



Communauté de Communes de la **S**uisse Normande
Communauté de Communes du pays de **C**ondé et de la **D**ruance

Document adressé aux PPA
Version n°3
Septembre 2011

S

C

o

T

 de la Suisse Normande

Diagnostic stratégique

Mandataire :



Agence SIAM
1, place de Chevry
91 190 GIF SUR YVETTE
Tel : 01.60.12.69.00
Fax : 01.60.12.67.00

Co-traitant :



AFCE
11, rue Ferdinand Buisson
Parc Athéna
14 280 SAINT CONTEST



SOMMAIRE

INTRODUCTION 4

I – UN TERRITOIRE A DEVELOPPER EN L’INTEGRANT A UNE DYNAMIQUE PLUS LARGE11

1 – UN TERRITOIRE HETEROGENE EN CONSTITUTION..... 11

1.1-UN ESPACE SOUS INFLUENCES

1.2-UNE OCCUPATION DIFFERENCIEE DE L’ESPACE

1.3 – UN TISSU COMMUNAL BIPOLAIRE

1.4– UNE ARMATURE URBAINE DESEQUILIBREE

2 – UNE VOLONTE POLITIQUE FORTE AU SERVICE DE LA RECHERCHE D’UN DEVELOPPEMENT TERRITORIAL COHERENT 16

2.1– LE PAYS DE LA SUISE NORMAND

2.2 – LA CHARTE DE DEVELOPPEMENT DU PAYS : L’EBAUCHE D’UNE POLITIQUE PARTENARIALE A APPROFONDIR

2.3 – UN SCoT INSCRIT DANS UNE DYNAMIQUE DE PLANIFICATION PLUS LARGE

II– UN TERRITOIRE A CONSOLIDER DE L’INTERIEUR.....24

1 – UN TERRITOIRE D’ACCUEIL DE POPULATIONS MIGRANTES24

1.1– UNE ACCELERATION RECENTE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

1.2- UN SOLDE NATUREL QUI DIMINUE COMPENSE PAR UN SOLDE MIGRATOIRE IMPORTANT

1.3- UNE POPULATION VIEILLISSANTE

2 – DES CONDITIONS D’ACCUEIL A CONSOLIDER POUR ATTIRER UN NOUVEAU TYPE DE RESIDENTS34

2.1- UN TERRITOIRE SUR PLUSIEURS BASSINS DE VIE

2.2- UN NIVEAU D’EQUIPEMENT ET DE SERVICES A CONFORTER

2.3- UN MAILLAGE DES TRANSPORTS EFFICACE MAIS DESEQUILIBRE

2.4- LES AUTRES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION : LES TIC

3 – LES ENJEUX DE LA MAITRISE FONCIERE.....63

3.1 – UN PARC DE LOGEMENTS QUI SE RENOUVELLE MAIS PEU DIVERSIFIE

3.2 – DIVERSITE DES POLITIQUES FONCIERES

III – UN CONTEXTE ECONOMIQUE QUI OFFRE DE REELLES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT POUR LE TERRITOIRE	85
1 – UN TISSU ECONOMIQUE INDUSTRIEL QUI SE DIVERSIFIE.....	86
1.1-LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL	
1.2- UNE REPRISE (PONCTUELLE ?) DU DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE	
1.3. DES PERSPECTIVES D’EXTENSION DES ZONES D’ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE	
2 – UN POTENTIEL A RENFORCER POUR SOUTENIR L’ATTRACTIVITE ECONOMIQUE FRAGILE DU TERRITOIRE.....	93
3 – LES SECTEURS D’ACTIVITE AGRICOLE ET TOURISTIQUE : DEUX CRENEAUX PREGNANTS POUR LE TERRITOIRE	94
3.1- L’AGRICULTURE : ETAT DES LIEUX ET ENJEUX	
3.2- PERENNISER L’EXPLOITATION DU FORT POTENTIEL TOURISTIQUE	
LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE	114

INTRODUCTION

Créée en décembre 1996, la Communauté de Communes de la Suisse Normande, établissement public de coopération intercommunale (EPCI), a débuté avec 22 communes. Son périmètre s'est élargi en 2002 pour accueillir 10 nouvelles communes. En 2003, la commune de Trois Monts a rejoint la Communauté de Communes de la Suisse Normande, suivi en 2004 par la commune de Mutrécy. A l'heure actuelle, la Communauté de Communes de la Suisse Normande est composée de 34 communes.

La Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance initialement composée de 13 communes lors de sa création en 2001 puis compléter par l'intégration de la commune du Plessis- Grimoult vient compléter le périmètre pour former le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Suisse Normande. La procédure d'élaboration du SCoT s'attachera à définir un projet de territoire sur le périmètre composé des 48 communes ci-dessous.

La Communauté de Communes de la Suisse Normande :

Acqueville, Angoville, le Bô, Caumont-sur-Orne, Cauville, Cesny-Bois-Halbout, Clécy, Combray, Cossesseville, Croissilles, Culey-le-Patry, Curcy-sur-Orne, Donnay, Espins, Esson, Goupillières, Grimbosq, Hamars, Martainville, Meslay, Les Moutiers -en -Cinglais, Mutrécy, Ouffières, Placy, la Pommeraye, Saint-Lambert, Saint -Laurent -de -Condé, Saint -Martin -de -Sallen, Saint -Omer, Saint -Rémy, Thury-Harcourt, Tournebu, Trois-Monts et le Vey.

La Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance :

La Chapelle-Engerbold, Condé-sur-Noireau, Lassy, Lénault, Périgny, le Plessis-Grimoult, Pontécoulant, Proussy, Saint -Denis -de -Méré, Saint -Germain -du Crioult, Saint -Jean -le -Blanc, Saint -Pierre -la -Vieille, Saint -Vigor -des -Mézerets et la Villette.

La première phase de la procédure d'élaboration d'un SCoT consiste en :

- L'élaboration d'un diagnostic partagé identifiant les forces et faiblesses du territoire, les tendances à l'œuvre et les spécificités locales ;
- La définition des enjeux pour un développement cohérent et solidaire de ce territoire.

Périmètre des 48 communes du SCoT de la Suisse Normande



SIAM 2011

1 - LES PRINCIPES DU SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale¹ (SCoT), créé par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), détermine les conditions permettant d'assurer :

- Un principe d'**équilibre** : équilibre entre développement urbain et rural d'une part, et préservation des activités agricoles et forestières, des espaces naturels et des paysages d'autre part.
- Un principe de **diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** dans l'habitat, en prévoyant des capacités de développement suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives et culturelles et d'équipements publics, et en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Un principe de **respect de l'environnement** par une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources naturelles et des paysages, la sauvegarde du patrimoine bâti et la prévention des risques, des pollutions et des nuisances.

Le SCoT expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

Le SCoT fixe les orientations générales et détermine les grands équilibres du territoire.

Pour mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durables retenu, il fixe, dans le respect des principes précédemment énoncés, les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.

A ce titre, le SCoT définit notamment les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux, à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs, à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville et à la prévention des risques.

Le SCoT détermine les espaces et sites naturels ou urbains à protéger et peut en définir la localisation ou la délimitation.

Le SCoT peut définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre de ces objectifs. Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements.

¹ Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat », JO 3 juillet 2003, pp. 11176-11192.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouvellement Urbains », JO 14 décembre 2000.
Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer. DGuHC, « Loi Urbanisme et Habitat. Volet Urbanisme, 'Service après vote' », août 2003.

Promulguée le **12 juillet 2010** la loi portant engagement national pour l'environnement apporte de profondes modifications quant à la prise en compte de la notion de développement durable notamment dans les documents d'urbanisme.

Ce texte (dit "Grenelle 2") est présenté comme la "boîte à outils juridique du Grenelle de l'environnement". Il énumère des dispositions pratiques visant à la mise en œuvre concrète de la "loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement" (dite "Grenelle 1").

Les dispositions du texte portent notamment sur les domaines suivants :

- **l'habitat et l'urbanisme** : renforcement des dispositifs visant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (avec notamment la création d'un label environnemental prenant en compte l'ensemble du cycle de vie du bâtiment et intégrant ses besoins en énergie, en eau, ses émissions de CO2, de polluants, la qualité de l'air intérieur, la quantité de déchets produits) et modifications du code de l'urbanisme pour l'adapter aux exigences d'un "développement urbain durable",
- **les transports** : adaptation de la législation pour privilégier les modes de transport durables et pour en réduire les nuisances avec notamment une accélération des procédures pour les grands projets de transports collectifs urbains prévus par le plan « espoir-banlieue », notamment en Île-de-France,
- **l'énergie** : création de schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie, bilan carbone obligatoire pour les entreprises de plus de 500 personnes, exerçant leur activité dans un secteur fortement émetteur, pour les établissements publics de plus de 250 personnes et les collectivités territoriales de plus de 50 000 habitants. Les parcs éoliens ne pourront être implantés que dans le cadre d'un "schéma de développement régional de l'éolien" que les régions devront définir d'ici la fin du mois de juin 2012 ; à défaut, l'État se substituera à la région. Ces parcs seront soumis au régime des "installations classées pour la protection de l'environnement" (ICPE) concernant les installations pouvant présenter un risque pour l'environnement,
- **la biodiversité** : création d'une "trame verte" et d'une "trame bleue" instaurant des couloirs écologiques pour relier des territoires protégés et permettre les migrations de la flore et de la faune, qu'elles soient habituelles ou provoquées par les changements climatiques,
- **la santé environnementale et la gestion des déchets** : renforcement des dispositifs de protection face aux nuisances sonores, radioélectriques ou même lumineuses, diagnostic relatif à la gestion des déchets obligatoire avant la démolition de bâtiments.

Dans le cadre du Grenelle 2, de nouvelles thématiques devront être abordées par les SCoT telles que :

- Trame verte et bleue,
- agriculture périurbaine,
- économie des ressources naturelles,
- économie des territoires,
- connectivité numérique,
- lutte contre le réchauffement climatique en limitant entre autre les déplacements ...

2 - LE CONTENU DU SCOT

Le SCoT comprend trois documents :

1. Un **rapport de présentation** qui :
 - expose le diagnostic ;
 - décrit l'articulation du schéma avec les autres documents d'urbanisme ;
 - analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution ;
 - explique les choix retenus pour établir le PADD et le Document d'Orientation et d'Objectifs.

2. Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) qui présente le projet partagé par les collectivités pour l'aménagement et la protection de l'environnement de leur territoire. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé mais d'un document de présentation « politique » qui exprime les objectifs stratégiques retenus.

3. Un **Document d'Orientation et d'Objectifs** (DOO) qui précise les orientations générales d'aménagement permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD. Ces orientations générales concernent les grands équilibres entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, le logement, notamment social, les implantations commerciales, les déplacements et l'environnement. Le Document d'Orientation et d'Objectifs est assorti de documents graphiques.

Le SCoT ne définit que les grandes orientations et laisse une liberté aux communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 rappelle que cet outil n'a pas pour vocation de déterminer l'utilisation des parcelles. En particulier, **il ne comprend pas de carte générale de destination des sols**, mais il peut identifier ponctuellement des éléments précis à protéger, par exemple une forêt, une vallée.

Les dispositions du **Document d'Orientation et d'Objectifs et des documents graphiques** constituent des prescriptions **opposables** à certains documents d'urbanisme et opérations foncières et d'aménagement.

Une **évaluation environnementale du projet de SCoT** doit être réalisée. Elle doit répondre au **décret du 27 mai 2005 sur l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement** qui modifie notamment l'article R 122-2 du Code de l'Urbanisme. Le rapport de présentation du SCoT doit analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement, présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement.

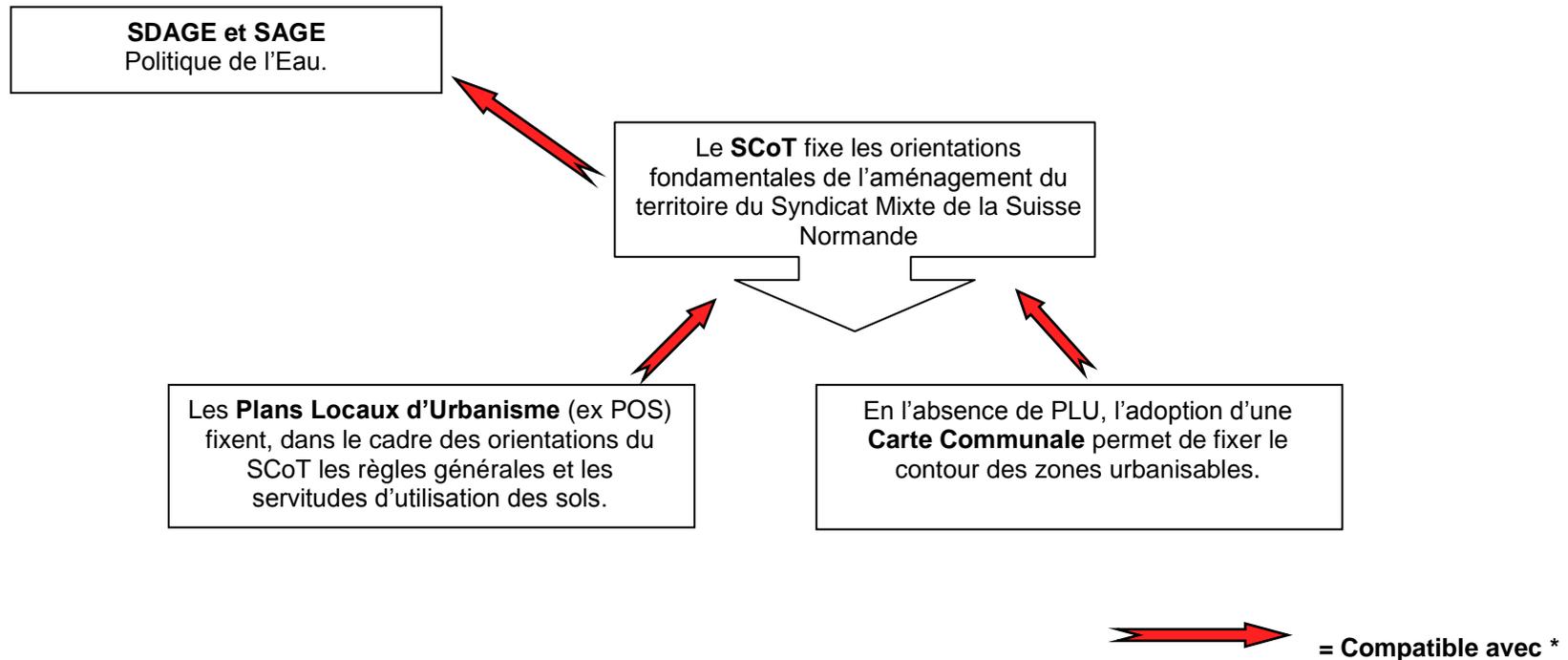
3 – LES LIENS DE COMPATIBILITE

Une fois approuvé, le SCoT s'impose aux documents et décisions suivants :

- Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), cartes communales et opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5 000 m²) pour l'urbanisme,
- Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour le logement,
- Plans de Déplacements Urbains (PDU) pour les transports et le stationnement,
- et décisions des Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC).

Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations générales du SCoT. Cette « compatibilité » ne s'interprète pas comme un respect « au pied de la lettre » mais « dans l'esprit ».

Le SCoT doit être compatible avec les **Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) et les **Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE) : article L 212-1 du Code de l'Environnement.



* Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.

4 – LE « PORTER A CONNAISSANCE » DES SERVICES DE L'ETAT

En application de l'article R. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les services du Préfet ont remis au Syndicat Mixte en **février 2005** les éléments qui s'imposent (informations juridiques et techniques) et les informations utiles à l'élaboration du SCoT.

D'autres communications sont susceptibles d'être réalisées tout au long de la procédure (PAC complémentaires).

Ce qui relève de la préconisation et qui ne s'appuierait pas sur des éléments juridiques ou objectifs appartient au domaine de l'**association**.

L'État exprimera ses attentes et ses objectifs résultant des politiques nationales, et plus généralement son point de vue et ses réflexions stratégiques sur le territoire dans le cadre de son association à la procédure SCoT.

Le porter à connaissance des services de l'État récapitule les grandes politiques publiques d'aménagement et celles relatives à la préservation et à la mise en valeur des richesses naturelles. Il décline sur chaque thématique les informations relatives au SCoT.

I .

U n t e r r i t o i r e à d é v e l o p p e r e n l ' i n t é g r a n t à u n e
d y n a m i q u e p l u s g l o b a l e

✓ UN TERRITOIRE HETEROGENE EN CONSTITUTION

✓ UNE VOLONTE POLITIQUE FORTE AU SERVICE DE LA RECHERCHE D'UN
DEVELOPPEMENT TERRITORIAL COHERENT

UN TERRITOIRE A DEVELOPPER EN L'INTEGRANT A UNE DYNAMIQUE PLUS LARGE

1 – UN TERRITOIRE HETEROGENE EN CONSTITUTION

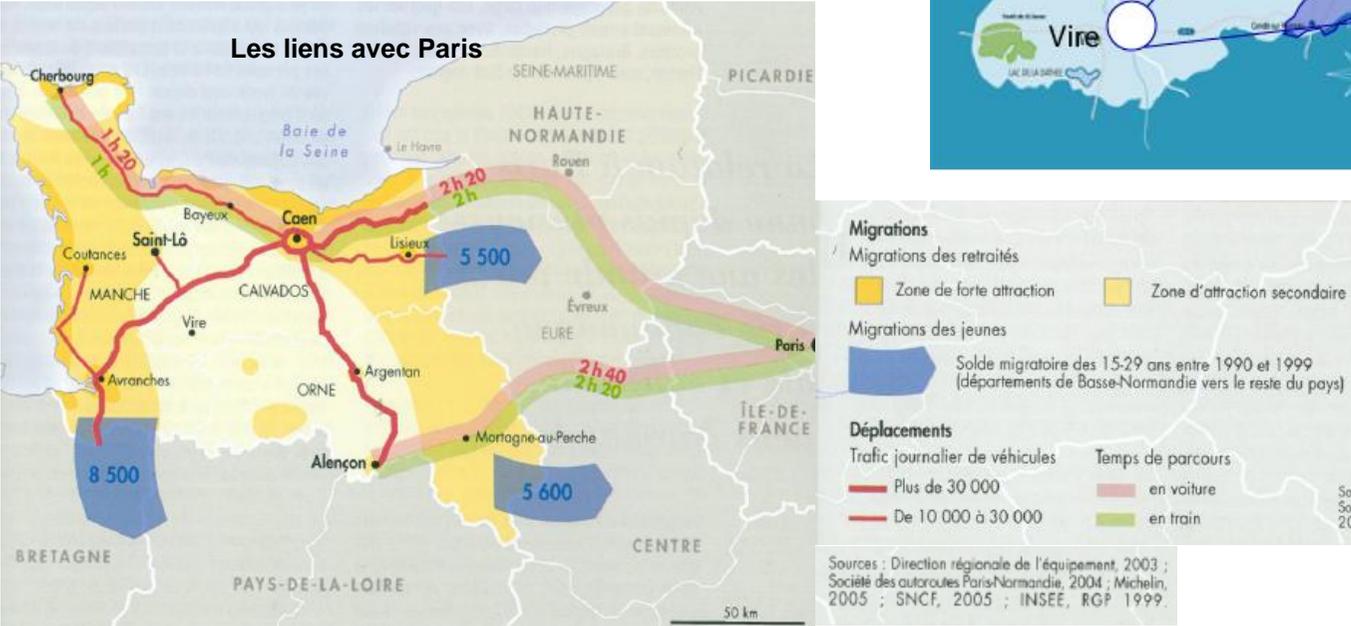
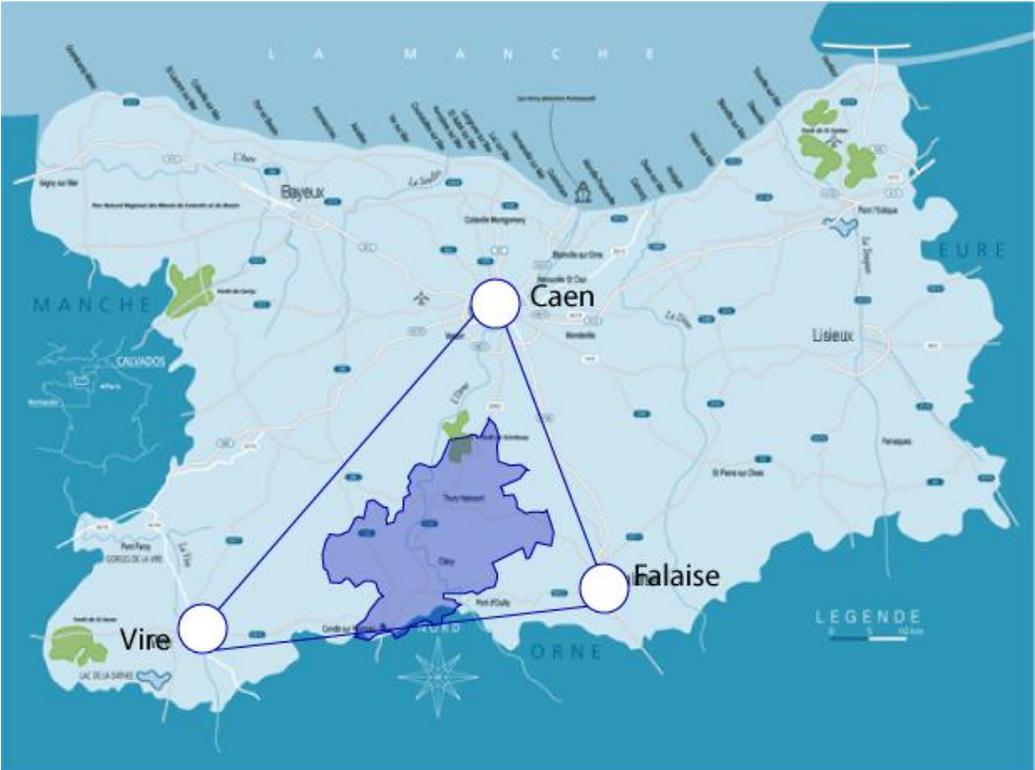
1.1- Un espace sous influences

Situé au sud du Calvados et formant une des limites du département voisin de l'Orne, le SCoT de la Suisse Normande se situe plus schématiquement au centre d'un triangle formé par l'agglomération caennaise au Nord et les communes de Vire à l'Ouest et Falaise à l'Est.

Au cœur de la Basse- Normandie qui constitue l'une des portes maritime de l'Europe, le territoire SCoT semble plus tourné vers la terre que vers la mer sur un département souvent définie comme étant entre Terre et Mer.

La seconde dimension forte de la Basse- Normandie est sa relation à Paris; dimension qu'elle partage d'ailleurs avec la Haute Normandie de par son histoire, son développement ...

Situé à moins de 3 heures de voiture de la capitale, le territoire du SCoT de la Suisse Normande semble peu concerné par ce phénomène d'attractivité de la région parisienne même si cette proximité relative recèle quelques atouts (sur le plan touristique notamment).

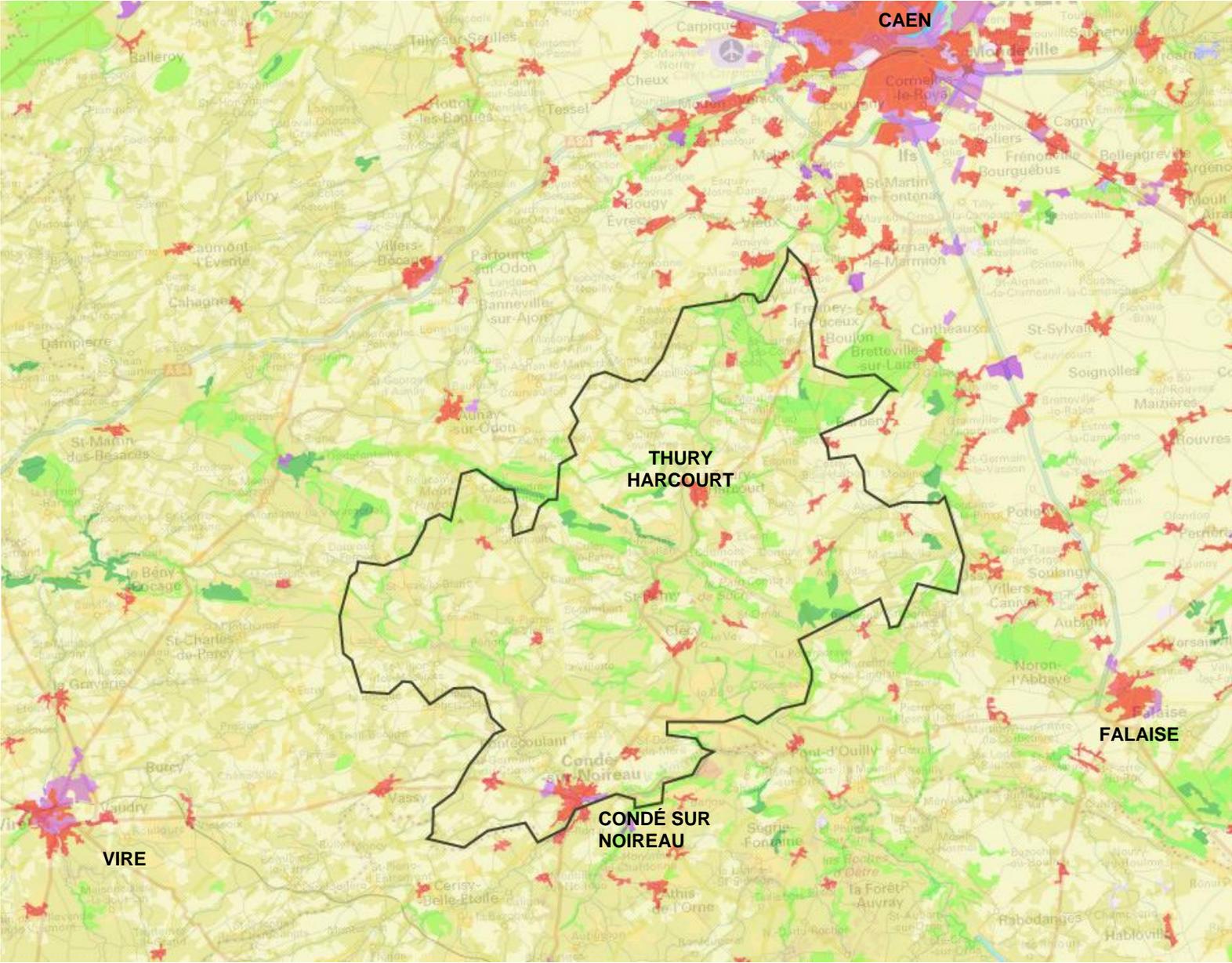


Le SCoT de la Suisse Normande est ainsi situé à la convergence de deux axes de développement et d'échanges importants que sont l'axe Caen – Le Mans et l'axe Caen - Paris.

1.2- Une occupation différenciée de l'espace

Le territoire du SCoT est hétérogène : principalement urbanisé le long de la RD562, il reste principalement rural sur les autres secteurs du territoire. Un équilibre entre ces diverses composantes est à trouver. La démarche d'élaboration du SCoT témoigne de cette volonté de cohésion et d'échanges.

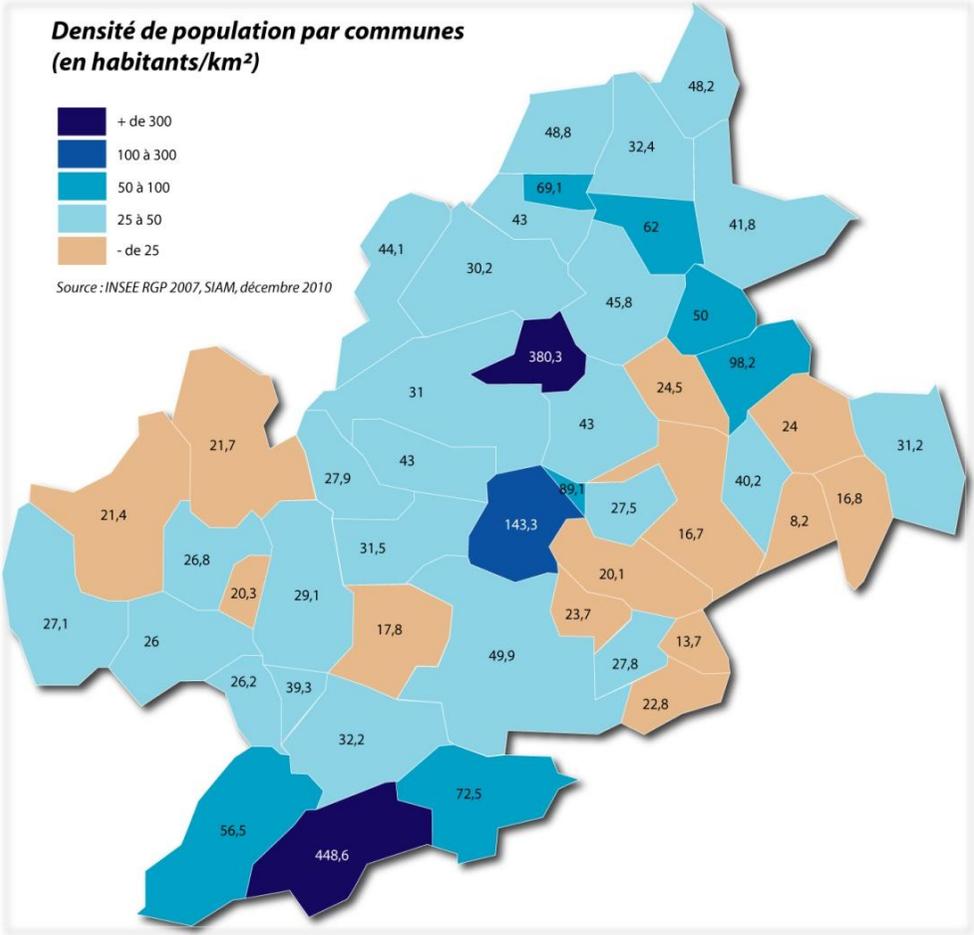
- Tissu urbain discontinu
- Zones industrielles et commerciales
- Surfaces essentiellement agricoles
- Systèmes culturaux et parcellaires complexes
- Terres arables hors périmètre d'irrigation
- Prairie
- Forêt mélangée
- Forêt de conifères
- Plans d'eau



	CC Pays de Condé et de la Druance	CC de la Suisse Normande	Périmètre SCoT
Nombre de communes	14	34	48
Population en 2007	9 910	12 139	22 049
Part de la population du SCoT	44,9 %	55,1 %	
Nombre d'emplois dans la zone	4 514	2 916	7 430
Part de l'emploi du SCoT	60,7 %	39,3 %	

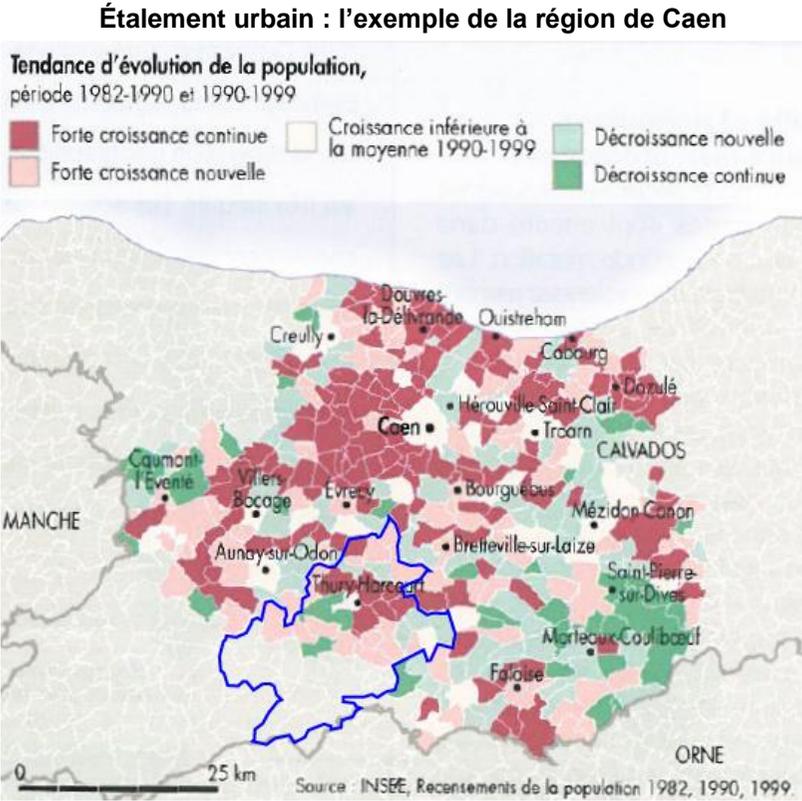
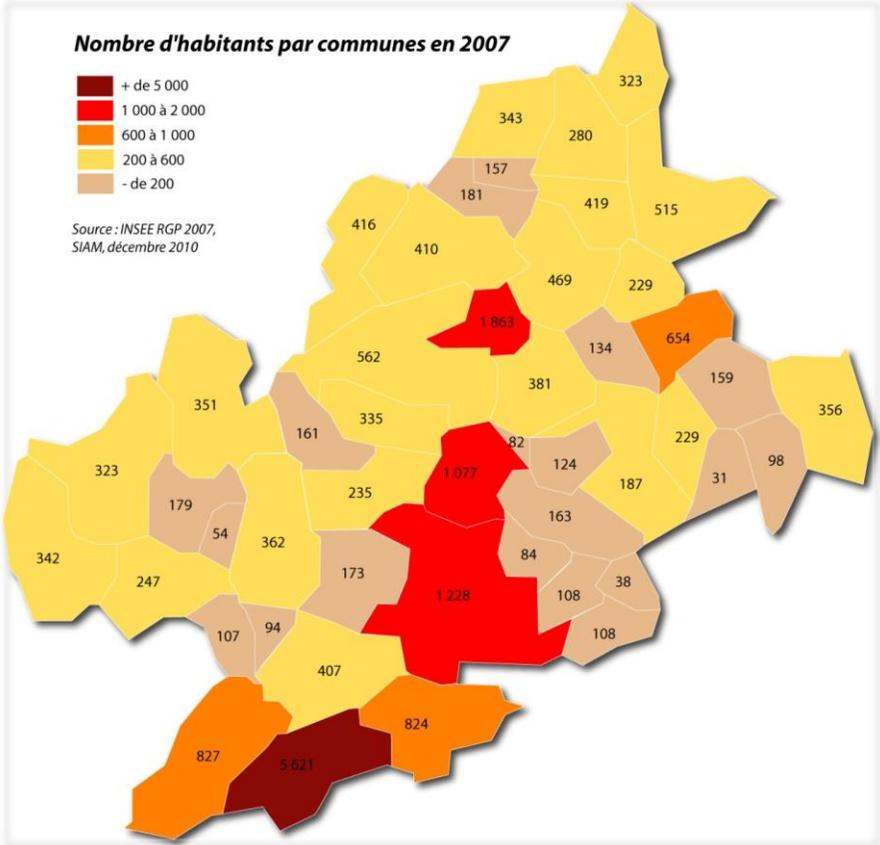
Source : INSEE, recensement de la population 2007

Le SCoT de la Suisse Normande représente 3,3 % de la population totale du Calvados. La densité moyenne du territoire (58,5 habitants/km²) est largement inférieure à celle du département qui compte en moyenne 121,4 habitants par km². En revanche, le Calvados se distingue en Basse- Normandie puisque la densité moyenne régionale est de 83,1 habitants/km².
 A l'échelle infra territoriale, la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance est la plus densément peuplée avec 70 habitants/km² en moyenne tandis que la Communauté de Communes de la Suisse Normande est moins densément peuplée avec 47 habitants /km².
 De manière générale, il ressort que le territoire est organisé selon un axe Nord- Sud défini par la RD562 le long de laquelle on retrouve les secteurs plus urbanisés et plus densément peuplé tandis que les communes les plus en retrait de cet axe routier sont marquées par une certaine ruralité et des faibles densités de population concomitantes.



1.3 – Un tissu communal bipolaire

Les 22 049 habitants du SCoT de la Suisse Normande sont répartis dans 48 communes aux tailles variées et à l'inégale répartition sur le territoire. Les communes situées au Nord du territoire se trouvent de plus en plus soumises au phénomène d'étalement urbain de l'agglomération caennaise.



- Le tissu urbain de la **partie Sud** est polarisé par la commune de Condé sur Noireau, forte de ses 5 621 habitants (RGP INSEE 2007), dont l'aire d'influence s'étend sur quelques communes alentours pour former la Communauté de Communes du Pays de Condé et Druance. A noter que la commune de Condé- sur- Noireau accueille plus de 57% des habitants du secteur. Les communes de Saint- Denis- de- Méré (824 habitants) et Saint- Germain- du- Crioult (827 habitants) sont l'archétype de ces communes « périurbaines ». Le reste du tissu urbain est constitué de villages et bourgs ruraux.
- La structure urbaine de la **partie nord** est plus lâche malgré une articulation autour de 3 communes qui accueillent plus du tiers de la population de la Communauté de Communes de la Suisse Normande : Thury- Harcourt (1 863 habitants), Clécy (1 228 habitants) et Saint –Rémy (1 077 habitants). L'essentiel de l'armature urbaine est constitué par des villages et des bourgs ruraux : près de la moitié des communes recensent moins de 200 habitants en 2007 et représentent moins de 15% de la population totale du secteur.

1.4– Une armature urbaine déséquilibrée

L'armature urbaine est constituée par le réseau de villes et autres bourgs ruraux sur lesquels le territoire prend appui afin de fournir l'ensemble des services nécessaires au maintien de la population et des activités économiques sur le territoire. Il s'agit d'analyser et de comprendre l'organisation et le fonctionnement du tissu urbain décrit précédemment.

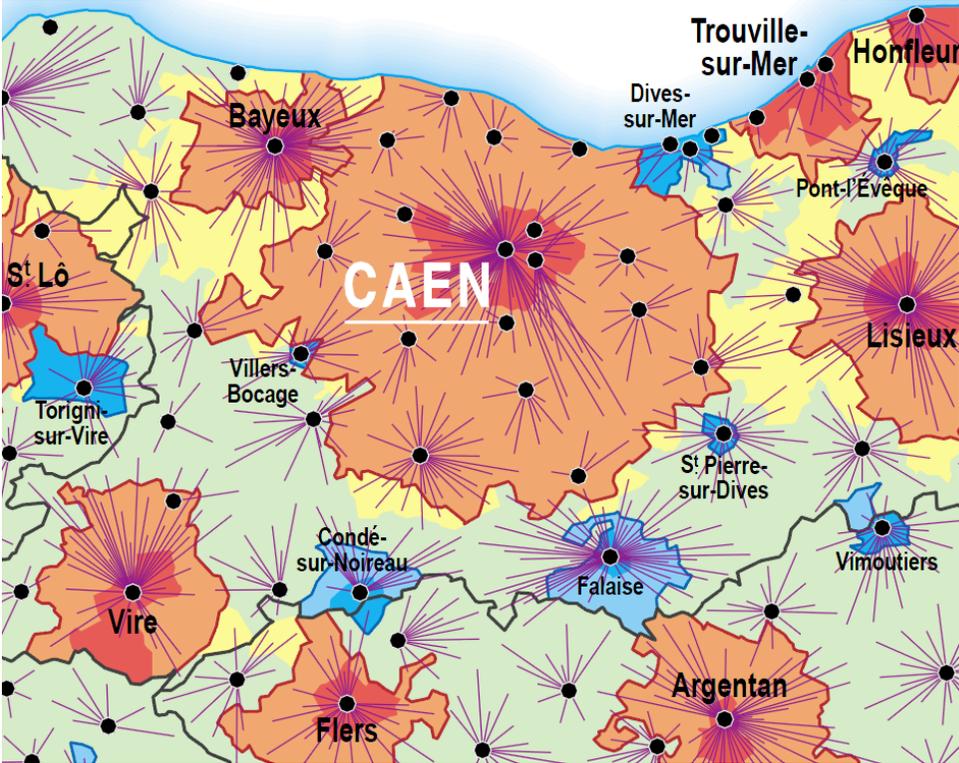
Il apparaît sur la carte ci-contre que les communes de Thury- Harcourt et de Condé- sur- Noireau constituent les seuls pôles urbains structurants du territoire. La distinction entre ces deux pôles réside dans la position de Thury- Harcourt qui était dès 2003 considérée comme commune intégrée à l'aire d'influence de l'agglomération caennaise. Condé- sur- Noireau est définie quant à elle comme pôle d'emploi de l'espace rural ayant une influence plus ou moins importante sur les communes localisées à proximité.

Concentrant environ 25 % de la population du SCoT de la Suisse Normande, elle est la seule unité urbaine à offrir environ 4 000 emplois, accédant au statut de pôle d'emploi de l'espace rural.

Aucune autre commune du territoire (hormis Thury- Harcourt à un degré inférieur) n'est en mesure de structurer l'espace rural en offrant des services intermédiaires à la population avoisinante.

Cette situation produit un territoire déséquilibré et encore très majoritairement rural.

Carte des territoires vécus



	Pôles urbains		Aire d'influence des pôles de services intermédiaires (chaque commune est reliée au pôle de services fréquenté habituellement)
	Couronnes périurbaines		
	Communes multipolarisées		
	Pôles d'emploi de l'espace rural		
	Couronnes des pôles d'emploi de l'espace rural		
	Autres communes de l'espace rural		

2 – UNE VOLONTE POLITIQUE FORTE AU SERVICE DE LA RECHERCHE D'UN DEVELOPPEMENT TERRITORIAL COHERENT

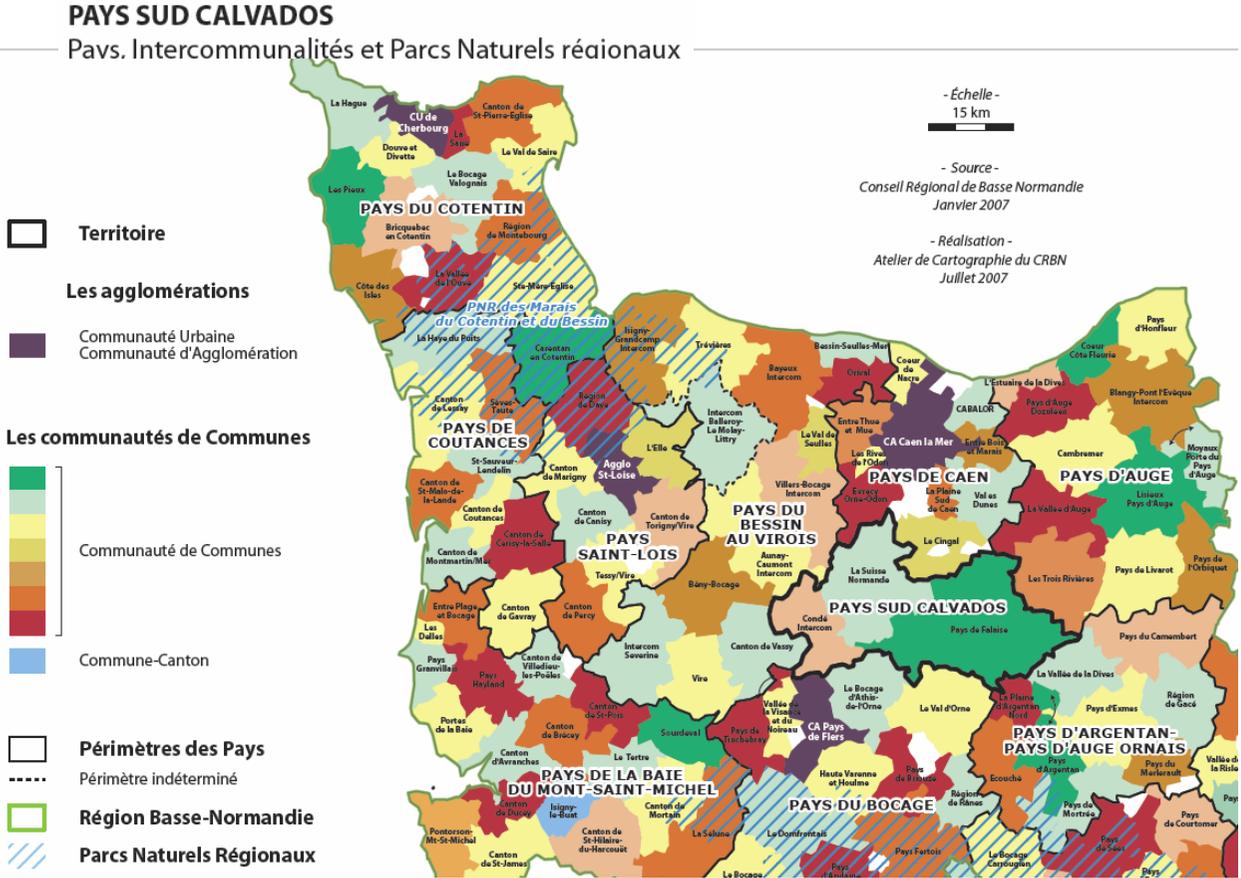
2.1– Le Pays de la Suisse Normande

Les 48 communes du territoire ont initié, dès 1999 et la loi Voynet sur la création des Pays, la démarche de création du Pays de la Suisse Normande en collaboration avec la Communauté de Communes du Pays de Falaise et ses 57 communes.

