).

La fréquentation des deux tronçons TER (Lisieux/Trouville-Deauville et Trouville-Deauville/Dives-Cabourg) entre 2003 et 2007 est en augmentation significative : 45% pour le premier, 81% pour le second (données issues de l'observatoire Régional du transport de la Basse-Normandie).

L'aéroport Deauville Normandie, qui se situe aux portes du territoire de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie sur la route RD 74, est équipé pour accueillir de gros porteurs.

L'offre est ciblée avec des vols charters vacances et charters congrès.

L'aéroport Deauville-Normandie est le premier aéroport français pour le transport des chevaux de galop destinés à la reproduction : il reçoit chaque année entre 200 et 300 chevaux allant et venant des Etats Unis, Irlande, Grande-Bretagne et Emirats Arabes Unis.

Nombre de passagers commerciaux de l'aéroport de Deauville Saint Gatien :

Année	Nb. de passagers
2009	87 000
2008	92 000
2007	80 420
2006	57 021
2004	33 148
2003	23 203
2002	19 536
2001	15 320
2000	19 824

La fréquentation de l'aéroport a atteint les 120 000 passagers commerciaux en 2010 et l'objectif de la Chambre du Commerce et de l'Industrie est d'atteindre les 140 000 passagers avec la construction de la

nouvelle aérogare.

D'après les données produites par l'Observatoire Régional du Transport, le nombre de passagers commerciaux a augmenté d'environ 280 % lorsque celui de l'ensemble des aéroports régionaux augmentait de 52 % entre les années 2000 et 2007.

A ce trafic de passagers commerciaux il faut ajouter un important trafic de vols privés (93 000 passagers en 2007), pouvant doubler la fréquentation de l'aéroport.

Il occupe donc une part croissante dans le trafic régional et relance le débat de l'affirmation de l'aéroport deauvillais comme pivot du transport aérien de la Normandie.

La part modale du transport aérien demeure faible dans l'ensemble des mouvements affectant la CCCCCF, mais sa présence participe à l'identité du territoire et constitue, pour une certaine clientèle, un élément d'attractivité important.

L'intermodalité entre les différents réseaux de transport est relativement efficace malgré des correspondances entre les bus et les trains parfois longues.

Deux des trois lignes de bus dont la ligne régulière n° 20 s'arrêtent à la gare routière de Trouville-Deauville, à la proximité immédiate de la gare SNCF.

Néanmoins l'intermodalité avec le transport aérien et les modes de transports alternatifs pourrait être améliorée.



■ Des mobilités douces et alternatives à développer

L'intercommunalité ne dispose pas d'un réseau de **liaisons cyclables** communautaire.

L'actuel réseau se compose de l'addition des tronçons communaux (Villers-sur-Mer, Deauville et Saint-Arnoult-Trouville-sur-Mer) et du plan vélo départemental.

Le Conseil Général du Calvados conduit une politique cyclable depuis 2004 visant à développer la pratique du vélo loisirs, à favoriser le vélo-tourisme sur des sites porteurs et à sécuriser la pratique utilitaire et sportive du vélo.

Elle s'appuie sur la construction d'un plan départemental qui consiste en l'aménagement ou le réaménagement de 700 km d'itinéraires dédiés aux vélos dans un délai de 12 ans.

La CCCCCF s'inscrit dans cette réflexion à deux titres :

- La voie verte reliant Pont l'Evêque à la mer via Saint Arnoult et Deauville ;
- L'itinéraire littoral la reliant à Cabourg et ultérieurement à Honfleur.

Une liaison cyclable continue du littoral possède un énorme potentiel tant sur le plan du fonctionnement du territoire que pour sa valorisation.

La densité du littoral et la continuité du bâti, le caractère exceptionnel du lieu et l'engouement de la population sont des arguments en faveur d'un tel projet inscrit dans le plan départemental vélo.

Cependant l'importance du trafic à l'approche des communes centres, l'occupation des bords de voies par le

stationnement, le gabarit mesuré de certaines voies ainsi que le relief accidenté de certaines communes (ex : Trouville-sur-Mer, Villerville) ne rendent pas aisée une continuité fluide et totale d'un tel réseau.

Les sorties d'agglomération semblent être également sujettes à problèmes, puisque étant des zones très accidentogènes pour les cyclistes.

En complément du plan vélo départemental, une réflexion dans le cadre de la CCCCCF est actuellement en cours sur un schéma intercommunal des voies cyclables et douces.

Un projet de liaison intercommunale Est-Ouest entre Villers-sur-Mer, Blonville-sur-Mer, Saint-Arnoult, Touques et à terme, Villerville est actuellement à l'étude.

Ce schéma pourrait viser à harmoniser les parcours communaux, à leur donner une lisibilité plus forte, à proposer une nouvelle offre de liaisons douces et également à prendre en compte les voies douces situées en-dehors, mais à proximité du territoire intercommunal.

Les liaisons piétonnes ont fait l'objet du projet dit « *des planches* », aménagement d'ampleur de 1,5 Km de promenade sur les plages de Deauville et Trouville-sur-Mer prolongé par une liaison piétonne sur les communes de Tourgeville et Bénerville-sur-Mer.

Le déplacement piéton est facilité dans les communes littorales très urbanisées par des aménagements élaborés et de qualité.

Dans les communes plus rurales, les déplacements à effectuer à l'intérieur des

centres-bourgs s'apparentent à ceux praticables en milieu urbain.

Cependant, lorsqu'il s'agit de rejoindre un de ces centres-bourgs à pieds depuis un habitat isolé, ou bien de se rendre d'une commune à une autre, le piéton doit emprunter les routes communales et départementales peu ou pas sécurisées pour assurer ce type de déplacements.

Tout comme pour ce projet ou pour les vélos, il conviendrait d'identifier et de représenter les principaux axes de déplacements piétons, intégrant les centres urbains mais offrant également des capacités de mobilité douce aux espaces moins urbanisés (les déplacements piétons constituent le second mode de déplacements pour les circulations domicile – travail).

Cette question unit en effet les problématiques de loisirs, de mobilités domicile-travail et touristiques.

La question des **voies cavalières**, qui existent au plan communal, mais dont l'interconnexion au plan du territoire intercommunal n'est pas réalisée, fait l'objet d'une réflexion avancée (projet de piste cyclable et cavalière à Saint Arnoult et Deauville), compte tenu du grand nombre des utilisateurs potentiels (sportif, amateurs, scolaires, etc..).

Un projet de liaison maritime entre Le Havre, Honfleur et Deauville-Trouville est actuellement à l'étude, celui-ci semble recevoir un accueil positif, le trafic étant destiné aux habitants de la Côte Fleurie, mais également à ses visiteurs. Il participerait clairement à la valorisation de l'image de marque du territoire.

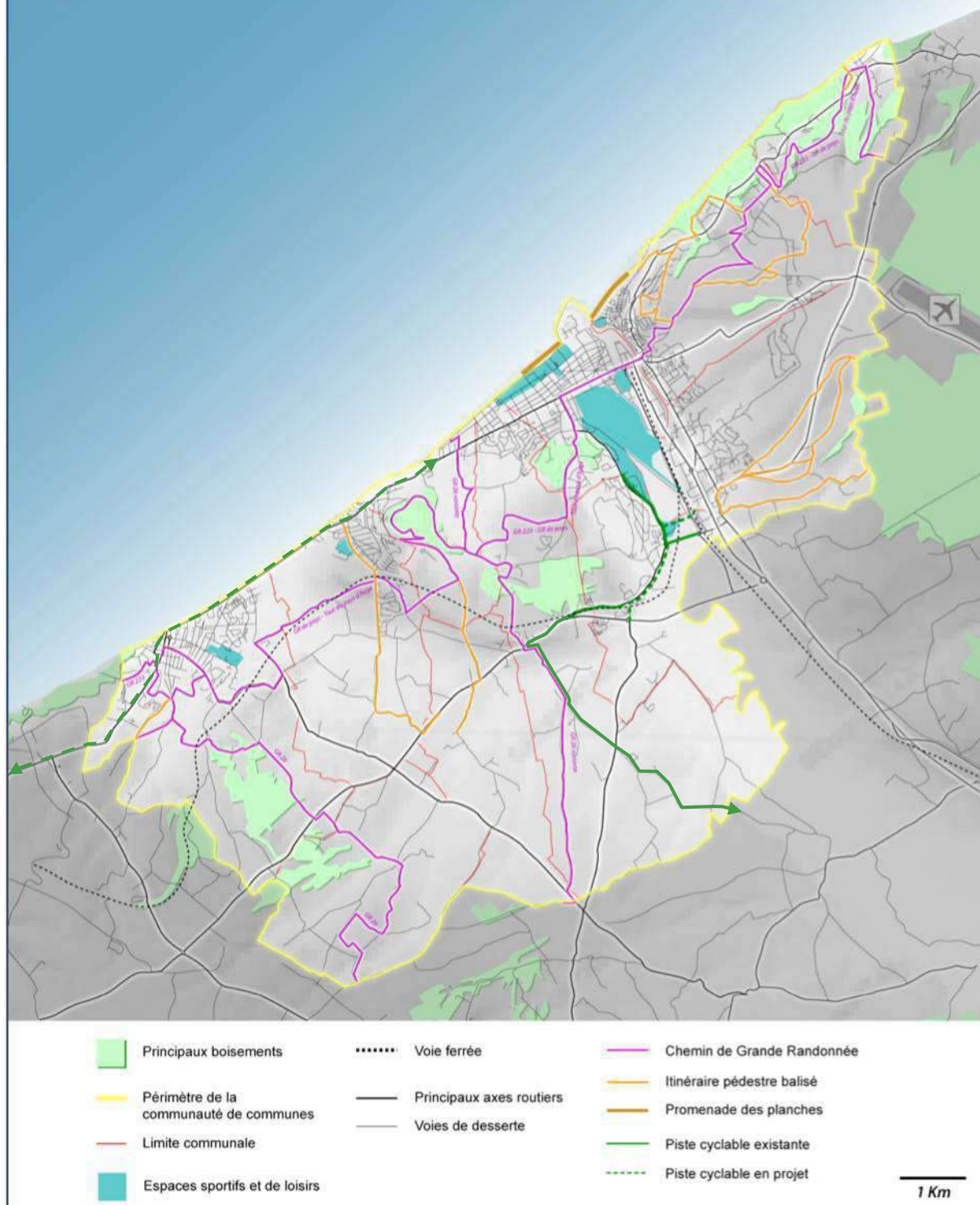
Plus généralement, ces potentialités de déplacements doux offrent celles de la multimodalité, étant donné que les aménagements qui y sont liés ne sont pas des aménagements « lourds ».