Cette volonté partagée a donné lieu à la reconnaissance du Pays selon les articles 22 et 23 de la loi Voynet :

« I. - Lorsqu'un territoire présente une cohésion géographique, culturelle, économique ou sociale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre qui le composent ont vocation à se regrouper en pays.

II. - Le pays exprime la communauté d'intérêts économiques, culturels et sociaux de ses membres. Il constitue le cadre de l'élaboration d'un projet commun de développement durable destiné à développer les atouts du territoire considéré et à renforcer les solidarités réciproques entre la ville et l'espace rural. Ce projet prend la forme d'une charte de développement du pays. »



C'est la loi Voynet du 25 juin 1999 ou LOADDT (loi d'Orientation et d'Aménagement pour un Développement Durable du Territoire) qui fait du Pays un véritable territoire de projet, fondé sur une volonté locale forte. Dans l'optique d'un développement durable du territoire, cette loi a pour but d'instaurer une solidarité entre espaces urbains et ruraux.

Le Pays répond donc à des objectifs définis :

- constituer un territoire pertinent de développement au sein duquel les intercommunalités se retrouvent autour d'un projet commun ;
- intensifier la mobilisation des initiatives et forces vives locales ;
- proposer un mode d'organisation du territoire plus dynamique en renforçant la solidarité entre pôles urbains et ruraux ;
- renforcer la cohérence de l'action publique en organisant des cadres d'intervention communs entre le Pays et les partenaires institutionnels.

Historique de la démarche de création du Pays Sud Calvados :

Entre 1999 et 2001, ces trois structures intercommunales ont élaboré un projet de Pays. A cette occasion une association de préfiguration de Pays a été constituée dans le but d'élaborer une charte de développement. Plusieurs rencontres des trois comités techniques ont permis un début de réflexion sur le projet de territoire et l'élaboration d'un diagnostic de territoire approfondi. Par la suite ces trois communautés de communes ont intégré la réflexion pour la constitution du Pays de Caen. En juillet 2006, le Pays de Caen s'est créé en excluant le sud du département, les acteurs des trois Communautés de Communes ont alors décidé de réfléchir à la création d'un Pays Sud Calvados, héritier de la réflexion antérieure.

En trois mois la mobilisation locale a permis la création de l'Association de préfiguration du Pays Sud Calvados, l'installation du Conseil de développement, l'élaboration de la Charte de développement Durable du Pays, sa validation par le Conseil de Développement et les conseils communautaires et le dépôt du dossier de demande de reconnaissance du périmètre du Pays.

En conséquent l'arrêté de périmètre définitif du pays Sud Calvados a été signé le 28 février 2007.

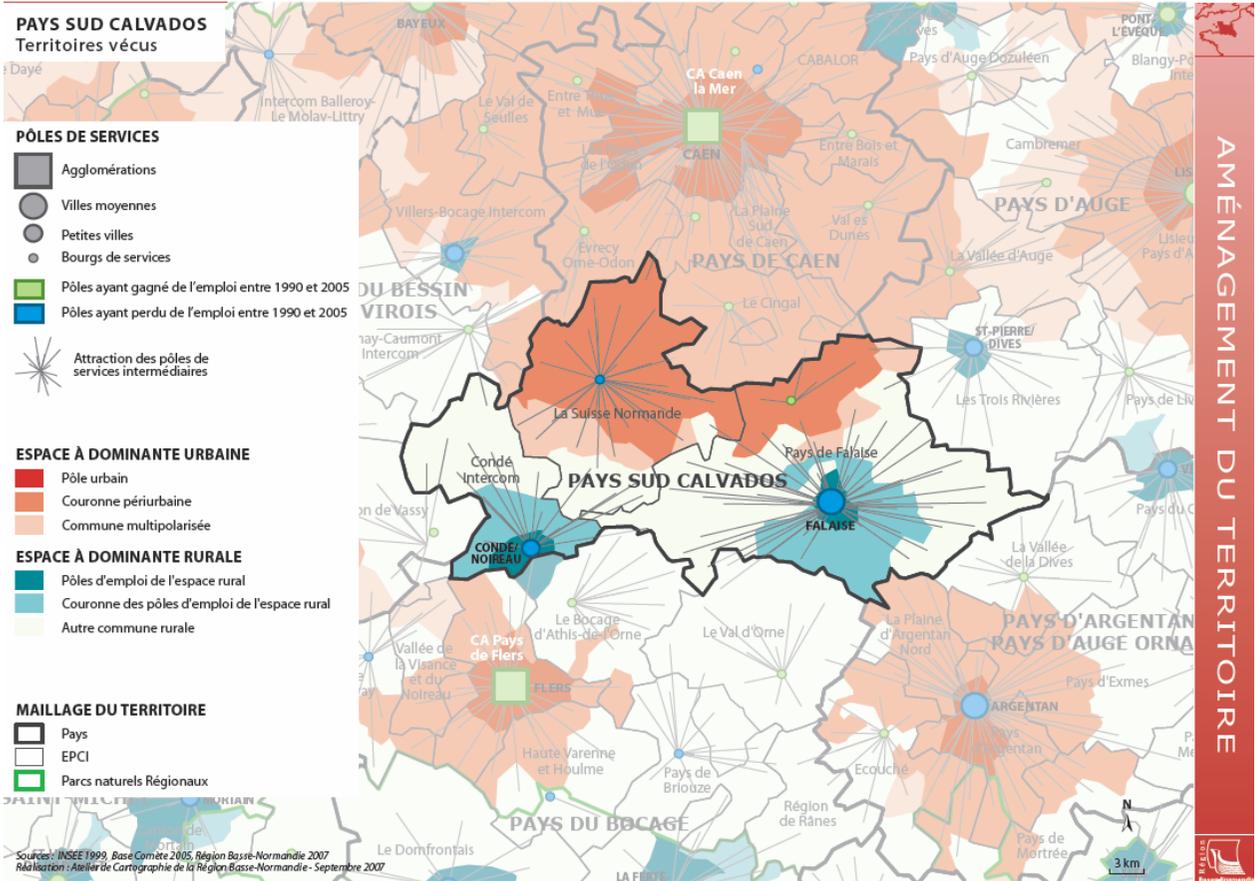
2.2 – La charte de développement du pays : l'ébauche d'une politique partenariale à approfondir

Le diagnostic synthétique et stratégique de la Charte de Pays a été adopté par l'ensemble des EPCI du Pays en 2006 ayant conduit à la création du Pays en 2007. C'est un document prospectif élaboré de manière collégiale qui fixe les orientations de développement du territoire pour 10 ans.

Pour répondre à ces enjeux fondamentaux, trois objectifs d'intervention traduisent et proposent de mettre en œuvre le projet de territoire autour de trois axes stratégiques communs :

- 1- Assurer le développement d'une économie dynamique et innovante en s'appuyant notamment sur les nouvelles technologies ;
- 2- S'appuyer sur un environnement préservé et valorisé ;
- 3- Offrir à la population des activités et services diversifiés et de qualité.

Le SCoT se pose comme la traduction géographique et concrète des grandes orientations définies par la Charte de développement de Pays.



2.3 – Un SCOT inscrit dans une dynamique de planification plus large

2.3. 1– Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire de Basse- Normandie

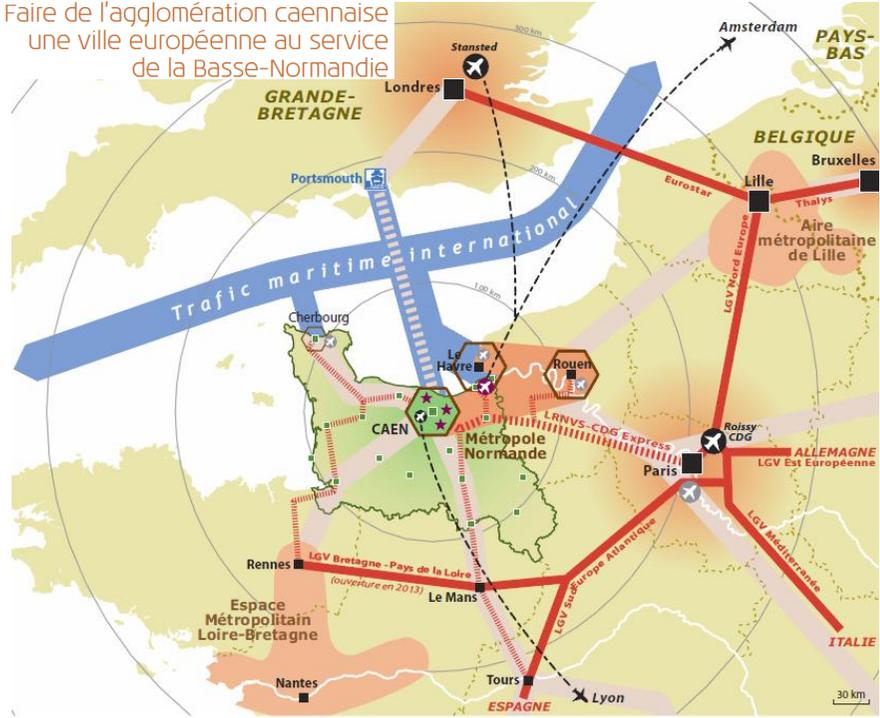
La Région Basse-Normandie a initié en **mars 2005** la révision de son **Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADT)** dans l'objectif de tracer les grandes orientations pour le développement de la région à un horizon de vingt ans. Par cette démarche, la Région cherche ainsi à définir un projet cohérent de territoire régional offrant une vision collective et partagée de l'avenir de la Basse-Normandie.

Ce document stratégique fixe les orientations fondamentales, à moyen terme, du développement durable du territoire régional. Il définit notamment les principaux objectifs relatifs à la localisation des grands équipements, des infrastructures et des services d'intérêt général qui doivent concourir, au sein de la région, au maintien d'une activité de service public dans les zones fragilisées. Les projets économiques porteurs d'investissement et d'emplois y sont également évoqués. Il contribue au développement harmonieux des territoires dégradés, à la protection et à la mise en valeur de l'environnement, des sites, des paysages et des patrimoines naturel et urbain en intégrant les dimensions interrégionales et transfrontalières.

Ce document prend également en compte les projets d'investissement de l'État, ainsi que ceux des collectivités territoriales et des établissements ou organisme publics lorsque ces projets ont une incidence sur l'aménagement du territoire de la région (article 34 de la loi n°99-533 du 25 juin 1999).

Les orientations pour la Basse-Normandie sont ainsi présentées à partir d'une **stratégie à 20 ans** et de **12 Grands Chantiers à 10 ans** indiquant les voies de sa mise en œuvre :

- Faire de la Basse- Normandie une région pilote en matière d'anticipation des mutations économiques ;
- Dédier 3% du PIB bas- normand à la recherche et à l'innovation ;
- Faire de l'agglomération caennaise une ville européenne au service de la Basse-Normandie ;
- Renforcer l'armature des villes moyennes et des pôles structurants ;
- Construire la solidarité entre les hommes et les territoires ;
- Dynamiser et rendre attractif le monde rural ;
- Les séniors : un atout pour le développement des services ;
- Préparer la nouvelle donne énergétique ;
- Rendre la Basse- Normandie attractive auprès des jeunes ;
- Valoriser le caractère maritime et les littoraux bas- normands ;
- Ouvrir un nouvel âge de la coopération normande ;
- Ouvrir la Basse- Normandie sur les régions du Monde.



FAIRE DE CAEN UN MOTEUR MÉTROPOLITAIN AU SERVICE DE SA RÉGION

Renforcer l'accessibilité internationale et la connexion aux réseaux à grande vitesse

- Accessibilité autoroutière
 - Liaison autoroutière
 - Liaison via car-ferry
- Accessibilité ferroviaire
 - Ligne à Grande Vitesse
 - Liaison Rapide Normandie Vallée de Seine
 - Liaison Express Régionale ou Interrégionale
- Flux maritime majeur
- Accessibilité aéroportuaire
 - Aéroport international
 - Aéroport régional ou interrégional

ORGANISER LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE CAEN, LA MÉTROPOLIS NORMANDE ET LE RESTE DE LA BASSE-NORMANDIE

Renforcer les liens au sein de la Métropole Normande

- Coopération Caen-Rouen-Le Havre
 - Liaison autoroutière
 - Liaison via car-ferry

CONSTRUIRE UN RÉSEAU URBAIN BAS-NORMAND

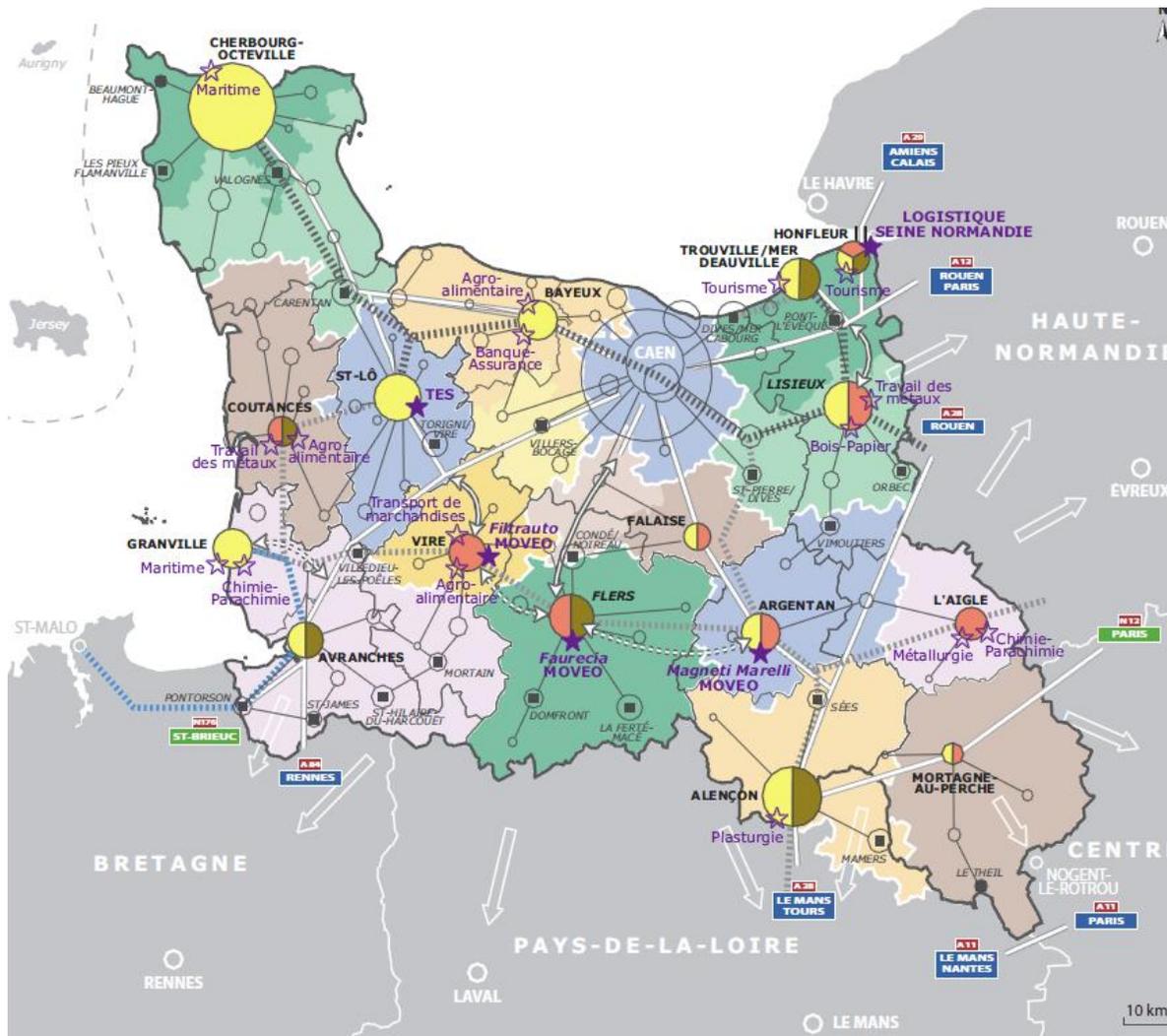
- Villes structurantes du réseau urbain

Favoriser un aménagement durable à l'échelle du Pays de Caen

- Pays de Caen/SCoT Caen-Métropole

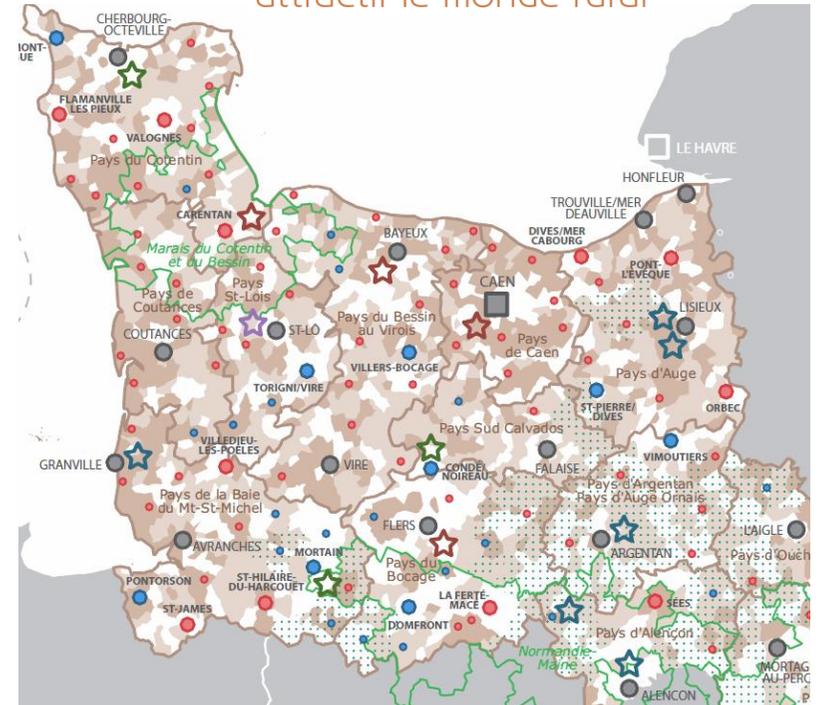
Réalisation : Atelier de Cartographie de la Région Basse-Normandie, octobre 2007

Renforcer l'armature des villes moyennes et des pôles structurants



Réalisation : Atelier de Cartographie de la Région Basse-Normandie, octobre 2007

Dynamiser et rendre attractif le monde rural



DYNAMISER TOUTES LES COMPOSANTES DE L'ÉCONOMIE RURALE

- Zones de Revitalisation Rurale éligibles à titre permanent
- Pôles d'Excellence Rurale labellisés
 - ★ Promotion des richesses naturelles, culturelles et touristiques
 - ★ Valorisation et la gestion des bioressources
 - ★ Offre de services et l'accueil de nouvelles populations
 - ★ Technologique, pour des productions industrielles, artisanales et de services localisées

DÉVELOPPER LA QUALITÉ DES TERRITOIRES RURAUX

- Irriguer le territoire en termes de services publics et aux publics
 - Villes moyennes structurantes
 - Petites villes/bourgs de services ayant gagné de l'emploi
 - Petites villes/bourgs de services ayant perdu de l'emploi
- (période 1990-2005)
- Pays
- Parcs Naturels Régionaux

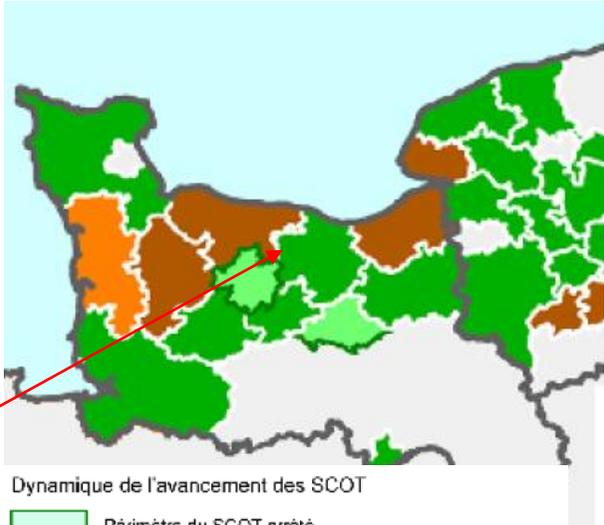
FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS DANS L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES RURAUX

- Zones attractives (solde migratoire positif sur la période 2000-2005)
 - Zones très attractives (densité du solde migratoire supérieure à 2 hab/km²)
 - Zones assez attractives (densité du solde migratoire inférieure à 2 hab/km²)

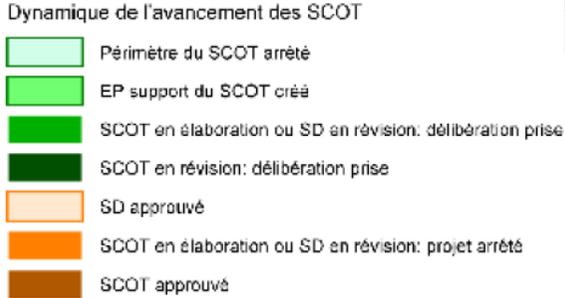
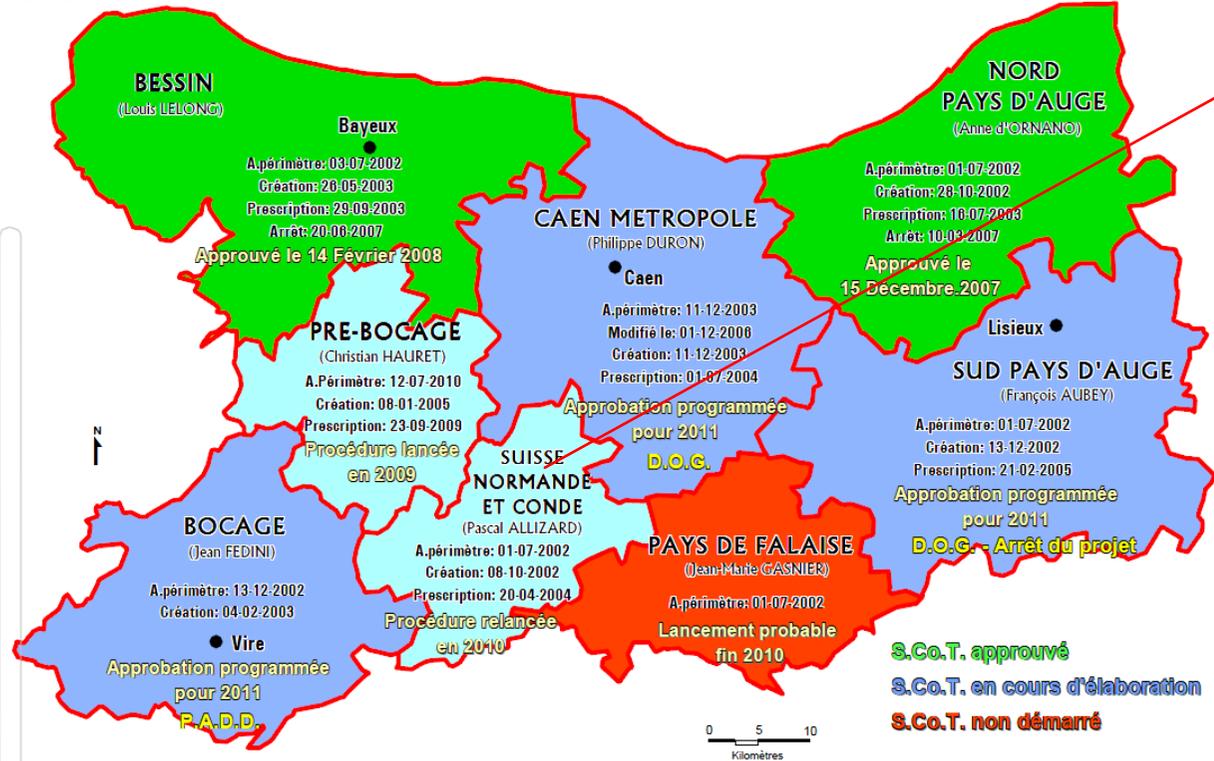
2.3. 2- Les Schémas de Cohérence Territoriale sur les territoires voisins

Le SCoT de la Suisse Normande s'inscrit dans une dynamique départementale d'élaboration de SCoT. A l'heure actuelle seul le Pays de Falaise dispose d'un périmètre SCoT sans travaux d'élaboration en cours.

Étant majoritairement couvert par la Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine, le département voisin de l'Orne ne dispose que d'un secteur concerné par l'élaboration d'un SCoT situé à l'extrême sud du département.



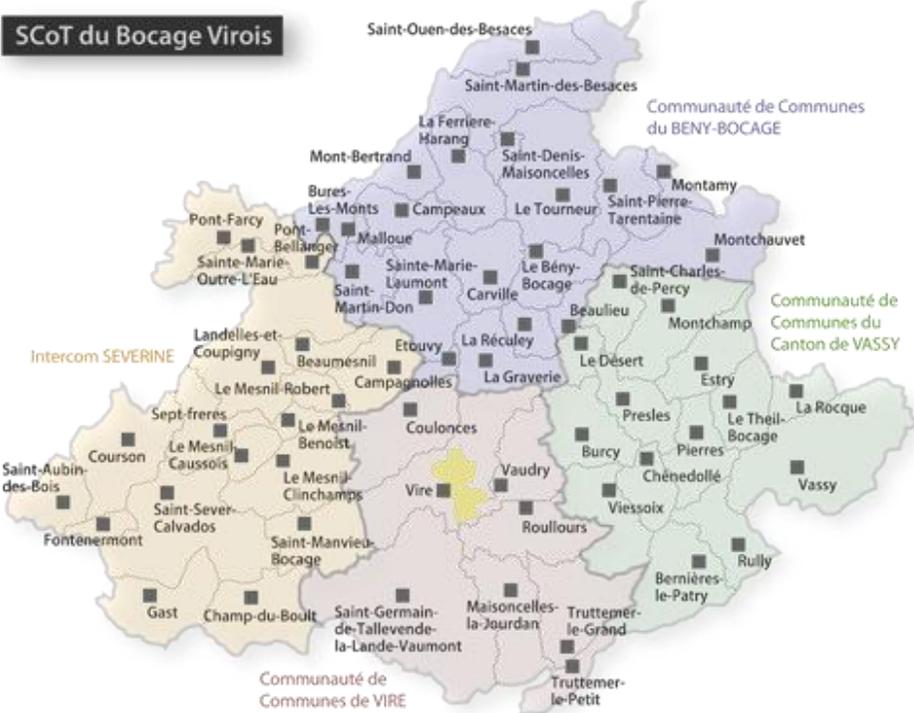
ETAT D'AVANCEMENT DES S.Co.T. DANS LE CALVADOS



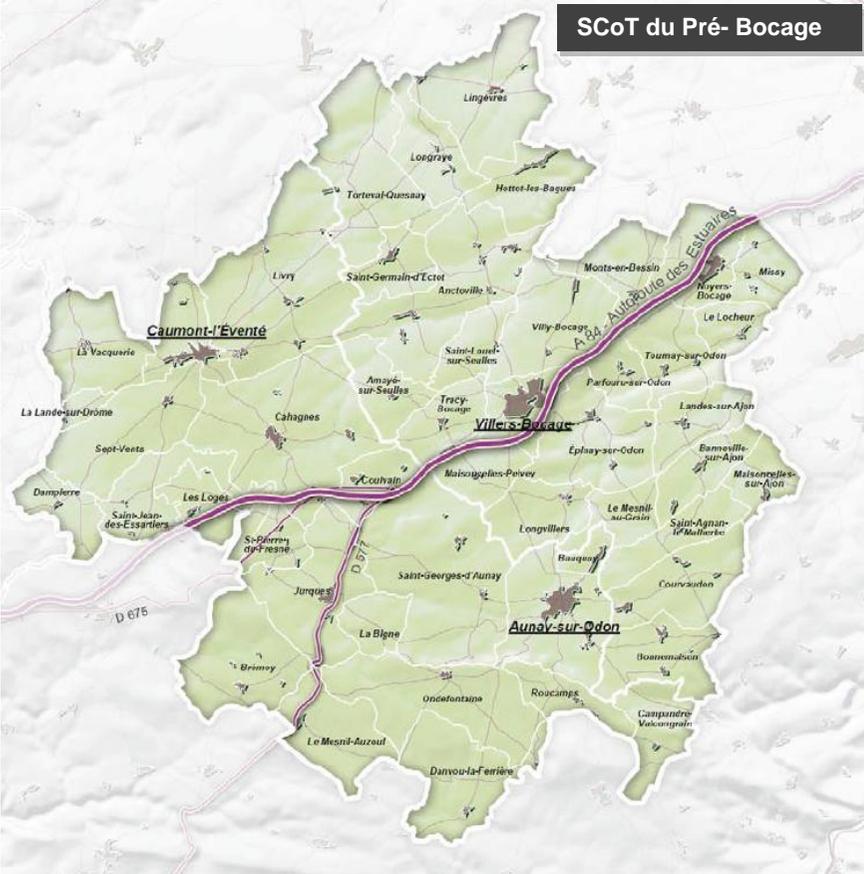
Source : © IGN GEOFLA / Préfecture du Calvados
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Calvados
Aout 2010

Regroupant les cantons de Bény-Bocage, Vire, Saint-Sever-Calvados et Vassy, le SCoT du Bocage Virois a lancé l'élaboration de son SCoT en 2009. Un diagnostic a été validé par le comité syndical en 2010. La phase PADD qui définira les projets du territoire pour les 15 à 20 ans à venir est en cours de réalisation.

SCoT du Bocage Virois



SCoT du Pré- Bocage



Le SCoT du Pré-Bocage regroupe les 49 communes du Pré-Bocage, soit un peu plus de 23 000 habitants et est piloté par le Syndicat Mixte du Pré-Bocage. Aujourd'hui, le diagnostic ainsi que l'état initial de l'environnement sont en cours de validation.

Prescrite en 2004, l'élaboration du SCoT de Caen Métropole a concerné 143 communes regroupées en 10 intercommunalités et 9 communes autonomes. Représentant 333 500 habitants le territoire du SCoT accueille près de 50 % de la population du Calvados et 20 % de la population bas-normande.

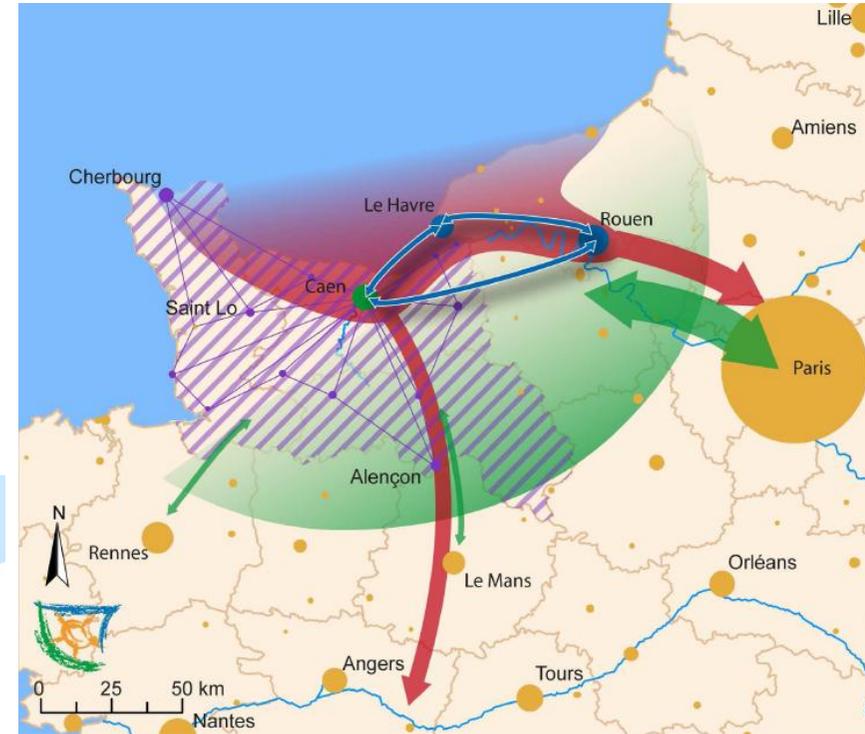
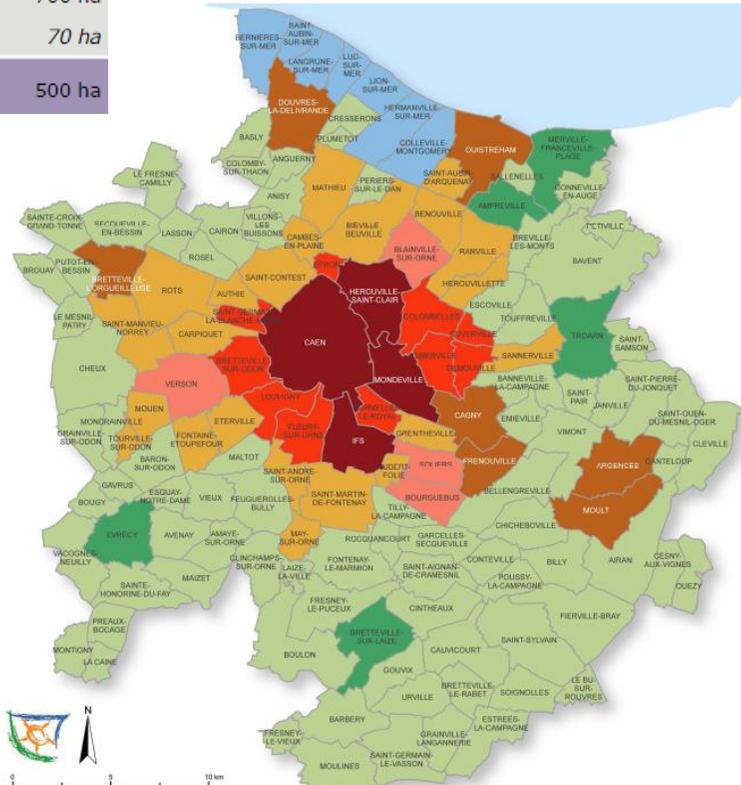
Le SCoT arrêté le 17 décembre 2010 et dont l'enquête publique se déroule du 16 mai 2011 au 20 juin 2011 s'appuie sur un projet de territoire structuré autour de 3 principes fondateurs :

- Donner la priorité aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile ;
- Polariser le développement ;
- Porter l'ambition architecturale et urbanistique dans l'ensemble du territoire.

S'appuyant sur une structure urbaine composée de huit strates, le SCoT permet de tendre vers un objectif de construction de 50 000 logements à horizon 2030, se répartissant en 32 000 logements pour la Communauté d'Agglomération Caen la mer et 18 000 logements pour le reste du territoire. Le SCoT prévoit de limiter la consommation d'espace sur 20 ans à 3 000 hectares, répartis comme suit :

Type d'aménagement	Enveloppe maximale
Espace à dominante habitat	1 800 ha
Espace à vocation économique	700 ha
<i>Dont à vocation commerciale</i>	70 ha
Equipements, infrastructures et projets touristiques	500 ha

-  Centre urbain métropolitain
-  Couronne urbaine
-  Pôle de proximité d'agglomération
-  Couronne périurbaine proche
-  Pôle principal
-  Pôle relais
-  Espace rural ou périurbain
-  Communes côtières



-  Penser la Normandie comme façade littorale de la métropole francilienne et ouverte sur l'Europe du sud-ouest
-  Fédérer l'attractivité de la Normandie en s'appuyant sur son image et développer des coopérations métropolitaines avec les territoires voisins
-  Animer le réseau des villes bas-normandes
-  Coopérer dans le cadre de Normandie Métropole



Un territoire à consolider de l'intérieur

- ✓ **UN TERRITOIRE D'ACCUEIL DE POPULATIONS MIGRANTES FACE A UNE PERTE D'ATTRACTIVITE.**

- ✓ **DES CONDITIONS D'ACCUEIL A AMELIORER POUR FAIRE FACE AUX PERSPECTIVES D'EVOLUTION.**

- ✓ **LES ENJEUX DE LA MAITRISE FONCIERE ET DE L'URBANISATION.**

II- UN TERRITOIRE A CONSOLIDER DE L'INTERIEUR

1 – UN TERRITOIRE D'ACCUEIL DE POPULATIONS MIGRANTES

1.1- UNE ACCELERATION RECENTE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Évolution de la population du territoire de la Suisse Normande entre 1975 et 2007

1975	1982	1990	1999	2007
20 971	21 453	21 146	21 288	22 049



Source : INSEE, recensements de la population 2007.

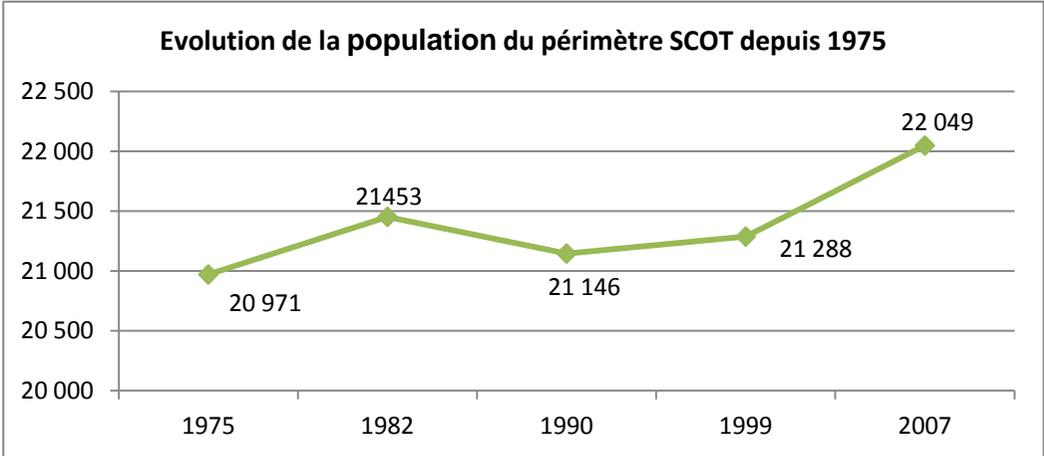
Le périmètre d'étude recensait **22 049 habitants en 2007** soit 3,27% de la population du département, installés sur 48 communes aux profils variés : village, ville centre, pôle.

La population du territoire de la Suisse Normande se caractérise par une dynamique démographique qui s'accroît depuis 1999 avec la périurbanisation de l'agglomération caennaise. Avec une **moyenne annuelle de 84 nouveaux habitants sur le territoire entre 1999 et 2007**, la population croît 6 fois plus rapidement que lors de la période intercensitaire précédente 1990 - 1999.

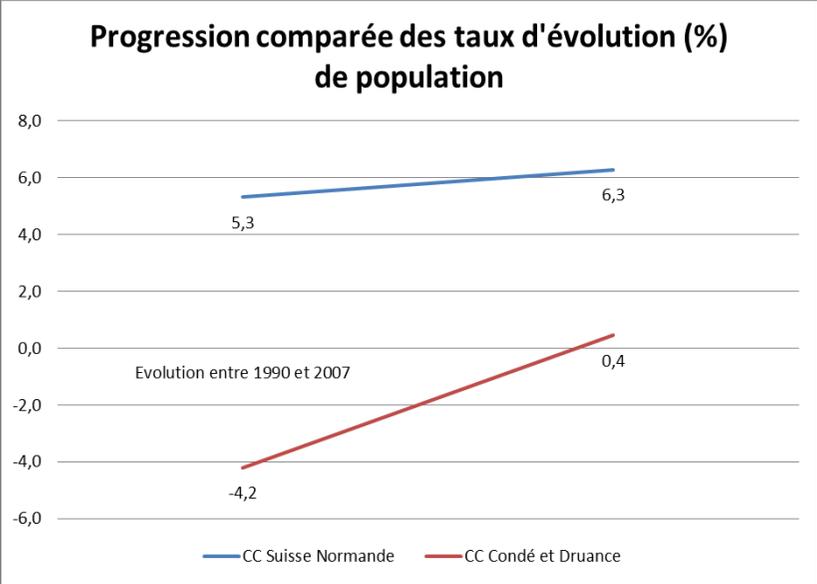
Toutefois, le **poids démographique du périmètre SCoT tend à diminuer dans la population du Calvados entre 1975 et 2007**. En 1975, la part de la population du SCoT dans le Calvados était de 3,73% tandis qu'elle ne représente plus que 3,27% en 2007.

Des disparités apparaissent dans la contribution de chacune des Communautés de Communes à ce regain démographique. En effet, si la Communauté de Communes de la Suisse Normande attire chaque année de nouveaux habitants (2 486 nouveaux habitants entre 1968 et 2007), la Communauté de Communes de Condé Intercom a perdu 1 478 habitants sur la même période.

Evolution de la population du périmètre SCOT depuis 1975



Source : INSEE 2007



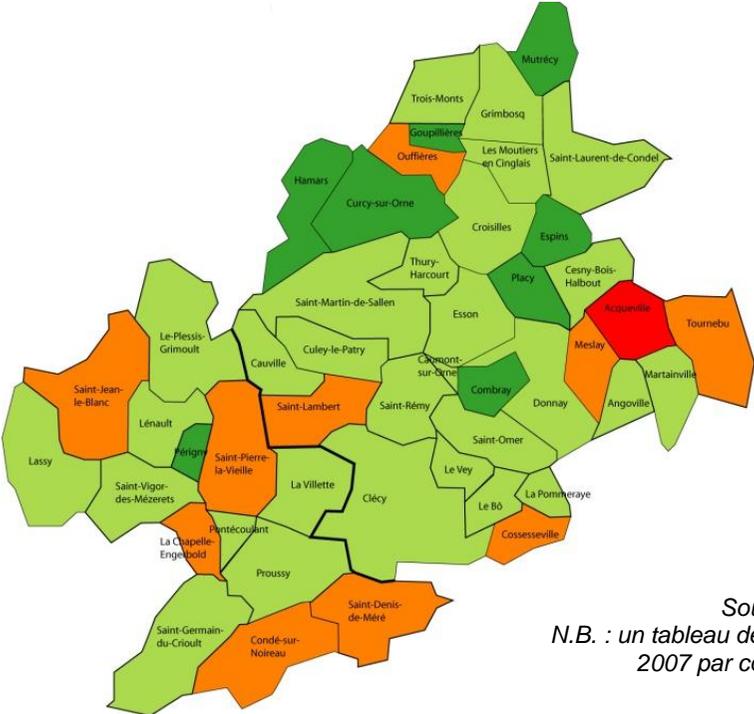
Source : INSEE, recensement de la population 2007.

Le phénomène de périurbanisation de l'agglomération caennaise joue un rôle prépondérant dans la croissance démographique observée depuis les années 2000. Ajouté au renouveau d'un mode de vie tourné vers une qualité environnementale plus importante le territoire du SCoT de la Suisse Normande bénéficie d'un apport démographique de plus en plus important notamment sur sa partie Nord.

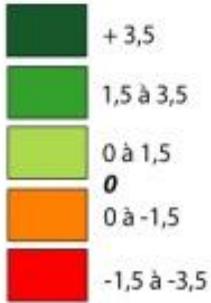
Appartenant à trois catégories d'espace, le SCoT de la Suisse Normande est partagé entre un espace concerné par la couronne périurbaine de Caen au Nord, un espace rural au centre du territoire et enfin un espace composé de communes polarisées autour du pôle d'emploi de l'espace rural de Condé- sur- Noireau.

Le rebond démographique qui touche l'ensemble du territoire mais plus fortement la partie Nord ainsi que l'espace rural est manifestement lié à l'étalement urbain de l'agglomération caennaise bien qu'encore éloigné du continuum observé en Haute Normandie. Cette attractivité de l'espace rural ne s'exerce pas qu'auprès des populations urbaines de proximité, mais aussi au-delà des frontières régionales, auprès des franciliens notamment : plus d'une arrivée sur six a pour origine l'Île- de- France (cf. « Territoires ruraux et pauvreté en Basse- Normandie », Région Basse Normandie, INSEE, juillet 2010).