Schéma des principaux axes de mobilité douce

Source : E.A.U., 2010



■ Des mobilités liées avant tout à la voiture particulière

Conséquence de distances-temps très attractives (tout au moins hors des période de haute fréquentation touristique) et de la faiblesse des offres alternatives existantes, le déplacement en voiture particulière reste majoritairement utilisé.

Les effets du réseau de transports sur la mobilité des résidents et des touristes sont essentiellement liés à la part modale de la voiture particulière, qui est de 81 % pour les migrations domicile-travail et de l'ordre de 77 % pour les touristes (dont le temps de parcours est en règle générale plus long, ce qui explique un recours plus important aux transports collectifs, notamment ferrés).

Même lorsque les personnes travaillent dans leur commune de résidence, elles sont 48,51% à utiliser leur véhicule alors que la superficie des communes est relativement faible. Ce chiffre passe à 88,65% lorsqu'elles travaillent dans une autre commune et à 100% lorsqu'elles ont à changer de département pour se rendre sur leur lieu de travail.

■ Des mobilités à courte portée

Cette question est liée à la cartographie des mobilités domicile-travail des actifs résidant sur le territoire : la principale donnée dans cette perspective est que le territoire constitue un pôle d'emploi, c'est-à-dire qu'aux 7 679 actifs occupés résidant sur le territoire, correspondent 10 980 emplois localisés dans le territoire, soit **un solde de 3 301, qui correspond au solde des navettes-domicile-travail.**

Ce solde était de 2 230 navettes en 1999 ; il a donc connu un accroissement de 48 %, qui est pour une part à l'origine du trafic routier observé depuis 1999.

Ces chiffres conduisent à plusieurs remarques :

- **La faiblesse relative des parts modales du fer dans les migrations domicile-travail** est clairement montrée dans l'homogénéité de ces parts modales à l'échelle communale. En particulier, la part modale des transports collectifs à Deauville et Trouville-sur-Mer n'est pas fondamentalement différente de celle des autres communes, bien qu'elles soient desservies par une gare ferroviaire ;
- Ces parts modales sont plus élevées dans les migrations liées aux études et aux loisirs, ce qui est lié à la jeunesse des migrants.

Les chiffres de l'utilisation de la voiture particulière pour Cœur Côte Fleurie sont proches de la moyenne des espaces ruraux bas-normands, qui étaient de 77,3 % en 2007 (source : RGP INSEE), les transports collectifs représentent 1,4 %.

Dans les circonstances actuelles, les réseaux ferrés et de bus départementaux peinent à modifier les modes de transport.

40,3 % des actifs occupés travaillaient dans leur commune de résidence (contre 44,8 % en 1999), 5,6 % en Ile-de-France et la quasi-totalité des autres actifs travaillaient dans le Calvados, essentiellement dans les pôles d'emploi de Pont-L'Évêque, Lisieux et Honfleur.

Ces déplacements sont largement répartis au sein de ces pôles d'emploi, ce qui explique la faible utilisation des transports collectifs, qui ont été pensés, notamment pour la voie ferrée, autour de la question des transports touristiques plus qu'autour des besoins liés à l'emploi des résidents de la CCCCCF ou des résidents voisins.



2 DES EQUIPEMENTS DE HAUT NIVEAU, CREATEURS DE FLUX

- **Une offre en équipements sous l'influence des résidents secondaires et des touristes**

La Communauté de Communes dispose d'une offre en équipements importante avec 1 333 établissements recensés par la base permanente des équipements de l'INSEE (2009)¹.

On dénombre ainsi près de 177 équipements pour 10 000 *équivalents habitants*; soit, en termes de population permanente, 648 équipements pour 10 000 habitants. A titre de comparaison, la moyenne des communes du département du Calvados comptent 286 équipements pour 10 000 habitants permanents.

On considère généralement que 200 équipements pour 10 000 habitants sont nécessaires à une desserte satisfaisante.

L'impact de la population touristique sur l'offre en équipements de la Communauté de Communes apparaît ainsi flagrant.

Cette population, notamment estivale, permet la création et le fonctionnement d'équipements de qualité, non calibrés

¹ La Base permanente des équipements de l'INSEE recense tous les équipements publics et privés des communes, répartis en trois gammes. Exemples d'équipements de chaque gamme :

- Gamme de proximité : école maternelle, pharmacie, boulangerie, la poste...
- Gamme intermédiaire : Collège, orthophoniste, supermarché, Trésor public...
- Gamme supérieure : Lycée, maternité, hypermarché, Pôle emploi...

pour la population permanente, et liés aux spécificités (balnéaire, hippiques ...) du territoire.

Mais certains de ces équipements sont effectivement utilisés par la population permanente. Il s'ensuit une certaine urbanité fixe tout au long de l'année.

Celle-ci s'affirme principalement au sein du pôle urbain de Deauville – Trouville-sur-Mer, qui regroupe 63 % des équipements et 65,7 % des emplois, pour 42,7 % de la population (en équivalent-habitants).

Il existe une influence croisée entre offre en équipements et les flux de population, faisant émerger des enjeux liés à :

- La relation de cause à effets entre l'attractivité du territoire et son offre en équipements ;
- La capacité du territoire à concilier les offres destinées aux résidents permanents (enfants, actifs, retraités) et aux résidents temporaires;
- Une éventuelle saturation ou désertification saisonnière de certains équipements.

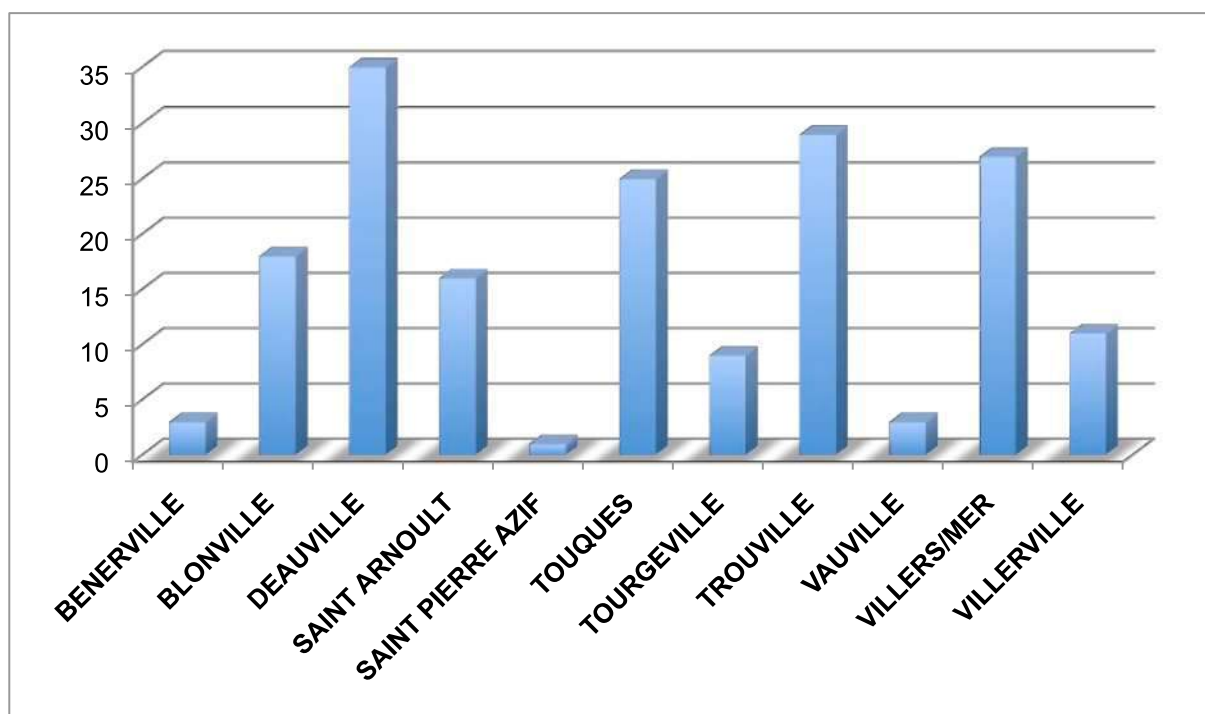
L'INSEE juge essentielle la présence de 36 équipements (administration, services publics ou privés, commerces, équipements de santé, loisirs...) afin qu'une commune dispose d'une offre complète en services de proximité.