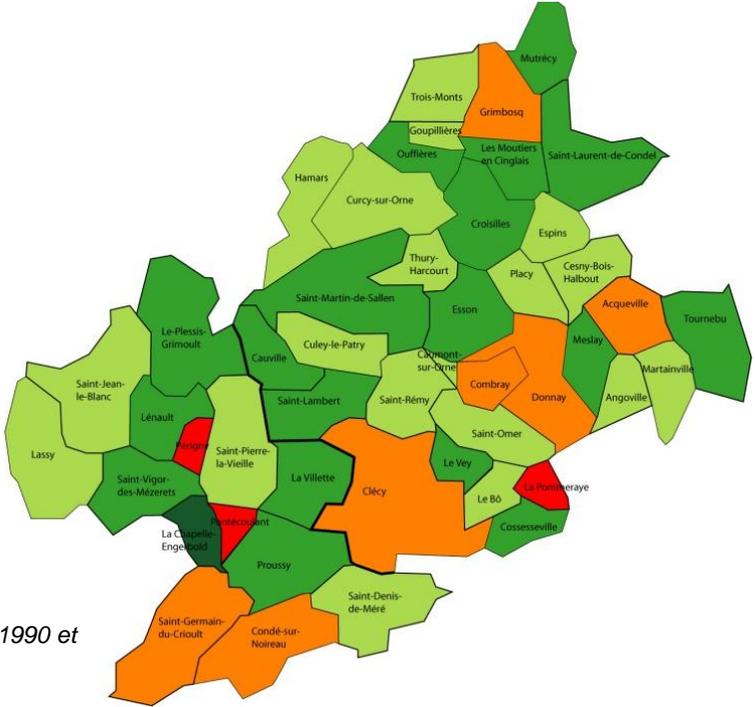
ENTRE 1990 ET 1999



Variation annuelle de population



FNTRF, 1999 ET 2007



Sources : INSEE 2010 (RGP 2007)
 N.B. : un tableau détaillé des variations de population entre 1990 et 2007 par commune est consultable en annexe n°3.

- Entre 1990 et 1999, la majorité des communes du périmètre connaît une variation annuelle de population positive.
- **8 communes** ont entre 1,5 et 3,5% de population supplémentaire par an, dont 7 communes sur la Communauté de Communes de la Suisse Normande ;
 - **29 communes** ont une variation annuelle de population supérieur à 0% ;
 - **10 communes** ont une variation annuelle de population négative, entre -1,5% et 0%.
 - **Une seule commune** rencontre un taux de variation annuel de population inférieur à -1,5% : Acqueville.

- Seules les communes de **Condé-sur-Noireau** et d'**Acqueville** connaissent une perte de population sur les deux périodes intercensitaires allant de 1990 à 2007 :
- **Condé-sur-Noireau**, pôle majeur du secteur Sud, connaît une forte baisse de sa population depuis 1975 avec une diminution de l'ordre de 23% de sa population depuis 1975, soit une perte d'environ 1 600 habitants. Cette tendance trouve une partie de son explication dans le phénomène de desserrement des ménages et par le ralentissement de l'activité économique ayant touché l'ensemble du secteur depuis le début des années 1980. Cependant, aujourd'hui, des projets immobiliers apparaissent et devraient permettre de retrouver une certaine dynamique démographique notamment par l'approbation prochaine du nouveau Plan Local d'Urbanisme de la commune. A noter que ce phénomène de ralentissement démographique n'est pas marginal puisque les communes de **Clécy** et **Saint-Germain-du-Crioult** (pôles intermédiaires), connaissent également une baisse de leur population sur cette même période.
 - Pour la commune d'**Acqueville** qui recensait 159 habitants en 2007, la variation de la population reste également négative de 1990 à 2007 avec une perte de 52 habitants en l'espace de 17 années.

A l'opposé, de nombreuses communes (19 sur l'ensemble du territoire) connaissent une variation annuelle de la population de plus de 1,5% entre 1999 et 2007; soit 11 communes de plus que pour la période 1990-1999. Ainsi, la commune de la **Chapelle-Engerbold** a un taux de variation annuelle de population de 3,8%.

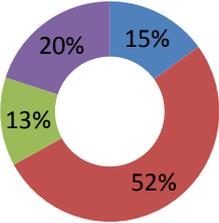
Des volontés communales

Une enquête réalisée auprès des communes du territoire a permis de regrouper la volonté de chaque commune en ce qui concerne l'évolution démographique attendue à l'horizon 2020.

Les élus désirent majoritairement continuer sur un rythme d'évolution de la population semblable à celui des 10 dernières années sur leur commune. Ils veulent stabiliser les populations.

- une majorité des communes (52%) espère poursuivre la même évolution de population que la dernière décennie, soit 25 communes ;
- 6 communes souhaitent ralentir ce rythme ;
- 15% souhaite accélérer le rythme ;
- 20% du territoire n'a pas communiqué de réponse.

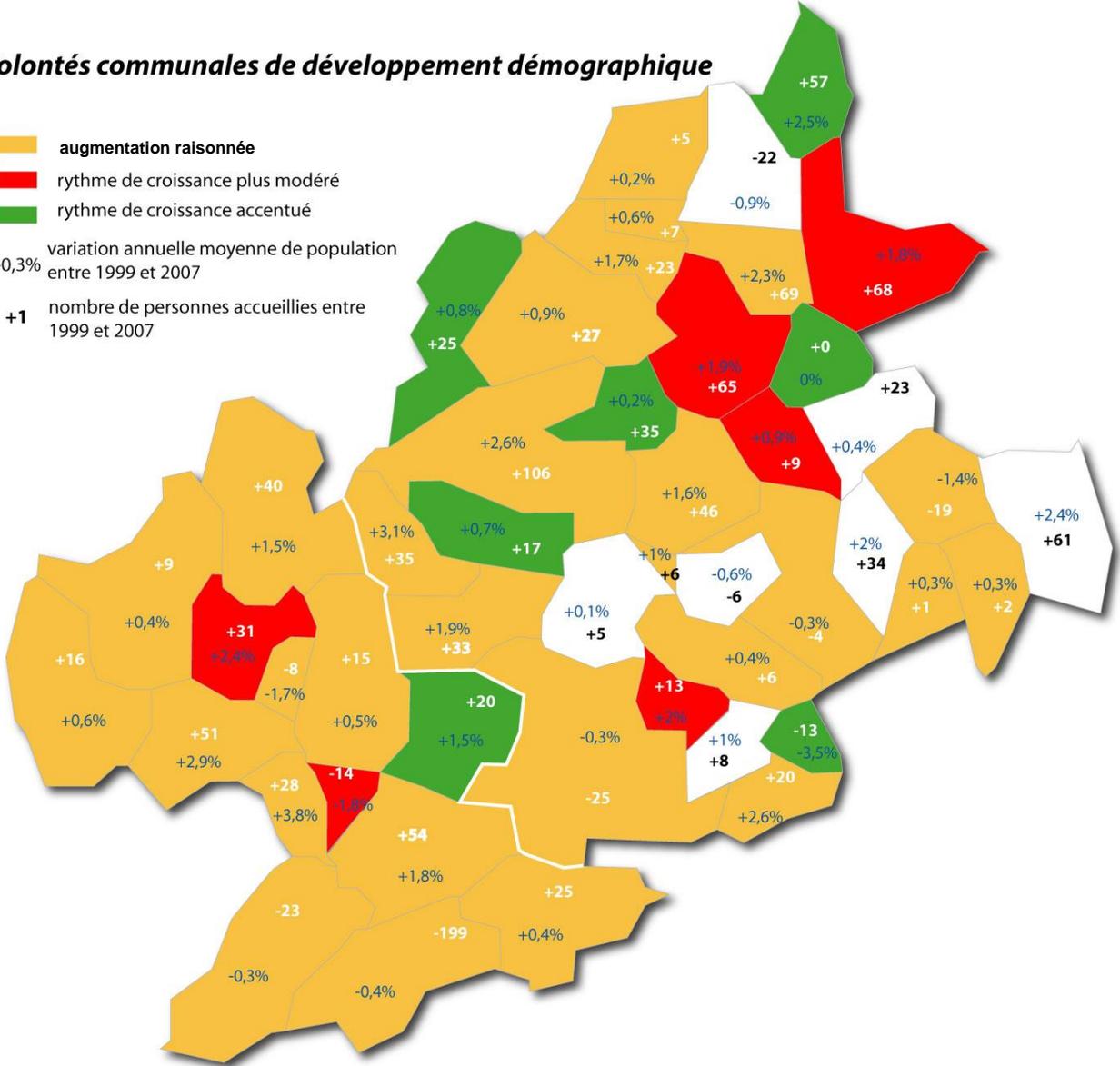
Evolution démographique souhaitée



- rythme de croissance accentué
- stabilisation démographique
- rythme de croissance plus modéré

Volontés communales de développement démographique

- augmentation raisonnée
 - rythme de croissance plus modéré
 - rythme de croissance accentué
- +0,3% variation annuelle moyenne de population entre 1999 et 2007
- +1 nombre de personnes accueillies entre 1999 et 2007



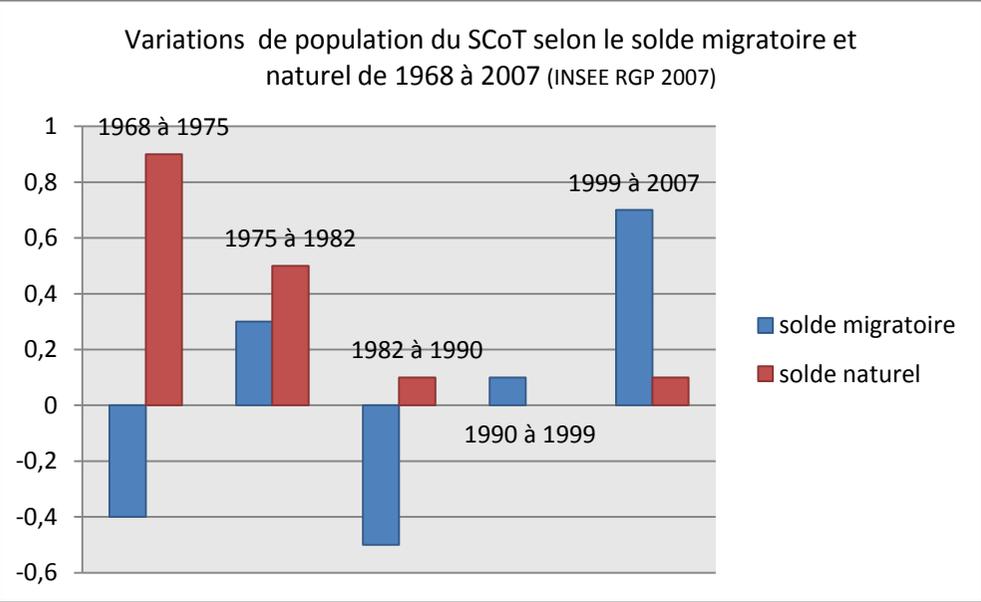
Source : questionnaires et rencontres communales, SIAM, mai 2011

1.2- UN SOLDE NATUREL QUI DIMINUE COMPENSE PAR UN SOLDE MIGRATOIRE IMPORTANT

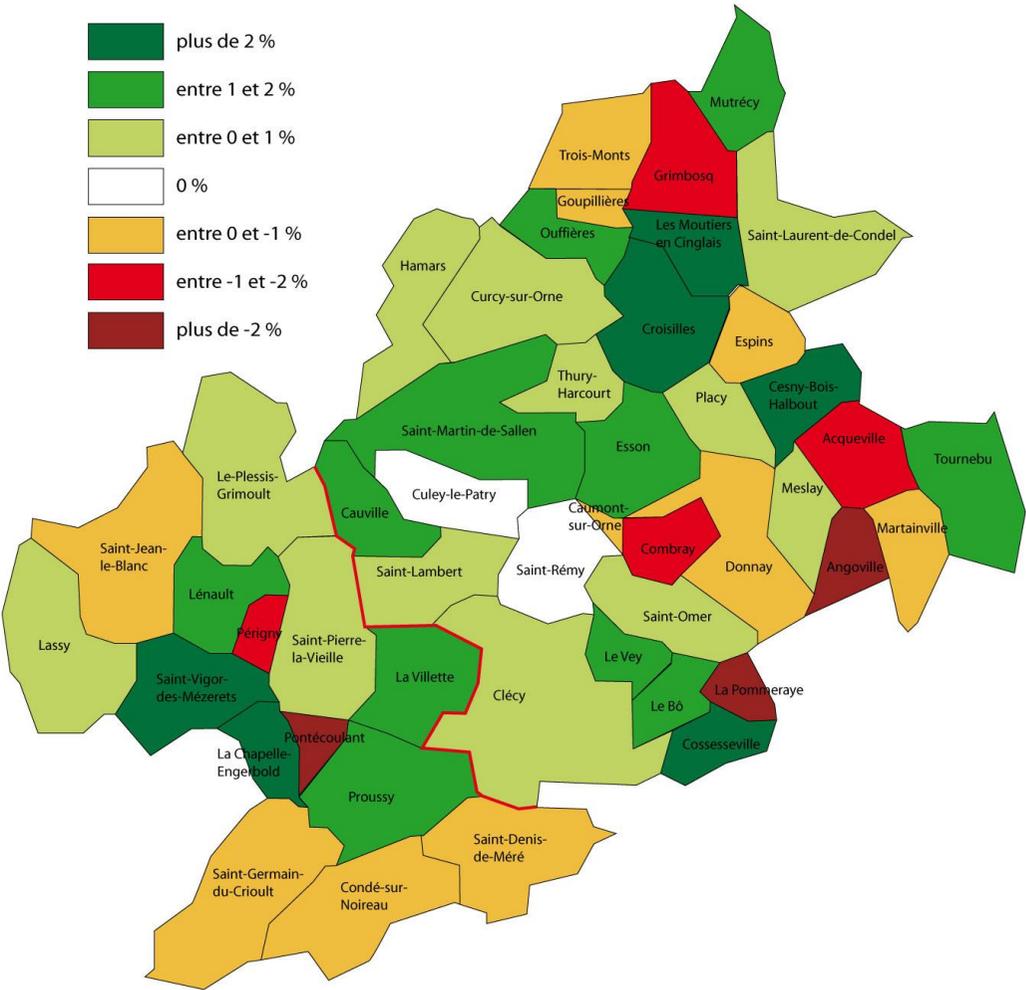
L'attractivité de la Communauté de Communes de la Suisse Normande se traduit notamment par le solde migratoire positif qu'elle dégage depuis 1999. Au contraire, la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance voit son solde naturel reculer régulièrement de 1968 à 2007 (source : *diagnostic synthétique et stratégique Pays Sud Calvados, janvier 2008*).

D'après le graphique ci-dessous, il apparaît nettement une nouvelle dynamique démographique depuis 1968 avec un inversement entre l'apport démographique lié au solde migratoire et celui dû au solde naturel. En effet, tandis que le solde naturel tendait vers +1% entre 1968 et 1975 et que le solde migratoire était négatif (- 0,4%) sur cette même période, il ressort en 2007 que le solde migratoire représente 0,7% de la variation de population tandis que le solde naturel devient ne représente plus que 0,1% de l'apport démographique.

Cette amplification du solde migratoire est notamment observée sur la Communauté de Communes de la Suisse Normande qui attire beaucoup de retraités désireux de s'éloigner de l'agglomération caennaise tout en continuant à bénéficier de la proximité des services qu'offre cette dernière.



Taux de variation due au solde apparent des entrées/sorties en % de 1999 à 2007

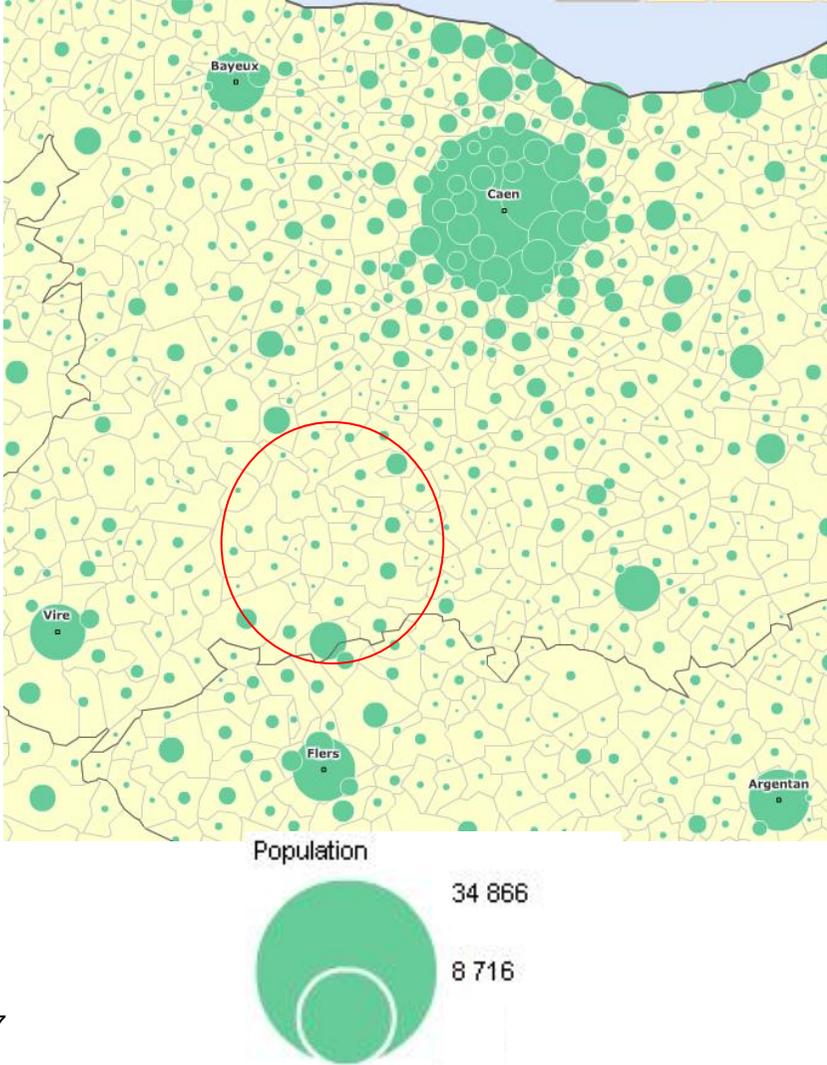


Source : INSEE RGP 2007, traitement cartographique SIAM, avril 2011.

A l'observation des variations démographiques des Scot ou EPCI voisins sur trois périodes correspondant à trois décennies : de 1982 à 1990, de 1990 à 1999 et de 1999 à 2007, il ressort les tendances suivantes :

- Le territoire de Caen Métropole et la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers se caractérisent par une baisse démographique significative depuis les années 1980. La Communauté d'Agglomération du Pays de Flers présente un taux de variation négatif sur toute la période étudiée de 1982 à 2007 avec une accentuation dans les années 1990. Le territoire de Caen Métropole est défini par une baisse démographique entre 1982 et 2007 mais continue d'attirer de la population.
- Les Communautés de Communes limitrophes de la Suisse Normande ainsi que le territoire du SCoT du Bocage sont caractérisés par une reprise démographique dès la seconde période et dès 1999 pour la Communauté de Communes du Bocage d'Athis de l'Orne qui comptabilise environ de 1 000 habitants supplémentaires en 9 ans. Enfin, le Scot du Pré-Bocage est en plein essor démographique depuis 1982, avec près de 2 000 habitants de recensés entre 1999 et 2007.

Poids démographique des communes à l'échelle départementale



De 1982 à 2007 : des tendances à la périurbanisation	DEMOGRAPHIE			Évolution démographique
	Taux de variation annuel moyen			
	1982 – 1990	1990 – 1999	1999 – 2007	
SCoT de Caen Métropole	+0,9%	+0,7%	+0,4%	Baisse de la croissance démographique
Communauté d'Agglomération du Pays de Flers	-0,2%	-0,4%	-0,4%	
Communauté de Communes du Bocage d'Athis de l'Orne	-0,1%	-0,6%	+0,6%	Reprise ou Hausse démographique
SCoT du Bocage	-0,2%	+0,2%	+0,3%	
SCoT de la Suisse Normande	-0,2%	+0,1%	+0,4%	
Communauté de Communes du Pays de Falaise	-0,2%	+0,2%	+0,7%	
SCoT du Pré-Bocage	+0,4%	+0,5%	+1%	

Source : INSEE, recensement de la population 2007

1.3- UNE POPULATION VIEILLISSANTE

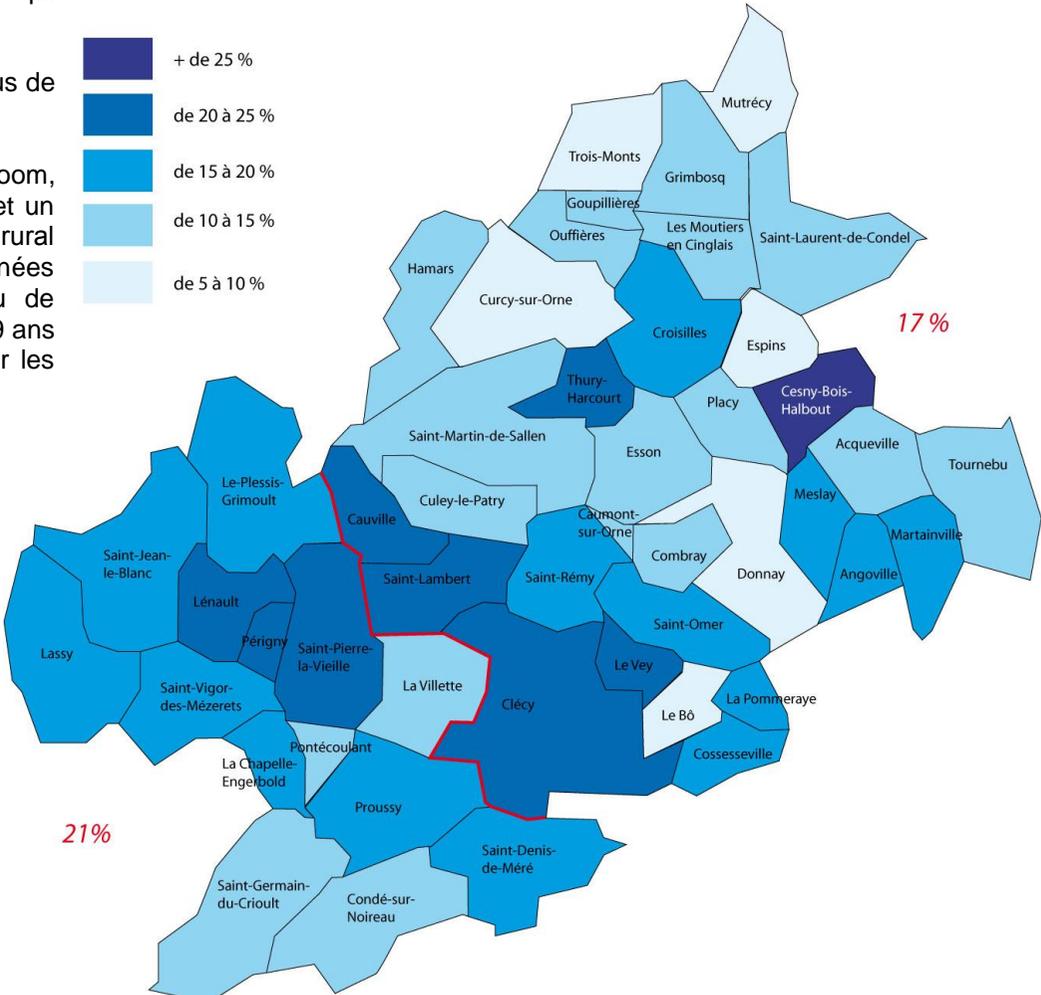
1.3.1- Un vieillissement progressif de la population sur le territoire

Le territoire du Scot n'échappe pas aux tendances françaises actuelles de vieillissement de la population. La région Basse- Normandie cumule d'ailleurs un vieillissement naturel dû au papy-boom et un vieillissement migratoire dû au départ des jeunes adultes pour les études et le travail ; et l'arrivée de retraités qui s'installent dans la région.

Le périmètre du Scot de la Suisse Normande recense 19% de personnes de plus de 65 ans dans sa population totale en 2007.

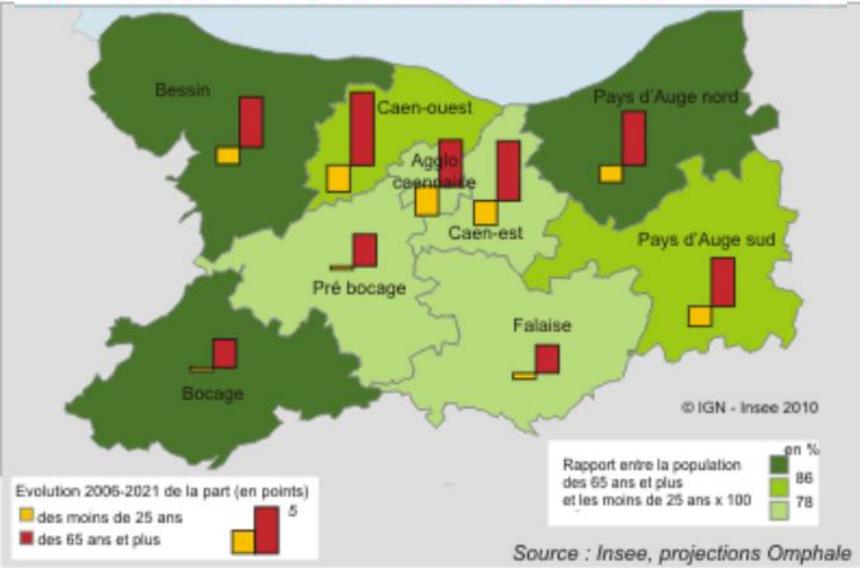
Les migrations vers l'espace rural, cumulées à l'effet générationnel du papy- boom, contribuent à un vieillissement progressif de la population. On observe en effet un fort déficit migratoire des jeunes de 15 à 24 ans, nombreux à quitter l'espace rural lors de la recherche du premier emploi ou pour poursuivre des études. Les données issues du recensement 2006, qui interrogent les personnes sur leur lieu de résidence 5 ans auparavant, permettent d'en préciser l'impact : 8,5% des 15- 19 ans ont quitté l'espace rural bas- normand, cette proportion passant à 17,8% pour les

Part des + de 65 ans dans la population en 2007



Source : INSEE RGP 2007, traitement cartographique SIAM, avril 2011.

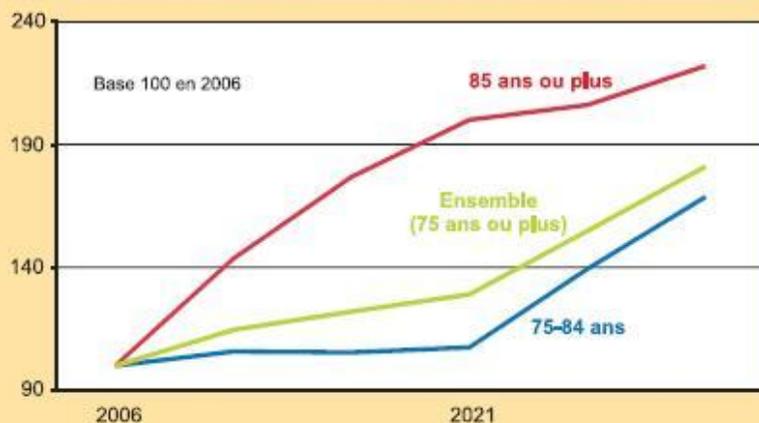
Indice de vieillesse en 2021 dans les circonscriptions d'action sociale du Calvados



La carte ci- dessus représentant les projections démographiques et l'incidence sur la pyramide des âges à l'horizon 2021 estime que le territoire du SCoT connaîtra une évolution de l'ordre de 5 % des plus de 65 ans.

1.3 .2– Un « cercle vicieux » du vieillissement qui contrarie les perspectives souhaitées de développement

Évolution du nombre de personnes âgées dans l'ensemble des circonscriptions d'action sociale du Calvados



Sources : Insee, recensements de la population - projections Omphale

Les projections démographiques de l'INSEE (*fiche cent pour cent n°208, décembre 2010*) donnent une mutation de la structure de la population bas-normande à l'horizon 2040. Ainsi, la part des plus de 80 ans pourrait doubler pour atteindre 11,8% et les seniors constitueraient la part la plus importante des nouveaux arrivants. Après 2020, le solde naturel risquerait de devenir par conséquent négatif si les tendances liées à la fécondité, la mortalité ou les migrations restent idem, l'INSEE programmant une augmentation de 36% des personnes âgées de plus de 60 ans en région Basse- Normandie entre 2005 et 2020.

Pour information, les ménages âgés de plus de 60 ans représentent environ 24% de la population totale du territoire Scot en 2007, soit 5 211 habitants, situant ainsi le territoire au-dessus de la moyenne départementale qui est de 21%.

A l'échelle départementale, l'indice de vieillesse (rapport entre la part des 65 ans ou plus et celle des moins de 25 ans) tend à augmenter pour toutes les circonscriptions.

C'est pourquoi, dans ce scénario prospectif du Calvados à l'horizon 2021, la part des seniors de 65 ans ou plus, progresse de 16,5 à 21,9% tandis que celle des jeunes de moins de 25 ans diminue de 32,4 à 29,9%.

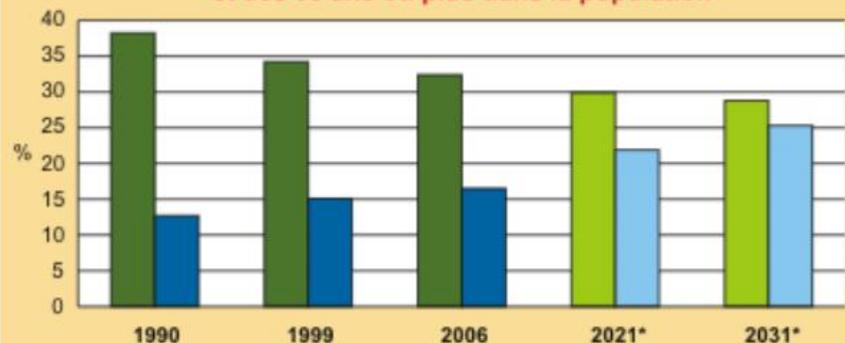
D'ici 20 ans, les plus de 65 ans devraient représenter un quart de la population contre moins d'un cinquième aujourd'hui. Les moins de 25 ans et les plus de 65 ans représenteront quasiment la même part dans la population de 2031.

D'après l'étude prospective, le nombre de seniors de 74 à 84 ans connaîtrait une progression modérée de 7,4% entre 2006 et 2021 alors que l'effectif de la population âgée de 85 ans ou plus devrait doubler en 15 ans.

Les implications de ce vieillissement sont nombreuses et touchent tous les niveaux de l'organisation et de la structure spatiale du territoire :

- Il s'agit tout d'abord de l'économie, qui va voir la population active vernaculaire diminuer et devra faire appel à une population active extérieure qu'il faudra attirer sur le territoire,
- Ces changements vont également toucher la politique foncière et la politique du logement qui va devoir s'adapter à la nouvelle structure de la population,
- Il en va de même des services et équipements qui sont entièrement tributaires de la structure de la population. Cela concerne tout particulièrement les services à la personne qui vont être amenés à exploser, au risque de conduire le territoire vers une mono-activité.

Évolution de la part des moins de 25 ans et des 65 ans ou plus dans la population



Source : Insee, recensements de la population

* Source : Insee, projections Omphale

■ moins de 25 ans ■ 65 ans ou plus

■ moins de 25 ans ■ 65 ans ou plus

1.4– Une structure des ménages en mutation

Évolution des ménages selon la structure familiale entre 1999 et 2007 (en%)

	Ensemble des ménages	Population des ménages	Ménages d'une personne	Autres ménages sans famille	Ménages avec famille		
					Couple sans enfant	Couples avec enfant(s)	famille monoparentale
CC Suisse Normande	4 763	11 758	1 189	96	1 481	1 663	333
CC Condé Intercom	4 211	9 453	1 393	72	1 282	1 169	295
Ensemble SCOT	8 974	21 211	2 582	168	2 763	2 832	628
Calvados	286 670	656 248	94 346	6 627	80 019	82 830	22 848
Part du SCOT du Calvados (en %)	3,1	3,2	2,7	2,5	3,4	3,4	2,7

Source : INSEE. recensement de la population 2007

Le territoire du SCoT de la Suisse Normande représentait en 2007 environ 3% des ménages du Calvados. Dans le détail, les ménages composés d'un couple avec ou sans enfant sont majoritaires et représentent une part plus importante dans l'ensemble des ménages du périmètre du Scot avec 62% contre 56,7% pour le Calvados.

En revanche, bien qu'ils soient en constante augmentation depuis les années 1990, la part représentée par les ménages composés d'une seule personne est inférieure à la moyenne départementale.

En 2007, 69% de l'ensemble des ménages sont des ménages avec famille. La part des ménages formés d'une couple avec enfant a régressé depuis 1999, au profit des familles monoparentales.

	Évolution du nombre de ménages (en%)	Évolution de la population (en %)	Évolution du nombre de ménages d'une personne (en %)	Évolution du nombre de familles monoparentales
CC Suisse Normande	11,7	6,6	20,8	21,1
CC Condé Intercom	4,9	-0,99	14,9	17
Ensemble SCOT	8,5	3,1	17,6	19,2
Calvados	10,9	3,9	21,6	11

Source : INSEE, recensement de la population 2007

Tandis que le nombre de ménages a augmenté de 10,9% à l'échelle du Calvados, le territoire du SCoT de la Suisse Normande a connu une augmentation de 8,5% du nombre de ménages entre 1999 et 2007. Dans le détail cette évolution s'est appuyée sur une augmentation importante du nombre de ménages d'une seule personne (+20,8% à l'échelle du territoire) mais restant inférieur à l'évolution moyenne pour le Calvados (+21,6%).

L'une des spécificités du territoire est la très nette progression du nombre de familles monoparentales (+ 19,2%) en comparaison des 11% d'augmentation observés à l'échelle départementale.

La conséquence de ces évolutions de la structure des ménages sur le territoire est un vieillissement certain de la population résidente, notamment sur la Communauté de Communes du Pays de Condé et de Druance. En effet, les personnes âgées de plus de 65 ans sont 28% à vivre seul en Suisse Normande tandis que les personnes âgées de plus de 80 ans sont environ 50% à vivre seul.

La taille moyenne des ménages suit une tendance à la baisse depuis 1968 pour atteindre environ 2,3 occupants par résidence principale en 2007. En 1968 le nombre de personne moyen par ménage se situait autour de 3 occupants.

A l'échelle infra territoriale la Communauté de Communes de la Suisse Normande paraît plus dynamique, que ce soit en termes d'évolution du nombre de ménages qu'en termes de population des ménages.

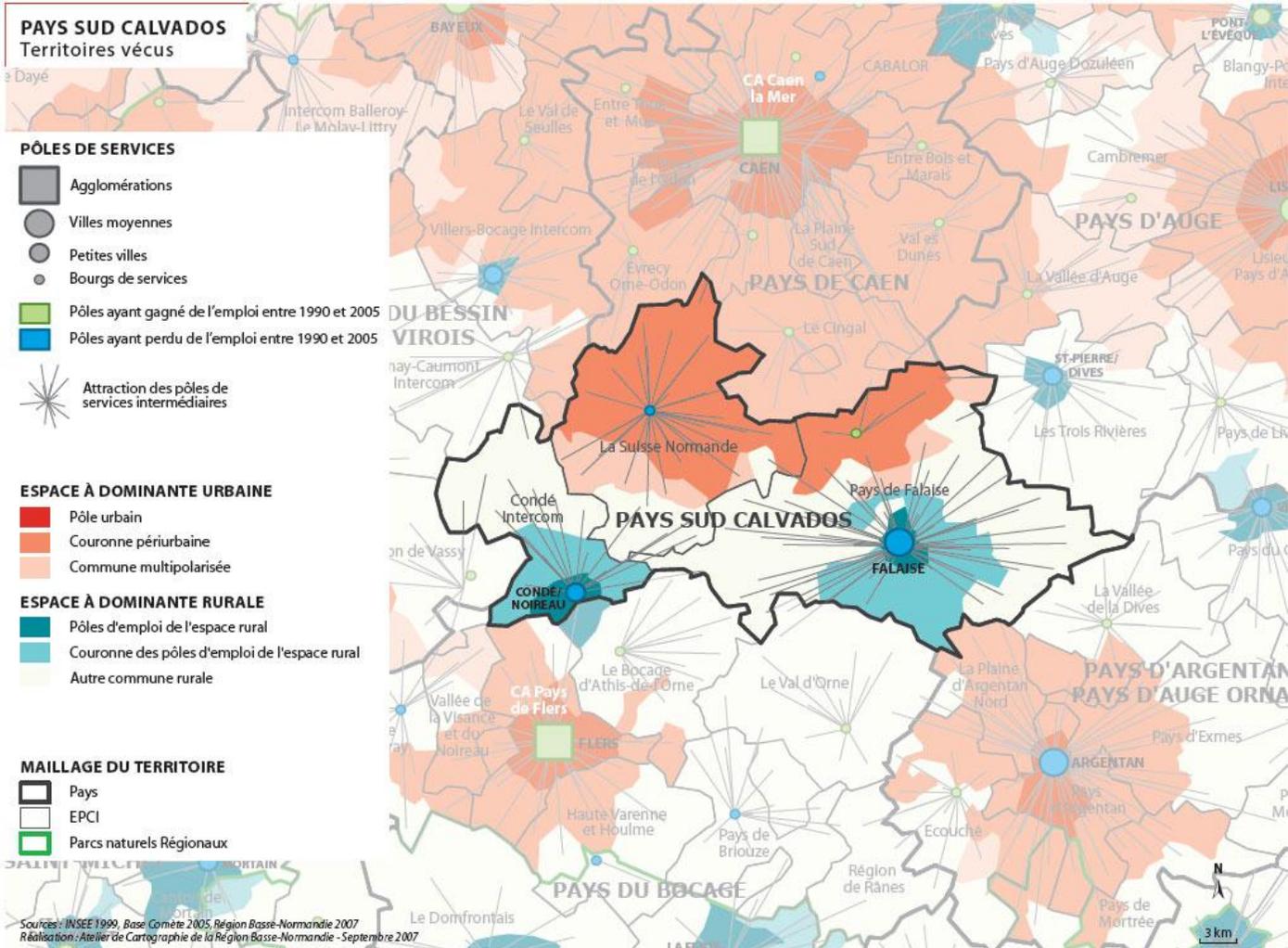
Sur la Communauté de Communes du Pays de Condé et de Druance malgré l'augmentation du nombre de ménages la population des ménages tend à diminuer (phénomène de développement des ménages composés d'une personne et des familles monoparentales).

Le prolongement de cette tendance lourde de desserrement des ménages sur le territoire aura pour conséquence de produire plus de logements sur les prochaines années pour accueillir autant de population.

2 – DES CONDITIONS D’ACCUEIL A CONSOLIDER POUR ATTIRER UN NOUVEAU TYPE DE RESIDENTS

2.1- UN TERRITOIRE SUR PLUSIEURS BASSINS DE VIE

2.1.1– Des bassins de vie aux problématiques différentes

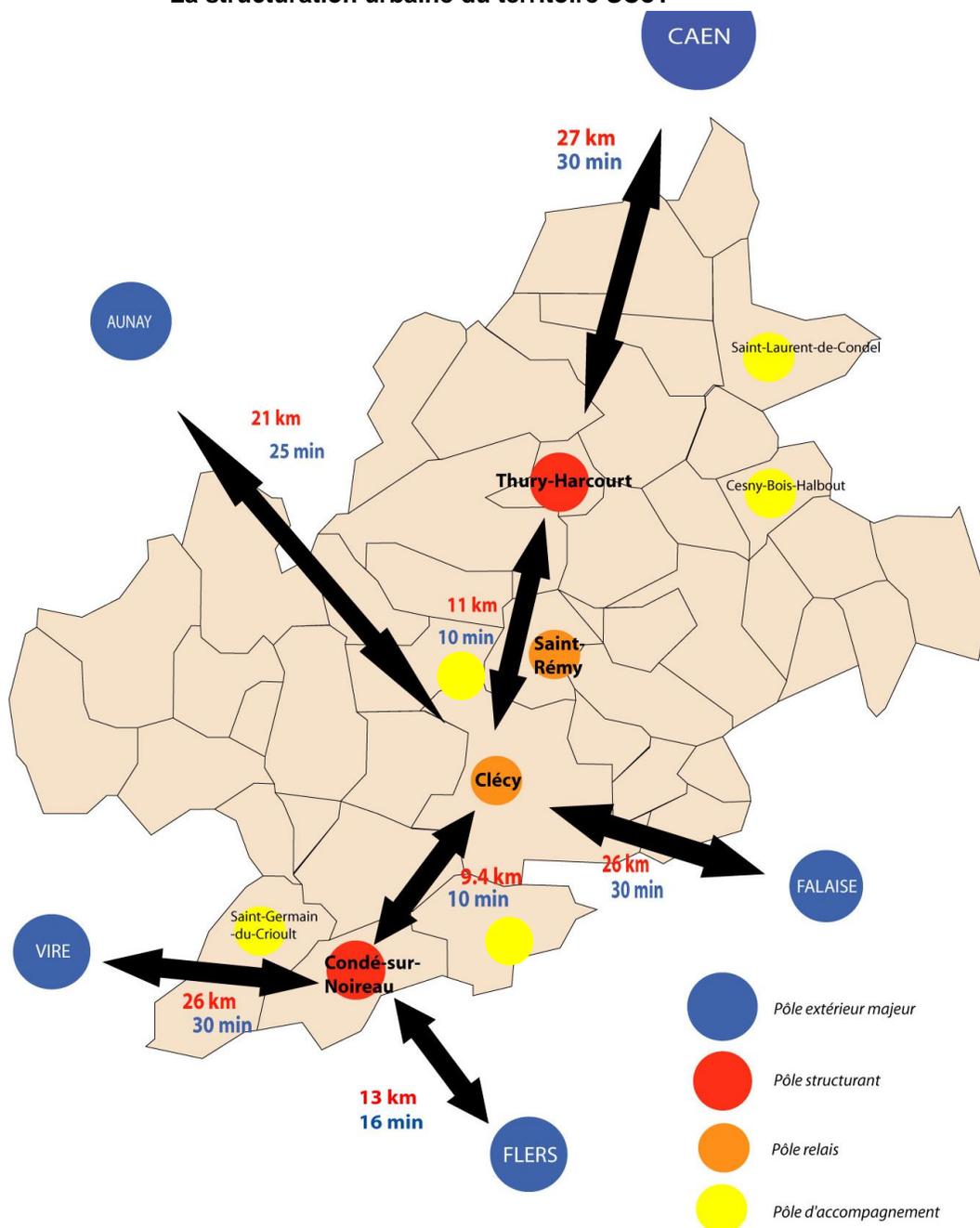


Les bassins de vie organisent la vie quotidienne des habitants. Ils prennent en compte « la capacité d’attraction des équipements et services publics et privés (transport, enseignement, santé, action sociale) » des pôles. Leur délimitation se base sur les flux migratoires quotidiens des populations.

La carte de l’organisation de l’armature urbaine du territoire laisse apparaître une hiérarchie urbaine correspondant au niveau d’équipements et de services de chaque pôle urbain, qui rayonne ainsi sur un espace plus ou moins étendu, déterminant des bassins de vie.

Ce niveau d’équipements et de services est une variable déterminante de l’attractivité d’un territoire. Leur niveau, leur densité et leur répartition constituent un enjeu important de l’aménagement du territoire, tant en termes d’équité que de cohésion sociale, de consommation d’espaces : en un mot, de structuration du territoire en bassin de vie.

La structuration urbaine du territoire SCoT



Source : Questionnaires et Rencontres Communales, SIAM, mars 2011

La carte ci-contre est issue de l'analyse des questionnaires remis à chacune des communes en début de procédure permettant d'appréhender les échanges internes et externes du territoire en termes d'emplois, commercial, culturel ...

A l'échelle départementale il ressort que la plupart des pôles d'emploi, situés en espace à dominante rurale, perdent de l'emploi. Au contraire, des pôles, situés en espaces urbains, connaissent une dynamique de croissance de l'emploi.

La carte des territoires vécus réalisée par la région Basse-Normandie n'indique pas l'existence d'un pôle urbain majeur sur le territoire du SCoT mais plutôt **deux pôles structurants** : la commune de **Condé sur Noireau** qui est situé dans des espaces à dominante rurale et qui perd de l'emploi depuis 1990 ; et la commune de **Thury-Harcourt**, qui fait partie de la couronne périurbaine de l'agglomération caennaise et qui a également perdu des emplois entre 1999 et 2005.

Concentrant une part importante de la population du SCoT de la Suisse Normande, ces deux communes regroupent la majorité des emplois, des équipements et des services du secteur.

Pour affiner ce travail la réalisation d'une grille multicritères (cf. page suivante) a permis d'identifier la structure urbaine actuelle du territoire à partir de différents critères (poids démographique, nombre d'emplois, niveau d'équipements et le niveau de desserte en transport collectif).

Associés aux deux pôles structurants, **deux pôles relais, Clécy et Saint-Rémy**, complètent l'offre en équipement et en service.

Cinq pôles d'accompagnement viennent finaliser la structuration du territoire : **Saint-Laurent-de-Condé, Cesny-Bois-Halbout, Esson, Saint Denis de Méré et Saint-Germain-du-Crioult**.