L'ensemble du territoire intercommunal rassemble ces équipements, mais seule la commune de Deauville les accueille tous sur son territoire.

Trouville-sur-Mer en est proche (30) et Touques et Villers-sur-Mer possèdent entre 25 et 30 de ces équipements.

Ces quatre communes sont "polarisantes" et génèrent des flux intra communautaires (ou non) en provenance des petites ou moyennes communes.

Les équipements sont donc générateurs de flux, internes et externes, et participent donc des "aménités" du territoire, de son urbanité, mais également de son caractère "fluide". **Les déplacements de tous ordres (travail, famille, loisirs, affaires personnelles, tourisme) sont, de facto, un des moteurs de l'évolution territoriale.**



Sources : INSEE Base Permanente des équipements 2009.

¹ Les 36 établissements répertoriés par l'INSEE sont les suivants :

Pompiers, Gendarmerie nationale ou commissariat de police, Trésorerie, Notaire, Vétérinaire, Garage, Distribution de carburant, Maçon, Plâtrier ou peintre, Électricien, Menuisier, charpentier ou plombier, Supermarché ou hypermarché, Alimentation générale ou supérette, Boulangerie, Boucherie ou charcuterie, Bureau de poste, Banque ou Caisse d'Épargne, Magasin de vêtements, Magasin de chaussures, Librairie, papeterie, Magasin d'électroménager, Magasin de meubles, Droguerie, Salon de coiffure, Bureau de tabac, École primaire publique ou privée, Collège public ou privé, Établissement de santé, Ambulance, Dentiste, Infirmier ou infirmière, Laboratoire d'analyses médicales, Masseuse-kinésithérapeute, Médecin généraliste, Pharmacie, Salle de cinéma.



- **Enseignement et formation : une offre en devenir**

Le territoire possède une offre éducative qui s'étend de la maternelle jusqu'au supérieur, avec :

- **3 écoles maternelles :**

Les écoles maternelles Breney à Deauville, Andersen à Trouville-sur-Mer et Victor Duprez à Villers-sur-Mer.

- **11 écoles élémentaires :**

Les écoles élémentaires Fracasse à Deauville, l'école primaire publique de Blonville-sur-Mer, l'école primaire publique de Saint-Arnoult, école André Malraux à Touques, l'école primaire publique de Tourgéville, les écoles publiques René Coty, Hans Christian Andersen, Delamarre Hennequeville ainsi que l'école privée Jeanne d'Arc à Trouville-sur-Mer, l'école élémentaire publique Victor Duprez à Villers-sur-Mer, et l'école élémentaire publique de Villerville.

- **4 collèges :**

Les collèges Charles Mozin et Marie Joseph (privé) à Trouville-sur-Mer, et les collèges André Maurois et Saint Joseph (privé) à Deauville.

- **3 lycées :**

Les lycées André Maurois et Saint Joseph (d'enseignement professionnel) à Deauville.

Le lycée Marie-Joseph de Trouville-sur-Mer (privé).

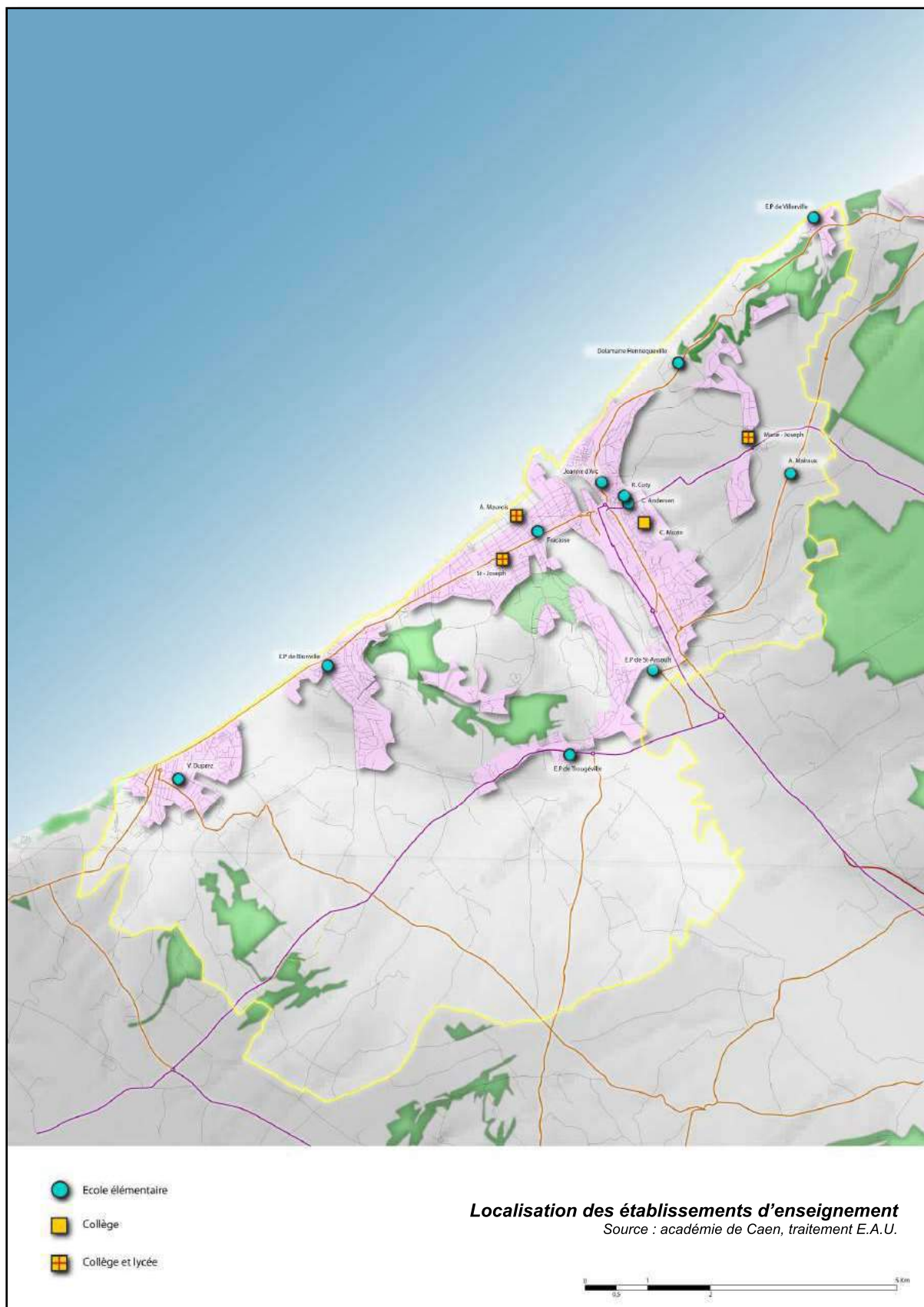
Ces établissements sont localisés sur la carte suivante, qui fait ressortir la concentration de l'offre pédagogique à Deauville et Trouville-sur-Mer.

Les lycées A. Maurois et Saint Joseph (professionnel privé) proposent respectivement une filière BTS métiers du tourisme et un CAP services hôteliers (et un BEP carrières sanitaires et sociales avec une mention aide à domicile), dont le contexte favorable ne fait nul doute.

- **Plus récemment, s'est développé un pôle d'enseignement supérieur :** outre les lycées proposant des formations de BTS à Bac + 2, Deauville accueille un des 3 campus (avec ceux de Caen et du Havre) de l'Ecole de Management de Normandie, (école de commerce à bac + 5).

Un projet de développement de ce pôle est inclus dans le projet d'aménagement de la Presqu'île de la Touques.

Ce pôle offre d'intéressantes perspectives de développement, en lien avec l'activité touristique; en particulier, le développement d'une offre d'enseignement correspond à une capacité d'élévation de la qualité (économique, mais, comme conséquence, résidentielle) du territoire dans tous les domaines.





- **Les effectifs scolaires et les besoins en évolution.**

A la rentrée 2009, les écoles maternelles comptaient 376 élèves inscrits et les écoles élémentaires 1 650.

Ce rétrécissement des classes d'âge les plus jeunes (en prenant en compte les taux de scolarisation, inférieurs dans les écoles maternelles) est un indicateur du vieillissement de la population qui n'assure plus le renouvellement de ses générations.

Cet effet démographique tend donc à distinguer les différentes catégories d'établissements, en fonction d'une pyramide des âges "en taille de guêpe" avec un pincement pour les très jeunes, qui conduira, sous réserve de l'évolution ultérieure, à des déficits d'élèves dans les différents niveaux d'enseignement au fil du temps.

Ces variations d'effectifs impliquent des réaménagements des équipements, qui doivent être vus à la fois comme des questions purement scolaires, mais aussi comme des questions urbaines offrant, le

cas échéant, des perspectives en termes d'aménagement et de localisation des équipements publics.

Les écoles élémentaires Fracasse, R. Coty et C. Andersen ont ainsi chacune connu une disparition de classes en 2008.

Le Collège Maurois a également perdu une de ses classes de 5°.

Ces fermetures n'excluent pas pour autant une baisse du nombre d'élèves par classe (excepté pour les 6° et 5°), permettant un meilleur enseignement et d'autres évolutions : Trouville-sur-Mer envisage l'extension de l'école d'Hennequeville, mais aussi la destruction de l'école René Coty à la faveur d'un nouvel élément scolaire unique, dans la continuité de l'école Andersen.

En 2008, à Deauville, d'importants travaux de rénovation ont été réalisés en 2008 dans le Collège Maurois et l'école Gustave Flaubert a fermé ses portes.

- **Un pôle scolaire ?**

Le recensement de la population de l'INSEE de 2007 indique une population scolarisée de **3 631 enfants et adolescents**.

Face à cette population, **les effectifs scolarisés dans les établissements du territoire sont de l'ordre de 4 370** (cf. tableau page suivante), ce qui montre que le territoire de la Communauté de Communes constitue, pour une part, un **pôle scolaire**, le recrutement de certains

établissements, notamment les lycées – qui comptent au total plus de 1 100 élèves – s'effectuant pour partie en-dehors du territoire de la CCCC.

Cependant, l'éventail des formations scolaires proposées est insuffisant pour répondre à tous les besoins. Certains élèves sont donc amenés à fréquenter des établissements situés en-dehors du territoire avec des temps de parcours quelquefois importants.

Effectifs scolarisés dans les établissements du territoire en 2009

Etablissement / année	2009
Breney	162
Jeanne d'Arc (privée)	250* (50)
Andersen	53
V. Duprez	129
Total maternelle	394
Fracasse	262
EPE de Blonville	145
EPE de Saint Arnoult	106
A.Malraux	311
EPE de Tourgéville	38
R. Coty	96
Andersen	73
Hennequeville	125
Jeanne d'Arc (privée)	250* (200)
Duprez	180
EP de Villerville	53
Total élémentaire	1 589
C.Mozin	320
Marie-Joseph	750* (395)
A. Maurois	436
Saint Joseph	106
Total Collège	1 257
A.Maurois	625
Saint Joseph(privé)	150
Marie Joseph	750* (355)
Total Lycées	1 130
Effectifs scolaires totaux	4 370

* : double compte (estimation)

Sources : académie de Caen

L



■ **Un réseau d'équipements sanitaires secondaires**

En septembre 2009, la Côte Fleurie s'est dotée d'un nouvel hôpital situé à Cricqueboeuf.

Celui-ci constitue le principal pôle de santé du secteur avec 150 lits et des soins (variés) de longue durée.

L'éventail de soins est complété par une articulation avec des pôles secondaires, dont le centre de réadaptation cardiaque de Trouville-sur-Mer (établissement de moyen séjour). Les urgences sont rattachées à l'hôpital de Lisieux.

Un centre de rééducation (court séjour) et un service d'hospitalisation à domicile se situe à Deauville.

La CCCCCF dépend donc du réseau hospitalier extérieur (CHU Caen, Criqueboeuf, Lisieux, Honfleur) mais très proche, pour répondre à la totalité des besoins, mais dispose sur son territoire d'équipements et de personnels de proximité en matière de santé.

■ **Les services et équipements à destination des personnes âgées**

La présence relativement importante d'une population d'âge mûr et le potentiel qu'elle représente dans le peuplement futur de Cœur Côte Fleurie, nécessite une offre en équipements spécifiques.

Celle-ci inclut les équipements de santé présentés précédemment, mais aussi des hébergements permanents (médicalisés ou non).

Il y en a 6 sur le territoire intercommunal :

Il y a en effet 28 cabinets de médecins généralistes et 38 spécialistes (dont 13 dentistes), soit une moyenne de 320 praticiens pour 100 000 habitants permanents, chiffre qui chute à 88 praticiens pour 100 000 équivalents habitants.

En France cette moyenne était de 327 en 2006.

La densité de médecins est donc globalement bonne. Elle est limitée au regard du poids des résidents secondaires et ne constitue pas un avantage décisif au profit de la Communauté de Communes de Cœur Côte Fleurie en termes d'attractivité, notamment à l'égard d'une population âgée sensible à la présence de médecins.

D'autres équipements de santé sont présents sur le territoire (masseurs, ambulanciers, centres pour personnes handicapées ...).

- Le parc de la Touques à Saint Arnoult, qui compte 122 lits pour personnes autonomes ou dépendantes;
- La maison de retraite du Mont Joly et la Résidences pour Personnes Agées de la Roseraie à Trouville-sur-Mer;

- Trois autres RPA, deux à Touques et une à Villers-sur-Mer.
- Deux projets : un EHPAD à Trouville-sur-Mer et une résidence seniors-services à Deauville.

Si le territoire intercommunal dispose d'une offre d'hébergements satisfaisante, bien qu'extensible, il dispose également de services visant à permettre au plus grand nombre de demeurer à domicile le plus longtemps possible. Sept établissements dispensent ce type de services courants.

■ **Les services et équipements portés par l'activité touristique**

Les équipements culturels, touristiques et de loisirs constituent une offre exceptionnelle avec :

- deux casinos (à Deauville et à Trouville-sur-Mer) figurant aux 4ème et 15ème rangs de classement des casinos en 2007 quant au produit brut des jeux et un troisième à Villers-sur-mer;
- deux établissements de thalassothérapie ;
- deux ports de plaisance à Deauville avec 1 056 anneaux ;
- deux centres de congrès dont le Centre International de Deauville ;
- quatre musées (Paléospace à Villers-sur-Mer avec 41 500 visiteurs en 2011, Musée Montebello à Trouville-sur-Mer avec 9 032 visiteurs en 2003 sur 4 mois, Musée de l'eau à Villerville avec 1 952 visiteurs en 2003, Algia à la STEP de Touques tourné vers un tourisme lié à l'eau) ;

- un aquarium-vivarium à Trouville-sur-Mer (44 262 visiteurs en 2003);

- 8 salles de cinéma, et plusieurs salles de spectacles réparties sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.

Les équipements sportifs, amorce d'une filière sportive, contribuent aux retombées économiques du territoire. Si le stade nautique aux dimensions internationales avait initié « le couloir sportif nord-sud », le sport de plaisance a suivi.

Désormais, le POM's de Deauville-Trouville conventionné avec la FFBB et la FFTT accueille stages et rencontres internationales.

L'équipe de France féminine de basketball y tient résidence avant ses grands rendez-vous internationaux, mais également le volleyball (organisation du tournoi de France 2011) et le handball avec les rencontres des équipes féminines de National 1 en 2011.



Au sud, le parc de loisirs avec cinq terrains de football dont deux synthétiques et trois en herbe constitue un des poumons verts du territoire propice au sport et à la promenade.

Il accueille régulièrement des clubs professionnels de football avant leurs matches en D1 dont les joueurs fréquentent à cette occasion les hôtels du territoire pour se loger.

Le complexe de tennis sur gazon projeté, qui accueillera les sportifs de haut niveau et les sportifs loisirs, constituera un des seuls équipements de France permettant l'entraînement des joueurs avant le tournoi de Wimbledon. Il prolongera jusqu'au Pôle International du Cheval, cet ensemble de grands équipements sportifs.