Les réponses aux questionnaires permettent également de mettre en évidence que les habitants s'orientent vers des polarités extérieures au territoire SCoT. La majeure partie des déplacements vers un pôle extérieur se fait vers l'agglomération caennaise (30 minutes en voiture environ). Les échanges avec Aunay (25 minutes), Falaise (30 minutes) et Vire (30 minutes) sont moins importants mais sont nécessaires pour pouvoir accéder à certains équipements structurants comme les services sanitaires ou certaines grandes surfaces commerciales spécialisées.

2.1.2- Un bassin d'emploi encore industriel au sud et dépendant de l'extérieur.

Un bassin d'emploi est un espace où la majeure partie de la population habite et travaille : la majorité des habitants de cette zone n'en sort pas pour se rendre sur leur lieu de travail. Cette notion, complémentaire de la notion de bassin de vie, permet d'appréhender l'aire d'influence des grands pôles d'emploi – a fortiori leur attractivité.

En 2007, selon l'INSEE, le territoire du Scot de la Suisse Normande comptait plus de 7 400 emplois sur les 48 communes qui le composent.

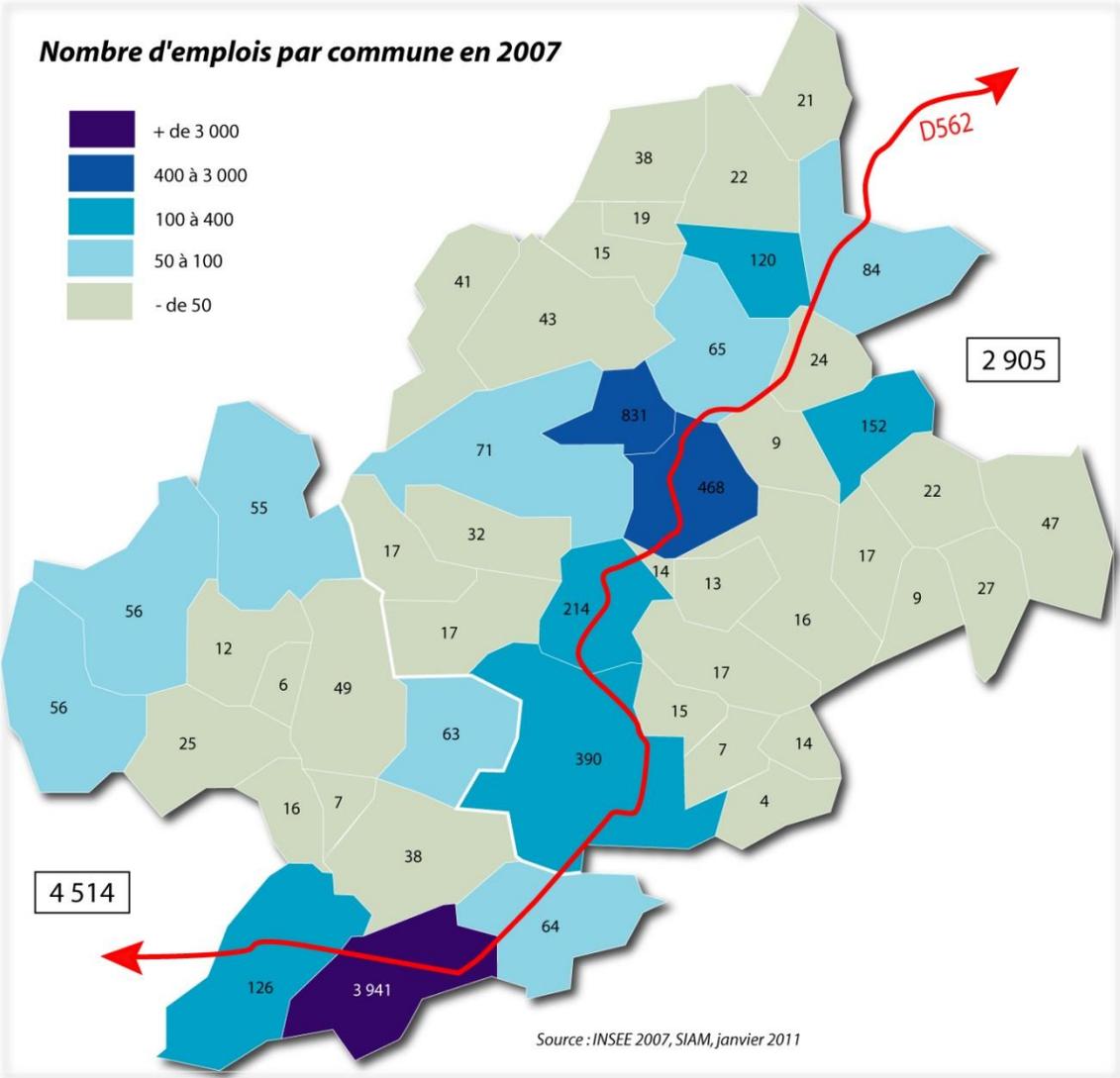
Les bassins d'emplois du territoire du Scot sont :

- o **Condé-sur-Noireau**, qui comptabilisait environ 4 000 emplois et concentrait ainsi plus de la moitié des emplois des 48 communes du périmètre.
- o **Thury Harcourt** et **Esson**, qui comptent à elles deux environ 1 300 emplois soit environ 17% des emplois de l'ensemble du territoire. La ville de Thury-Harcourt est limitrophe de la ville d'Esson où l'activité économique s'est développée avec l'artisanat ainsi que l'industrie grâce à l'implantation de l'entreprise Arvin Meritor.

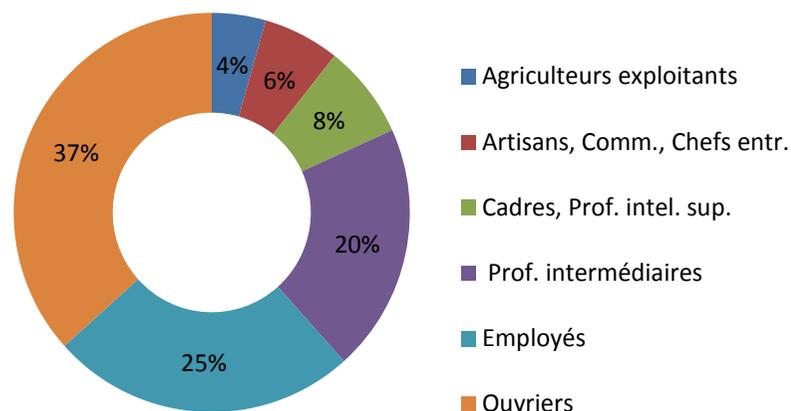
La majorité des emplois du SCoT se situe ainsi sur ces 3 communes. Au-delà des emplois du territoire SCoT, la population active se dirige vers les pôles et les bassins d'emplois voisins (Caen, Vire et Flers).

Une baisse du nombre d'emplois dans la zone et donc du taux d'emploi est constatée entre 1999 et 2007. En effet, le territoire a subi une perte de 77 emplois durant cette période. Le taux d'emploi sur le territoire (rapport entre la population active résidente et le nombre d'emplois proposé sur la zone) a perdu 0,1 point entre 1999 et 2007 pour atteindre 0,8 en 2007.

Il est important de constater à travers la carte ci-contre que les pôles d'emplois se sont majoritairement implantés selon le tracé de la route départementale RD562 qui constitue l'axe de communication principal du territoire.



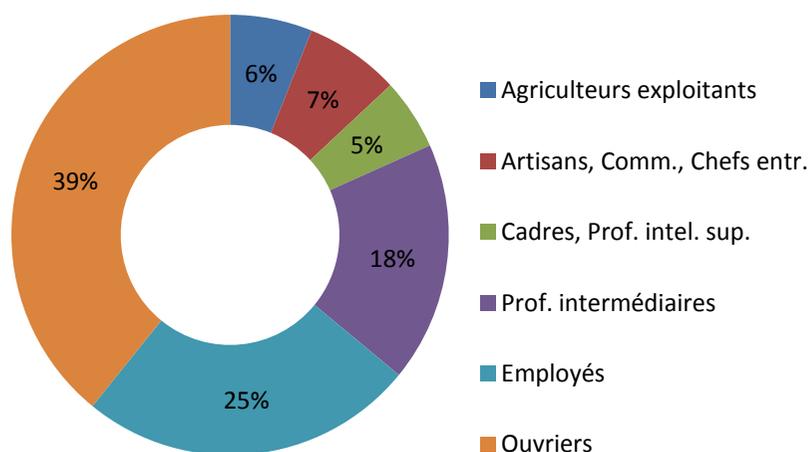
Répartition des Catégories SocioProfessionnelles en 1999



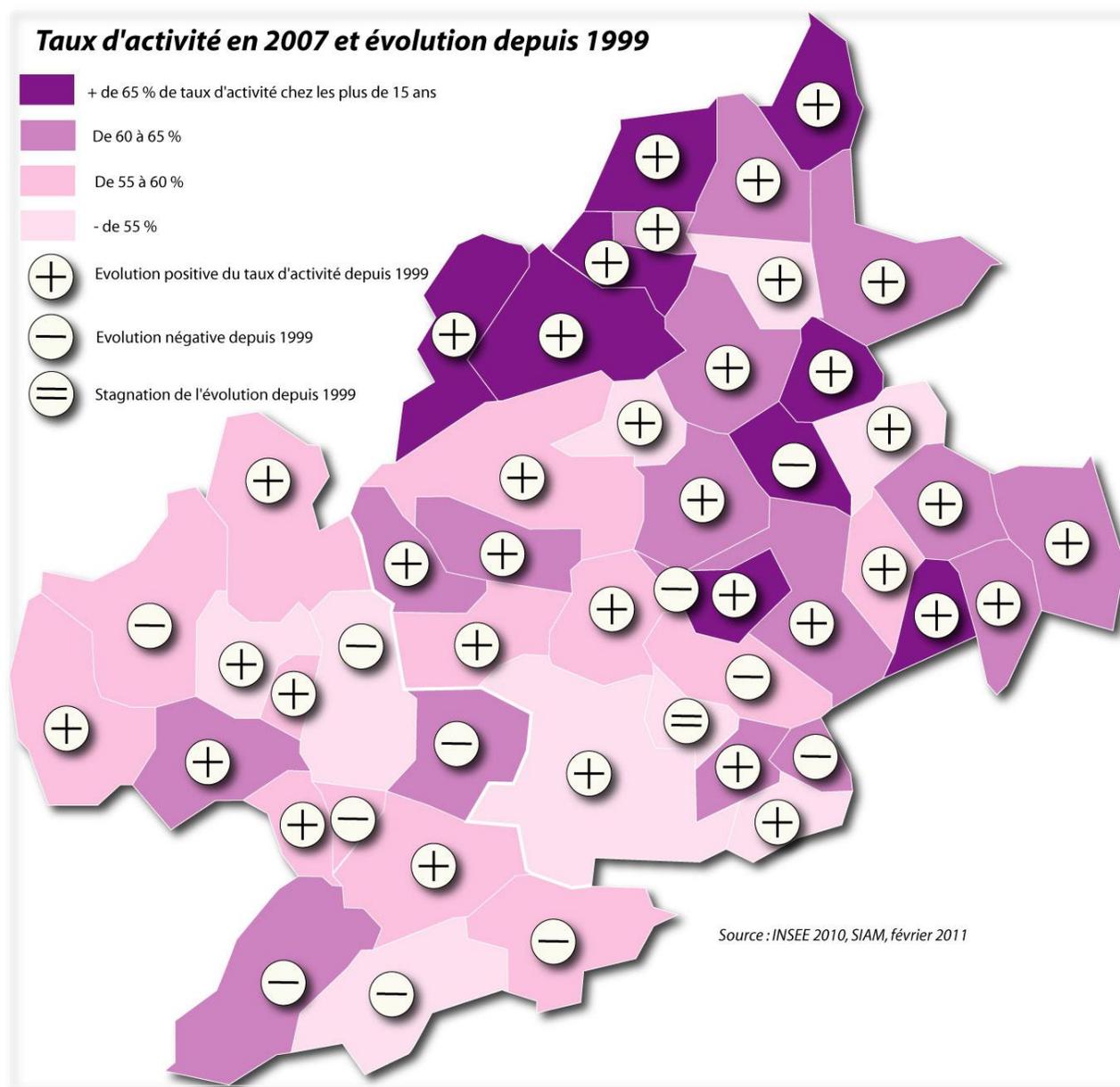
La structure de l'emploi du territoire se différencie de celle du département du Calvados. Ainsi, les agriculteurs et les ouvriers sont très présents tandis que les emplois de service sont moins représentés.

Selon l'INSEE, la répartition des emplois par Catégories Socio-Professionnelles conserve les mêmes tendances entre les recensements de 1999 et de 2007.

Répartition des Catégories SocioProfessionnelles en 2007



Les ouvriers représentent la Catégorie Socio- Professionnelle majoritaire avec presque 40% de l'emploi global, suivis par les professions intermédiaires et les employés (20 et 25%). Les agriculteurs, les artisans et les cadres restent des CSP moins présentes sur le territoire avec moins de 10% de représentants. A noter toutefois que la part des agriculteurs, des ouvriers et des artisans augmente entre 1999 et 2007. Au contraire, la part des cadres et des professions intermédiaires diminue tend à légèrement diminuer sur la même période.



En 2007, le taux d'activité des 15 ans et plus était de 60% contre 57% en 1999. A l'observation de la carte, les communes ayant le taux d'activité le plus important sont celles situées au Nord- Ouest du territoire SCoT. Les taux d'activités les plus faibles se trouvent dans la moitié Sud du territoire, à savoir la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance et un large quart Sud- Ouest de la Communauté de Communes de la Suisse Normande.

Cette situation s'explique par la configuration géographique et d'après la proximité des communes du bassin d'emploi de l'agglomération caennaise au Nord.

Par ailleurs, onze communes ont vu leur taux d'activité baisser entre 1999 et 2007, avec une part plus importante sur la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance.

Taux de chômage en 2007 et évolution depuis 1999

+ + de 15 % de taux de chômage chez les 15-64 ans en 2007

De 10 à 15 %

De 7 à 10 %

- de 7 %



Evolution positive du taux de chômage depuis 1999



Evolution négative depuis 1999



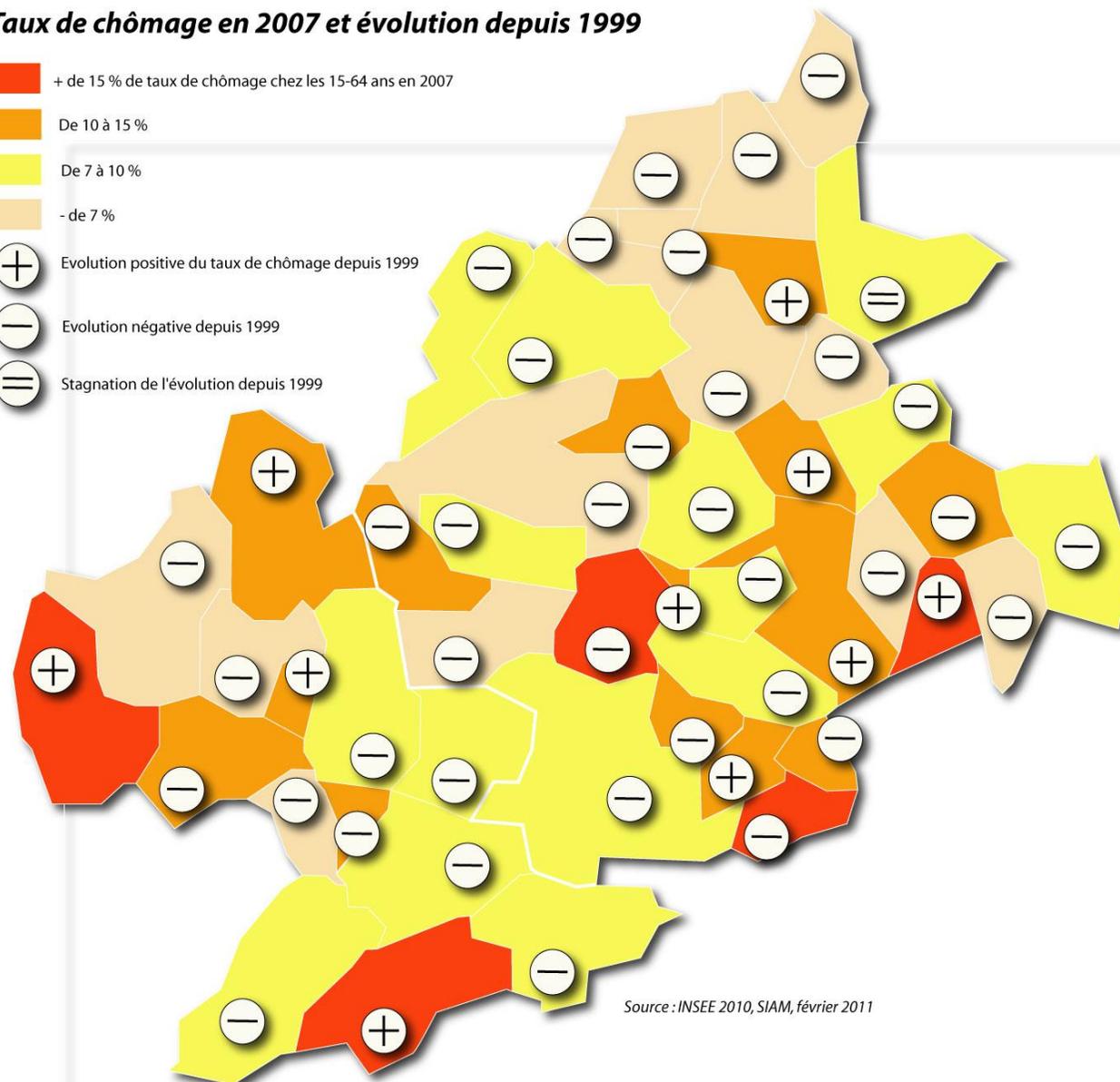
Stagnation de l'évolution depuis 1999

Le taux de chômage paraît relativement bas sur le territoire du Scot de la Suisse Normande. En 2007, le taux de chômage était de 9,5% chez les 15-64 ans contre 12,3% en 1999. Il se situe en dessous de la moyenne nationale (11% en 2007).

En 2007, 19 communes présentaient un taux de chômage supérieur à 10%.

Les pôles structurants du territoire sont plus fortement impactés par ce phénomène de chômage élevé doublé parfois par une hausse du taux entre 1999 et 2007. C'est le cas notamment pour le pôle de Condé-sur-Noireau.

Les communes les moins impactées par le phénomène du chômage sont les communes rurales.



Source : INSEE 2010, SIAM, février 2011

2.2- UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT ET DE SERVICES A CONFORTER

De manière générale, ce sont les pôles structurants qui sont les mieux équipés : **Condé-sur-Noireau** et **Thury-Harcourt**. Ces derniers peuvent être associés à des communes limitrophes qui bénéficieront de leur bon niveau d'équipements. Toutefois, certaines parties du territoire présentent des faiblesses dans l'offre en équipements et services pour accueillir de nouveaux habitants.

L'équipement des communes a été mesuré à partir de 32 variables* permettant d'appréhender le niveau de service à la population qu'elles offrent. Cette analyse a été effectuée à partir de la base de données permanente d'équipement de l'INSEE datant de 2009. Le choix des 32 variables a été repris de la composition de l'inventaire communale datant de 1998, réalisé par l'INSEE.

La notion de niveau d'équipement est complexe et hétérogène, puisqu'elle comprend de nombreuses variables. Les équipements sont répartis en trois gammes :

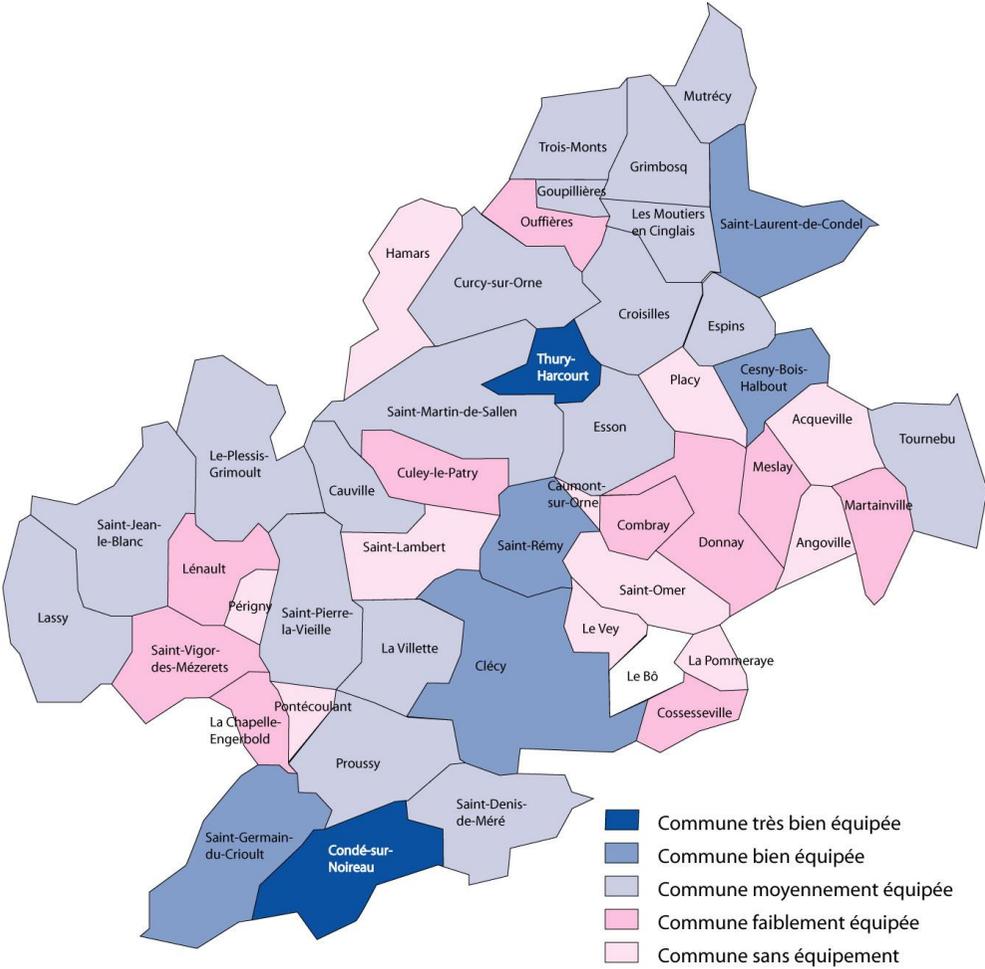
- Les **équipements de proximité** ou de première nécessité, à savoir les écoles maternelles, la Poste, les pharmacies et autres boulangeries.
- Les **équipements intermédiaires** sont déjà plus spécialisés et concernent les collèges, des spécialistes médicaux, les supermarchés ou encore des administrations publiques telles que le Trésor Public.
- Enfin les **équipements supérieurs** constituent l'ultime niveau et comprennent les lycées, des services médicaux spécialisés tels que les maternités, des hypermarchés ou encore des administrations de niveau supérieur comme l'ANPE.

Ces équipements varient en fonction de l'importance du pôle concerné et selon les besoins des populations, la proximité d'un pôle de niveau supérieur par exemple. Ce sont eux qui permettent d'évaluer le niveau d'équipement d'un territoire.

De manière générale les services les plus courants sont présents sur près de la moitié des communes rurales. Quand le commerce ou le service fait défaut, la distance moyenne à l'ensemble de ces équipements dits « de proximité » n'excède pas 5 kms en milieu rural.

* gendarmerie nationale (ou commissariat de police), trésorerie, garages, vétérinaires, un ou plusieurs professionnels de type : maçon ; peintre ou plâtrier ; électricien ; menuisier, charpentier ou plombier ; boulanger ou pâtissier ; boucher ou charcutier ; les supermarchés ou les supérettes ; les banques : les bureaux de poste ; les magasins de vêtement ou de chaussure ; les librairies ; les magasins d'électroménager ou de meubles ; les drogueries ou les quincailleries ; la présence d'un ou plusieurs salon de coiffure, d'école primaire, de collège, de laboratoire d'analyses médicales, de pharmacie, d'établissement de santé et de salle de cinéma ; les ambulanciers ; les dentistes ; les infirmiers ; les masseur-kinésithérapeute et les médecins généralistes.

Niveau d'équipement des communes du territoire du SCoT de la Suisse Normande en 2009



Source : Base Permanente des Equipements, INSEE 2009
Traitement : SIAM, mai 2011

2.2.1–Les équipements de formation et d'accueil de la petite enfance.

Au niveau scolaire, les élus du Pays Sud Calvados ont constaté une stabilisation des effectifs primaires, voire une hausse dans certains secteurs d'après l'étude « *Diagnostic synthétique et stratégique* » de 2008.

La gestion de la plupart des établissements est prise en charge par les communes ou des Syndicats scolaires. La Communauté de Communes du Pays de Condé et Druance, ayant la compétence scolaire, assure la gestion de l'ensemble des sites sur son territoire. Concernant les services périscolaires, l'ensemble des établissements disposent d'un service de cantine. En revanche, les services de garderie périscolaire, s'ils sont en augmentation, ne sont pas systématiquement présents sur chacun des sites.

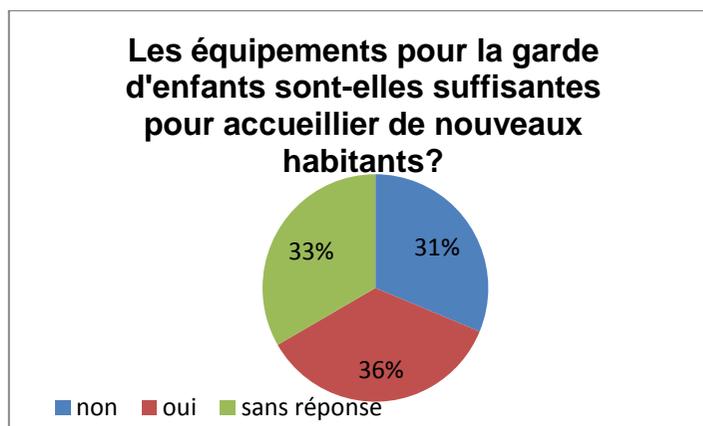
Concernant les équipements scolaires, 5 écoles maternelles sont présentes sur le territoire, d'après la base permanente d'équipement de 2009. Des écoles maternelles situées à **Condé-sur-Noireau**, à **Saint-Germain-du-Crioult** et les deux dernières sont concernées par un Regroupement Pédagogique Intercommunal à **Clécy** et à **Thury-Harcourt**. Une classe maternelle supplémentaire a ouvert à la rentrée 2011 sur la commune d'**Esson**.

Avec 15 écoles élémentaires, le territoire semble bien pourvu aussi bien quantitativement qu'en termes de localisation : une à **Cesny-Bois-Halbout**, une à **Clécy**, quatre à **Condé-sur-Noireau**, une à **Esson**, une à **Saint-Denis-de-Méré**, une à **Saint-Germain-du-Crioult**, une à **Saint-Jean-le-Blanc**, une à **Saint-Pierre-la-Vieille**, une à **Saint-Rémy**, une à **Trois-Monts** et deux à **Thury-Harcourt**.

Concernant les équipements d'enseignement secondaire, les communes de **Condé-sur-Noireau** et de **Thury-Harcourt** disposent chacune d'un collège public et d'un collège privé. Un seul lycée public dispense un enseignement général, technologique et professionnel à **Condé-sur-Noireau**. Des reports sont constatés vers d'autres établissements localisés sur Caen, Falaise et Vire par exemple.

En dehors de la commune de **Condé-sur-Noireau** qui abrite une halte garderie et un Relais Assistante Maternelle, les services liés à l'accueil de la petite enfance sont peu développés sur le reste du territoire. La mise en place d'un RAM sur **Thury-Harcourt** permettra d'apporter un premier élément de réponse à cette carence. La demande locale pour ces services existe pourtant sur cette partie du territoire touchée par la progression de l'agglomération caennaise et l'augmentation des programmes immobiliers, avec pour corollaire l'arrivée de jeunes ménages sensibles à la présence de services et d'équipements liés à l'accueil de la petite enfance.

La commune des **Moutiers en Cinglais** dispose d'une Maison Familiale Rurale (MFR) permettant d'accueillir les jeunes de la 4^{ème} au Bac professionnel aux châteaux de la Bagotière et des Moutiers. Il est à noter que cet équipement scolaire propose une offre d'internat.



Source : réponses des communes au questionnaire distribué en début de procédure, janvier 2011

2.2 .2–Les structures d'accueil des personnes âgées.

Le vieillissement de la population est l'une des préoccupations majeures de la région Basse-Normandie. La région cumule en effet le vieillissement naturel (papy-boom) et migratoire (émigration de jeunes et installation de retraités) tant et si bien que d'ici 20 ans les plus 60 ans devraient représenter un tiers de la population contre moins d'un quart aujourd'hui (Source : *Diagnostic et Stratégie Pays Sud Calvados, janvier 2008*). Face au poids des personnes de plus de 75 ans dans la population totale, l'accueil de ces dernières constitue un enjeu majeur pour le territoire.

Le territoire recense cinq maisons de retraite situées à :

- **Condé –sur- Noireau** (192 lits),
- **Clécy** (40 lits),
- **Cesny-Bois-Halbout**,
- **Saint- Rémy- sur- Orne**,
- **Saint- Pierre- la- Vieille**.

Le territoire est relativement bien pourvu en Établissements d'Hébergement pour les Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), il en compte trois, un à **Moutiers-en- Cinglais** (35 lits), un à **Thury-Harcourt** (87 lits) et un à **Cesny-Bois-Halbout** (74 lits) soit 196 lits au total.

Le territoire bénéficie également de la présence de la Résidence privée Normandie à **Croisilles** (24 lits) et la Résidence Saint -Jacques à **Cesny- Bois-Halbout** ainsi qu'un logement Foyer à **Condé- sur- Noireau**, conçu pour préserver l'autonomie des pensionnaires.

Le réseau des services associés à l'accompagnement des personnes âgées est présent sur le périmètre Scot. En effet, différents services d'aide et/ou subventions existent, tels que l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), et la présence d'un Centre Local d'Information et de Coordination Gérontologique, soit un CLIC, à Condé –sur- Noireau.

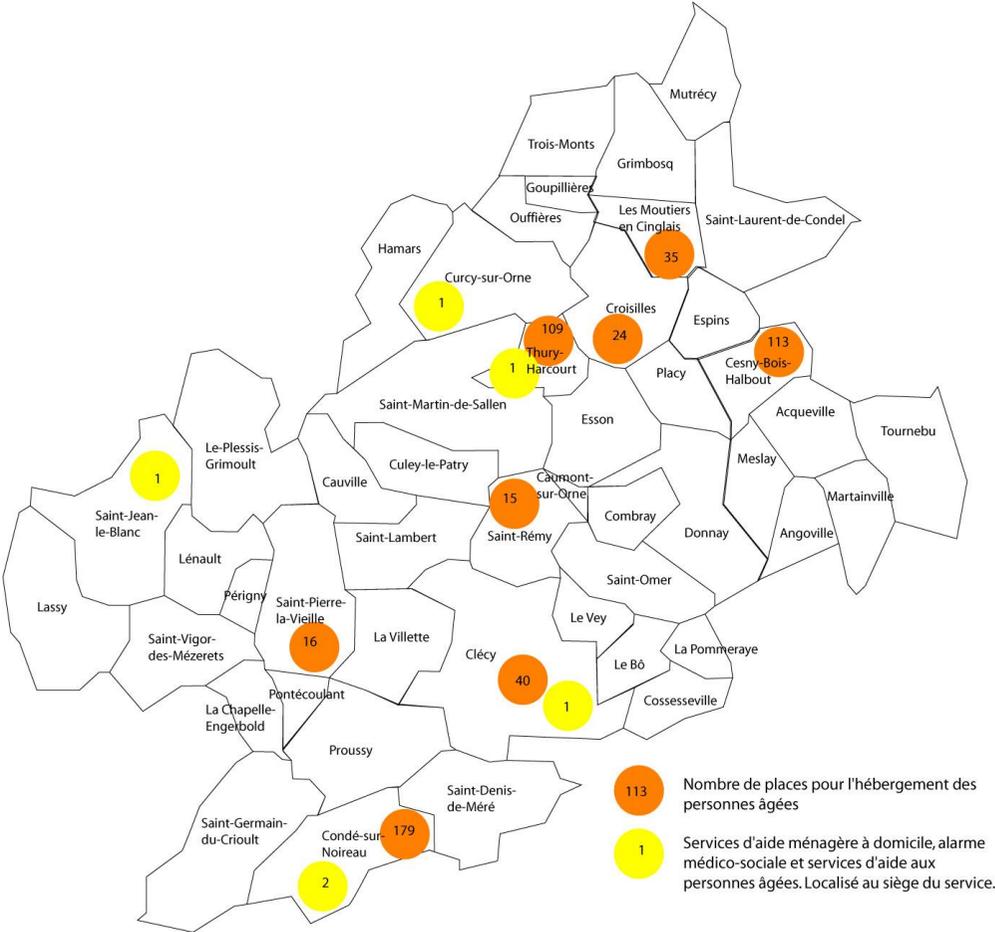
Au total, d'après l'INSEE en 2009, ce sont **531 places en hébergement pour les personnes âgées** qui sont réparties sur le territoire, d'après l'INSEE.

L'offre en structures pour l'accueil des personnes âgées à long terme est variée. (Source : www.lesmaisonsderetraite.fr)

Par ailleurs, le Conseil Général du Calvados s'est doté d'un nouveau schéma gérontologique, avec trois grandes orientations qui le composent : développer et mieux coordonner les interventions à domicile pour les personnes âgées, apporter des aides à l'entourage familial, et améliorer la qualité de l'accueil en établissement.

Toutefois, malgré cette offre existante satisfaisante et face aux perspectives démographiques de vieillissement de la population, le maillage de l'offre d'accueil des personnes âgées devra être renforcé et complété.

Offre d'accueil des personnes âgées sur le territoire



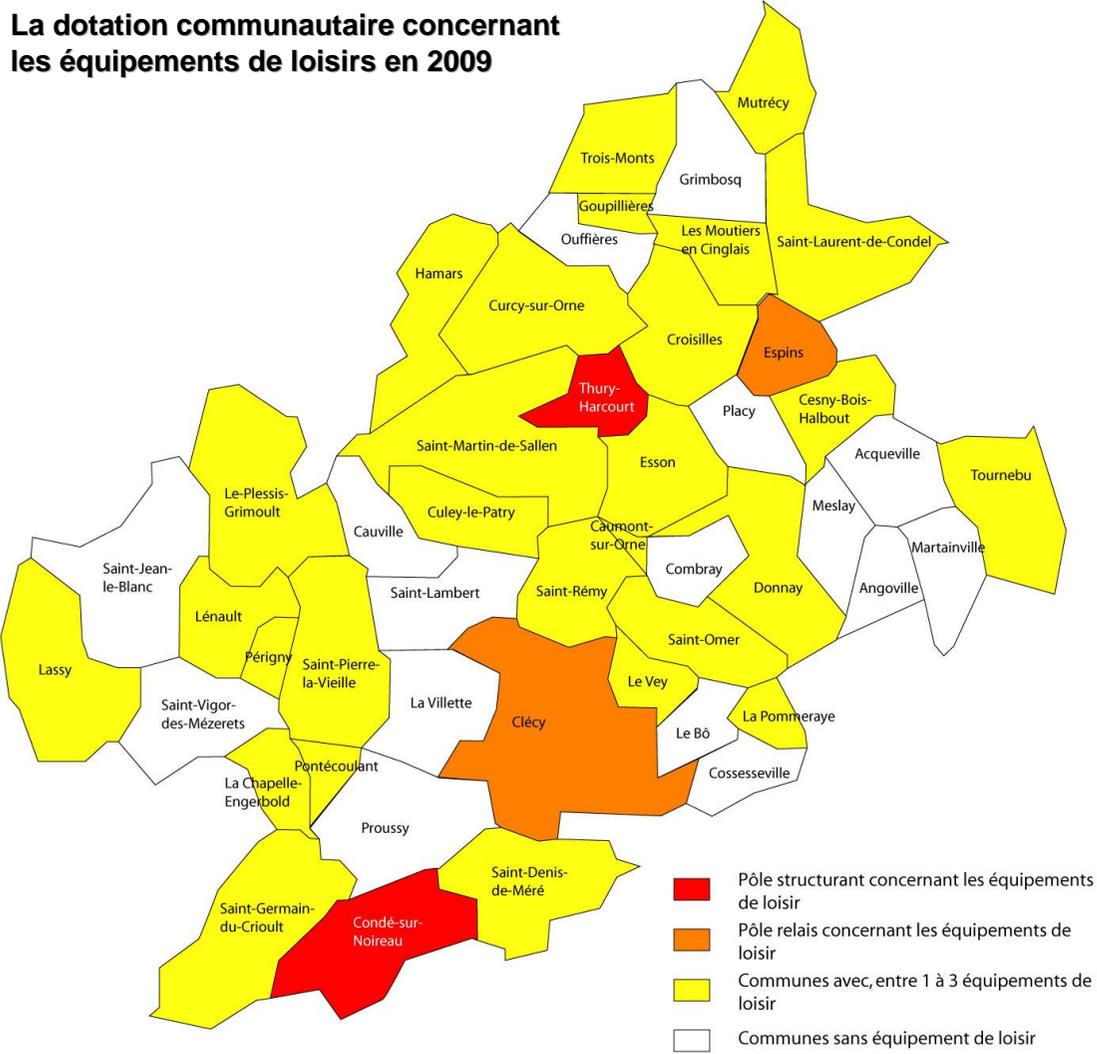
Source : Base permanente des équipements 2009, INSEE
Traitement : SIAM, mai 2011

2.2.3- Les équipements culturels, sportifs et de loisirs.

La couverture en équipements sportifs et de loisirs est relativement bonne sur le territoire. En effet, le territoire compte au total **97 installations sportives et de loisirs** inégalement réparties.

La commune de **Thury- Harcourt** concentre 19 installations à elle seule, soit près de 20 % de l'offre globale. La commune de **Condé -sur -Noireau** avec 12 équipements culturels, sportifs et de loisirs complète l'offre pour la partie Sud du territoire. Les communes d'**Espins** et de **Clécy** avec respectivement 8 et 7 installations sont bien équipées au regard de leur poids démographique.

La dotation communautaire concernant les équipements de loisirs en 2009



Source : INSEE Base Permanente des Equipements 2009- Sports, loisirs et culture
Traitement : Agence SIAM - Mai 2011

La dichotomie entre pôles structurants très bien équipés et espaces ruraux peu équipés est présente sur le territoire. En effet, le tiers des communes du territoire ne dispose d'aucun équipement de loisirs. Les équipements les plus présents sur ce périmètre sont les boucles de randonnées avec 24 équipements concernant la moitié des communes.

L'analyse de la dotation communautaire concernant les équipements de loisirs en 2009 ne concerne qu'un choix restreint d'équipements de loisirs : bassins de natation, tennis, centres équestres, golfs, équipements multisports, petits jeux et grands jeux, salles dites non spécialisées, les boucles de randonnée et les cinémas.

A ce titre le territoire s'appuie sur :

- 2 pôles structurants : **Thury-Harcourt** avec un total de 14 équipements de loisir dont principalement des équipements multisports, de grands jeux ainsi que trois boucles de randonnée ; **Condé-sur-Noireau** avec 8 équipements de loisir qui sont principalement des équipements multisports et de grands jeux. Chacune de ces communes bénéficie de la présence de bassins de natation.
- 2 pôles relais se dégagent également : **Espins** avec 6 équipements de loisir et **Clécy** qui en possède 5. La commune d'Espins possède deux boucles de randonnée, trois salles ou terrains et un centre équestre tandis que la commune de Clécy accueille le seul golf du territoire, un tennis, une boucle de randonnée et 2 terrains de jeux.
- 28 communes possèdent entre un et trois équipements de loisir avec majoritairement des boucles de randonnée (18 boucles de randonnée pour 28 communes).
- 16 communes sont dépourvues d'équipements de loisir cités au-dessus.

2.2 .4–Les équipements commerciaux.

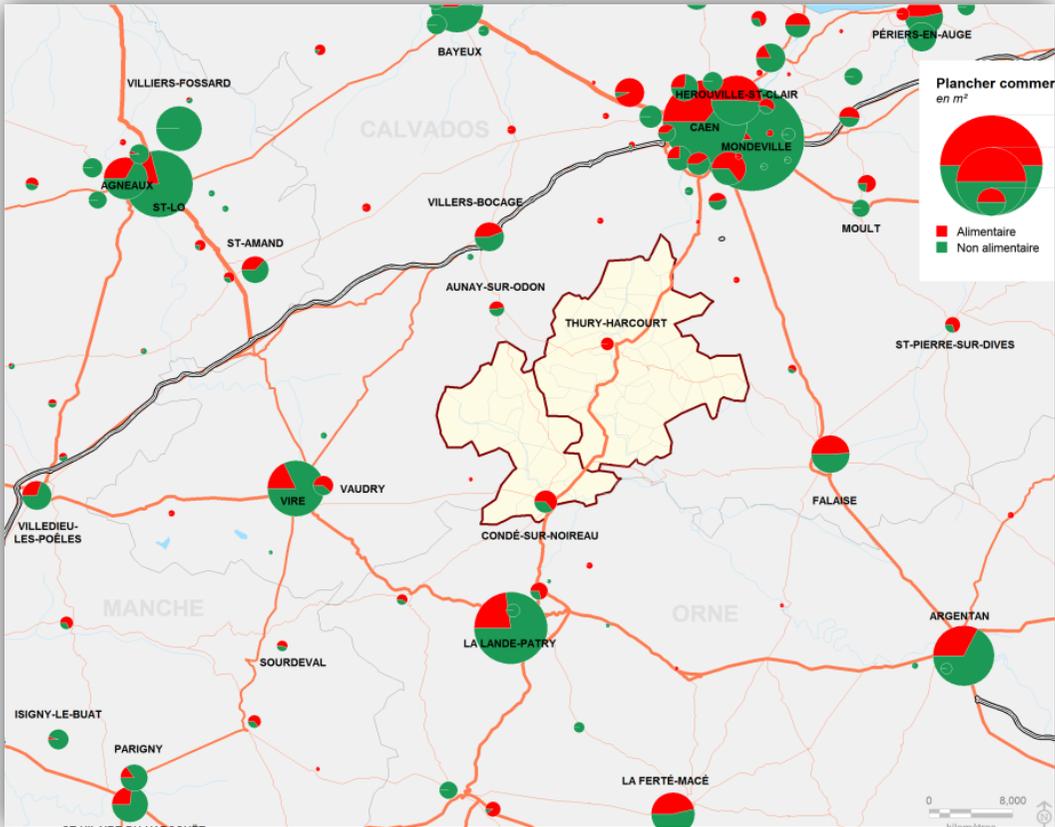
A. Organisation et fonctionnement de l'armature commerciale

A1. Répartition de l'offre commerciale de plus de 300 m²

Un environnement commercial dense

L'environnement concurrentiel se caractérise par la présence à moins d'une demi-heure de pôles commerciaux d'envergure répondant à des besoins variés. Il s'agit des pôles d'agglomération de **Caen** (près de 300 000 m²) et de **Fiers** (63 000 m²) ayant un rayonnement élargi de par la typologie de l'offre répondant à tous les besoins de consommation (notamment à des achats plus exceptionnels) voire même la présence de concepts métropolitains (Ikea sur l'agglomération de Caen). A une autre échelle, les pôles de Falaise (21 400 m²) et de **Vire** (33 400 m²) présentent une offre commerciale supérieure (en termes de plancher commercial) à celle présente sur Condé sur Noireau et Thury Harcourt. Face à cet environnement très concurrentiel et à l'appartenance du territoire à plusieurs bassins de vie, il semble indispensable d'élargir la réflexion commercial à une échelle InterSCoT.

Analyse de l'environnement concurrentiel (plancher commercial supérieur à 300 m²)



Source : Inventaire DDCCRF 2008, Panorama 2012

Une densité commerciale de grandes surfaces inférieure aux moyennes

10 700 m² de commerce de plus de 300 m² ont été recensés sur le périmètre du SCoT de la Suisse Normande, soit une densité commerciale de **480 m² pour 1 000 habitants** (cf. encadré ci-contre).

La densité en moyenne surface alimentaire est correcte mais la densité en non alimentaire est largement inférieure aux moyennes nationales (plus de quatre fois moins). Cette situation est caractéristique d'un territoire périurbain (Communauté de Communes de la Suisse Normande notamment) à dominante rurale (44 communes de moins de 1 000 habitants sur un territoire de 48 communes).

La répartition des surfaces de vente par activité confirme la prédominance de l'alimentaire puisque plus de 70 % des surfaces commerciales du territoire sont des surfaces alimentaires permettant de répondre ainsi aux besoins courants des ménages. Cette répartition montre également une faible diversification de l'offre commerciale et notamment une sous-représentation des surfaces d'équipement de la personne et de la maison.

Une bipolarisation de l'offre sur les deux pôles structurants du territoire

La répartition spatiale des grandes surfaces par commune met en avant une bipolarisation de l'offre commerciale sur Condé sur Noireau (60 %) et Thury Harcourt (40 %) en cohérence avec la répartition démographique et la logique de bassin de vie. Le pôle de Condé sur Noireau présente une offre plus diversifiée que celui de Thury Harcourt plus concentré sur l'offre alimentaire et la réponse aux besoins courants. En dehors de ces deux polarités, aucune grande surface n'est identifiée.

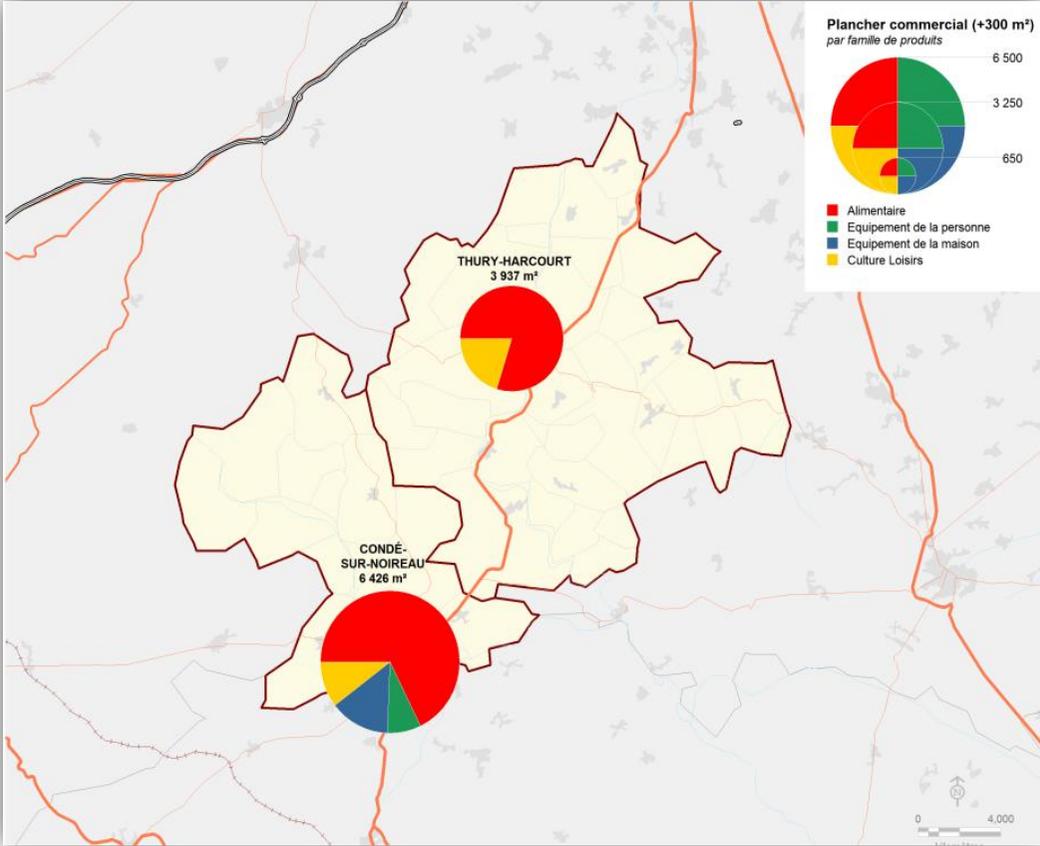
Les autorisations commerciales des dix dernières années renforcent, dans une logique de polarisation de l'offre, le poids des deux principaux pôles commerciaux du territoire. Le renforcement de l'offre commerciale de plus de 300 m² porte à 95 % sur la création ou l'extension de surfaces alimentaires.

De fortes disparités dans la qualité de traitement des zones commerciales

L'analyse qualitative des zones commerciales périphériques porte sur les pôles, composés de plusieurs grandes surfaces commerciales, souvent organisées autour d'une locomotive alimentaire et localisées à l'extérieur des centralités urbaines, rurales et des quartiers péri-centraux. Ces zones sont majoritairement situées en limite de l'enveloppe urbaine et ont un fonctionnement spécifique.

Plusieurs critères sont analysés : le confort d'usage, la qualité paysagère et architecturale, l'écologie dans les zones ou encore la consommation et le partage de l'espace.

Analyse de l'offre commerciale (plancher commercial supérieur à 300 m²)



Chiffres clés

- 10 700 m² de grandes surfaces recensés sur le SCoT Suisse Normande :
- Densité totale: **480m²/1.000 habitants**
- Densité alimentaire: **335 m²/1.000 habitants**
- Densité non alimentaire: **145 m²/ 1000 habitants**

Moyenne nationale :

- Densité totale : **965m²/1.000 habitants**
- Densité alimentaire : **308m²/1.000 habitants**
- Densité non alimentaire : **657m²/1.000 habitants**

Le confort d'usage

Le confort d'usage concerne tant l'**accessibilité** des zones commerciales que les questions de **sécurité**. Le confort est alors :

- **physique** : sécurité des déplacements piétons, accessibilité PMR (Personne à Mobilité Réduite), desserte en modes doux et transports en commun...
- **cognitif** : accessibilité, signalétique, lisibilité des espaces...

➔ **Points forts** : des bonnes initiatives existent sur le territoire avec notamment la mise en place de cheminements doux sécurisés à l'intérieur des zones commerciales (zone Intermarché à Condé sur Noireau), ou encore des pistes cyclables avec une possibilité de stationnement pour les deux roues sur certains sites.

➔ **Points faibles** : ces bonnes pratiques ne sont pas généralisées à l'ensemble des sites et certains connaissent un déficit du point de vue des continuités des cheminements doux internes aux zones et/ou en connexion avec l'extérieur (traversées piétonnes dangereuses, absence de matérialisation des cheminements ou présence d'obstacles, etc.)



Circulation piétonne et accessibilité des surfaces commerciales (Condé s/ Noireau, zone Intermarché – zone Netto)



Accès propre par sortie rond point, continuité des cheminements piétons (Condé sur Noireau, Intermarché)



Accès directe par RD (Condé sur Noireau – Netto)



Accès PMR et vélos en front de magasin (Thury Harcourt, Zone Super U / Leclerc)



La qualité paysagère et architecturale

La **qualité paysagère et architecturale** des zones commerciales dépend de plusieurs éléments :

- Le degré de végétalisation (parkings, traitement des limites...),
- La qualité des espaces extérieurs et des espaces publics.

➔ **Points faibles** : absence de végétalisation des aires de stationnement, qualité architecturale peu travaillée, avec sur la majorité des sites un simple bardage métallique, faible recherche d'homogénéisation des façades à l'échelle des zones commerciales, présence de signalétique brise-vue

L'analyse qualitative ne met pas en évidence de réels points forts sur ce thème de l'intégration architecturale et paysagère. Il y a aujourd'hui matière à accroître l'attractivité visuelle des commerces. Les futurs documents d'urbanisme pourront fixer des orientations visant à augmenter le degré d'exigence en matière d'intégration paysagère du bâti, des enseignes et de traitement des espaces collectifs.



Manque d'homogénéité dans le traitement des limites (Thury Harcourt - Zone Lidl)



Traitement des arrières de magasins (Condé s/Noireau, Point Vert)



Signalétique brise-vue (Condé s/Noireau, Netto)



Confort d'usage limité
Mauvaise qualité du bâti (Condé s/Noireau, Point Vert)

L'écologie dans les zones

Tout comme une zone résidentielle ou de centre-ville, les zones commerciales sont des « morceaux » de territoire qui font l'objet de précautions environnementales et d'un degré de qualité écologique variable en fonction des objectifs de gestion des déchets, de maîtrise énergétique, de gestion de l'eau, etc.

→ **Points forts** : la majeure partie des zones commerciales disposent d'un point de collecte des déchets et quelques zones sont équipées d'un système d'éclairage différencié (Aldi à Condé sur Noireau)

→ **Points faibles** : peu de dispositifs d'économie d'énergie sur l'éclairage, aucun dispositif de traitement ou de récupération de l'eau de pluie constaté sur le territoire et une forte imperméabilisation des sols (corrélée au manque de végétalisation des zones commerciales).

La consommation foncière et partage de l'espace

La consommation d'espace et son partage appellent à travailler sur la densité des aménagements commerciaux et les disponibilités foncières, etc.

→ **Points forts** : quelques équipements commerciaux mutualisant les accès et les infrastructures (zone Intermarché à Condé sur Noireau), des densités moyennes sur les principales zones commerciales oscillant entre 20 et 33 % d'emprise au sol en fonction de leur niveau d'intégration au tissu urbain.

→ **Points faibles** : aucun parking en ouvrage permettant de limiter la consommation foncière et présence de locaux vacants (friche Intermarché sur Condé sur Noireau suite au transfert sur le parc St Jacques).



Bacs de tris à proximité des surfaces de vente (Condé s/Noireau – Zone Intermarché)



Imperméabilisation des parkings et tout à l'égout (Condé s/Noireau, Intermarché)



Maîtrise énergétique : éclairage différencié (Condé s/Noireau, Aldi)

A2. Un maillage commercial fragile (offre de moins de 300 m²)

277 **activités** (commerces y compris automobiles, services, cafés, hôtels, restaurants (CHR)) ont été recensées sur le SCoT dont 121 commerces, soit une **densité de 5,4 commerces pour 1000 habitants**. Cette faible densité (7 commerces pour 1000 habitants) témoigne d'un maillage de proximité partiel et fragile sur le territoire du SCoT. Par ailleurs, 9 communes sur les 48 ne disposent d'aucune activité de proximité. Ce maillage est à mettre en parallèle des faibles densités démographiques. Pour rappel 39 communes sur 48 comptent moins de 500 habitants, soit une zone d'influence bien en deçà des besoins d'un commerce de proximité pour fonctionner de manière pérenne (1 000 à 1 500 hab.)

Concernant, les principales centralités urbaines et villageoises, on constate une certaine fragilité mais les grands équilibres sont encore préservés. Les taux de commercialité² sont supérieurs à 35 % et les taux de vacance³ inférieurs à 12 % (à l'exception du centre-bourg de Clécy). Il semble aujourd'hui indispensable de renforcer l'attractivité des centralités en respectant certains équilibres entre le développement en centralité et en périphérie sans les opposer systématiquement.

La décomposition par secteur d'activité met en évidence la forte proportion d'activités alimentaire et de cafés – restaurants en lien avec la fréquentation touristique et le regroupement d'activités et de services de proximité au sein des cafés et/ou restaurants (point presse, point poste, petite épicerie, etc.). Ces éléments traduisent le rôle de proximité joué par les commerces traditionnels.

Le maillage de proximité est complété par la présence de deux marchés hebdomadaires localisés sur les deux principales communes (Condé sur Noireau – 80 bancs et Thury Harcourt – 30 bancs).

A3. Synthèse du fonctionnement commercial du territoire

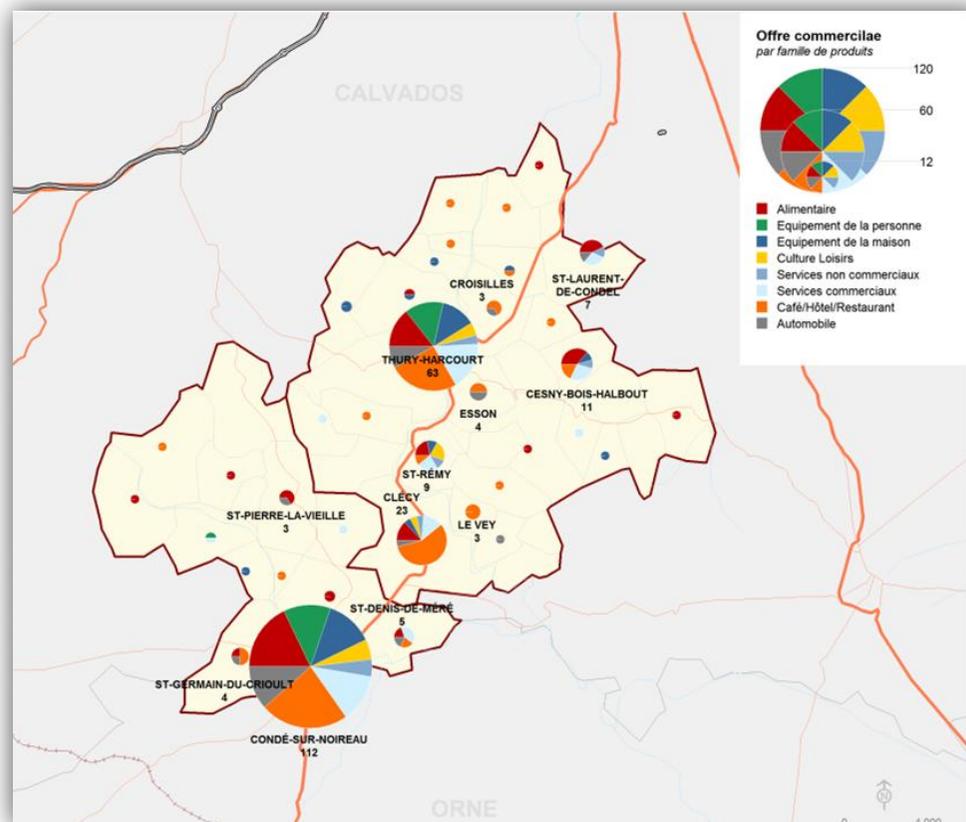
La valorisation du chiffre d'affaires de l'ensemble des activités commerciales du territoire permet de mettre en avant l'armature commerciale du territoire structurée selon une logique de « **territoire – rue** » le long de la RD 562 et fait ressortir les polarités structurantes :

- ✓ **Condé sur Noireau**, pôle commercial majeur du territoire. Il représente à lui seul plus de 52 % du chiffre d'affaires du territoire. Ce poids devrait s'affirmer dans les années à venir avec la montée en puissance du pôle Intermarché. Ce pôle propose une réponse plus diversifiée aux besoins de consommation que les autres polarités avec une forte proportion de commerces non-alimentaires (62 %) présents notamment en centre-ville ;

² Taux de commercialité : part des commerces dans l'ensemble des activités commerciales et des services. Il permet de mesurer l'attractivité d'une centralité

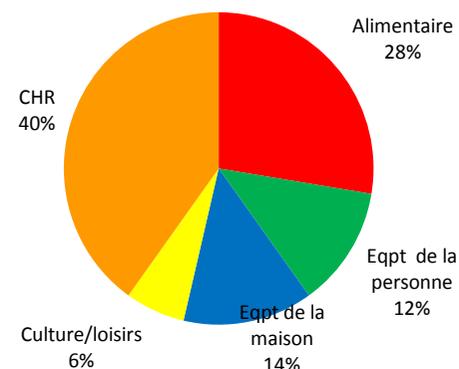
³ Taux de vacance : part des locaux vacants par rapport à l'ensemble des locaux commerciaux.

Répartition des activités de moins de 300 m² par commune



Source : Inventaire DDCCRF 2008, CDAC, CNAC, Panorama 2012

Répartition des activités de moins de 300 m² par secteur d'activité



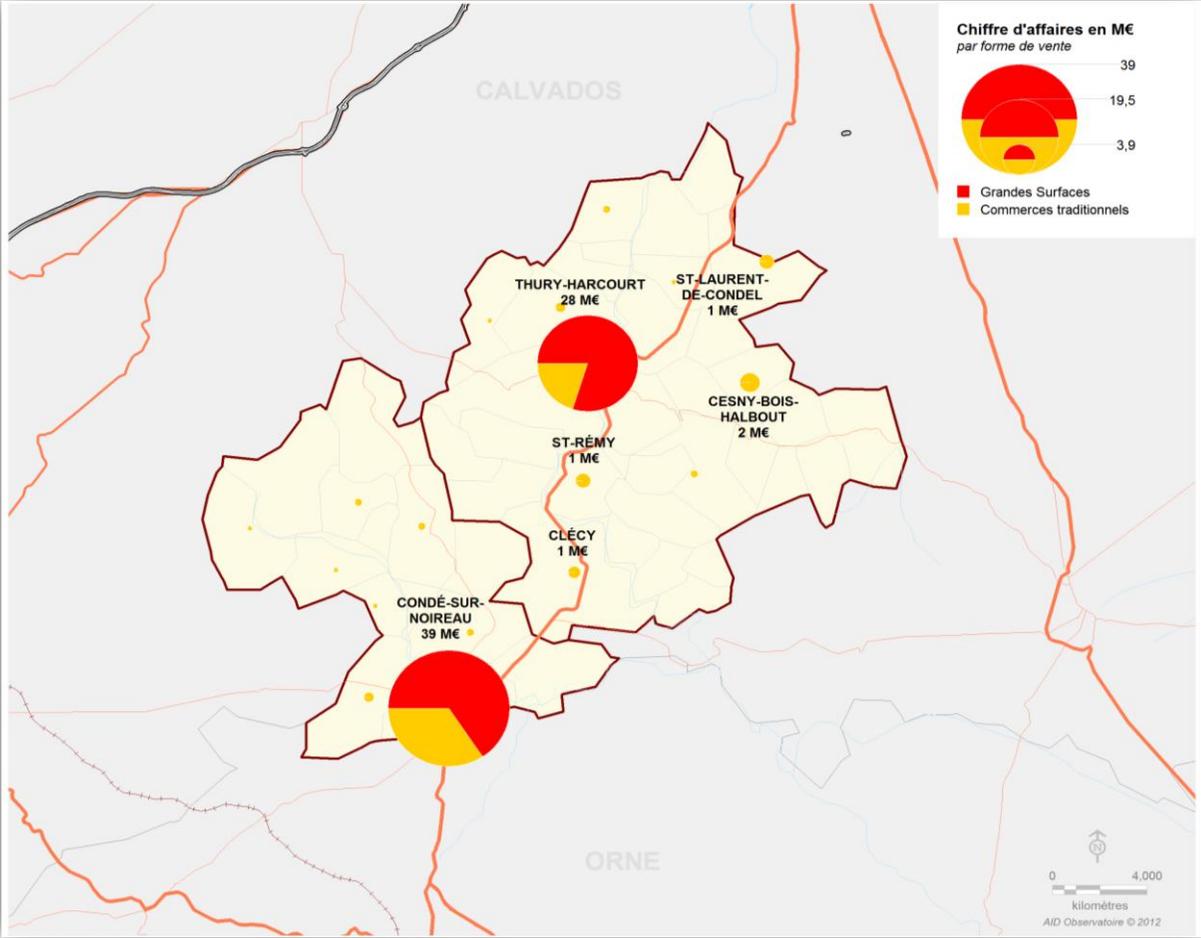
Source : INSEE – Fichier Sirene 2010 – Traitement AID Observatoire

- ✓ **Thury Harcourt**, pôle secondaire du territoire. Il représente 1/3 du chiffre d'affaires du territoire ;
- ✓ **Des pôles de proximité** (Clécy, Cesny Bois Halbout, St Rémy et St Laurent de Condel) **et d'hyperproximité** composés d'une offre plus simple (besoins de première nécessité) et ayant un rayonnement plus local.

Les données sur le chiffre d'affaires permettent également de mettre en exergue le poids important des achats réguliers (produits d'alimentation, journaux-presse, fleurs ...). Cette typologie d'achat représente plus de 80 % du chiffre d'affaires global sur territoire, signe d'une faible diversification de l'offre et d'une évansion forte vers Caen et Flers notamment pour les achats occasionnels et exceptionnels.

La répartition du chiffre d'affaires par forme de vente nous indique le poids approximatif des centres-villes et des espaces commerciaux plus périphériques. La part du chiffre d'affaires des commerces traditionnels se situe dans des fourchettes hautes (36 %) traduisant un bon équilibre entre les activités situées en périphéries et les centralités.

Répartition du chiffre d'affaires estimé par forme de vente et par commune en 2012



Source : INSEE – Fichier Sirene 2010, DDCCRF 2008, Panorama 2012, CDAC, CNAC – Retraitement AID Observatoire

B. Analyse du niveau de satisfaction des besoins des ménages

Préalable méthodologique : une approche par fréquence d’achat

L’analyse qui suit vise à évaluer le niveau de satisfaction des besoins sur le territoire, selon la fréquence d’achat à laquelle on fait référence. Les enjeux sont en effet variables selon qu’il s’agisse :

- d’achats courants, générant des déplacements quotidiens à hebdomadaires, et associés par conséquent à des enjeux forts de proximité,
- ou d’achats plus occasionnels voire exceptionnels associés à des comportements et des enjeux de mobilité différents.

Au-delà de la fréquence et de l’origine des déplacements, les modes d’accès associés à ces différents types d’achat sont également différents. Les achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels légers sont associés à des modes de transports mixtes (modes doux, transports en commun, véhicules particuliers), alors que les achats occasionnels et exceptionnels sont davantage associés à des modes d’accès motorisés. Par ailleurs, les besoins fonciers nécessaires à l’implantation des différentes typologies d’activités sont variables, ainsi que l’impact sur l’animation des centralités urbaines. L’offre répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires voire occasionnels légers constitue la majeure partie de l’offre commerciale présente dans les centralités urbaines et villageoises, et contribue fortement à leur vitalité économique.

Il semble par conséquent opportun d’utiliser ce point d’entrée dans le cadre de ces investigations, mais également dans le cadre des réflexions sur l’identification et la vocation des localisations préférentielles.

Le tableau ci-dessous met en évidence, pour chaque typologie d’achat les activités concernées et l’aire d’influence principale des équipements.

Définition des fréquences d’achat

Fréquences d’achat		Types d’activités concernées
Régulière	Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services et artisans...
	Hebdomadaire	Supermarchés/hypermarchés, alimentaire spécialisé...
Occasionnelle « légère »		Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, petit électroménager...
Occasionnelle « lourde »		Bricolage, jardinage...
Exceptionnelle		Mobilier, gros électroménager, gros bricolage/matériaux/revêtements, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), concessionnaires automobiles, concepts spécifiques (Oxylane, village de marques...)

La dépense commercialisable⁴ des ménages du SCoT de la Suisse Normande s'élève à 112 M € soit plus de 11 750 € par ménage (moyenne nationale 13 036 € par ménage). Cette donnée montre une capacité de consommation des ménages légèrement inférieure à la moyenne nationale. Cette dépense commercialisable des ménages est mise en relation avec l'offre commerciale présente sur le territoire pour évaluer le niveau de réponse aux besoins quotidiens à exceptionnels des habitants du SCoT de la Suisse Normande.

La confrontation de l'offre (chiffre d'affaires – CA) et de la demande (dépense commercialisable - DC) met en évidence :

- un bon niveau de couverture des besoins réguliers à l'échelle du territoire,
- une couverture globalement faible des besoins occasionnels et exceptionnels à l'échelle du SCoT masquant des disparités entre les Communautés de Communes. L'offre présente sur Condé Intercom couvre un peu mieux les besoins des ménages. Ces écarts s'expliquent principalement par la distance au pôle majeur. En effet, une grande partie du territoire de la Communauté de Communes de la Suisse Normande est sous influence de Caen. La concurrence importante et l'appartenance au même bassin de vie (impliquant des échanges quotidiens – flux domicile-travail) rend tout renforcement ou diversification de l'offre complexe.

Niveau de satisfaction des besoins par typologie d'achats à l'échelle de chaque Communauté de Communes et à l'échelle du SCoT

CA/DC	Condé Intercom	CC Suisse Normande	SCoT
Achats réguliers	105%	89%	97%
Achats occasionnels légers	52%	15%	32%
Achats occasionnels lourds	49%	35%	41%
Achats exceptionnels	32%	0%	15%
Total	79%	56%	67%

Lecture du tableau

Exemple 1 : 105 % des besoins réguliers des ménages de Condé Intercom sont couverts à l'échelle de Condé Intercom. Autrement dit, l'offre commerciale présente sur la Communauté de Communes rayonne au-delà des frontières de son territoire (notamment sur l'Orne et sur une partie Sud de la Communauté de Communes de la Suisse Normande)

Exemple 2 : A l'échelle du SCoT, seul 32 % des besoins occasionnels légers sont couverts. L'offre ne permet pas de répondre aux besoins des ménages résidents sur le territoire.

C. Synthèse des enjeux en matière d'équipement commercial

L'élaboration de la hiérarchie des fonctions commerciales sur le territoire synthétise les constats réalisés jusqu'à présent sur le fonctionnement commercial, en ce sens qu'elle détermine le rôle commercial de chaque polarité du SCoT au regard :

- de la composition de l'offre commerciale : il s'agit de mettre en évidence les besoins auxquels répond l'offre commerciale de chaque polarité (besoins courants, occasionnels, exceptionnels),
- du niveau d'activité des polarités, témoignant de la quantité d'offre présente sur chaque polarité,
- de l'aire d'influence principale des polarités du SCoT.

L'armature commerciale du SCoT de la Suisse Normande se caractérise par :

- **Un pôle majeur** qui concentre la majeure partie de l'offre commerciale, propose une réponse aux besoins réguliers à occasionnels et qui rayonne sur une partie du territoire et même au-delà,

Justification de la hiérarchie commerciale

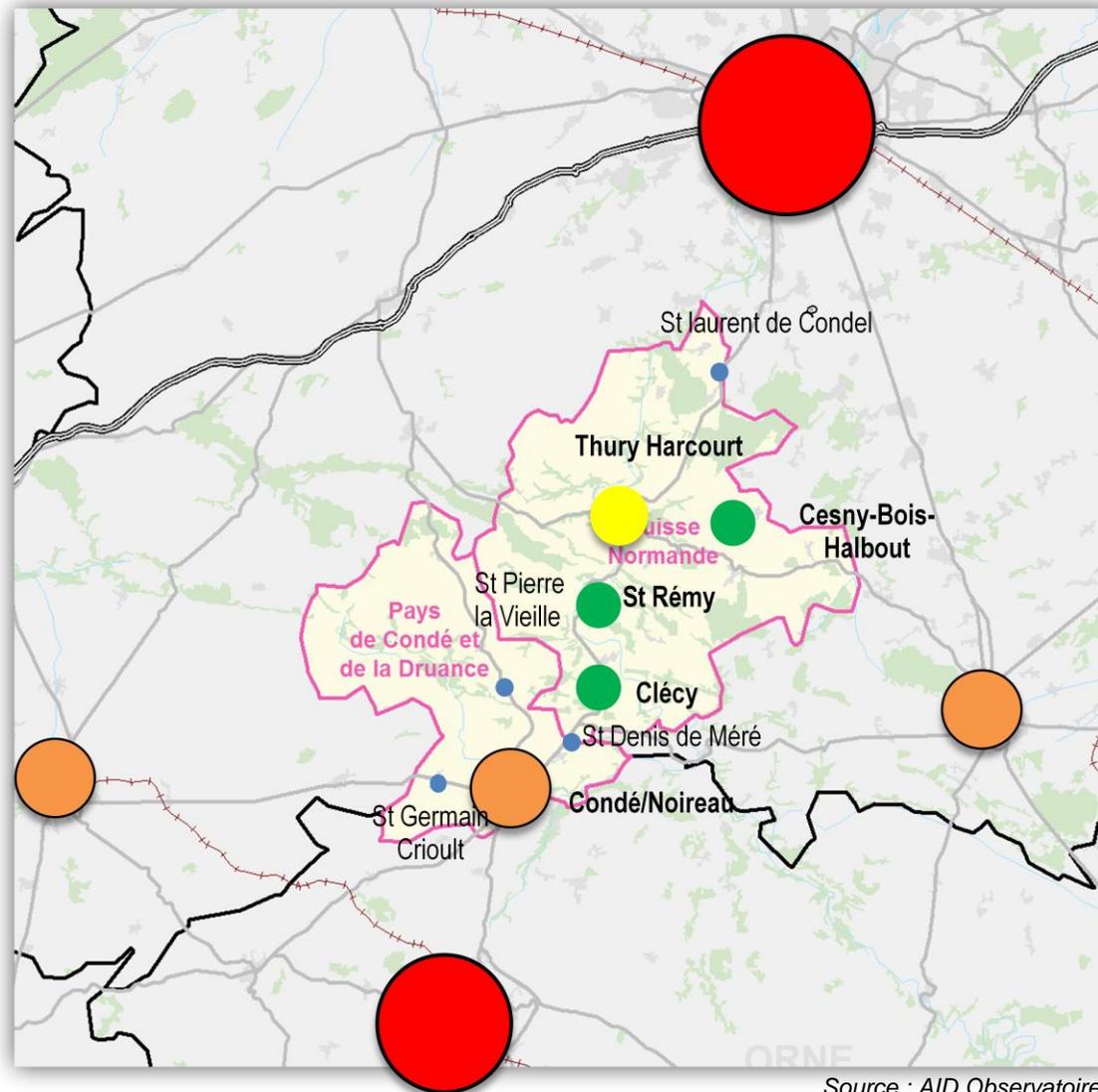
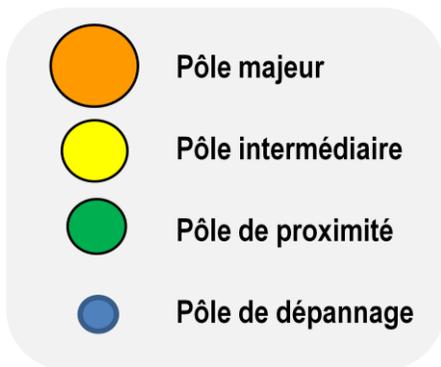
Niveau hiérarchique	Fonction(s) principale(s)	Caractéristique de l'offre	Aire d'influence principale
Pôle majeur	Besoins quotidiens à exceptionnels	Offre dense et diversifiée en commerces de proximité, grandes et moyennes surfaces alimentaires et non alimentaires	Supra-territoriale
Pôle secondaire	Besoins quotidiens à occasionnels, plus ponctuellement exceptionnels	Offre dense et diversifiée en commerces de proximité, grandes et moyennes surfaces alimentaires et non alimentaires	Bassin de vie
Pôle d'appui	Besoins quotidiens voire hebdomadaires (ponctuellement occasionnels)	Offre développée en commerces de proximité (quarantaine d'activités), pouvant être associée à une moyenne surface alimentaire ou des surfaces spécialisées	Commune et communes limitrophes
Pôle de proximité	Besoins quotidiens	Offre diversifiée en commerces et services de proximité (> 20 activités)	Commune voire communes limitrophes
Pôle d'hyper proximité	Besoins quotidiens (offre partielle)	Offre plus ou moins développée en commerces et services de proximité (une dizaine d'activités)	Commune

Source : AID Observatoire

⁴ La dépense commercialisable est obtenue en multipliant le budget annuel consacré par les ménages pour l'achat d'un produit par le nombre de ménages de la zone et corrigé par l'IDC (Indice de Disparité de Consommation) de la commune. Le calcul des dépenses commercialisables sur une zone donnée est un indicateur de mesure du potentiel d'une zone de chalandise ou d'un territoire.

- **Une polarité secondaire** (Thury Harcourt) qui rayonne sur la partie Nord du territoire et qui a un rôle affirmé dans la réponse aux besoins quotidiens, hebdomadaires mais moins avéré sur les achats occasionnels,
- **Des pôles de proximité et d'hyper proximité** qui maillent le territoire selon une logique de « territoire-rue ».

Hiérarchie commerciale à l'échelle du SCoT

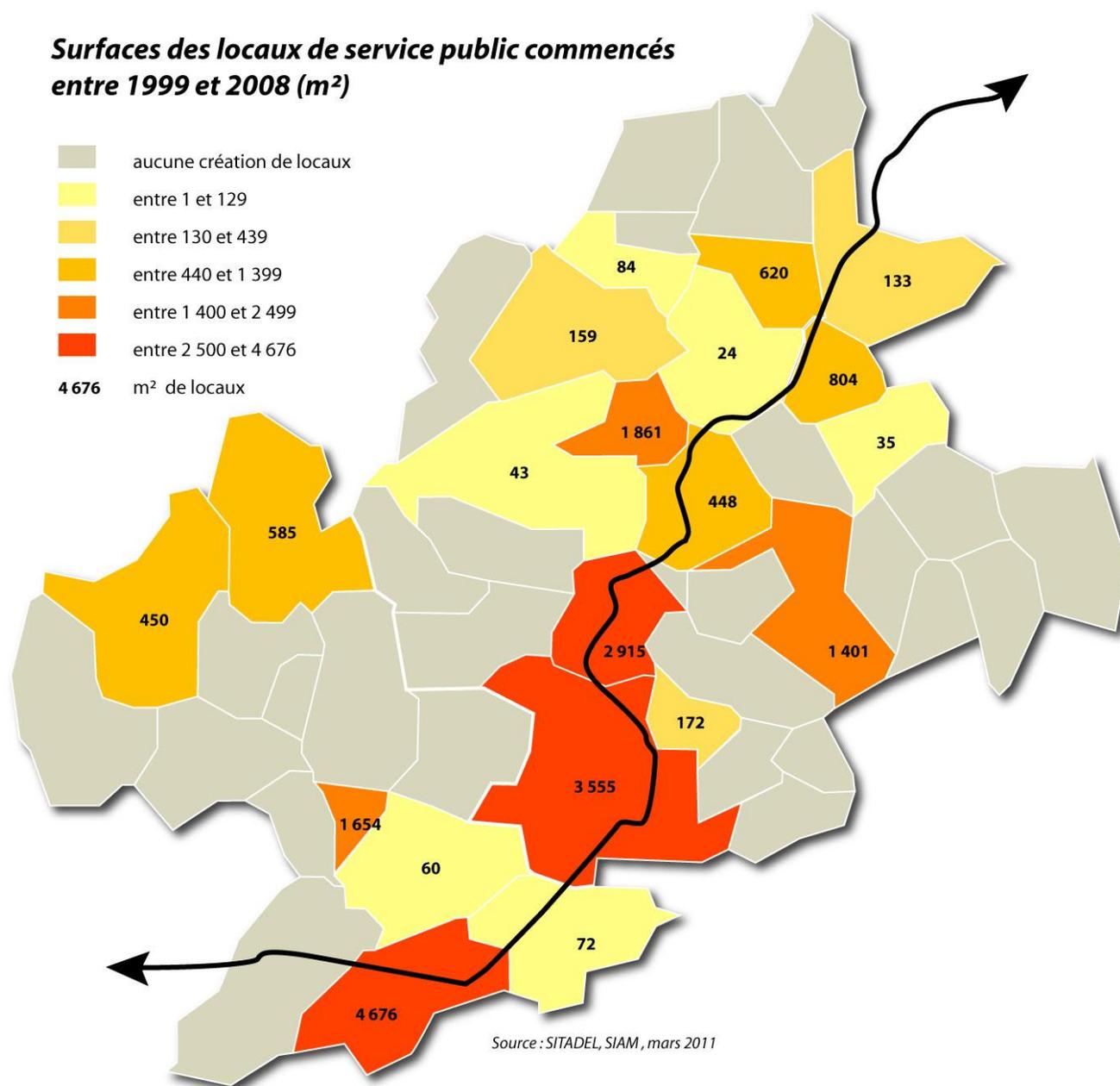


Source : AID Observatoire

2.2 .5–Les services publics de proximité

A l'observation de la carte de la répartition des locaux destinés aux services publics et/ou d'intérêt collectif (transport, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisirs) et commencés entre 1999 et 2008, il apparaît que plus de 40% des communes a engagé la réalisation ou l'extension de ce type de locaux.

Ces communes sont principalement localisées à proximité de l'axe routier RD 562. Toutefois, certaines communes plus rurales ont accueillies de nouveaux locaux comme **Proussy**, **Le Vey** et **Croisilles**.



2.3- UN MAILLAGE DES TRANSPORTS EFFICACE MAIS DESEQUILIBRE

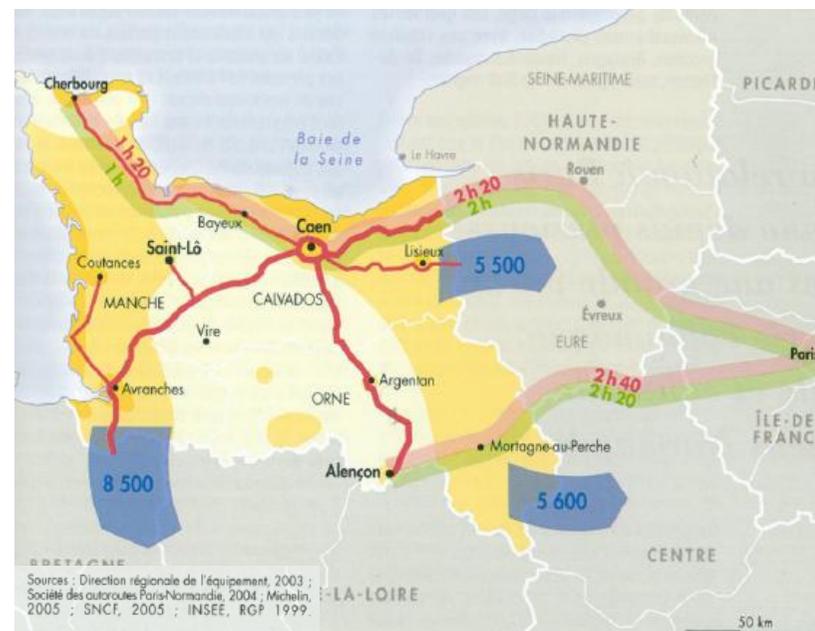
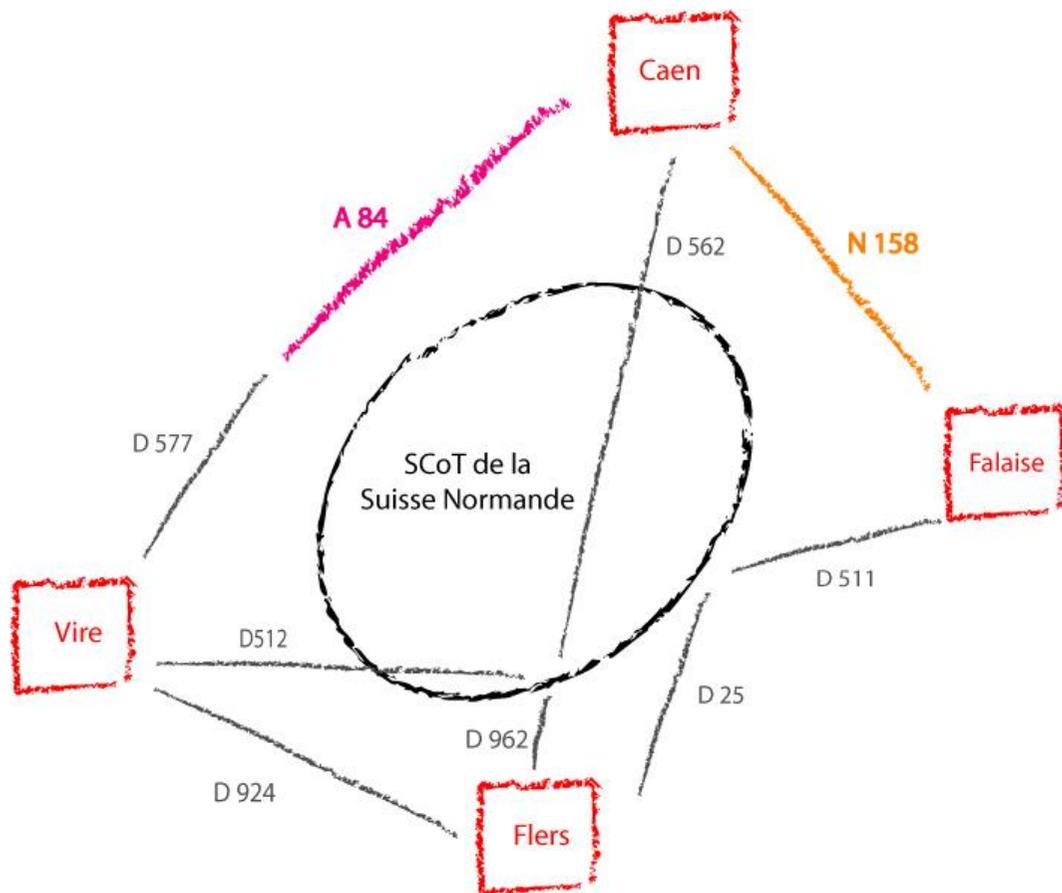
2.3.1–Un territoire accessible bien que relativement isolé

Si le territoire bénéficie d'une situation privilégiée entre les agglomérations caennaise (au Nord), viroise (à l'Ouest), falaisienne (à l'Est) et flérienne (au Sud), il n'en reste pas moins qu'il se situe à l'écart des grands réseaux de communication d'échelle nationale.

Il dispose cependant d'une accessibilité routière globalement satisfaisante à l'heure actuelle.

Le territoire de la Suisse Normande est accessible par les autoroutes A13, pour rejoindre Paris par la Haute Normandie ou l'A11, en passant par le Sud et donc par l'agglomération mancelle.

Le territoire est maillé par un réseau de routes départementales qui constituent le réseau principal puisqu'aucun axe national n'existe sur les deux Communautés de Communes.



Deux routes départementales relient l'Est et l'Ouest du territoire :

- La RD6 qui passe par Thury- Harcourt,
- La RD512 qui passe par Condé- sur- Noireau.

L'axe structurant du territoire du Scot de la Suisse Normande est la route départementale 562, véritable « dorsale routière », qui relie le territoire du Nord au Sud et qui supporte un flux important de véhicules :

- Près de 13 000 véhicules par jour entre Caen et Thury- Harcourt ;
- 8 000 véhicules par jour entre Thury-Harcourt et Condé-sur-Noireau.

Cependant, le gabarit de la voie ne permet pas une liaison rapide entre **Condé -sur -Noireau** ou **Thury- Harcourt** et l'agglomération caennaise. C'est pourquoi, le projet d'aménagement en voie rapide (2 fois 2 voies) est considéré comme la colonne vertébrale qui reliera les deux Communautés de Communes.

La liaison Caen-Condé-Flers constitue donc un axe majeur pour les flux divers liés aux besoins de l'activité économique notamment, mais n'est pas considéré comme un axe de grande envergure. Il faut actuellement 1h10 (d'après le site internet www.viamichelin.fr) pour aller de Caen à Flers, en passant par Boulon, Thury- Harcourt et Condé-sur-Noireau. Cet axe relie le premier et le troisième bassin d'emploi de la Basse -Normandie.

Cet axe en devenir est essentiel au territoire car les prévisions de trafic routier réalisées lors du débat public révèle une croissance soutenue du trafic : Le nombre de véhicules entre Thury-Harcourt et Condé-sur-Noireau passerait de 8 000 véhicules par jour à l'heure actuelle ; à 11 500 à l'horizon 2020, d'après le dynamisme démographique et économique de cette de la région. La route départementale 562/962 représente un quart des emplois actifs des départements du Calvados et de l'Orne.

En attente de la transmission d'un plan récent en cours de réalisation pour le tracé de la 2X2 voies par le Conseil Général 14 (M. GUERIN).