Ces équipements complètent le dispositif suivant :

- **De nombreux équipements en projet ou en développement :**

La Communauté de Communes et les Communes développent actuellement un certain nombre de projets d'équipements publics susceptibles de modifier assez profondément le niveau d'équipement du territoire :

- Développement d'un centre équestre à Blonville-sur-Mer;
- Réflexion pour la réalisation d'un pôle culturel à Deauville;
- Création d'espaces publics, développement du port de plaisance, installation d'une école et développement d'un « pôle des

- deux hippodromes dont un terrain de polo accueillant plus de 40 réunions par an, deux terrains de golf (à Saint-Arnoult et à Tourgéville),
- plusieurs centres sportifs comprenant deux gymnases (à Touques et Trouville-sur-Mer) et un stade (à Deauville),
- 5 centres équestres (Bénerville-sur-Mer, Blonville-sur-mer, Tourgéville, Villers-sur-Mer et Villerville),
- de nombreuses piscines, terrains de tennis et cercles nautiques, équipements auxquels s'est récemment ajouté le complexe "POM's" à Deauville (pôle omnisports, construit par la CCCCCF).

futurs » (instance de prospective territoriale) dans le cadre de l'aménagement de la presqu'île de la Touques à Deauville;

- Construction de salles polyvalentes à Blonville-sur-Mer et Bénerville-sur-Mer ;
- Poursuite du développement de l'aménagement de l'éco-domaine de Bouquetot à Saint-Pierre-Azif;
- Création d'une Maison de la Jeunesse à Touques.

3 DES FLUX TOURISTIQUES QUI INTERPELLENT LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

■ Les différents niveaux de flux

Les chapitres précédents ont analysé l'évolution des habitants du territoire, de leurs résidences, de leurs emplois, de leurs équipements et de la connexion entre ces différents éléments de la vie locale.

Mais, à l'évidence, la réalité territoriale de Coeur Côte Fleurie ne se limite pas à ces données démographiques, résidentielles et économiques.

Le territoire est parcouru par d'intenses flux touristiques, marchands et non marchands, qui sont à la fois un objet d'analyse territoriale, puisqu'ils sont largement présents sur le territoire et un

sujet de son évolution. En effet, ils constituent à plus de 90% la matière et l'origine du développement économique et démographique constaté.

Ces flux peuvent être analysés en trois parties, d'importance territoriale inégale :

1. Les résidents secondaires

2. Les touristes

3. Les excursionnistes

(dans la présente analyse, le tourisme est un passager qui passe au moins une nuit sur place, l'excursionniste n'y passant que quelques heures).

■ Les résidents temporaires, principaux constituants de la population totale

C'est bien évidemment l'ensemble du parc de logements, résidences principales ou secondaires, qui détermine le premier niveau de la capacité d'accueil du territoire.

Les résidences secondaires, selon les communes 2 à 3 fois plus nombreuses que les résidences principales, permettent ainsi d'accueillir une population bien supérieure à la population permanente.



Deauville, Trouville-sur-Mer et Villers-sur-Mer rassemblent près des $\frac{3}{4}$ (73 %) des résidences secondaires et de leurs éventuels occupants.

On estime en général la capacité d'accueil d'une résidence secondaire à 5 personnes en moyenne (chiffres du Comité Régional du Tourisme de Basse Normandie – CRT, 2009).

Les résidences secondaires de la CCCCFC pourraient donc, théoriquement, accueillir 125 000 personnes sur le territoire intercommunal.

Mais, même au mois d'août, ces résidents ne sont pas tous présents sur place; le taux d'occupation est estimé (CRT) à 37 % sur l'année, ce qui conduit à un chiffre caractéristique du territoire de **46 383 résidents secondaires "annuels"**, que

nous appelons des **"équivalent-habitants"** (EH). Cette appellation est établie par référence mais sur une autre base, aux calculs réalisés pour déterminer les besoins en eau ou en collecte de déchets.

En conséquence de ce chiffre important, chaque jour de l'année, en moyenne, il y a dans le territoire environ 2,5 fois plus de résidents secondaires que de résidents permanents.

Avec les résidences secondaires, le niveau de population présente "en permanence" sur place est de l'ordre de 67 000 personnes (équivalent-habitants hors hébergements + population permanente). Ce chiffre indique la réelle occupation démographique du territoire et oriente les besoins en termes d'eau, de réseaux, de déchets, etc...

Capacité des résidences secondaires (logements touristiques non marchands) au 01/01/2007

	Résidences secondaires		
	Nombre	Habitants théoriques	Equivalent-habitants
Benerville/Mer	920	4 620	1 709
Blonville/Mer	1 963	9 755	3 609
Deauville	5 570	27 420	10 145
Saint-Arnoult	352	2 880	1 066
Saint-Pierre-Azif	64	325	120
Touques	741	3 530	1 306
Tourgéville	1 894	9 440	3 493
Trouville/Mer	5 219	25 795	9 544
Vauville	39	190	70
Villers/Mer	7 966	39 285	14 535
Villerville	414	2 125	786
TOTAL CC	25 142	125 365	46 383

Sources : Calvados Tourisme.

■ Résidences secondaires et capacité urbaine

Avec ses 25 144 résidences secondaires et ses 10 157 résidences principales, le territoire possède donc **36 538 logements**, qui, dans les conditions habituelles d'une "ville", seraient capable d'accueillir près de 88 000 habitants.

C'est là que le phénomène de "résidentialisation", limité actuellement, doit être analysé pour ses conséquences : il suffirait que 10 % des résidents secondaires déclarent sur le territoire communautaire leur résidence principale pour que la population s'accroisse de 25 % (+ 5 000 habitants), ce qui modifierait les équilibres internes et externes du territoire...

La station d'épuration des eaux usées a été calculée sur la base de 115 000 « équivalents habitants » pour faire face aux quantités d'eau à traiter en période de forte occupation du territoire.

L'enveloppe urbaine de la CCCCCF est donc celle d'une "ville moyenne" et non celle d'un territoire principalement rural (70 % de la surface est agricole).

Cette réalité ne conduit pas à faire de la CCCCCF "une ville", ni à fixer comme objectif de le devenir.

Mais elle tend à relativiser le chiffre (pertinent pour des territoires non touristiques), de la population permanente, qui doit être conçue comme une résultante de flux entre déménagements, emménagements, transformation de résidences secondaires en résidences principales et mouvement inverse, etc...

Le territoire est donc, avant tout, un territoire de flux, disposant d'une capacité d'accueil considérable, et dont la population, tant permanente que saisonnière est susceptible d'évoluer de

façon rapide en fonction des modes de vie, eux-mêmes en perpétuelle transformation...

Un phénomène de "résidentialisation" très limité

L'attractivité du territoire, couplée à l'importance de son parc de résidences secondaires, pousse certains ménages à y établir leur résidence principale.

Ce phénomène, encore peu significatif, compte tenu du solde à envisager entre résidentialisation et "secondarisation" (mouvement inverse de transformation de résidences principales, par mutation, en résidences secondaires), et dont on peut supposer qu'il concerne principalement les retraités, pourrait à terme, avec le vieillissement la population, contribuer de façon importante à la croissance démographique du territoire.

Au global, les chiffres du recensement, au contraire de ce qu'on observe dans beaucoup de territoires littoraux attractifs, montrent que la résidentialisation joue un rôle limité, y compris dans les communes possédant la plus forte proportion de résidences secondaires.

Si on peut penser que cette résidentialisation concerne en premier lieu les retraités, elle peut également s'accompagner d'une domiciliation d'entreprise, notamment de professions libérales grâce au télétravail, permettant une "dé-saisonnalisation" de l'activité. L'arrivée en 2012 de la fibre optique amenant le très haut débit numérique devrait accroître le phénomène de résidentialisation notamment dans le secteur tertiaire.

La relative proximité (2h) de la région parisienne (notamment de sa partie Ouest: Hauts-de-Seine, Yvelines) est ambivalente du point de vue de la localisation des résidents et de leur activité.

L'accès étant relativement rapide et aisé, le choix de s'établir définitivement sur le territoire est entravé par celui d'une "bi-résidentialisation".



■ Un second niveau de flux : les hébergements touristiques

L'attractivité exceptionnelle du territoire s'accompagne d'une offre d'établissements touristiques très importante, qui détermine également son enveloppe urbaine.

Le nombre et le type d'établissements varient fortement d'une commune à l'autre. Les campings s'établissent principalement dans les communes peu denses (2 à Blonville-sur-Mer, 1 à Saint-Arnoult et 1 à Villerville), malgré la présence de 2 d'entre eux à Trouville-sur-Mer et Touques.

A l'inverse, les hôtels (et autres logements saisonniers *en dur*) se concentrent dans

les communes les plus importantes de la communauté, ils sont 19 (dont 2 cinq étoiles à grande capacité) à Deauville, 14 à Trouville-sur-Mer et 6 à Villers-sur-Mer (soit 78 % des établissements de la CCCCCF).