Par ailleurs, il s'avère que la majorité des déplacements sur le territoire du SCoT de la Suisse Normande sont liés au travail. Les déplacements occasionnels, liés aux loisirs, aux activités et à la fréquentation des centres sociaux et administratifs, s'organisent essentiellement entre les communes rurales et les deux principaux pôles, ainsi que l'agglomération caennaise.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance

	2007	%	1999	%
Ensemble	3 669	100,0	3 786	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	1 456	39,7	1 747	46,1
dans une commune autre que la commune de résidence	2 213	60,3	2 039	53,9
située dans le département de résidence	1 382	37,7	1 248	33,0
située dans un autre département de la région de résidence	771	21,0	724	19,1
située dans une autre région en France métropolitaine	57	1,5	59	1,6
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	4	0,1	8	0,2

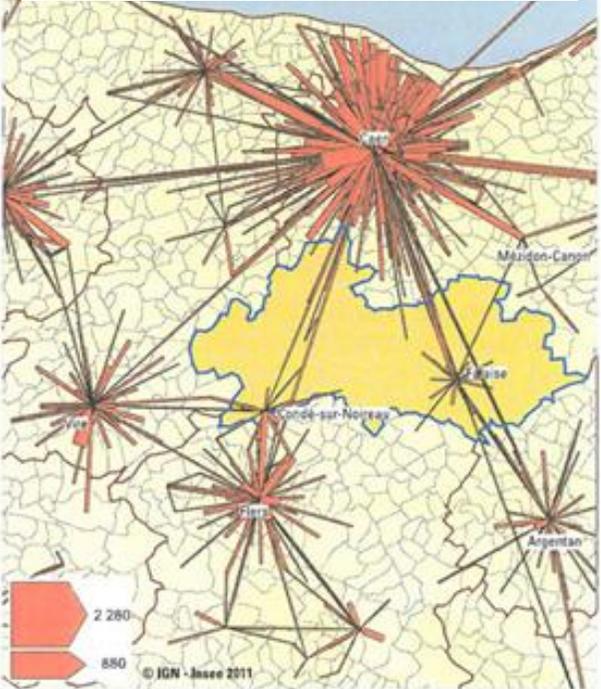
Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Communauté de Communes de la Suisse Normande

	2007	%	1999	%
Ensemble	5 183	100,0	4 426	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	1 060	20,4	1 180	26,7
dans une commune autre que la commune de résidence	4 123	79,6	3 246	73,3
située dans le département de résidence	3 761	72,6	2 959	66,9
située dans un autre département de la région de résidence	260	5,0	196	4,4
située dans une autre région en France métropolitaine	98	1,9	90	2,0
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	4	0,1	1	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Principaux flux de déplacements domicile-travail du pays du Sud Calvados

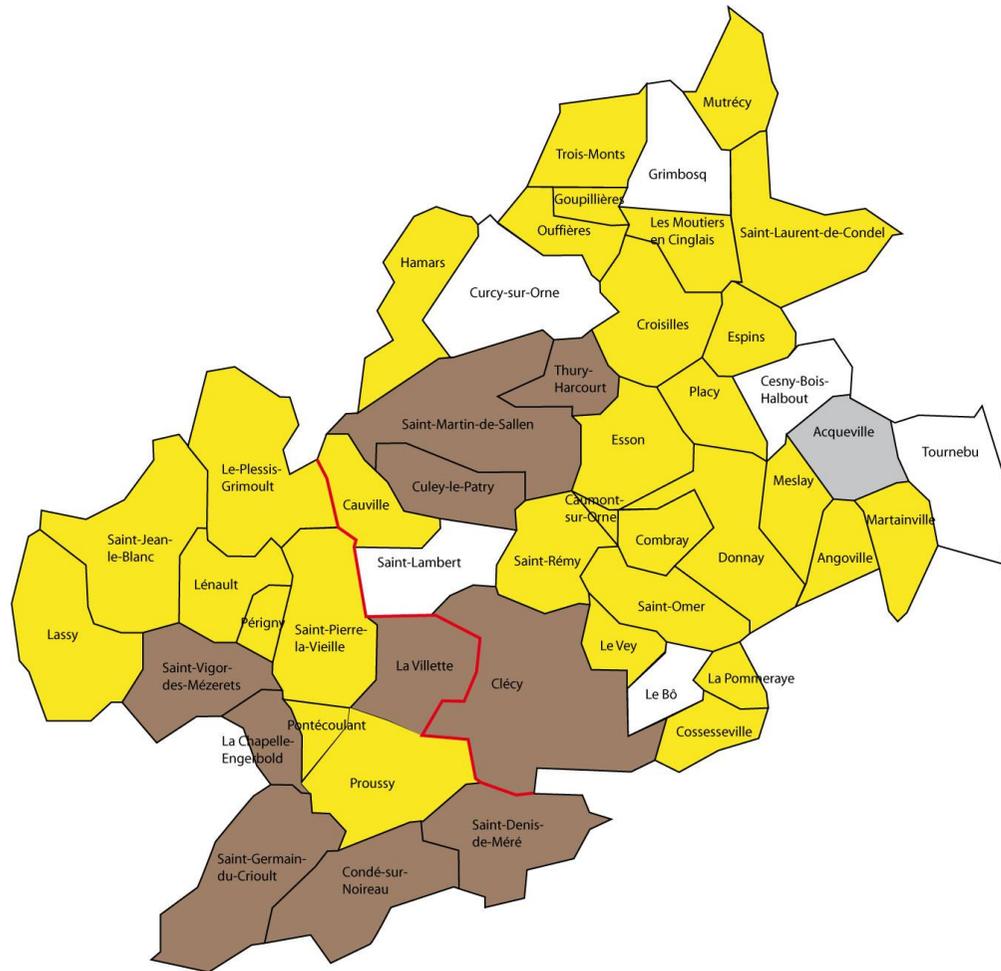


Source : Insee, recensement de la population 2006

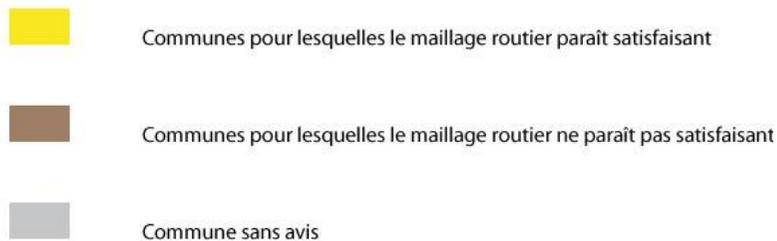
La grande majorité des actifs travaillent dans une autre commune que celle de leur lieu de résidence (72% des actifs de 15 ans ou plus en 2007 contre 64% en 1999). A noter que malgré la limite administrative avec le département de l'Orne, la majorité des actifs travaille sur le département du Calvados.

La place de l'automobile est extrêmement importante au sein du territoire avec plus de 87% des ménages possédant au moins une voiture en 2007 contre 85% en 1999. Cet élément est à mettre en relation avec les carences observées sur certaines communes en termes de transports collectifs vers certaines directions (vers l'Est et le pôle de Falaise) ainsi qu'à l'éloignement domicile-travail ou domicile-équipements et services.

Satisfaction des communes par rapport au réseau routier existant



Source : Questionnaires et rencontres communales, SIAM, mars 2011

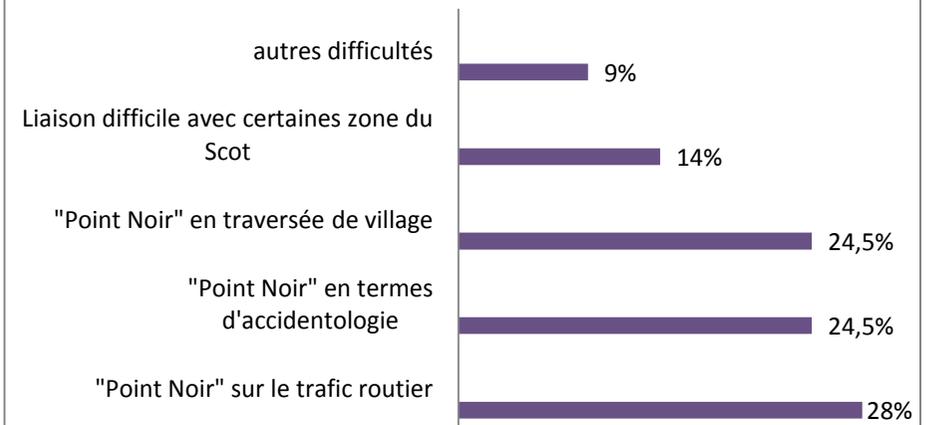


Une enquête menée auprès des communes fait ressortir les dysfonctionnements chroniques rencontrés par les usagers du réseau routier local.

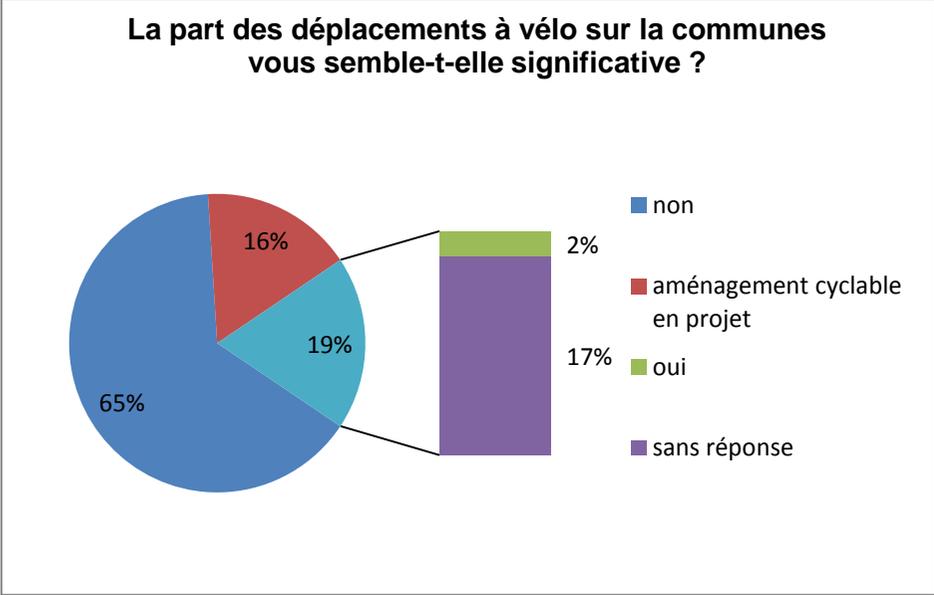
Ainsi, le problème le plus fréquemment évoqué est le trafic routier en lui-même, la RD 562 est la plus citée ainsi que le problème de la circulation commune avec les engins agricoles et les transports routiers.

Les deuxième et troisième « points noirs » les plus mentionnés sont la traversée des villages et le risque d'accident sur les routes.

Difficultés rencontrées sur le réseau routier



2.3.2 – La circulation douce comme promotion du territoire



Le questionnaire rempli par les communes et les entretiens réalisés en février 2011 montrent une part des déplacements à vélo peu significative. Seule la commune de Meslay considère cette part significative surtout pour les loisirs.

Huit communes ont prévu de développer des aménagements cyclables afin de promouvoir de nouveaux loisirs et le tourisme.

Pourtant, il ressort de cette analyse que le développement de modes de transports alternatifs à l’usage de la voiture individuelle, tels que les modes de transports en commun ou les transports dits doux, ou en rationalisant l’usage permettraient de pallier à l’inadaptation des réseaux.

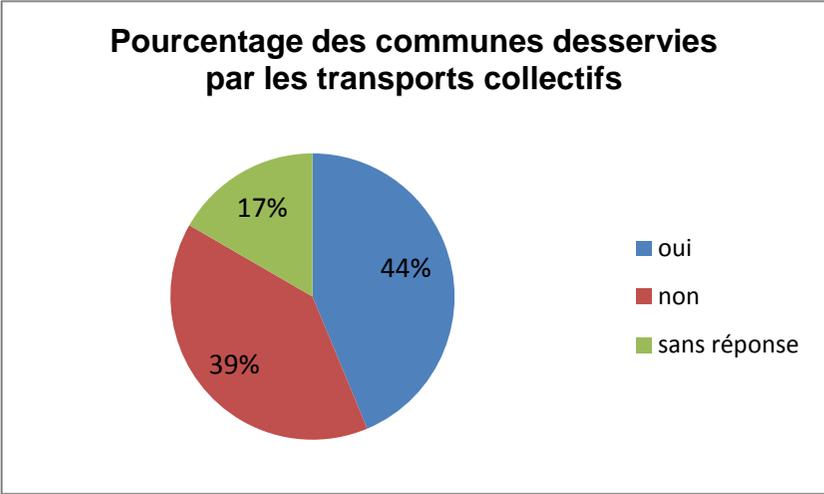
Source : Enquête SIAM, mai 2011

2.3.3–Les réseaux de transport en commun interurbains.

L’offre régulière des transports collectifs est axée essentiellement sur des liaisons entre Caen et Condé-sur-Noireau en passant par Thury-Harcourt. Ces lignes sont principalement scolaires, mais elles sont ouvertes à tous publics. Le réseau semble mal adapté avec seulement 5 lignes desservant le territoire. Il n’existe pas de liaison régulière transversale entre Falaise et Condé-sur-Noireau par exemple ou entre Falaise et Thury-Harcourt.

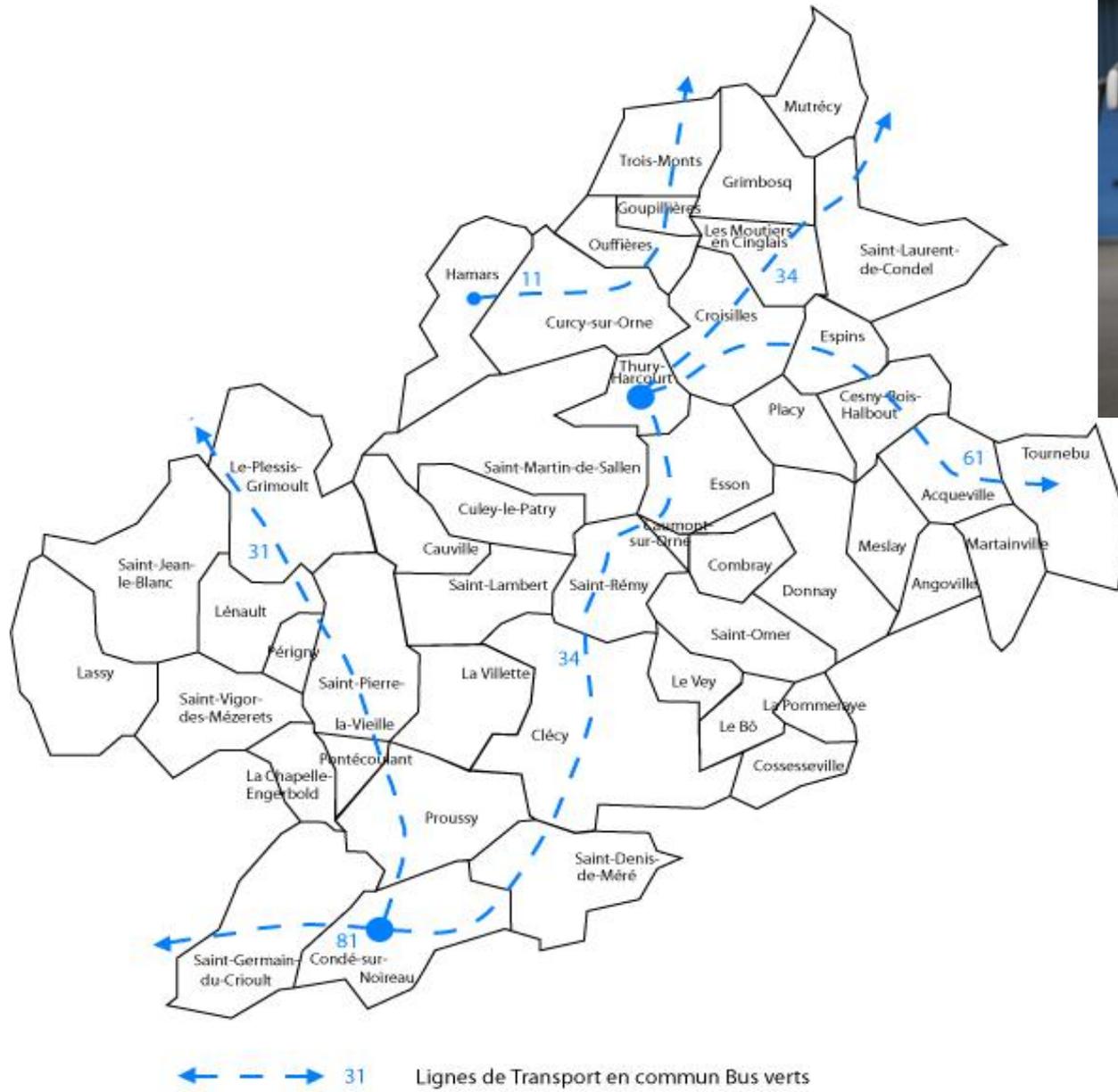
Le système « Taxi-bus » mis en place par le Conseil Général du Calvados apporte une alternative aux transports collectifs. Il remporte un vrai succès notamment autour de Thury-Harcourt.

L’enquête auprès des communes dévoile le manque de liaisons entre certaines communes ainsi que la fréquence insuffisante des bus et l’absence de transport collectif hors période scolaire.



Source : Enquête SIAM, mai 2011

Lignes de transport en commun Bus Vert sur le territoire



Source : www.busverts.fr



Arrêt de bus à Condé-sur-Noireau

2.4- LES AUTRES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION : LES TIC (TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION)

Les infrastructures de l'information et de la communication jouent aujourd'hui un rôle essentiel dans le développement, le dynamisme, l'intégration et l'attractivité d'un territoire. En outre, elles peuvent œuvrer au désenclavement des zones enclavées. Le territoire bénéficie d'une couverture incomplète et inégale des réseaux de l'information et de la communication.

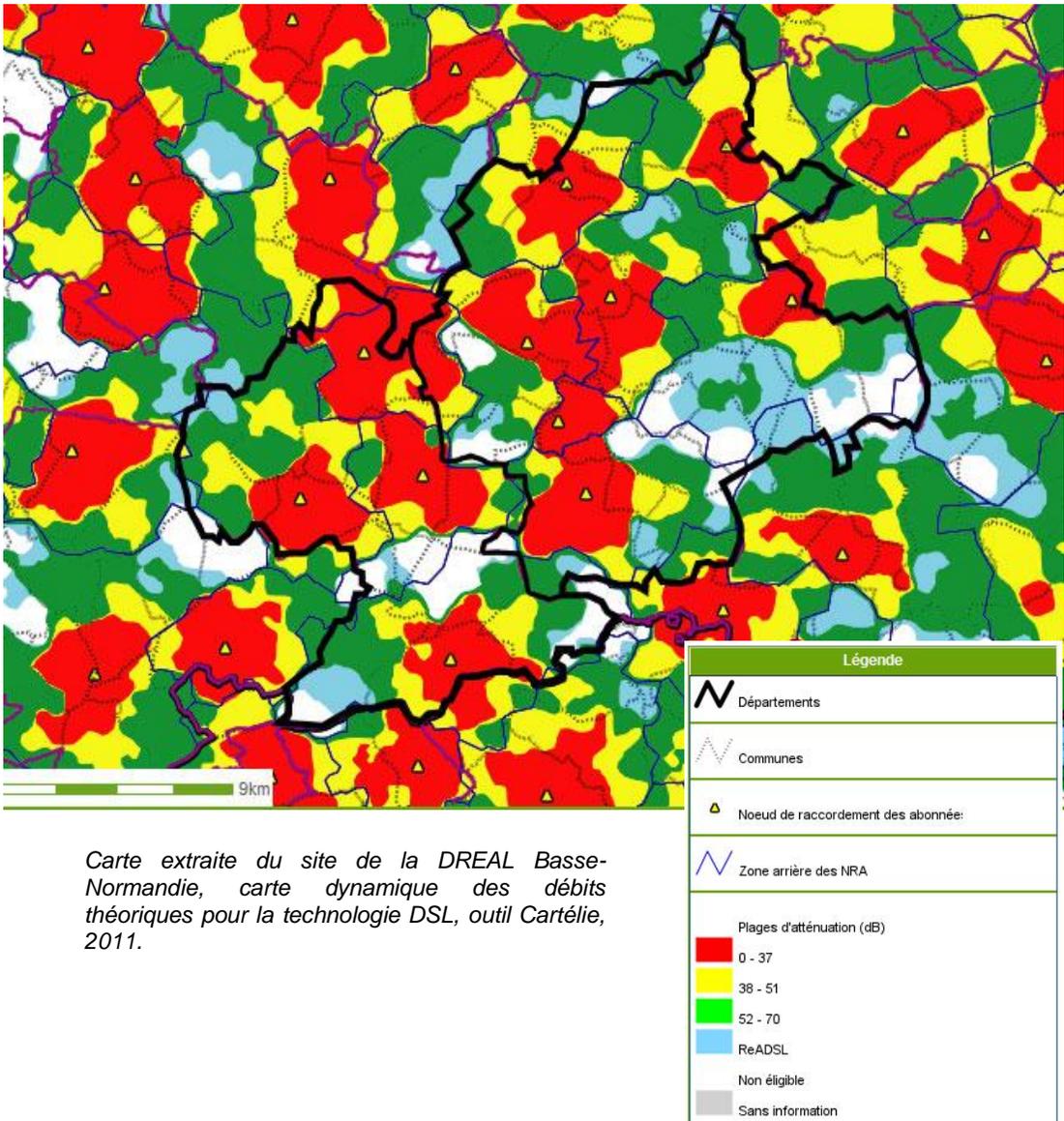
La carte ci-contre représente la couverture en technologie DSL sur le territoire du SCoT de la Suisse Normande.

Il apparaît que le territoire comprend 11 Nœuds de Raccordement des Abonnés (NRA) couvrant chacun une zone arrière.

Sachant que les zones rouges représentent les surfaces desservies en Haut Débit (de 8 à 2 Mégabits par seconde) et les zones bleues ayant accès à l'ADSL le moins puissant (512 KiloBits par seconde), nous constatons que le territoire comprend plusieurs zones blanches, qui sont les espaces qui ne sont pas du tout desservis.

Les communes en partie non éligibles sont : Saint-Germain-du-Crioult, Proussy, Pontécoulant, La-Chapelle-Engerbold, Saint-Denis-de-Méré, Saint-Lambert, Culey-le-Patry, Saint-Martin-de-Sallen, Saint-Omer, Donnay, Combray, Martainville, Tournebu et Trois-Monts soit 14 communes sur 28.

Toutefois, un projet « Réseau Initiative Publique » mené par le Conseil Général du Calvados est en cours afin de pourvoir le territoire du Calvados de la technologie fibre optique en wimax (Très Haut Débit), notamment sur les zones blanches qui ne sont pas desservies aujourd'hui.



Carte extraite du site de la DREAL Basse-Normandie, carte dynamique des débits théoriques pour la technologie DSL, outil Cartélie, 2011.

3 – LES ENJEUX DE LA MAITRISE FONCIERE

Face à la conjugaison du regain de dynamisme et d'attractivité du territoire, une analyse de l'immobilier et du foncier s'impose, dans la mesure où ils constituent le support de toute politique de développement territorial. L'amélioration de la qualité de vie et le développement harmonieux du territoire nécessitent d'anticiper l'aménagement de l'espace par des actions de maîtrise foncière.

3.1 – UN PARC DE LOGEMENTS QUI SE RENOUVELLE MAIS PEU DIVERSIFIE

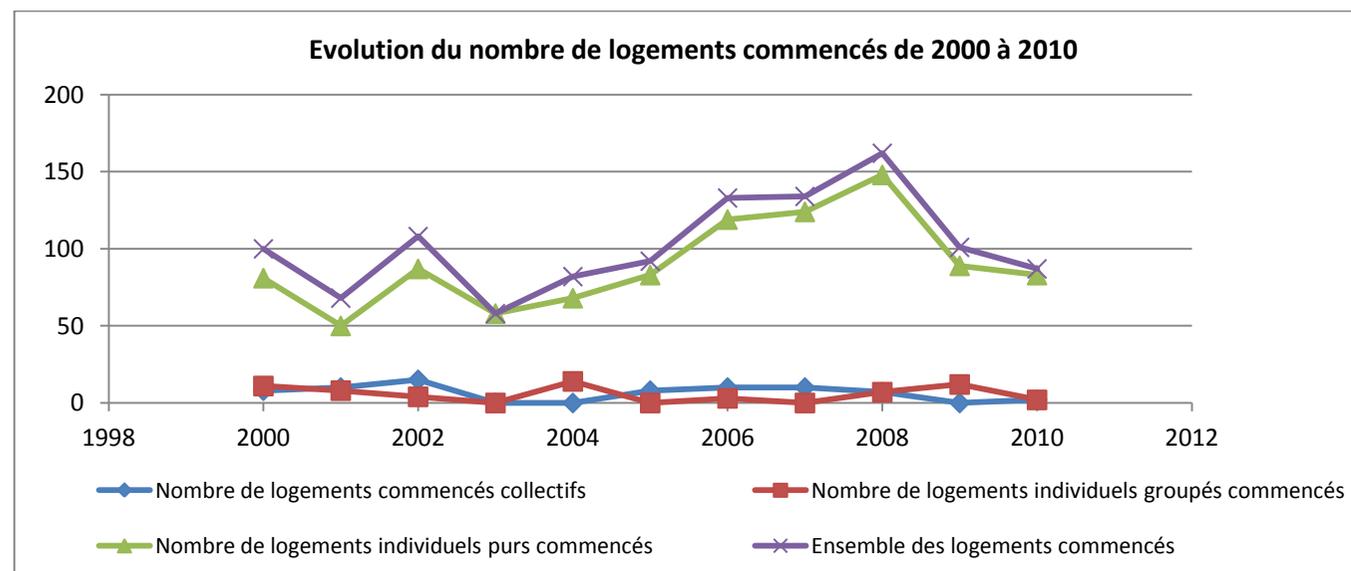
3.1.1 – La dynamique de construction de logements.

Les données exploitées s'appuient sur les derniers chiffres et données mis à disposition par l'INSEE et par la DREAL de Basse-Normandie pour le parc existant ainsi que sur la base de données SITADEL (ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement) pour les logements commencés jusqu'en 2010.

Entre 2000 et 2010, **1 125 logements ont été construits** toutes typologies confondues sur le périmètre du SCoT. Ces logements sont à **88% des logements individuels purs** et **5,4% de logements individuels groupés** (pavillonnaire ou lotissement) soit un peu plus de 93% de logements individuels sur le parc total de nouveaux logements construits. Ces chiffres expriment la faible diversification de la typologie du parc commencé sur les 10 dernières années, le logement collectif représentant moins de 7% des logements commencés depuis 2000.

L'observation de la courbe des logements commencés toutes typologies comprises montre une activité de construction en progression régulière de 2003 à 2008. Depuis cette date, l'activité semble se réduire au niveau de l'individuel pur et groupé, le collectif restant plus ou moins constant depuis 2000.

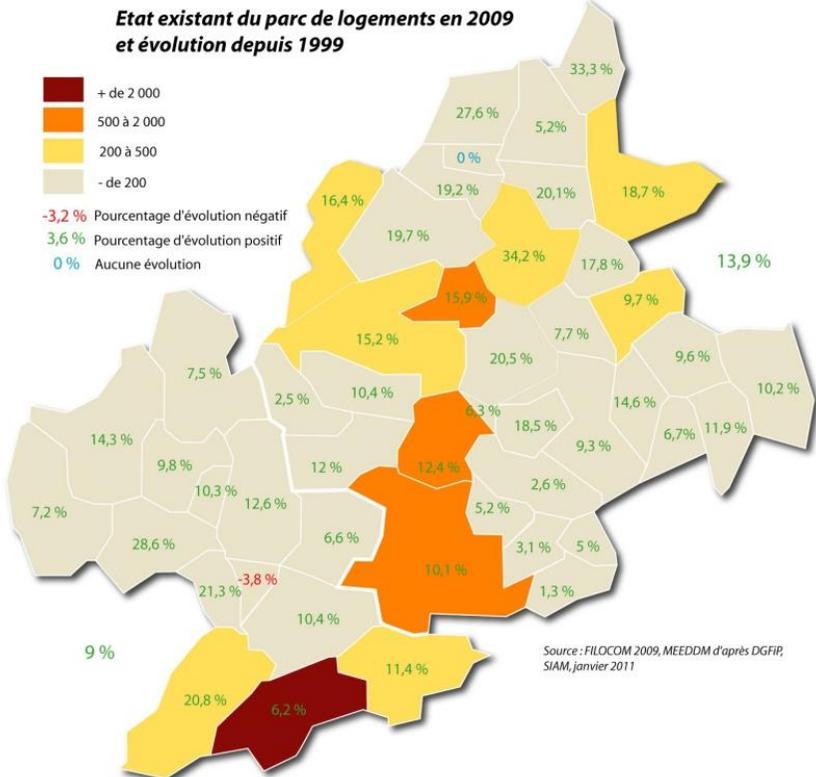
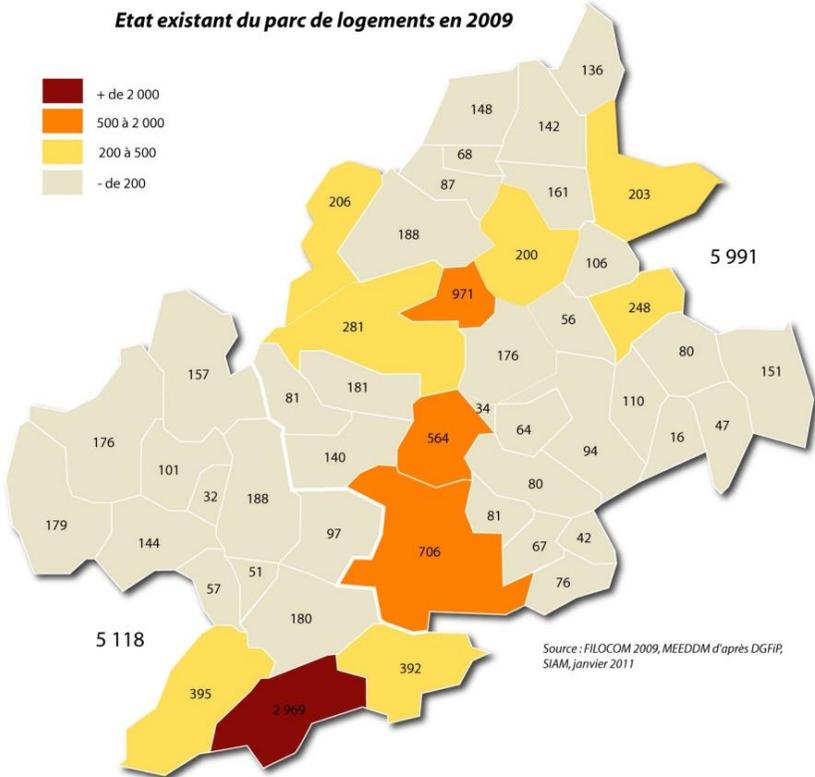
Une activité de construction de logements neufs d'environ 102 logements par an sur l'ensemble du territoire depuis 2000.



Individuel pur : maison individuelle ne résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.

Individuel groupé : maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un logement individuel avec locaux.

Collectif : logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.



La plupart des communes du territoire connaissent une forte évolution du nombre de logements réalisés entre 1999 et 2009. Seule la commune de Goupillères n'a pas connu d'évolution au niveau du nombre de logements entre 1999 et 2009 tandis que la commune de Pontécoulant recensait moins de logements en 2009 qu'en 1999 (perte de 2 logements).

Pour les 43 communes restantes, le nombre de logements a augmenté plus ou moins fortement atteignant 174 logements supplémentaires pour la commune de Condé-sur-Noireau (pour rappel la commune a perdu de la population sur cette même période).

- **1 commune** : **Condé-sur-Noireau** dispose de 2 969 logements;
- **3 communes** détiennent entre 500 et 2 000 logements: **Clécy, Saint -Rémy et Thury-Harcourt** ;
- **7 communes** détiennent entre 200 et 500 logements: **Cesny-Bois-Halbout, Saint-Denis-de-Méré, Saint-Germain-du-Crioult, Hamars, Croisilles, Saint-Laurent -de -Condel et Saint- Martin- de- Sallen** ;
- **34 communes** détiennent moins de 200 logements.

D'après l'étude *FILOCOM 2009*, le territoire du SCoT possède **plus de 11 100 logements en 2009** (*MEEDDM d'après DGFIP*).

Le parc de logements est dynamique sur l'ensemble du territoire mais peu diversifié. Cette unicité dans l'offre de logements individuels appelle par conséquent un type de ménage unique : les jeunes couples avec jeunes enfants en accession ou primo-accession mais en exclue d'autres comme les étudiants, les personnes seules ou les jeunes couples désirant louer. Le risque étant de tendre vers un aménagement « dortoir ».

Depuis 1999, le territoire de Caen Métropole présente une évolution démographique et une activité de construction en baisse même si celle-ci reste assez forte avec un taux de variation annuel de 1,2% sur la période de 1999 et 2007 contre 1,7% sur la période de 1990 et 1999. Cette baisse du rythme de construction neuve est sans doute due à l'inflation des prix de l'immobilier qui s'explique par une inéquation entre l'offre et la demande de logements.

A l'inverse, nous observons sur les autres territoires limitrophes de la Suisse Normande un regain d'attractivité plus ou moins important à travers la reprise de l'activité de construction :

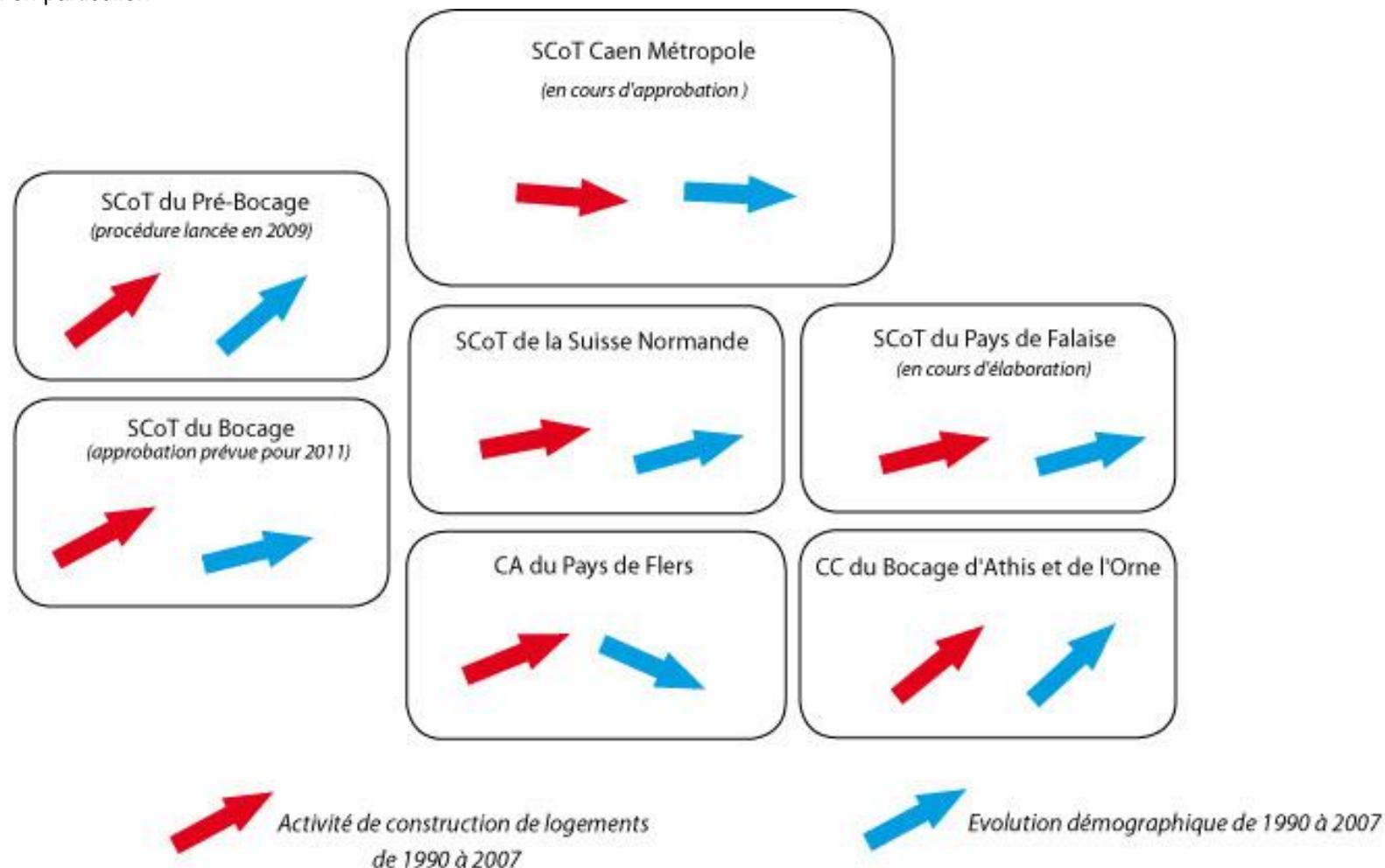
- Le territoire du Scot de Caen Métropole connaît une légère baisse de son nombre de logements avec 15820 logements construits entre 1999 et 2007, soit 5481 logements de moins que sur la période précédente.
- La Communauté de Communes du Pays de Falaise et le territoire du Scot du Bocage ont connu une légère reprise de l'activité de construction.
- Le Scot du Pré-Bocage et la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers connaissent une forte hausse avec un doublement ou un quasi doublement de leur activité de construction entre ces deux périodes. Cependant, la hausse la plus importante appartient à la Communauté de Communes du Bocage d'Athis de l'Orne qui a multiplié par 9 son rythme de construction : elle est passée de 41 logements créés entre 1990 et 1999, à 373 logements entre 1999 et 2007.

De 1990 à 2007 : des tendances à la périurbanisation	LOGEMENT		
	Taux de variation annuel moyen		Evolution
	1990 – 1999	1999 – 2007	
SCoT de Caen Métropole	+1,7%	+1,2%	Baisse de l'activité de construction
Communauté de Communes du Pays de Falaise	+0,8%	+0,9%	Reprise légère de l'activité de construction
SCoT de la Suisse Normande	+0,5%	+0,7%	
SCoT du Bocage	+0,6%	+1%	
SCoT du Pré-Bocage	+0,8%	+1,4%	Reprise importante de l'activité de construction
Communauté d'Agglomération du Pays de Flers	+0,3%	+0,7%	
Communauté de Communes du Bocage d'Athis de l'Orne	+0,1%	+1,1%	

Le territoire du Scot de la Suisse Normande progresse d'une manière maîtrisée tant dans son évolution démographique que dans son activité de construction de logements. La situation de la Suisse Normande, avec une croissance démographique positive et un rythme léger de construction de logements, est similaire avec plusieurs territoires avoisinants : les Communautés de Communes du Pays de Falaise, et du Bocage d'Athis de l'Orne ainsi que les Scot du Bocage et du Pré-Bocage.

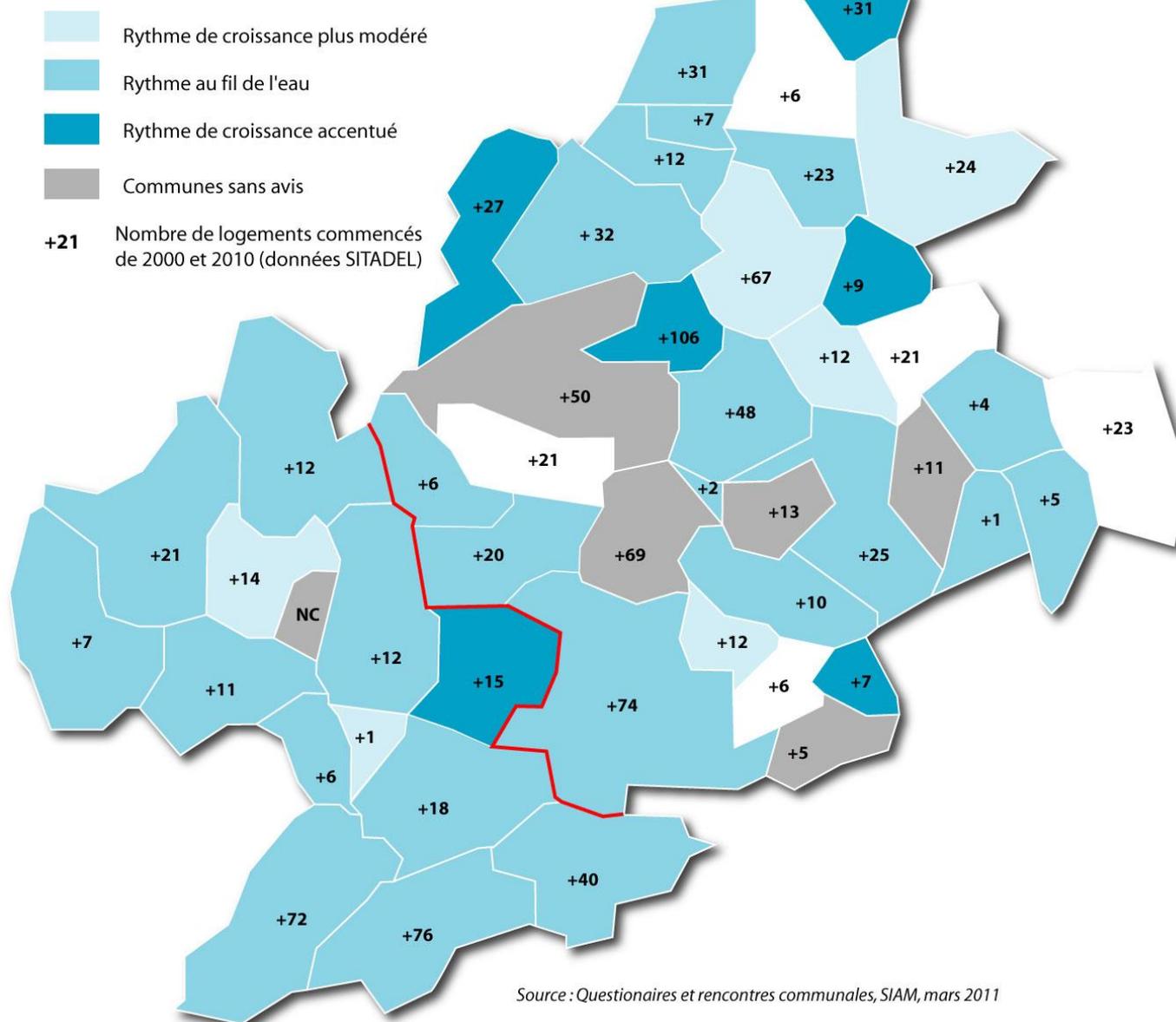
La situation du Scot de Caen Métropole et de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers est différente. Elles affichent un ralentissement significatif de leur croissance démographique et pour le Scot de Caen Métropole, une activité de construction de logements qui diminue.

Le territoire du Scot de la Suisse Normande se situe donc au cœur d'un espace attractif par le prix du foncier, de son immobilier et de sa proximité avec le grand pôle urbain de Caen en particulier.



Source : INSEE recensement 2007, SIAM, avril 2011

Volontés communales concernant le rythme de construction de logements

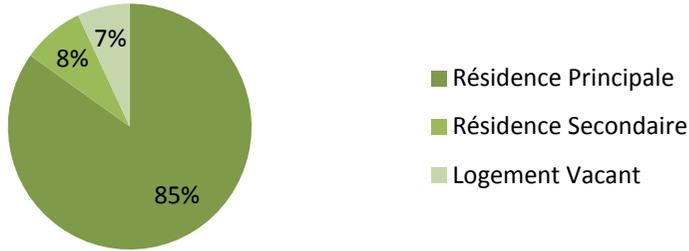


Source : Questionnaires et rencontres communales, SIAM, mars 2011

La majorité du territoire, soit 23 communes, souhaite reproduire le même rythme de construction de logements que celui des 10 dernières années. Cependant, six communes souhaitent accentuer ce rythme et six autres veulent le modérer.

3.1 .2–Les caractéristiques du parc de logements.

Structure du parc de logement sur le territoire du Scot de la Suisse Normande en 2007



En ce qui concerne la structure du parc de logements, la grande majorité est constituée par des résidences principales (85% du parc global), ce qui est supérieur à la moyenne départementale située aux alentours de 76%.

En termes d'évolution le SCoT de la Suisse Normande connaît une augmentation moins importante de la part des résidences principales entre 1968 et 2007 que celle observée à l'échelle départementale.

Les résidences secondaires ont quant à elles enregistré une forte augmentation (+79% entre 1968 et 2007) même si leur part dans le parc global (8,2%) reste très nettement inférieure à la part de résidence secondaire constatée à l'échelle du Calvados (18,8%).

Il est à noter que la Communauté de Communes de la Suisse Normande possède une part plus importante de résidences secondaires (10,4%) que la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance (5,8%) et ce malgré la nette évolution de ce type de résidences sur Condé Intercom depuis 1968 (passant de 106 résidences secondaires en 1968 à 284, en 2007).

L'évolution de la part des logements vacants sur le territoire est très marquée sur la Communauté de Communes du Pays de Condé et Druance avec 393 logements vacants recensés en 2007 soit 8% du parc de logements global contre 4,6% à l'échelle départementale. Ce constat est également vérifiable dans une moindre mesure sur la Communauté de Communes de la Suisse Normande avec 6% de logements vacants en 2007.

Structure du parc de logements en 2007

	Ensemble		Résidence Principale			Résidence Secondaire			Logement Vacant		
	Valeur	Evolution 1968 et 2007	Valeur	Part du total	Evolution entre 1968 et 2007	Valeur	Part du total	Evolution entre 1968 et 2007	Valeur	Part du total	Evolution entre 1968 et 2007
CC Suisse Normande	5706	55,5%	4767	83,6%	61,8%	592	10,4%	54,5%	346	6%	1,7%
CC Condé Intercom	4908	31,7%	4231	86,2%	25,1%	284	5,8%	167,9%	393	8%	63,7%
SCOT Suisse Normande	10614	43,5%	8998	84,8%	42,2%	876	8,2%	79,1%	739	7%	27,4%
Calvados	374286	99,5%	286652	76,6%	86,3%	70415	18,8%	204,8%	17219	4,6%	61,1%

PAYS SUD CALVADOS

Résidences secondaires et implantation des britanniques

Même si le parc de résidences secondaires est moins marquée sur le territoire en comparaison du département ressort de la carte ci-contre que le phénomène d'évolution du parc de logements secondaires englobe le territoire SCoT et notamment la partie Ouest.

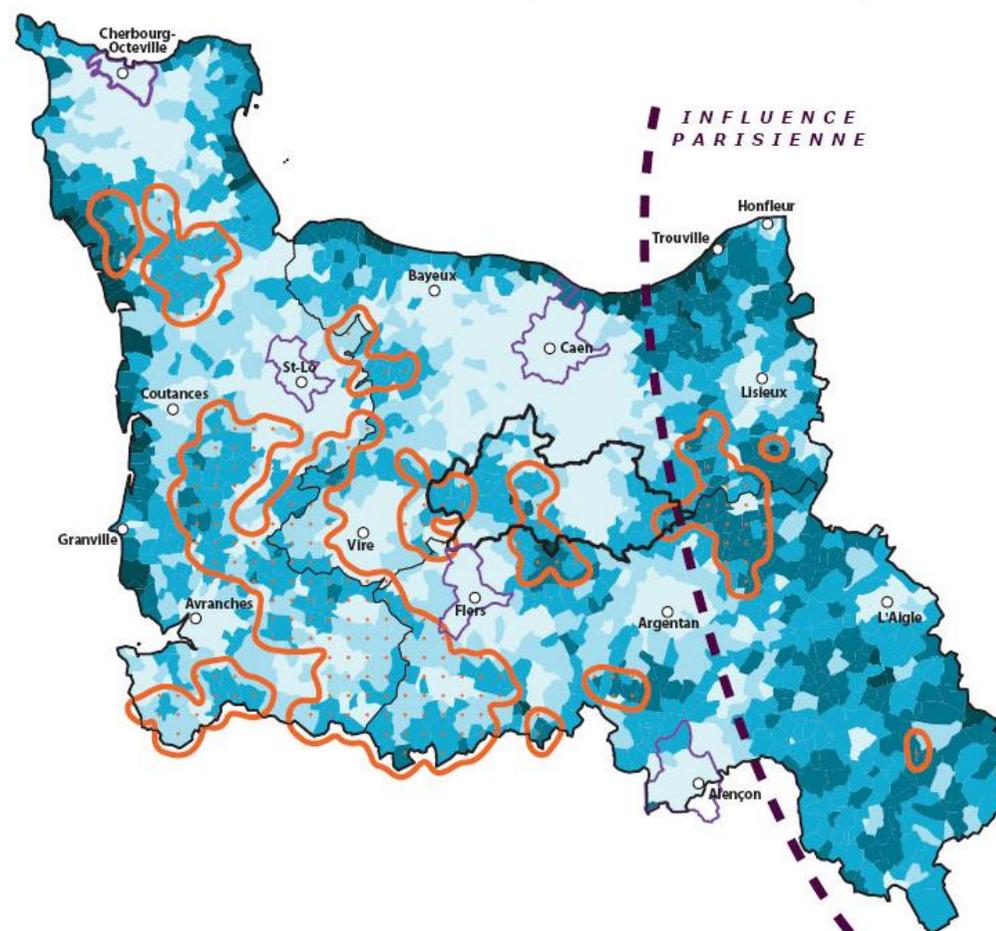
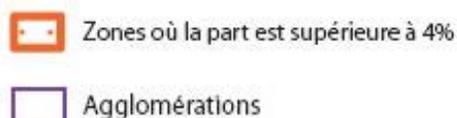
De plus, nous constatons que les franges de l'influence parisienne arrivent à la frontière du Pays et ne tarderont pas à l'impacter plus fortement.

Par ailleurs le territoire est touché par une part de propriétés britanniques supérieure à 4% de l'ensemble des propriétés.

Les résidences secondaires parmi l'ensemble des logements



Les propriétés britanniques parmi l'ensemble des propriétés



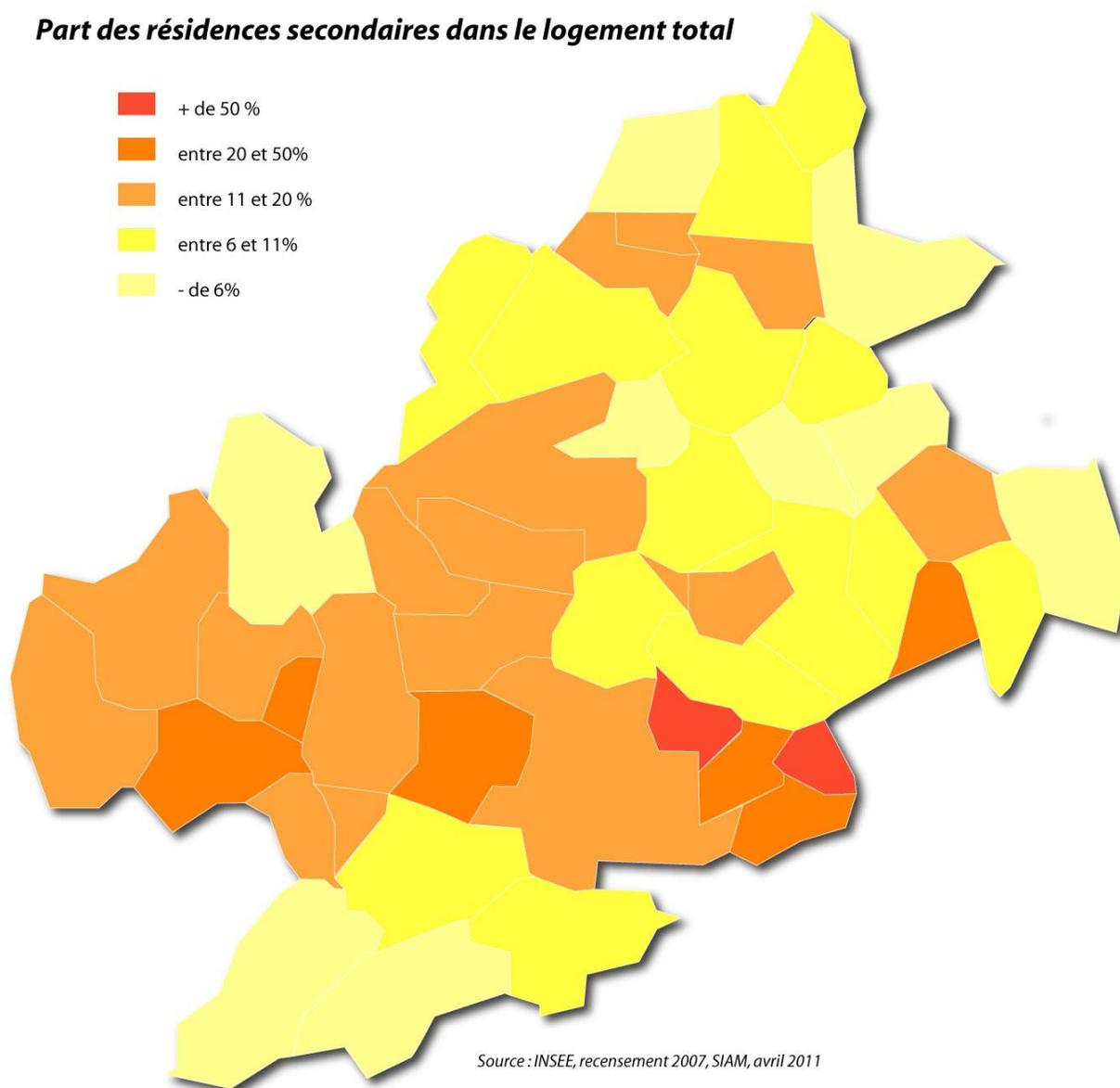
-Échelle -
15 km

- Source -
INSEE-1999
SAFER-2005

-Réalisation -
Atelier de Cartographie du CRBN
Juillet 2007

Source : Conseil Régional, SAFER, 2005

Part des résidences secondaires dans le logement total



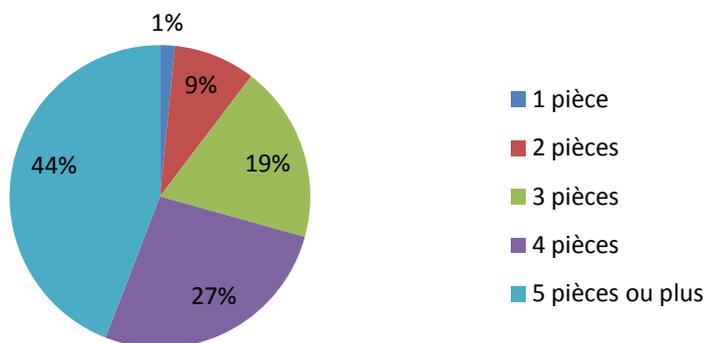
Le territoire du Scot de la Suisse Normande est un territoire très attractif au niveau du tourisme et des résidences de personnes retraitées.

Nous observons sur la carte ci-contre que huit communes ont au moins 20% de leur parc de logements destinées à du logement occasionnel ou secondaire. De plus, deux villages comptent plus de 50% de résidences secondaires, ce qui est extrêmement important.

La majorité des 48 communes détient entre 6 et 20% de résidences secondaires ou de logements occasionnels dans leur parc de logements.

Au total, le territoire détient 8,3% de résidences secondaires en 2007 (soit 2,3 points de moins qu'en 1999).

Répartition des résidences principales du Scot de la Suisse Normande selon le nombre de pièces



Source : INSEE, recensement de la population 2007.

Les résidences principales restent largement majoritaires sur l'ensemble du territoire, bien que les situations infra territoriales soient légèrement divergentes. Ainsi, c'est dans la communauté de communes de Condé Intercom que les résidences principales représentent la part la plus importante du parc de logement avec 86,2%.

Le parc de résidences principales du territoire est essentiellement constitué par des maisons individuelles représentant près de 83% du parc de logements total. Ce taux est largement supérieur à celui du Calvados qui s'élève à 59,9%. Toutefois, il ressort que le logement collectif représente 6% des logements commencés sur le territoire entre 2000 et 2010, soit 70 logements collectifs commencés entre 2000 et 2010.

En 2009, la DREAL recensait 82,3 % de logements individuels dans le logement total et 17,7 % de logements collectifs ainsi que 66,6 % de propriétaires occupant et 29,7 % de logements locatifs (dont 39 % de ce pourcentage en locatif social) (source : FILOCOM, 2009, MEEDDM d'après DGFIP).

Le parc des résidences principales est majoritairement constitué par des logements de grande taille et comporte un grand nombre de pièces : 71% des résidences principales possèdent au moins quatre pièces tandis que la moyenne pour le Calvados est de 62,7%. Ce constat ne fait qu'affirmer l'une des caractéristiques du territoire : sa ruralité.

Évolution du nombre de logements entre 1999 et 2007

	1999	2007	taux d'évolution %	constructions moyennes annuelles
CC du Pays de Condé et de la Druance	4695	4908	4,5%	26,6
CC de la Suisse Normande	5259	5706	7,6%	55,8
Scot de la Suisse Normande	9954	10614	6,6%	82,5
Calvados	338956	374286	9,4%	4416,2
Part du Scot dans le Calvados	2,94%	2,84%		1,8%

Un fort taux de vacance en 2007

Un autre phénomène significatif sur le territoire de la Suisse Normande est la part importante des logements vacants représentant 7% du parc de logements. En effet, il convient de noter que l'ensemble du Calvados est caractérisé par un taux de vacance moyen de 4,6% soit 10 686 logements vacants.

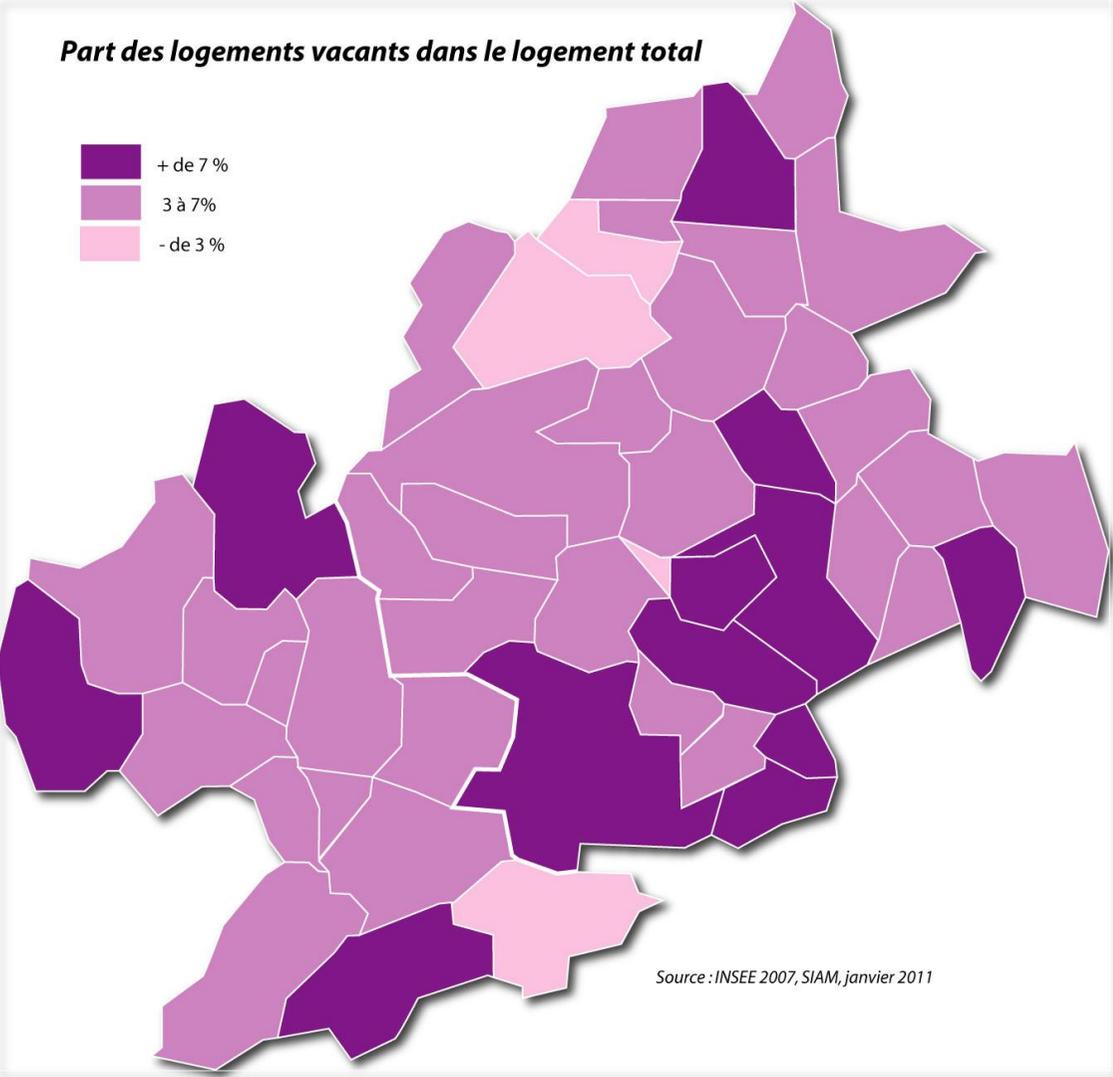
32 communes, soit près des trois quart des communes du territoire de la Suisse Normande recensent plus de 5% de logements vacants. Par ailleurs 12 communes présentent un taux de vacances supérieur à 7%.

Le profil des communes fortement concernées par la vacance des logements est varié puisqu'il comprend des communes « pôle » telles que **Condé-sur-Noireau** ou **Clécy**, mais aussi des villages plus ruraux comme **Martainville** ou **Lassy**.

De plus, 12 communes ont vu leur taux de vacance augmenter de plus de 40% entre 1999 et 2007. A contrario, 20 communes ont vu leur parc de logement vacant diminuer durant cette période.

Deux types de vacance sont remarquables sur le périmètre du SCoT:

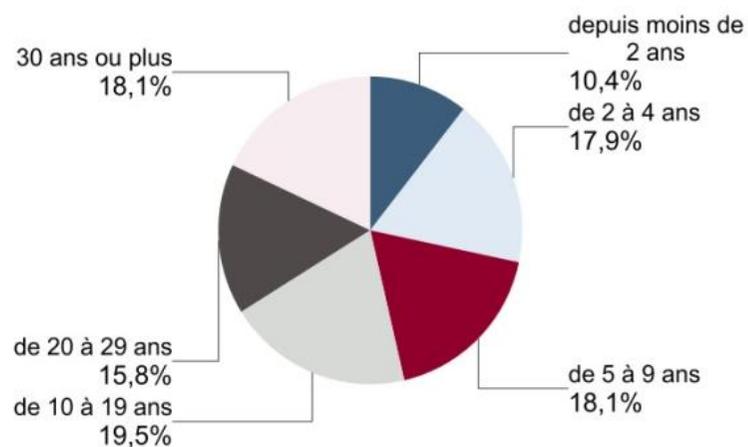
- Celle qui touche principalement les logements en zone rurale (souvent des vieilles fermes), qui ne trouvent pas de repreneurs lors du décès du propriétaire. La vacance est alors souvent de longue durée, soit de plus de trois ans. Ce problème est plus spécifique à notre territoire ;
- Celle qui touche les logements détenus par des propriétaires-bailleurs, en zones plus urbaines, qui ne trouvent pas preneurs en raison de la supériorité de l'offre à la demande (tension faible du marché immobilier). Globalement, cette vacance est plus courte et dans la majorité des cas, de l'ordre de moins d'un an.



Ce fort taux de logement vacant peut être complété par l'analyse de l'ancienneté d'emménagement des ménages. Présentant un turn-over relativement faible le territoire recense une majorité de résidents ayant emménagé depuis 10 ans au moins.

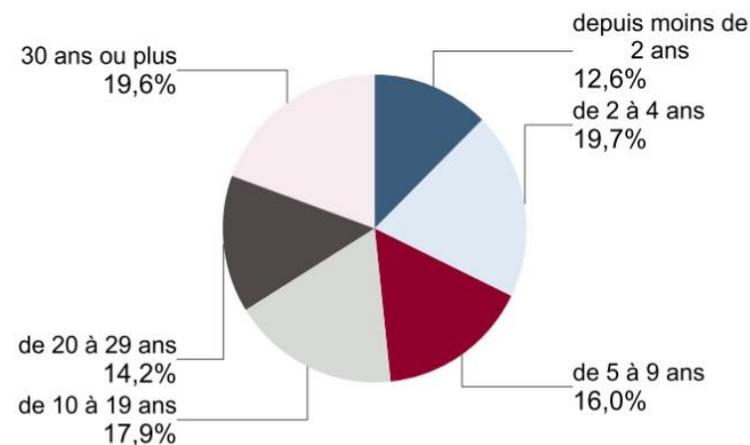
Ancienneté d'emménagement des ménages en 2007

Communauté de Communes de la Suisse Normande



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Communauté de Communes du Pays de Condé et de Druance



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

3.1.3– Structure du marché immobilier : un fort taux de propriétaire malgré des coûts immobiliers assez élevés

Des enquêtes menées auprès des Agences immobilières du territoire et de ses environs permettent de souligner la prédominance de l'accèsion à la propriété sur la location, que ce soit au niveau de l'offre ou de la demande. Elle représente près de 64,7% des transactions immobilières totales, en 2007.

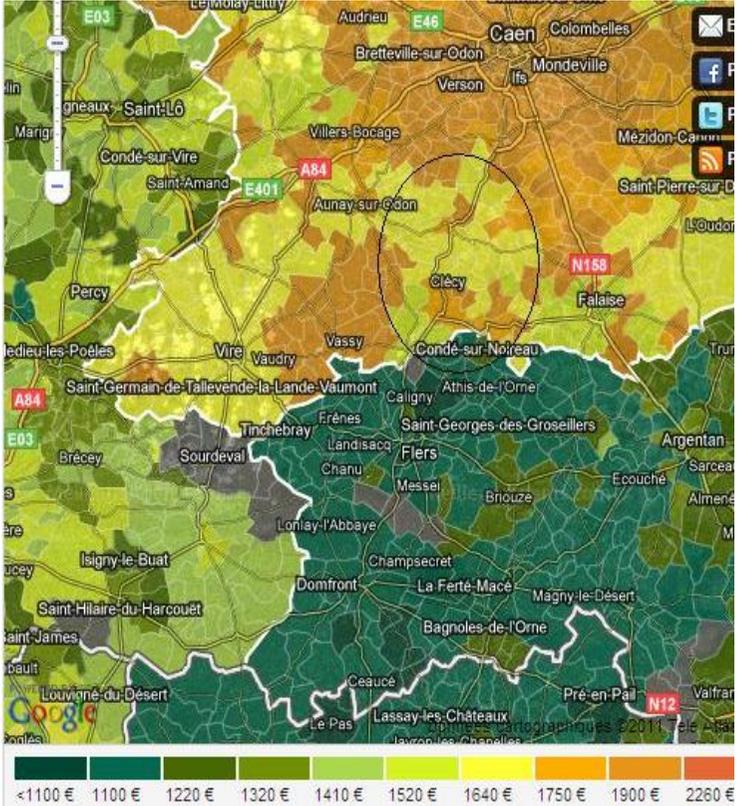
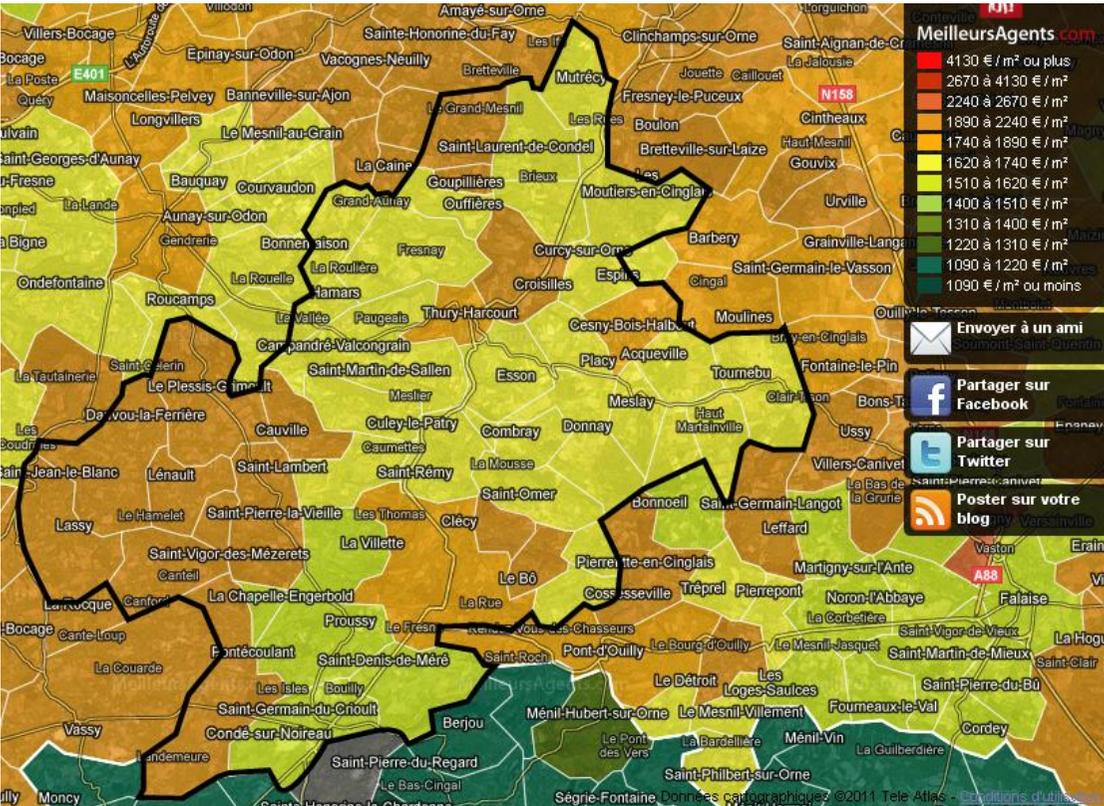
En ce qui concerne les statuts d'occupation des logements, les propriétaires constituent la grande majorité du total des occupants du parc de logement, à hauteur de 65,1%. Ce taux est supérieur à la moyenne départementale qui est de 55,7% de propriétaires.

Ces chiffres concordent avec la structure du parc de logements où les logements individuels, le plus souvent en accession à la propriété, sont les plus nombreux.

A l'échelle infra territoriale, c'est dans la Communauté de Communes de la Suisse Normande que la part de propriétaire est la plus importante avec 72,2%, soit 3445 propriétaires pour 4231 résidences principales.

Concernant les prix de vente observés sur le territoire il apparaît que les franges Sud- Ouest du territoire proposent des prix supérieurs au reste du territoire. Malgré la pression urbaine exercée par l'agglomération caennaise au Nord, les prix restent plus accessibles que sur l'agglomération hormis pour les communes de **Thury- Harcourt, Croisilles et Curcy- sur Orne**.

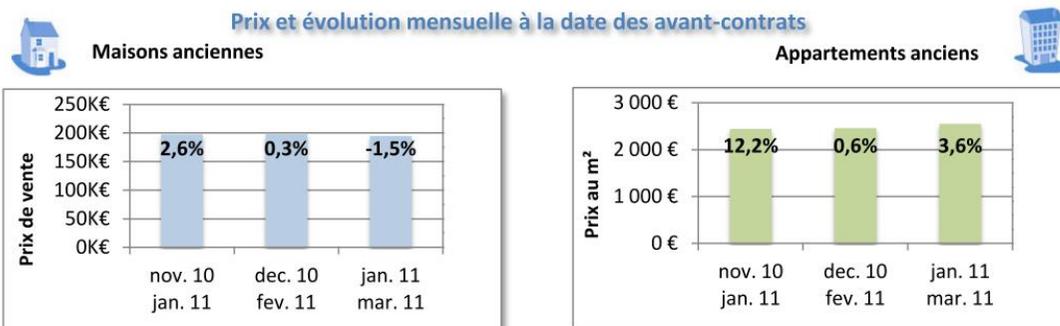
Enfin, la comparaison avec le département voisin de l'Orne est sans équivoque concernant les prix de vente qui s'avèrent près de 40% moins élevé que sur le territoire du SCoT.



Les franges de la région caennaise sont le lieu de report de la demande de logements non satisfaite dans l'agglomération. Les facteurs, pouvant expliquer ce phénomène sont le coût faiblement plus avantageux du foncier sur le territoire. Cependant, le marché tend à s'aligner au niveau des prix du foncier contrairement au département de l'Orne qui reste lui très attractif.

Au niveau du foncier, plus précisément, le site www.terrain-14.com indique les ordres de grandeur suivant pour les terrains nus en vente :

- **Croisilles** : de 55 à 75 €/m²
- **Thury-Harcourt** : de 32 à 35 €/m²
- **Esson** : ≈ 36 €/m²
- **Clécy** : ≈ 53 €/m²



A titre de comparaison, le site renseigne sur des terrains à vendre à Caen dans une fourchette allant de 51 €/m² à 55 €/m².

→ Les communes du périmètre du SCoT présentent majoritairement un foncier et un immobilier attractif par rapport aux prix pratiqués sur le secteur de Caen mais ces prix tendent à s'aligner depuis quelques années.

La partie Sud du Calvados présente des prix qui n'affichent pas une différence notable entre les différents secteurs, phénomène certainement dû à la forte attraction et demande touristique et à l'urbanisation parcimonieuse des terres due à la préservation du cadre de vie et des paysages par les élus.

Analyse par secteur sur la période de janvier à mars 2011

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	MAISONS ANCIENNES			APPARTEMENTS ANCIENS		
	VOLUME	PRIX DE VENTE	EVOLUTION MENSUELLE	VOLUME	PRIX AU M ²	EVOLUTION MENSUELLE
CALVADOS	111	195 000 €	-1,5%	79	2 550 €	3,6%
CAEN METROPOLE	62	207 500 €	-3,5%	51	2 420 €	7,7%

Etude de prix du Calvados, www.cr-bassenormandie.notaires.fr, 2011

3.1.4—La faiblesse des logements locatifs sociaux.

Le logement locatif aidé, dit logement social paraît peu représenté sur le territoire.

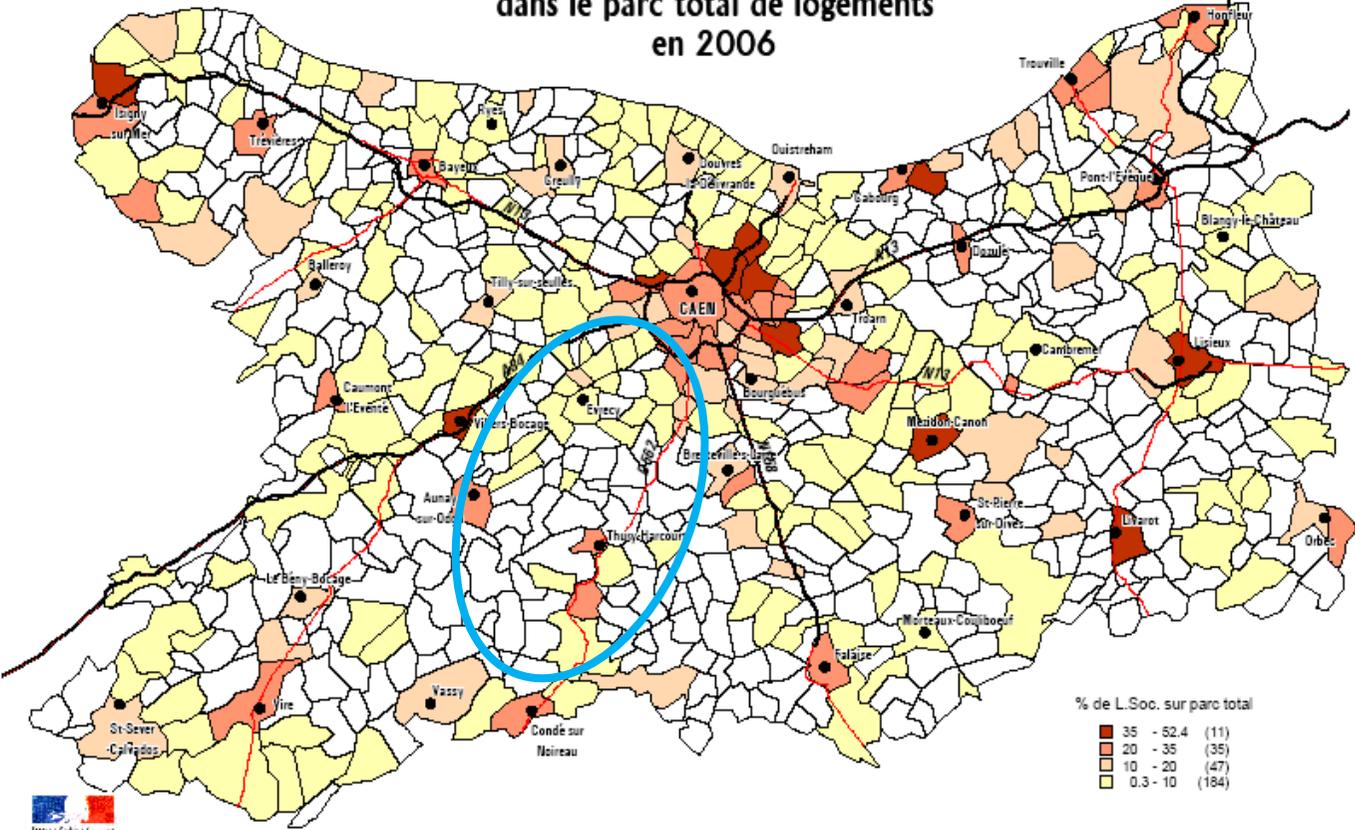
D'après l'Étude Pour le Logement Social de 2009 (Source : DDTM service habitat logement), seules neuf communes recensent des logements sociaux dans leur parc de logement global en 2009 :

- **Cesny-Bois-Halbout,**
- **Clécy,**
- **Condé-sur-Noireau,** avec 68% des logements sociaux totaux
- tandis que les communes de **Culey-le-Patry, Esson, Saint Denis de Méré, Saint-Germain-du-Crioult, Saint-Rémy et Thury-Harcourt** représentent 21,5% des logements sociaux totaux.

Toutefois, d'après les rencontres communales et les questionnaires exploités en 2011, 23 communes recensent des logements locatifs aidés sur leur territoire pour un total d'environ 1 600 logements, ce qui démontre une nette augmentation en l'espace de 5 ans.

De plus, les rencontres communales donnent également sept communes au moins ayant des projets de logements sociaux ou en cours de réhabilitation (cf. tableau récapitulatif par communes page suivante).

Part des logements sociaux dans le parc total de logements en 2006



Source : © IGN-GEOFLA / INSEE
 Conception : DDE 14 - SU / EAT - AM - Av. 2006

Caennais Logements sociaux / L. Soc 2006 sur Parc Total WOR

Répartition des logements sociaux par commune

	<i>locatif social existant</i>	<i>Projets</i>			
Acqueville	1		Saint-Laurent-de-C	0	
Angoville	0		Saint-Martin-de-S	2	2 en réhabilitation
Le Bô			Saint-Omer	1	2 en réhabilitation
Caumont-sur-Orne	0		Saint-Rémy	78	
Cauville	1		Thury-Harcourt	≈ 652*	
Cesny-Bois-Halbout			Tournebu		
Clécy	22	x	Trois-Monts	3	
Combray	0		Le Vey	0	
Cossesseville	0		La Chapelle-E	0	
Croisilles	2		Condé-sur-Noireau	≈ 803**	
Culey-le-Patry	2	1 ou 2 en réhabilitation	Lassy	2	
Curcy-sur-Orne	0		Lénault	0	
Donnay	oui		Périgny	0	
Espins	0		Le Plessis-Grimoult	11	
Esson	0		Pontécoulant	3	
Goupillières	0	x	Proussy	4	
Grimbosq			Saint-Denis-de-M	1	18
Hamars	6		Saint-Germain-du-C	16	
Martainville	0	2 en réhabilitation	Saint-Jean-le-Blanc	4	
Meslay	0		Saint-Pierre-la-V	0	
Les Moutiers-en-C	3		Saint-Vigor-des-M	4	
Mutrécly	2		La Villette	0	
Ouffières			TOTAL	≈1600	≈ 25
Placy	0				
La Pommeraye	0				
Saint-Lambert					

* : 35% de 1863 logements
 ** : 28% de 2870

Le logement social se situe principalement sur les pôles du territoire de Condé-sur-Noireau et Thury-Harcourt (90% des logements sociaux de la Suisse Normande) bien que des communes plus rurales offrent ce type de logement.

3.1 .5 – La prise en compte du logement des publics spécifiques

Le **Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées** (PDALPD) a été signé le 11 janvier 2007 pour une durée de 5 ans. Ce document marque l'aboutissement des travaux et réflexions menés dans le cadre du renouvellement du plan signé en 2000. Les objectifs de ce PDALPD sont double :

- proposer aux personnes et familles qui éprouvent des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, un logement adapté ainsi que les mesures d'accompagnement nécessaires à la situation identifiée.
-
- permettre aux personnes et familles qui rencontrent des difficultés financières pour se maintenir dans un logement ou y accéder de bénéficier d'une aide publique rapide et adaptée.

Un nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées est en cours d'élaboration.



Sur l'ensemble du département, il convient de prévoir, en sus des aires conformes aux normes déjà existantes :

- **14 aires d'accueil de 15 à 40 places chacune**
Total = 365 places
- **5 aires de petit passage permettant l'accueil de 10 caravanes maximum**
Total = 50 places
- **9 aires de grand passage permettant d'accueillir 100 caravanes chacune**
et 2 aires de grand passage de plus petite capacité (50 caravanes maximum)
Total = 1 000 places

Le **Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage** (SDAGV) localise sur le territoire le nombre et les capacités des aires d'accueil à réaliser et détermine les actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui fréquentent les aires permanentes d'accueil. Le Schéma concernant le Calvados date de juillet 2003.

14 aires d'accueil destinées aux gens du voyage non sédentaires sont à créer dans le Calvados. Elles comptent entre 15 et 40 places environ et s'adressent à de petits groupes ou à des individuels.

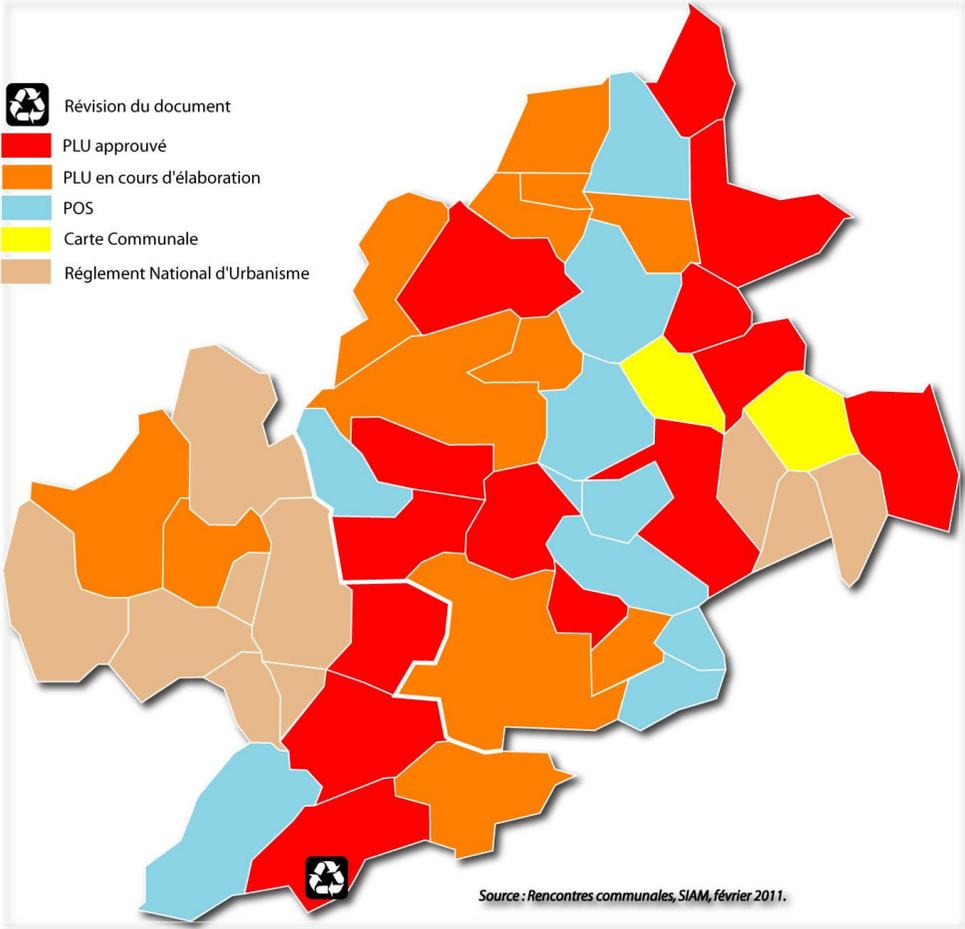
11 aires de grand passage sont prévues, totalisant 1000 places.
5 aires de petit passage sont prévues, totalisant 50 places.

Sur le territoire, seule la commune de Condé-sur-Noireau était dans l'obligation de créer ou de réhabiliter une aire permanente de 15 places (**travaux déjà réalisés**).

3.2 – DIVERSITE DES POLITIQUES FONCIERES

3.2 .1. La planification, un outil de maîtrise foncière

Les outils de la planification urbaine sur le territoire



La majeure partie des communes est couverte par un document d'urbanisme communal opposable ou en cours d'élaboration. Ainsi, sur 48 communes, 14 communes possèdent un Plan Local d'Urbanisme, 10 communes possèdent un Plan d'Occupation des Sols et deux communes ont une carte communale.

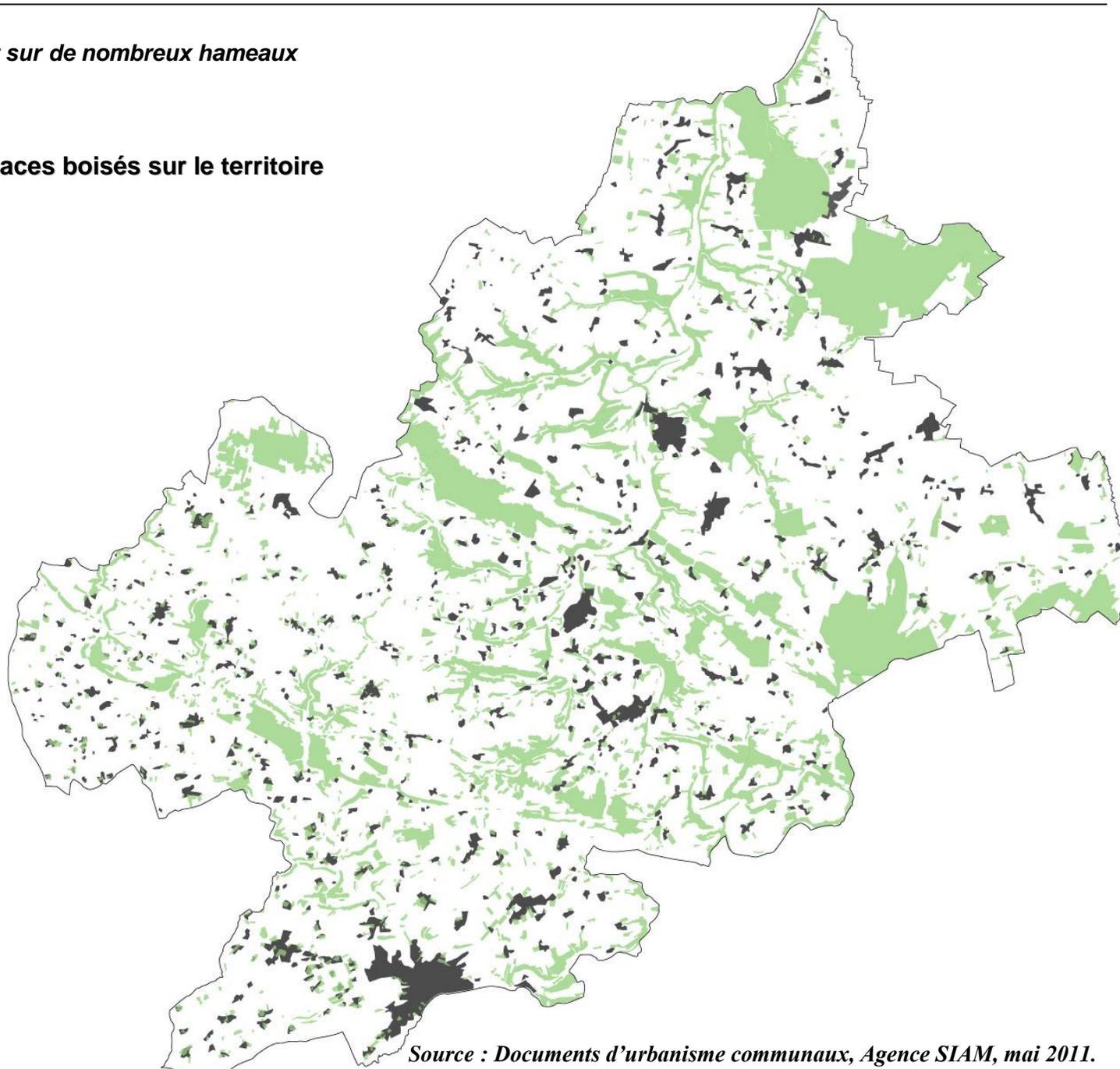
Toutefois, 13 communes ont décidé de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme et son aujourd'hui en cours d'élaboration ou de révision de ce type de document d'urbanisme.

Aujourd'hui, 10 communes restent sans document d'urbanisme, soit 21% des communes du territoire soumises au Règlement National d'Urbanisme. Ces communes sont situées à l'Ouest du territoire sur la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance.

Document d'urbanisme	Communes
PLU	Condé sur Noireau, Proussy, la Villette, le Vey, Saint-Lambert, Saint-Rémy, Curcy-sur-Orne, Espins, Donnay, Cesny-Bois-Halbout, Tournebu, Mutrécy, Saint-Laurent-de-Condé, Saint-Denis-de-Méré, Saint-Jean-le-Blanc, Lénault, Culey-le-Patry, Clécy, le Bô, Hamars, Saint-Martin-de-Sallen, Thury-Harcourt, Ouffières, Goupillières, Trois-Monts, les Moutiers en Cinglais
PLU en cours d'élaboration	Caumont-sur-Orne, Cauville, Combray, Croisilles, Cossesseville, Esson, Grimbosq, Saint-Omer, La Pommeraye, Saint-Germain-du-Crioult
POS	Acqueville, Placy
Carte Communale	Angoville, la Chapelle-Engerbould, Lassy, Martainville, Meslay, Périgny, le Plessis-Grimoult, Pontécoulant, Saint-Pierre-la-Vieille, Saint-Vigor-des-Mézerets
RNU	

3.2 .2. Un tissu urbain s'appuyant sur de nombreux hameaux

Zones urbanisées et espaces boisés sur le territoire



Source : Documents d'urbanisme communaux, Agence SIAM, mai 2011.