Au total, ce sont **15 366 lits touristiques** que l'on recense dans le territoire de la Communauté, ce qui, compte tenu des taux d'occupation de chaque catégorie d'hébergements (campings, hôtels, etc...), fournit **un nombre d'équivalent-habitants de 8 216**. Ce chiffre s'ajoute à ceux des résidents secondaires et permanents dans la présence quotidienne sur le territoire...

Capacité des logements marchands.

	Hôtels		Campings*		Meublés classés		Autres hébergts.		Total	
	Lits	E-H	Lits	E-H	Lits	E-H	Lits	E-H	Total lits	E-H
Benerville/Mer	0	0	0	0	18	6	60	38	78	44
Blonville/Mer	134	72	2101	1 072	79	27	2	1	2 316	1 172
Deauville	2 355	1 272	0	0	41	14	1 657	1 044	4 053	2 330
Saint-Arnoult	728	393	938	478	2	1	0	0	1 668	872
Saint-Pierre-Azif	0	0	0	0	16	5	8	5	24	10
Touques	873	471	832	424	28	10	0	0	1 733	905
Tourgéville	50	27	0	0	10	3	2	1	62	31
Trouville/Mer	960	518	450	230	82	28	681	429	2173	1 205
Vauville	0	0	300	153	6	2	0	0	306	155
Villers/Mer	232	125	928	473	142	48	57	36	1 359	682
Villerville	78	42	1482	756	34	12	0	0	1 594	810
TOTAL CC	5 410	2 920	7 031	3 586	458	156	2 467	1 554	15 366	8 216

E-H : équivalent-habitant.

** : dont 1507 emplacements liés à l'année.*

Sources : Calvados Tourisme, INSEE.

■ **Une capacité d'accueil finale exceptionnelle**

Le territoire intercommunal, possède donc une *capacité d'accueil* de près de 140 000 lits.

Cette capacité est largement conditionnée par l'offre de logements touristiques, majoritairement non marchands (résidences secondaires).

Deauville, Trouville-sur-Mer et Villers-sur-Mer rassemblent la majorité (70,4 %) de cette capacité d'accueil additionnelle et réaffirment ainsi leur polarité.

Cependant, les taux d'occupation et les divers flux présents sur le territoire, font qu'il s'agit d'une *capacité théorique* d'hébergement.

En y appliquant des taux d'occupation propres à chaque catégorie, **la population présente en moyenne, quoti-**

diennement, dans le territoire dépasse les 75 000 habitants, soit une agglomération française moyenne, **avec un pôle urbain (composé de Deauville et de Trouville-sur-Mer) d'environ 30 000 habitants et équivalent-habitants.**

L'amplitude démographique est bien évidemment liée aux saisons touristiques (été, vacances scolaires mais aussi et presque plus, week-ends).

De plus, la notoriété et le caractère exceptionnel du lieu conduisent de nombreux **excursionnistes** sur le territoire.

Ces visiteurs passagers sont difficilement quantifiables, mais les chiffres du trafic routier peuvent renseigner de leur importance.

Capacité d'accueil théorique du territoire (2009 – chiffres INSEE et CRT)

Communes	Hôtels		Campings *		Meublés classés		Autres hébergements (résidences tourisme, etc...)		Résidences secondaires (RS)	
	Nb. lits	Nb. E H	Nb. lits	Nb. E H	Nb. lits	Nb. E H	Nb. lits	Nb. E H	Nb. lits	Nb. E H
Bénerville	0	0	0	0	18	6	60	38	4 620	1 709
Blonville	134	72	2 101	1 072	79	27	2	1	9 755	3 609
Deauville	2 355	1 272	0	0	41	14	1 657	1 044	27 420	10 145
St. Arnoult	728	393	938	478	2	1	0	0	2 880	1 066
St. Pierre Azif	0	0	0	0	16	5	8	5	325	120
Touques	873	471	832	424	28	10	0	0	3 530	1 306
Tourgéville	50	27	0	0	10	3	2	1	9 440	3 493
Trouville	960	518	450	230	82	28	681	429	25 795	9 544
Vauville	0	0	300	153	6	2	0	0	190	70
Villers	232	125	928	473	142	48	57	36	39 285	14 535
Villerville	78	42	1 482	756	34	12	0	0	2 125	786
4CF	5 410	2 921	7 031	3 586	458	156	2 467	1 554	125 365	46 385
<i>Taux d'occupation par secteur</i>	54%		51%		34%		63%		37%	

* : dont 1 507 emplacements loués à l'année



Population présente annuellement (2009 – chiffres INSEE et CRT)

EH : équivalent-habitant (cf. supra)

Communes	Capacité d'hébergement théorique totale	Equivalent-Habitant "touristiques"	Taux d'occupation communal	Part EH "touristique" dans la 4CF	Population permanente	Total population présente annuellement	Part population totale dans la 4CF	Coefficient multiplicateur
Bénerville	4 698	1 753	0,37	3,21 %	494	2 247	2,99 %	4,55
Blonville	12 071	4 781	0,40	8,76 %	1 576	6 357	8,46 %	4,03
Deauville	31 473	12 475	0,40	22,85 %	4 005	16 480	21,92 %	4,11
St. Arnoult	4 548	1 938	0,43	3,55 %	1 004	2 942	3,91 %	2,93
St. Pierre Azif	349	131	0,37	0,24 %	152	283	0,38 %	1,86
Touques	5 263	2 211	0,42	4,05 %	3 898	6 109	8,13 %	1,57
Tourgéville	9 502	3 524	0,37	6,45 %	914	4 438	5,90 %	4,86
Trouville	27 968	10 749	0,38	19,69 %	4 928	15 677	20,86 %	3,18
Vauville	496	225	0,45	0,41 %	235	460	0,61 %	1,96
Villers	40 644	15 218	0,37	27,87 %	2 597	17 815	23,70 %	6,86
Villerville	3 719	1 596	0,43	2,92 %	761	2 357	3,14 %	3,10
4CF	140 731	54 602	0,39	100,00 %	20 564	75 166	100,00 %	3,66

Source : INSEE – base des équipements touristiques et CRT BN, 2009

On constate que le coefficient multiplicateur (rapport entre la population permanente et le total accueilli sur une base annuelle) va de 1,86 pour Saint-Pierre-Azif à 4 pour de nombreuses autres communes et même à 6,86 pour Villers-sur-Mer...

De plus, le rapport entre population permanente et "pointes" de fréquentation (total de la capacité d'accueil mobilisée en très haute saison) atteint 17 durant l'été à Villers-sur-Mer.

■ Le défi des ressources contraintes du territoire...

L'importance de ces flux confère au tourisme un caractère de premier ordre pour le territoire.

Le tourisme est tout d'abord l'activité la plus performante du territoire. Sa diffusion dans l'ensemble de l'économie et son influence motrice sur un grand nombre de facteurs sous-jacents à l'organisation du territoire justifient de conduire un raisonnement spécifique de nature à cerner ses inter-relations avec les autres activités présentes.

En second lieu, du fait de l'importance et de la concentration des flux de population drainés par le tourisme sur le territoire, on peut considérer que les enjeux de ce secteur concentrent et développent les autres enjeux de la CCCCCF.

Le tourisme se présente ainsi comme un révélateur de l'activité générale de Cœur Côte Fleurie, de ses atouts et de ses difficultés, y compris dans des champs économiques qui n'y sont pas directement liés.

La pression, attachée aux flux de populations qui viennent résider sur le territoire pour des raisons touristiques et qui viennent ainsi tripler celle déjà exercée par les résidents permanents, va naturellement diriger ses effets sur les champs déjà les plus contraints du territoire : la disponibilité foncière et les déplacements.

S'agissant de la disponibilité foncière, les ressources de la CCCCCF se présentent aujourd'hui comme en voie de restriction rapide.

L'un des moteurs principaux du développement résultant du tourisme a reposé sur la consommation de foncier, au travers de l'activité intense de construction de résidences secondaires au cours des quarante dernières années.

La côte de la CCCCCF constitue aujourd'hui un littoral marqué par l'urbanisation et la complexité de l'articulation de la côte avec les milieux naturels environnants rend difficile les perspectives d'aménagement futur, au regard notamment des restrictions posées par la loi Littoral.

Cette contrainte pose donc la question de l'identification de nouveaux modes de développement touristique, davantage générateurs de valeur ajoutée pour une consommation moindre de ressources, notamment foncières.

Ce propos oriente naturellement la réflexion vers la notion d'espace touristique, qui représente le premier niveau d'intégration à l'échelle de la CCCCCF, le second niveau étant la coopération/articulation avec les territoires voisins.

S'agissant des déplacements, les difficultés liées à la configuration géographique du territoire sont exacerbées par la densité des flux touristiques, à la fois en termes d'accessibilité externe du territoire, contraint à ses points d'entrée, et en termes d'accessibilité au littoral, à l'intérieur même du territoire.

Les orientations envisageables sur ces points interfèrent directement avec le champ d'action du PLU.

Dans un climat de concurrence nationale et internationale avivée malgré le contexte économique difficile, la place de l'activité touristique dans la Communauté est donc posée avec acuité.

L'activité touristique stricto sensu (activité liée aux excursions et à l'hébergement) représente une part très importante des emplois et de la valeur ajoutée du territoire. Elle constitue un élément essentiel de sa croissance. Sa réalité est bien loin des clichés souvent véhiculés sur le caractère aléatoire de sa contribution au développement. Elle demeurera à très long terme un élément fondamental de l'économie du territoire.

Mais la réponse stratégique et technique à la nécessaire adaptation aux nouvelles conditions d'intensité du développement constitue un préalable à toute construction économique tendant à prolonger et à renouveler le remarquable essor dont le tourisme a constitué le moteur interne depuis quarante ans sur le territoire.



4

PREVISIONS ET PISTES DE REFLEXION...

- PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES
- COEUR CÔTE FLEURIE COMME LIEU D'INVENTION D'UNE NOUVELLE MODERNITE ?
- LA RECONCILIATION DU LITTORAL ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE ?
- UNE NOUVELLE PERIODE DE L'EVOLUTION DU TERRITOIRE
- LES CONSEQUENCES D'AMENAGEMENT

■ **Des prévisions démographiques et économiques qui interprètent la trajectoire récente du territoire**

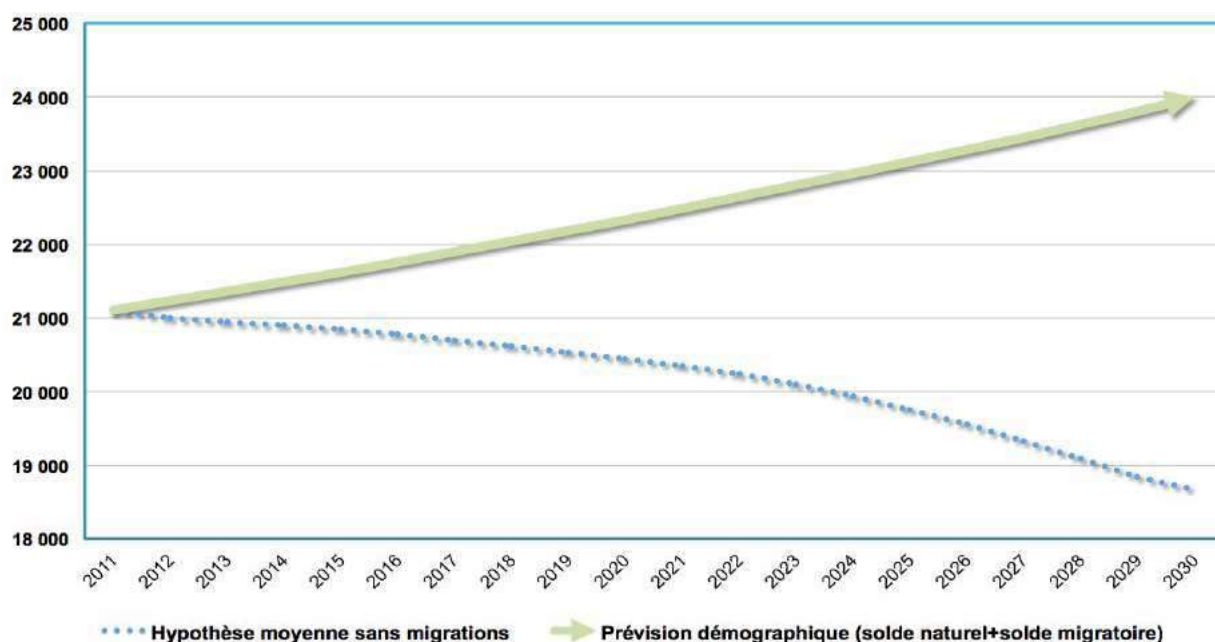
Sur la base des projections et hypothèses présentées dans le second chapitre du diagnostic, une prévision réaliste peut être avancée, comme base d'un « projet » du territoire qui sera décliné dans le PADD du PLU intercommunal.

Sur la base :

- D'une hypothèse moyenne de solde naturel (moyenne des hypothèses basse et haute présentées dans le chapitre II), qui prolonge les tendances existantes et s'intègre dans les projections régionales et départementales de l'INSEE ;
- D'une hypothèse de solde migratoire partant, à compter de 2012, du niveau actuel (+ 0,6 % par an de 1999 à 2009), et s'éle-

vant de façon limitée et progressive jusqu'à 0,8 % par an, trouvant ses niveaux des années '90 et traduisant la très forte attractivité du territoire, et permettant de limiter le vieillissement de la population, tendance forte liée à la diminution progressive du solde naturel.

Dans ce cadre, après analyse du solde démographique total (solde migratoire + solde naturel), il peut être raisonnablement avancé que la population pourrait progresser à un rythme moyen d'un peu moins de 167 personnes supplémentaires par an, à rapprocher du rythme 1999/2009 (dernière année connue avec précision), qui était de + 183 personnes par an en moyenne. Au total, il s'agit donc d'une prévision réaliste qui tend à diminuer le rythme d'accroissement.





Sur le plan économique, les besoins répertoriés peuvent être analysés à partir de trois facteurs :

- La nécessité d'un équilibre habitat/emploi qui, en fonction des prévisions démographiques, fournit un objectif de création d'emplois ;
- Les besoins d'accompagnement en commerces des évolutions démographiques envisagées ;
- Les besoins en surfaces d'activité (ZAE et zones artisanales), que l'on peut apprécier à partir de la demande actuelle et des disponibilités à court terme.

L'équilibre habitat/emploi suppose, compte-tenu d'une légère amélioration prévisionnelle des taux d'activité (liés à la limitation du vieillissement) et de la poursuite de l'amélioration de l'indice d'attractivité économique du territoire (*IAE : rapport emplois sur place/actifs occupés*) jusqu'à 1,50 (contre 1,44 aujourd'hui mais 1,29 en 1999), la création d'environ 2 400 emplois supplémentaires dans la Communauté de Communes.

Compte-tenu de la demande, qui tend à se localiser dans le rétro-littoral (pour des raisons de disponibilité et de prix), ce qui détermine le type d'activité, surtout artisanale et de services, on peut raisonnablement estimer que 50 % de ces emplois seront à créer dans le tissu urbain existant et 50 % dans des zones d'activité ou zones artisanales, ce qui, pour une densité de l'ordre de 25 emplois à l'hectare (résultant d'une moyenne entre artisanat, activité industrielle et services), fournit un besoin théorique de l'ordre de 50 hectares de surfaces d'activités nouvelles.

Ce besoin théorique est à confronter aux disponibilités actuelles et aux demandes en matière économique, qui s'établissent comme suit :

- Saint Arnoult : 8 lots occupés en totalité
- Touques : zone commerciale totalement occupée
- Trouville-sur-Mer : la zone d'emploi actuelle comporte 39 lots. 30 sont déjà occupés et 9 sont en cours de d'attribution. Par conséquent, il n'y a plus de parcelle disponible. A ce jour, 7 nouvelles demandes d'acquisition de terrains ont été enregistrées.
- Villers-sur-Mer : nombre de lots de la ZA actuelle : 14; nombre de lots libres : 0; nombre de demandes en attente : 18

Comme on le voit, les disponibilités actuelles sont nulles et la demande est extrêmement forte, fait rare dans une situation de pénurie où les entreprises tendent à s'écarter d'un secteur sans perspectives foncières immédiates. Les demandes sont avant tout des demandes d'entreprises artisanales et de service.

Les besoins théoriques sont donc, pour ce qui concerne la CCCCCF, égaux aux besoins nets utilisables pour qualifier et quantifier les besoins en surfaces économiques.

Pour ce qui concerne le commerce, les besoins ne sont pas des besoins de création de nouveaux pôles commerciaux d'envergure, mais des besoins d'accompagnement du développement démographique et de réponse à des besoins locaux comme à Villers-sur-Mer ou à Hennequeville/Trouville-sur-Mer.

■ Cœur côte Fleurie comme lieu d'invention d'une nouvelle modernité ?

Il est courant de considérer les espaces touristiques littoraux uniquement comme des espaces trop spécialisés, mono-fonctionnels, liés à l'utilisation de la seule voiture particulière et manquant de mixité sociale : en un mot, comme présentant un **développement non durable**.

Et pourtant, l'analyse des tendances à l'œuvre fait irrésistiblement penser que les communes touristiques littorales et rétro-littorales constituent des espaces d'expérimentation de nouveaux modes de vie, voire d'une nouvelle modernité, assise sur un développement des mobilités physiques et virtuelles, sur une évolution rapide des temps de la vie (activité, retraite, etc...). Ces expérimentations donnent lieu, malgré la proximité de l'Île-de-France, à des modes d'habiter en pleine transformation, ce qui, compte tenu

des flux de personnes qui affectent le territoire, aboutit à une occupation du territoire en mutation globale.

Ces évolutions seraient caractéristiques de ce que certains appellent une société « post-industrielle » ou « une société des loisirs ».

Le plus souvent, les tendances nouvelles naissent dans des espaces qui apparaissent comme privilégiés, puis se répandent dans toute la société.

La situation de Cœur Côte Fleurie semble bien être celle d'un territoire à la pointe d'une évolution de fond, que la crise actuelle pourrait ne pas enrayer, mais au contraire stimuler afin de redevenir un territoire innovant et « avant-gardiste ».

■ La réconciliation du littoral et du développement durable ?

Les critiques contre le mode de développement des espaces littoraux ne sont pas toujours infondées.

Mais le littoral est dans tous les cas un espace attractif qui participe de la croissance nationale en y apportant ses potentialités en termes résidentiels et de loisirs.

Les tendances de fond de l'évolution de la Communauté de Communes ne sont pas incompatibles avec les principes du développement durable, pour peu qu'une inflexion soit organisée.

Nous avons vu que cette inflexion a commencé à se manifester dans le territoire avec une certaine vivacité.

Naturellement, cette inflexion devra s'organiser autour des trois alinéas de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, qui définissent les principes du « développement durable », applicables aux P.L.U.

Au-delà de ces articles, depuis quelques années, un concept a émergé, aux USA en particulier, sous le nom de « **smart growth** », que l'on pourrait traduire par « croissance intelligente ».



Ses principes prolongent ceux du développement durable et s'articulent autour des dix points suivants :

- ***Créer une gamme de choix de logements pour toutes les catégories de population***
 - ***Créer des quartiers vivables à pied***
 - ***Encourager la participation des citoyens***
 - ***Favoriser des espaces et des lieux attractifs et distinctifs***
 - ***Faire que les décisions de développement soient prédictibles, intelligentes et rentables pour la communauté***
 - ***Mixer les usages***
 - ***Préserver les sites sensibles, les terres agricoles et les paysages***
 - ***Offrir une variété de modes de transport***
 - ***Orienter le développement vers l'urbanisation existante***
 - ***Tirer avantage d'une construction dense.***
-
- **Une nouvelle période de l'évolution du territoire ?**

En réalité, même si le PLU vise à rechercher des capacités d'accueil nouvelles pour le logement et pour l'activité et le commerce, **les réceptivités seront résiduelles**, et sur le long terme, le rythme constructif de la Communauté tendra à fléchir quelque soient les efforts des collectivités.

Ce fléchissement est en marche dans les constructions actuelles, au-delà des effets de la crise qui tendent à s'estomper, notamment sur le plan immobilier.

Une période s'achève donc, qui a vu une croissance fondée sur la construction de résidences secondaires, qui, dans certains cas, a tendu à banaliser les paysages

Comme on le voit, dans cette liste d'orientations, certaines idées sont nouvelles, par exemple l'importance de la liberté de choix offerte aux citoyens, en matière de transport ou d'habitat.

Ces orientations peuvent être utilisées pour se poser les bonnes questions relatives aux moyens à mettre en oeuvre pour prolonger l'inflexion vers le développement durable que le cours de l'élaboration du P.L.U. intercommunal ne manquera pas de susciter.

Cette réflexion prendra appui sur les éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement qui montrent que les marges de manœuvre du territoire, sur le plan de l'aménagement, sont limitées par l'application de la loi Littoral, par les ressources du territoire et par ses enjeux environnementaux qui sont la contrepartie de son exceptionnelle attractivité.

Au demeurant, les exigences environnementales sont renforcées par la Loi « Grenelle 2 » qui s'applique à la révision du PLU en cours.

bâties voire à affaiblir les paysages naturels et agricoles.

Mais, depuis 1990 et surtout depuis 1999, il y a eu dissociation progressive entre construction (et donc consommation d'espace) et croissance; **dans la dernière période, la croissance a été beaucoup plus intensive qu'extensive.**

Synthèse des enjeux et contraintes d'aménagement à l'échelle du territoire de la CCCC

Réalisation : E.A.U., 2010





■ Les conséquences d'aménagement

Dans ces circonstances, l'élaboration du PLU pose trois questions d'aménagement :

1. La croissance intensive pose évidemment la question de la capacité du territoire à concilier une certaine densification et le maintien des spécificités urbaines qui font son charme et son attractivité.

La croissance extensive demande un « **réglage fin** » que le PLU devra mettre en œuvre et pour lequel il possède de nombreux outils, traditionnels ou nouveaux (Loi MLLE, Grenelle 2, etc.).

2. Cette perspective s'accompagne d'une évolution vers un **territoire plus actif, plus mixte et plus jeune**.

Le maintien de cette tendance dans les nouvelles conditions de

développement du territoire représente un enjeu essentiel qui suppose **un choix et un effort qualitatif particulier vers les parcs d'activité, notamment tertiaires, et les zones artisanales**.

Les enjeux d'aménagement de la Croix-Sonnet à Trouville-sur-Mer, de Touques et de l'éco-parc à Tourgeville sont à cet égard essentiels.

3. Enfin, pour mener à bien les transformations et les projets à venir, la question de la **maîtrise foncière** dans tous les domaines (outils d'aménagement et de programmation) est absolument fondamentale et conditionne l'atteinte des objectifs de la Communauté de Communes.

PLU et maîtrise foncière

Il faut en effet rappeler que les outils de planification ont un impact à la fois direct et indirect sur le foncier :

Direct :

- en définissant des principes ou des vocations qui influencent la valeur du foncier à la baisse (ex : servitude) ou à la hausse (ex : ouverture à l'urbanisation) ;
- en orientant, notamment de manière réglementaire, les évolutions possibles de ce foncier (règles de constructibilité) ou en limitant, voire en l'interdisant (outils de préservation foncière).

Indirect

- au travers de la **programmation (notamment alinéas 15 & 16 du L 123-1-4 du CU...)**, par exemple pour les logements (typologie, mode de financement), permettant, dans un contexte de rareté foncière, que les programmes lancés correspondent exactement aux souhaits de la collectivité car cette programmation s'impose aux propriétaires fonciers.
- également au travers des orientations d'aménagement du PLU : il s'agit alors de dépasser le simple règlement (qui gère le droit des sols) et la simple réponse à des besoins ponctuels, pour parvenir à une programmation stratégique qui implique des choix et un parti d'aménagement sur des espaces clairement identifiés (par exemple, pour les parcs d'activités comme la Croix-Sonnet). Des secteurs de projet à prioriser susceptibles de donner lieu à une action foncière volontariste sont ainsi mis en évidence.

Lexique

Territoire artificialisé : espace où le sol naturel a été recouvert par des ouvrages (constructions, infrastructures, etc.)

Milieu semi-naturel : milieu non artificialisé où l'action répétée de l'homme entretient un certain équilibre (ex. : dunes artificielles, pelouses, forêts drainées, etc.).

Fonction résidentielle principale / secondaire : activités économiques liées directement ou indirectement à la présence de résidents principaux ou secondaires (ex. : commerce de proximité, services à la personne, etc.).

Equipements publics (au sens de la base permanente des équipements de l'INSEE) : ils sont classés en 3 catégories :

- Supérieurs : ex. : salle de concert, enseignement supérieur
- Intermédiaires : ex. : piscine, complexe sportif, lycée
- De proximité : ex. : école, terrain de jeux, bibliothèque...

Zones humides : terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, saumâtre ou salée de façon permanente (Loi sur l'eau).

Perméabilité bocagère : zone où le bocage peut se développer et assure une interpénétration des différents milieux (agricoles, naturels, boisés, humides...).

Trame verte/trame bleue : corridors écologiques dont la détermination est rendue nécessaire par la Loi portant engagement national pour l'environnement («Grenelle 2») et qui visent à préserver les liaisons entre les différents milieux, aussi bien pour la faune que pour la flore.

Desserrement résidentiel : diminution tendancielle du nombre de personnes par logement.

Solde migratoire : arrivées (emménagements) moins départs (déménagements).

Solde naturel : naissances moins décès.

S.C.O.T. : Schéma de Cohérence Territoriale.

D.T.A. : Directive Territoriale d'Aménagement.

Z.P.P.A.U.P. : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

A.V.A.P. : Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (destinées à remplacer la ZPPAUP).

T.H.D. : Très Haut Débit (internet).

L.N.P.N : Ligne Nouvelle Paris Normandie.

CG 14 : Conseil Général du Calvados