3.2 .3. Potentiel foncier et perspectives d’extension de l’urbanisation

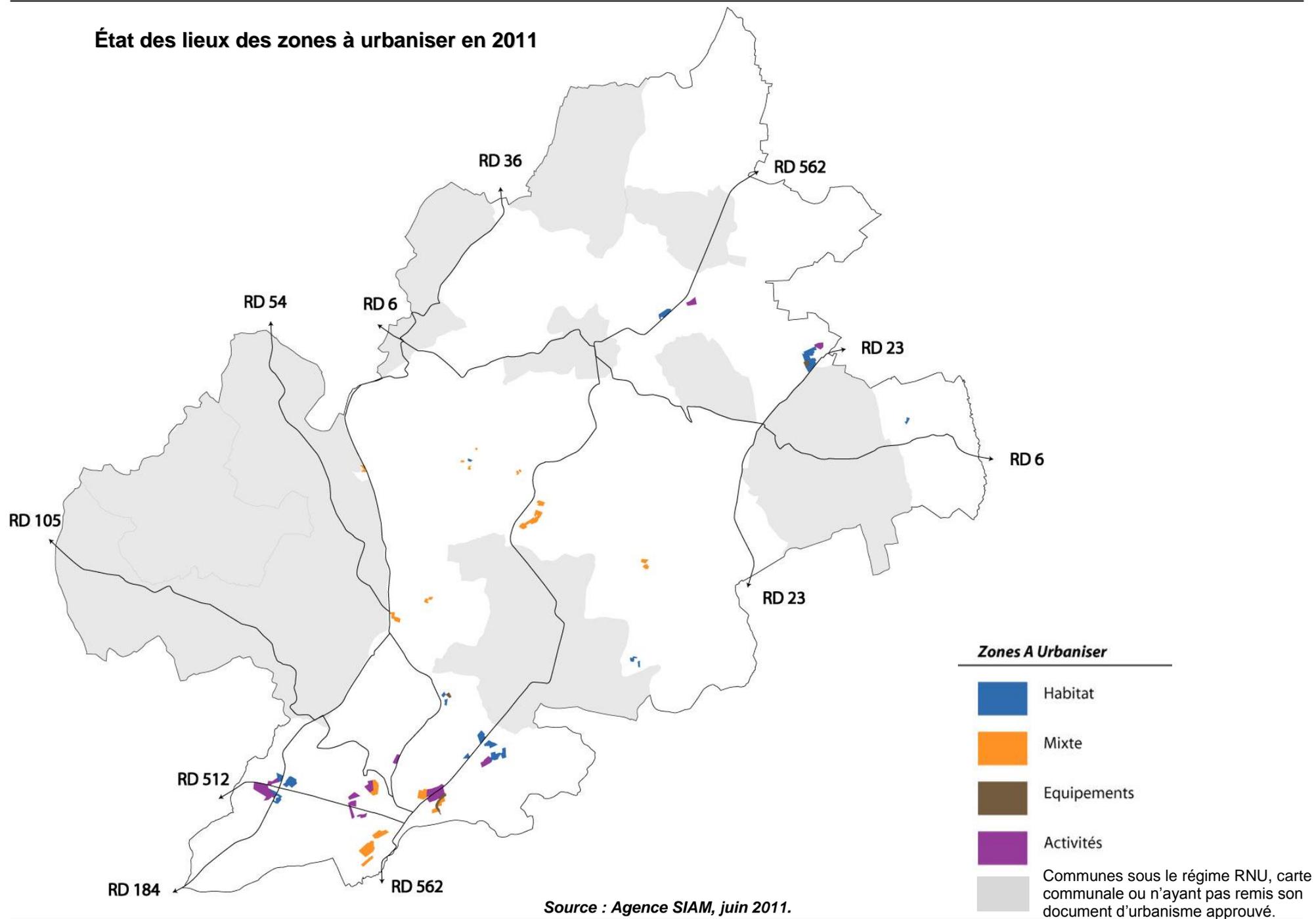
Une analyse des extensions de l’urbanisation projetées dans les documents d’urbanisme communaux, à savoir les POS et PLU opposables, permet de dresser un état des lieux des réserves foncières urbanisables à terme sur le territoire. Certaines communes n’ayant pas communiqué leur document d’urbanisme ou d’autres étant en cours d’élaboration de leur document d’urbanisme, les résultats obtenus sont donc incomplets mais fournissent les grandes orientations et intentions d’extension de l’urbanisation.

	Zone A Urbaniser				
	Habitat	Equipement	Activité	Mixte	TOTAL
Total CC Suisse Normande	33,8	2	8,3	28,6	72,7
Total CC Condé et Druance	48,8	64,5	65	51,71	230,01
SCoT	82,6	66,5	73,3	80,31	302,71

Source : POS/PLU communaux, Agence SIAM, mai 2011.

Au total, ce sont quelques 302,71 hectares qui vont être ouverts à l’urbanisation sur les 10 années à venir. Dans le détail, il ressort que l’habitat et les zones mixtes (habitat + équipements) constituent les destinations premières de ces réserves foncières avec plus de la moitié de la surface totale à urbaniser du territoire. Par ailleurs, cette urbanisation est prévue essentiellement sur des zones déjà équipées c’est-à-dire sur le court terme. Les extensions prévues sur le long terme concernent surtout de l’habitat et des activités.

État des lieux des zones à urbaniser en 2011



Source : Agence SIAM, juin 2011.

3.2 .4. Consommation foncière et maîtrise de l'étalement urbain

	Surfaces artificialisées en 2001	Surfaces artificialisées en 2009	Surf. conso. entre 2001 et 2009
CC Suisse Normande			
Acqueville	24,37	27,04	2,67
Angoville	4,9	5,9	1
Le Bô	11,26	13,74	2,48
Caumont-sur-Orne	6,42	7,83	1,41
Cauville	13,77	15,36	1,59
Cesny-Bois-Halbout	47,18	50,41	3,23
Clécy	172,97	191,19	18,22
Combray	13,31	16,74	3,43
Cossesseville	13,75	15,41	1,66
Croisilles	36,53	44,81	8,28
Culey-le-Patry	24,86	29,85	4,99
Curcy-sur-Orne	38,54	46,21	7,67
Donnay	22,53	24,96	2,43
Espins	19,93	22,56	2,63
Esson	33,58	40,57	6,99
Goupillières	9,64	11,77	2,13
Grimbosq	22,29	23,9	1,61
Hamars	31,19	36,08	4,89
Martainville	11,24	14,49	3,25
Meslay	19,05	23,97	4,92
Les Moutiers-en-Cinglais	43,2	47,94	4,74
Mutrécý	20,31	25,02	4,71
Ouffières	15,98	19,45	3,47
Placy	12,04	15,28	3,24
La Pommeraye	9,38	11,03	1,65
Saint-Lambert	17,12	21,48	4,36
Saint-Laurent-de-Condé	36,28	40,35	4,07
Saint-Martin-de-Sallen	39,42	47,71	8,29
Saint-Omer	15,27	19,93	4,66
Saint-Rémy	70,48	81,59	11,11
Thury-Harcourt	79,7	98,16	18,46
Tournebu	30,23	36,29	6,06
Trois-Monts	27,89	34,61	6,72
Le Vey	10,59	14,02	3,43
Total	1005,2	1175,65	170,45

Le calcul de la consommation foncière sur le territoire a été réalisé à partir de l'analyse des photographies aériennes du territoire, entre 2001 et 2009 sur un logiciel géo référencé (MapInfo).

Les espaces « consommés » en 2001 et en 2009 ont été repérés selon la définition des espaces « artificialisés ». Plus précisément, les enveloppes urbaines prennent en compte tous les espaces bâtis mais aussi les espaces urbains « ouverts » comme les équipements sportifs ou de loisirs de plein air (stades, piscines, golfs, terrains de tennis etc.), les parcs et espaces verts en cœur d'îlots, les parkings bitumés, etc., à partir du constat où les terrains ont été imperméabilisés sur les photos.

Il est ainsi possible d'évaluer la consommation foncière à l'échelle de chaque commune et de comprendre l'évolution de l'usage du sol entre 2001 et 2009.

Les analyses ont été couplées avec l'évolution des emplois et de la démographie (chiffres INSEE RGP 2007 des années 1999 et 2007) ainsi qu'avec le nombre de logements et de locaux commencés (données Sitadel aux dates de 2000 et 2008).

→ Il a été consommé environ **265 hectares** de foncier entre 2001 et 2009 (environ 26,5 ha par an) sur l'ensemble du territoire soit **+ 15 % d'évolution des espaces urbanisés** sur le territoire du SCoT. Sur les 265 hectares consommés, **14,6 hectares ont été destinés à la construction de locaux d'activités (soit 5,5 % de la consommation totale).**

La comparaison entre les deux communautés de communes fait ressortir que la partie Nord du territoire (CC Suisse Normande) a consommé près de 170 hectares entre 2001 et 2009 soit une **augmentation de 17% des espaces artificialisés** sur cette même période. La partie Sud du territoire (CC Pays de Condé et Druance) a consommé près de 95 hectares sur la même période soit une **augmentation de l'ordre de 13% des espaces artificialisés.**

CC Condé Druance			
La Chapelle-Engerbold	14,19	15,62	1,43
Condé-sur-Noireau	272,58	295,25	22,67
Lassy	48,53	58,82	10,29
Lénault	23,37	25,47	2,1
Périgny	5,93	7,98	2,05
Le Plessis-Grimoult	33,93	41	7,07
Pontécoulant	9,18	9,62	0,44
Proussy	42,24	48,78	6,54
Saint-Denis-de-Méré	53,53	62,82	9,29
Saint-Germain-du-Crioult	89,97	106,68	16,71
Saint-Jean-le-Blanc	35,7	39,77	4,07
Saint-Pierre-la-Vieille	41,93	46,61	4,68
Saint-Vigor-des-Mézerets	29,98	32,77	2,79
La Villette	23,22	27,54	4,32
Total	724,28	818,73	94,45



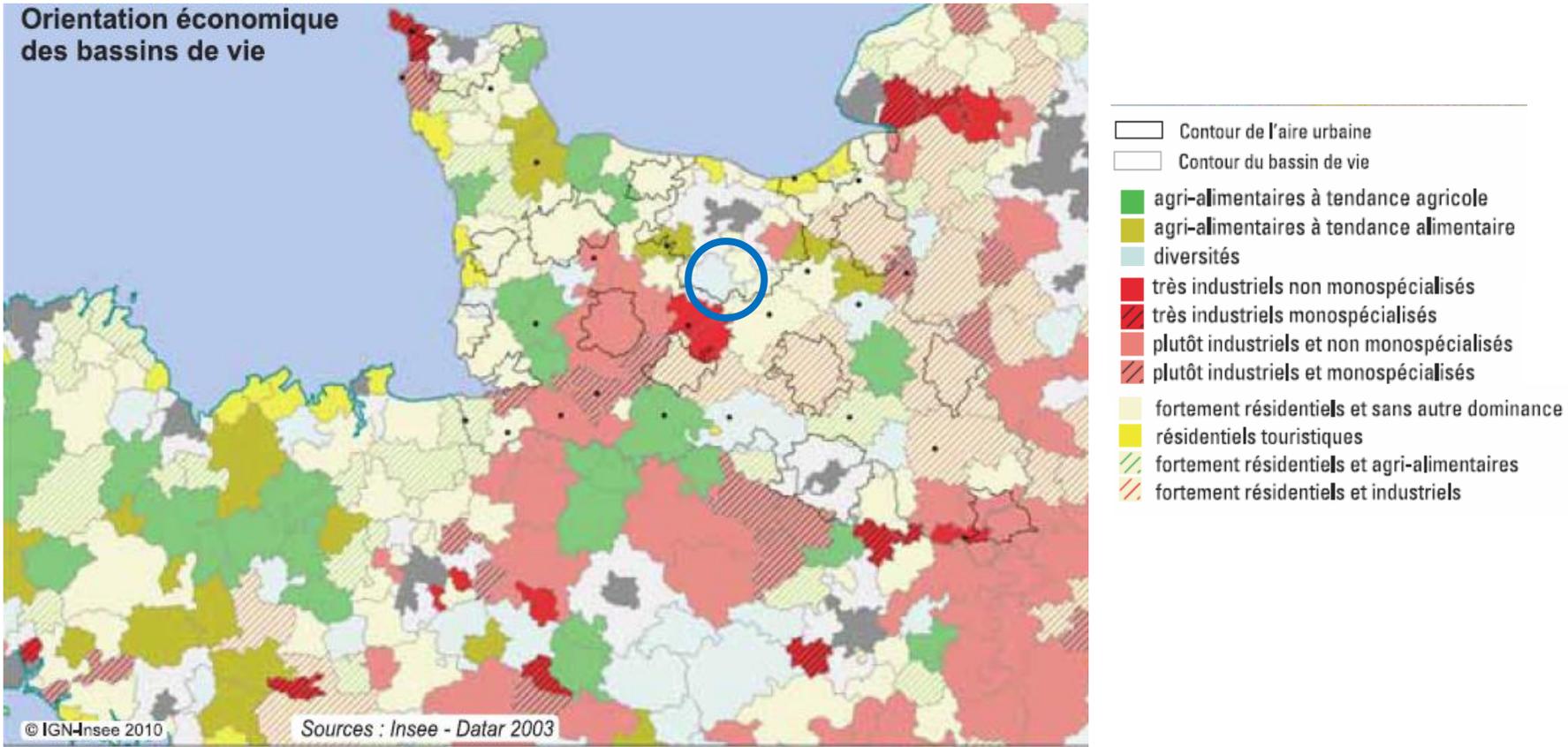
Un contexte économique qui offre de réelles perspectives de développement pour le territoire

- ✓ UN TISSU ÉCONOMIQUE INDUSTRIEL QUI SE DIVERSIFIE.

- ✓ UN POTENTIEL A MOBILISER ET RENFORCER POUR FAIRE FACE A LA PERTE D'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

- ✓ DES SECTEURS D'ACTIVITES TRADITIONNELS A CONFORTER (AGRICULTURE, ARTISANAT) ET UN NOUVEAU SECTEUR A DEVELOPPER (TOURISME)

III – UN CONTEXTE ECONOMIQUE QUI OFFRE DE REELLES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT POUR LE TERRITOIRE



1 – UN TISSU ECONOMIQUE INDUSTRIEL QUI SE DIVERSIFIE

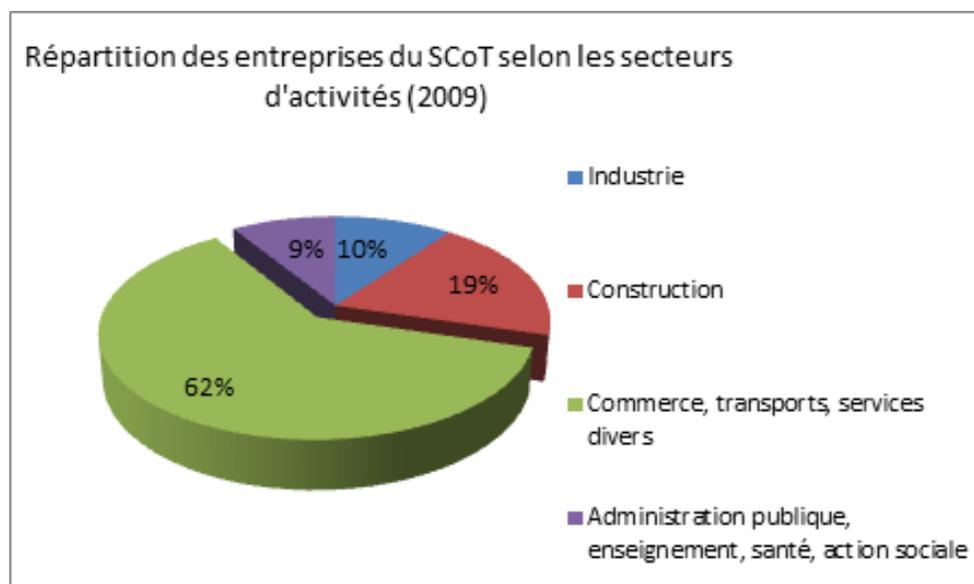
1.1-LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL

1.1.1- Une industrie encore présente malgré la prédominance du secteur tertiaire

Le territoire poursuit sa mutation économique. Même si le secteur tertiaire est prédominant, l'industrie reste particulièrement développée.

Le territoire recense un nombre total de **766 entreprises** au 1^{er} janvier 2009. La majorité de ces entreprises font partie du secteur tertiaire : commerces, transports, services, enseignement, administration publique, la santé et l'action sociale (71%) tandis que le secteur secondaire regroupe 29% des entreprises du territoire.

Le territoire concentre 2,7% des entreprises du Calvados en 2009.



Source : INSEE, recensement de la population 2007 et Traitement : SIAM – Mai 2011

DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2009

CC de la Suisse Normande	Nombre	%
Ensemble	429	100,0
Industrie	40	9,3
Construction	98	22,8
Commerce, transports, services divers	257	59,9
dont commerce et réparation auto.	93	21,7
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	34	7,9

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2009

CC de Condé Intercom	Nombre	%
Ensemble	337	100,0
Industrie	38	11,3
Construction	50	14,8
Commerce, transports, services divers	214	63,5
dont commerce et réparation auto.	87	25,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	35	10,4

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

1.1.2- Répartition des créations d'entreprise sur le territoire

Au total, sur les deux Communautés de Communes du Scot de la Suisse Normande on recense **128 créations d'entreprises en 2009**. Le territoire concentre 2,3% des créations d'entreprise du Calvados en 2009.

**Répartitions des créations d'entreprises en 2009 :
Communauté de Communes de la Suisse Normande et
du Pays de Condé et de la Druance**

DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2009

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	82	100,0	19,1
Industrie	6	7,3	15,0
Construction	13	15,9	13,3
Commerce, transports, servives divers	60	73,2	23,3
dont commerce et réparation auto.	19	23,2	20,4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3	3,7	8,8

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2009

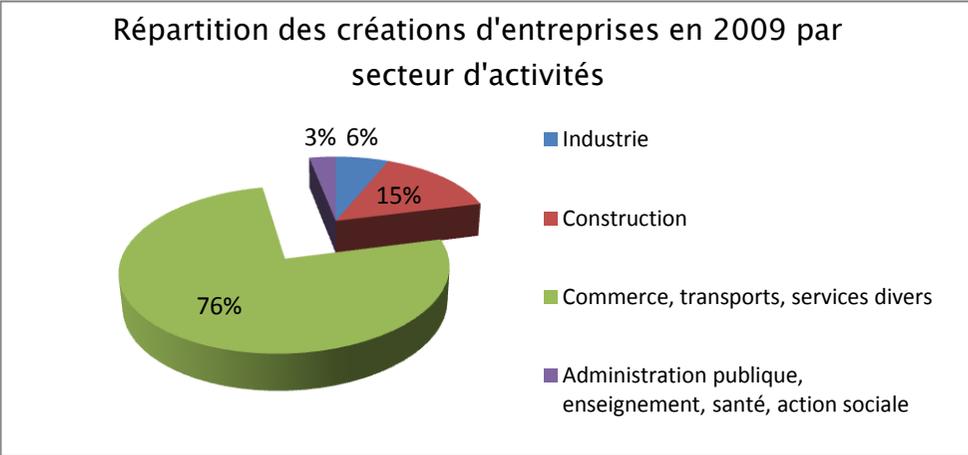
	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	46	100,0	13,6
Industrie	2	4,3	5,3
Construction	6	13,0	12,0
Commerce, transports, servives divers	37	80,4	17,3
dont commerce et réparation auto.	19	41,3	21,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1	2,2	2,9

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

Les secteurs du commerce, du transport et des services a été nettement privilégié avec 76% des créations totales. A l'instar de la répartition des entreprises existantes, la répartition des entreprises nouvelles suit les tendances nationales de la tertiarisation de l'économie. De plus, le territoire du Scot dépasse largement la moyenne départementale des créations d'entreprise dans ce même domaine car le Calvados ne compte que 65,5% de créations d'entreprise dans le secteur tertiaire.

Par ailleurs, 21% des créations d'entreprise sont destinées au secteur secondaire. Cela témoigne de la profonde reconversion menée sur le territoire. L'industrie ne représente plus que 6% des entreprises créées au 1^{ier} janvier 2009 ; ce taux est inférieur à la moyenne départementale puisque le Calvados compte 7,4% de ses créations d'entreprise dans le secteur industriel en 2009.

En ce qui concerne le secteur de la construction, le territoire suit la moyenne départementale qui est de 14,8%.



Source : INSEE, recensement de la population 2007 et Traitement : Agence SIAM – Mai 2011

1.1.3- Structure des établissements du territoire

Rappel définitionnel : Un établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante d'une entreprise, d'après l'INSEE.

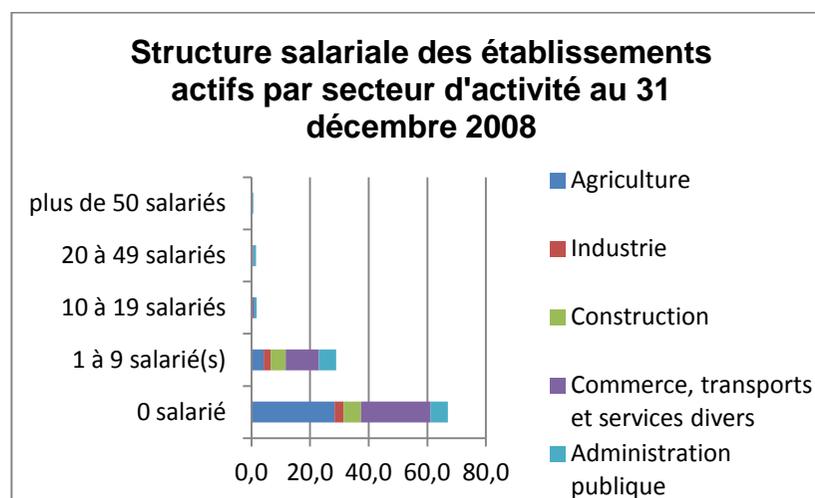
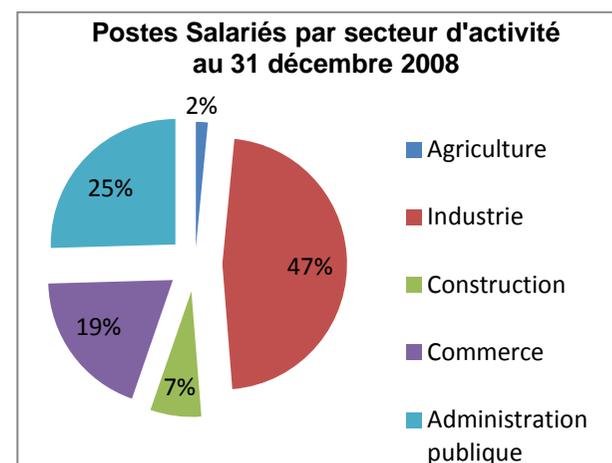
Le territoire concentre un peu plus de 10% des établissements actifs du Calvados. Les services, qui concentrent la majorité des établissements du territoire, sont essentiellement constitués d'établissements de moins de 10 salariés, à hauteur de 23,5% du total. Il en va de même pour les établissements commerciaux, et dans une moindre mesure, pour les établissements du secteur de la construction.

Ainsi, si l'industrie ne représente que 10% des entreprises du territoire, ce secteur représente 47% des postes salariés pourvus sur le territoire. Si la grande majorité des entreprises recensées sur le territoire sont de très petites entreprises de moins de 10 salariés, quelques grosses entreprises sont implantées. Le territoire recense 22 établissements actifs de plus de 50 salariés, dont 11 dans le secteur de l'industrie :

- 5 d'entre elles, situées à Condé-sur-Noireau et comptent plus de 200 salariés (MGI Coutier Métal avec 250 salariés ; Filix Laster avec 275 salariés ; Corlet imprimeur avec 360 salariés ; Maseonilan division dresser produits industriels avec 350 salarié) et Honeywell avec 500 salariés). (Source : www.conde-sur-noireau.com).

Après l'industrie, le secteur comprenant 25% des postes salariés est l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. Sur le territoire du Scot, ce sont majoritairement des établissements avec moins de 10 salariés qui accueillent ces postes.

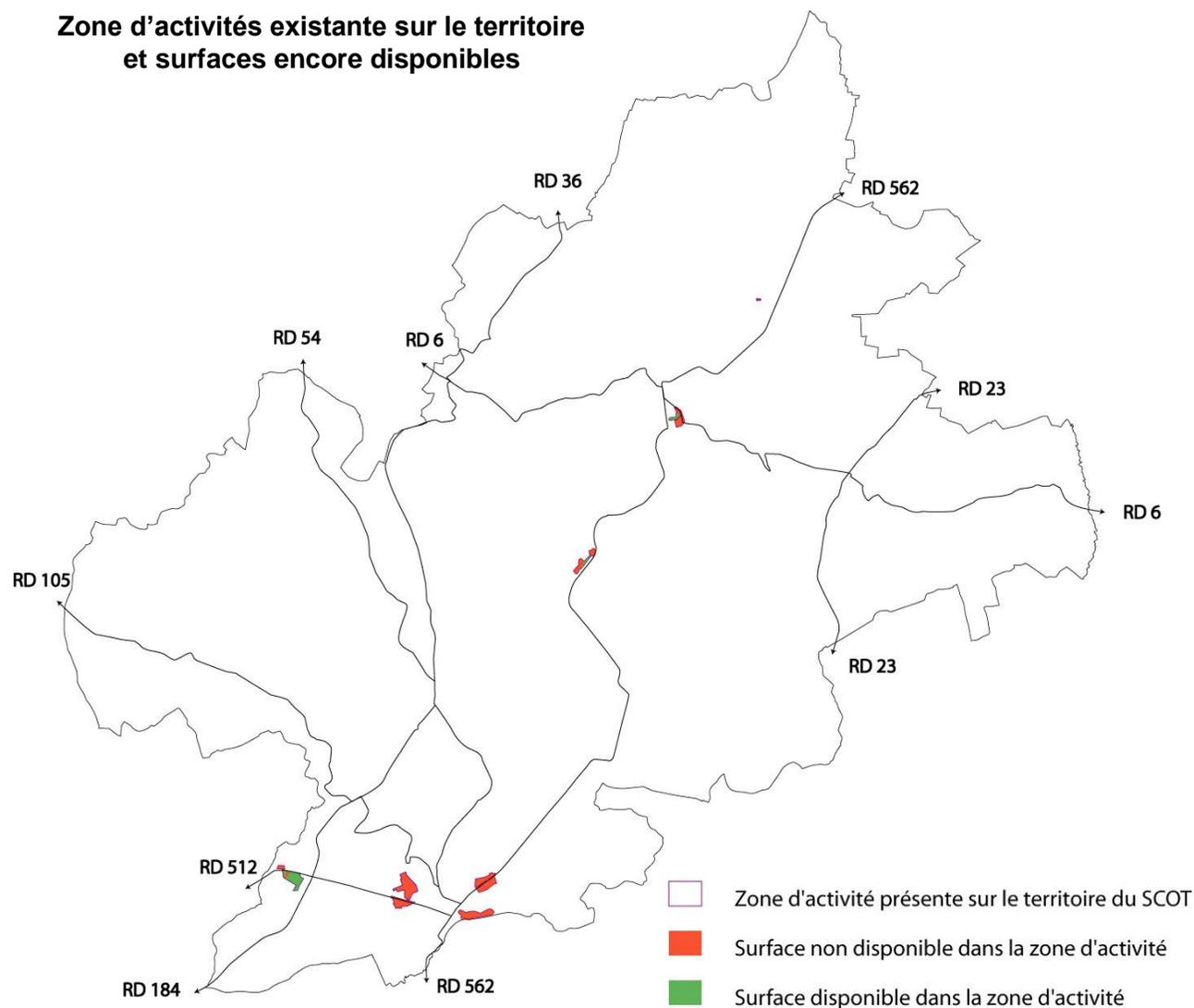
Le secteur tertiaire, quant à lui, pourvoit 19% de l'emploi salarial du territoire et il est composé principalement d'établissements de moins de 10 salariés.



Source : INSEE, 2008.

1.1.4- Zones d'activités et services aux entreprises

Zone d'activités existante sur le territoire et surfaces encore disponibles



Source : Calvados stratégie ZACAL, SIAM, avril 2011

Le territoire du SCoT de la Suisse Normande recense 11 zones d'activités localisées sur sept communes des deux Communautés de Communes :

- **Condé-sur-Noireau** : 4 Zones d'Activités, 71,27 hectares déjà commercialisés,
- **Saint-Germain-du-Crioult** : 2 Zones d'Activités, 19,35 hectares de surface au total, reste environ 15 ha de surfaces disponibles et viabilisées,
- **Saint-Rémy** : 1 Zone d'Activité, 9,43 hectares dont environ 2 ha encore disponibles,
- **Thury-Harcourt** : 1 Zone d'Activité, 5,51 hectares de surface totale, dont la moitié reste disponible,
- **Esson** : 1 Zone d'Activité, 5,79 hectares de surface entièrement commercialisés,
- **Croisilles** : 1 Zone d'Activité, 0,43 hectares entièrement commercialisés.
- **Cesny- Bois- Halbout** : 1 Zone Artisanale, 3,8 hectares de surface dont 1,4 Ha déjà commercialisés,

Le développement des zones d'activités du territoire est principalement organisé autour du pôle de Condé-sur-Noireau. Cette commune dispose encore d'environ 20 hectares viabilisés commercialisables.

Deux extensions sont toutefois prévues sur les zones de Thury-Harcourt et Saint-Rémy.



Entreprises de la Zone d'Activités de Saint-Germain-du-Crioult

Aujourd'hui, au moins six communes ont un projet de création ou d'extension de Zone d'Activités :

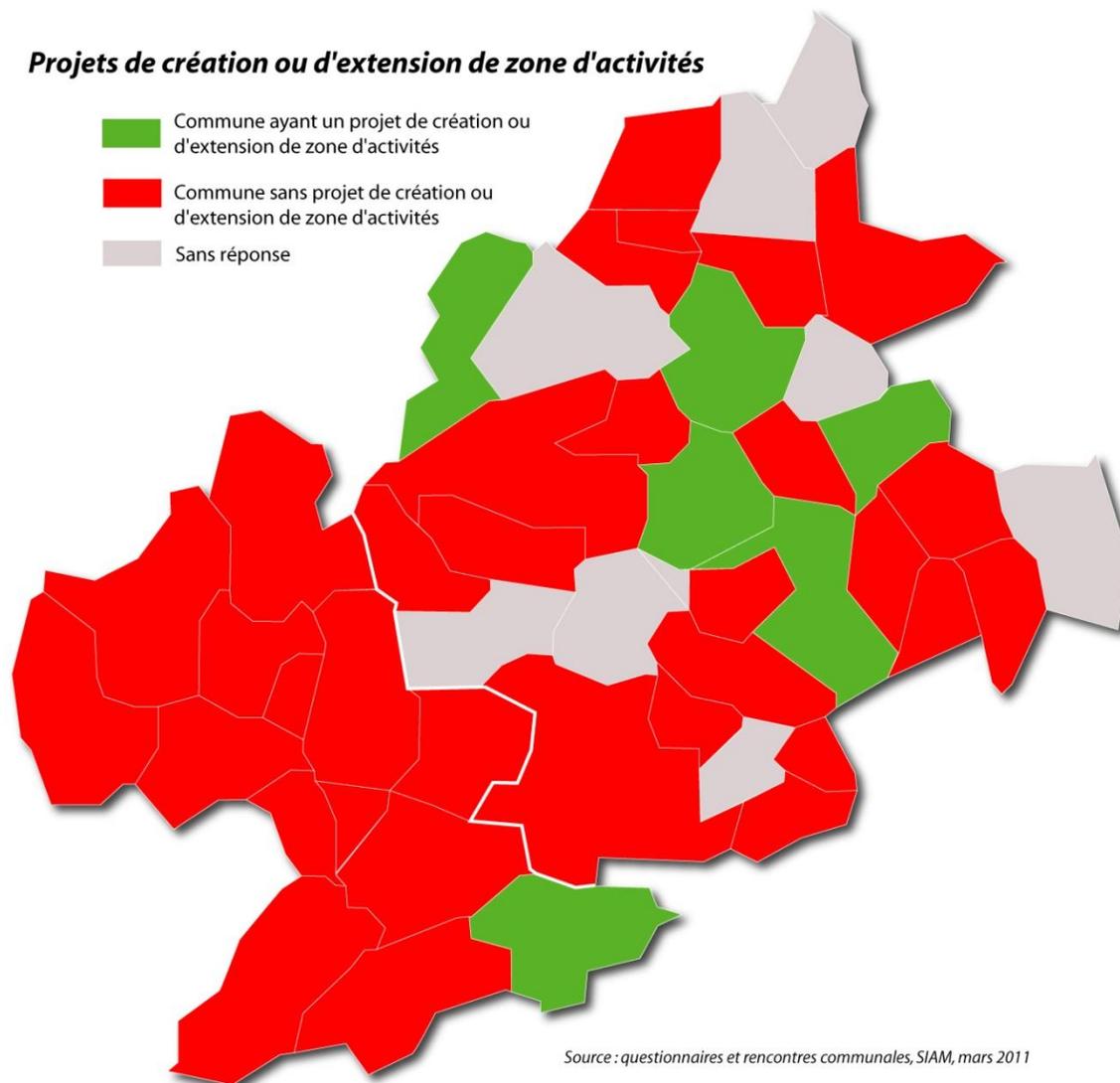
Extension	Création
3 projets	3 projets
Esson St Denis de Méré: 7 ha Cesny Bois Halbout : 2,4 ha	Croisilles: ?? ha Donnay : 1,6 ha Hamars : 20 ha <small>(ferme photovoltaïque)</small>
31 hectares	

Hors agglomération de Caen, on constate que les pôles de Falaise et de Vire disposent de zones d'activités importantes (158,5 hectares de surface totale à Falaise dont 25,72 ha disponibles et 220 hectares au total à Vire dont 18,4 ha disponibles).

Si **Vassy**, **Aunay-sur-Odon** et **Potigny** disposent de petites zones, **Villers-Bocage** contient par contre une zone importante en bordure de l'autoroute A84 (74,4 hectares au total dont environ 16 hectares encore disponibles).

► Le territoire du SCoT de la Suisse Normande, situé au cœur des grands pôles régionaux dispose toutefois d'une capacité certaine à accueillir de nouvelles entreprises. La proximité des axes routiers restant un critère déterminant pour l'attraction économique et l'implantation de nouvelles structures.

Projets de création ou d'extension de zone d'activités

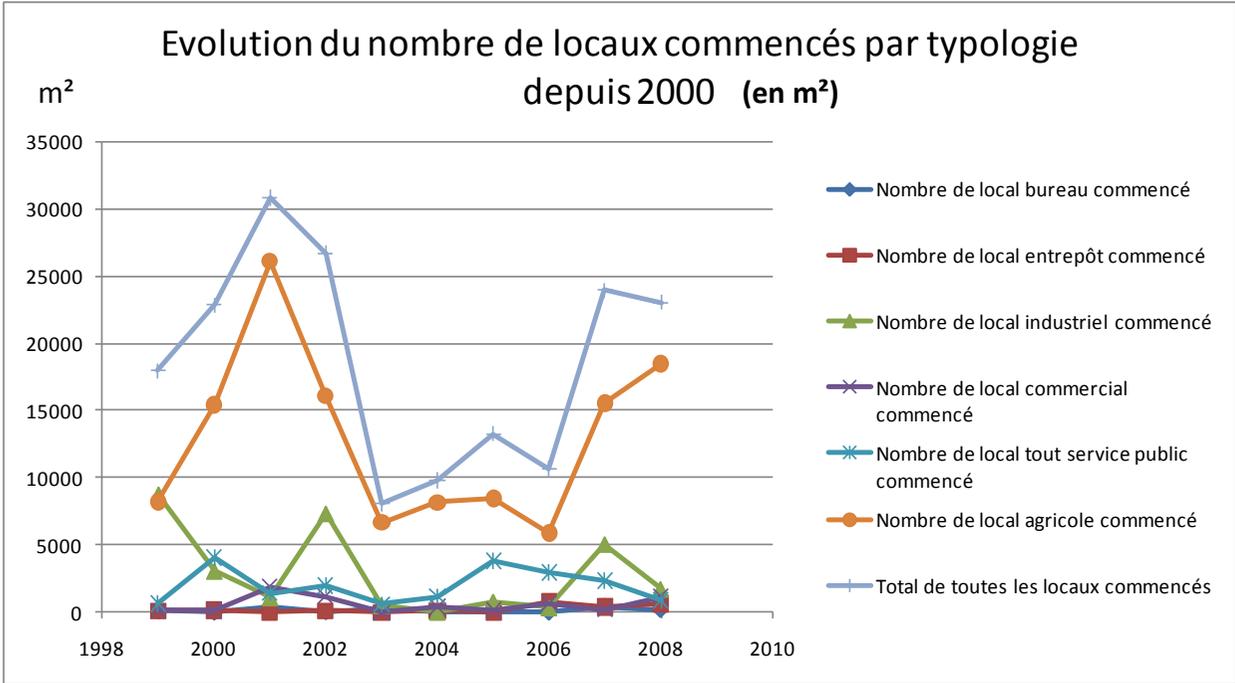


Source : questionnaires et rencontres communales, SIAM, mars 2011

1.2- UNE REPRISE (PONCTUELLE ?) DU DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Après une forte diminution du rythme de construction de locaux sur le territoire entre 2000 et 2003, une reprise importante de l'activité a vu le jour à partir de 2006 avec un doublement du rythme de construction. Cette accélération est notamment à mettre au crédit de l'augmentation des constructions des locaux à vocation agricole (environ 10 000 m²) et industrielle (4 736 m²). Le secteur de la construction de locaux a connu une légère baisse en 2008 principalement dû à la baisse de construction des locaux destinés au service public qui stagnait autour des 2 500 m² de construction depuis 2005.

La construction de nouveaux locaux suit une tendance en dent de scie sur le territoire avec un premier ralentissement influencé par la crise économique de 2001 qui a entraîné une baisse vertigineuse de construction (- 22 791 m² entre 2001 et 2003). A noter que l'activité de construction de locaux à usage « service public » a permis d'augmenter le nombre de construction de locaux entre 2003 et 2005 avec plus de 3 200 m² réalisés.



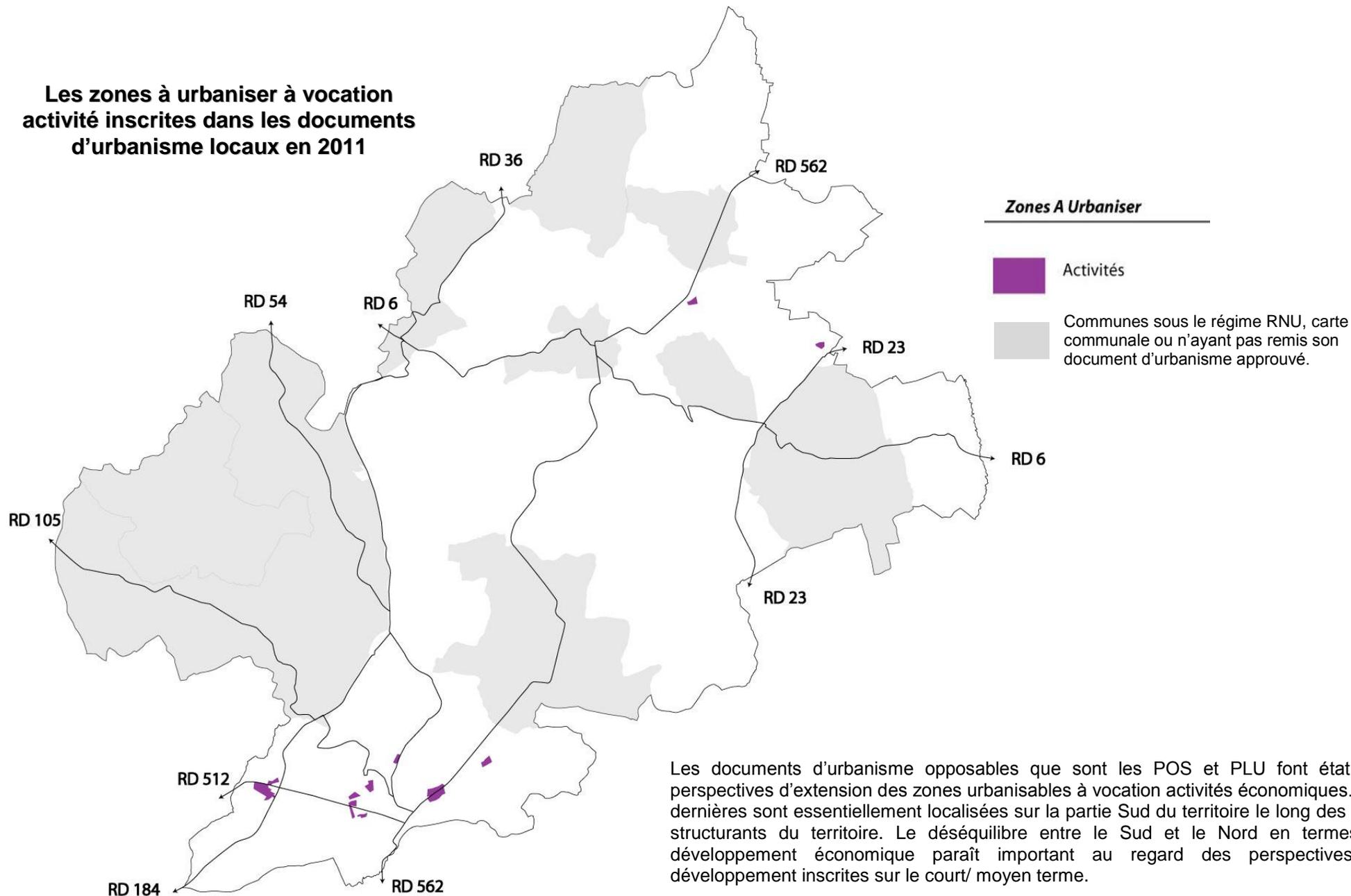
Source : SITADEL 1999 – 2008, traitement statistiques SIAM, Juin 2011

Locaux commencés par types d'activités de 1999 à 2008 (en m²)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
BUREAU	94	0	336	30	274	0	36	0	437	195
ENTREPOT	114	135	0	106	0	99	0	809	386	623
INDUSTRIE	8785	3057	1073	7354	497	0	785	333	5069	1716
COMMERCE	125	162	1911	1146	0	400	159	692	192	1153
SERVICE PUBLIC	648	4057	1425	1961	597	1146	3805	2954	2347	867
AGRICULTURE	8199	15423	26095	16091	6681	8162	8467	5886	15533	18501
Total des locaux commencés (m ²)	17965	22834	30840	26688	8049	9807	13252	10674	23964	23055

1.3. DES PERSPECTIVES D'EXTENSION DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

Les zones à urbaniser à vocation activité inscrites dans les documents d'urbanisme locaux en 2011



Les documents d'urbanisme opposables que sont les POS et PLU font état des perspectives d'extension des zones urbanisables à vocation activités économiques. Ces dernières sont essentiellement localisées sur la partie Sud du territoire le long des axes structurants du territoire. Le déséquilibre entre le Sud et le Nord en termes de développement économique paraît important au regard des perspectives de développement inscrites sur le court/ moyen terme.

Source : Documents d'urbanisme communaux, Agence SIAM, mai 2011

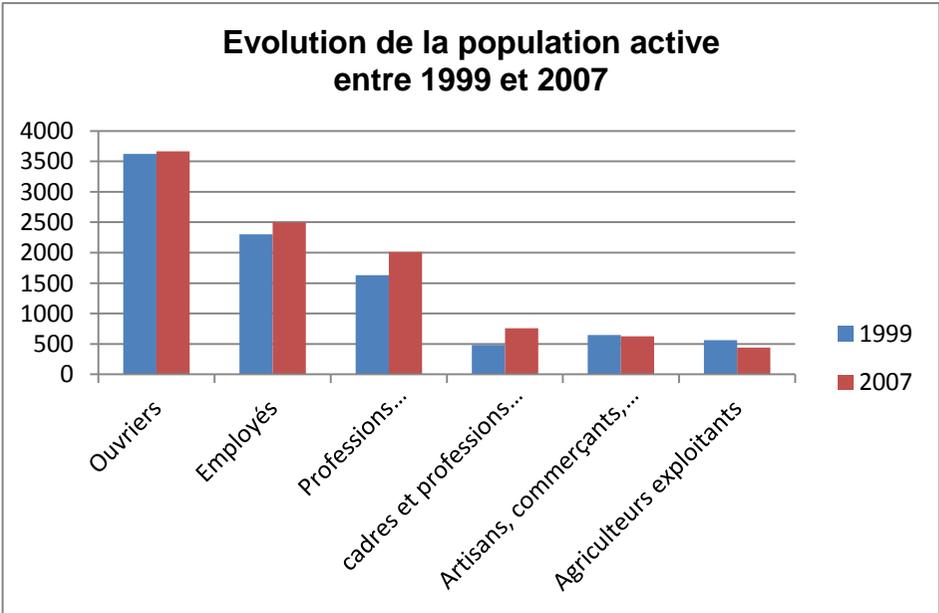
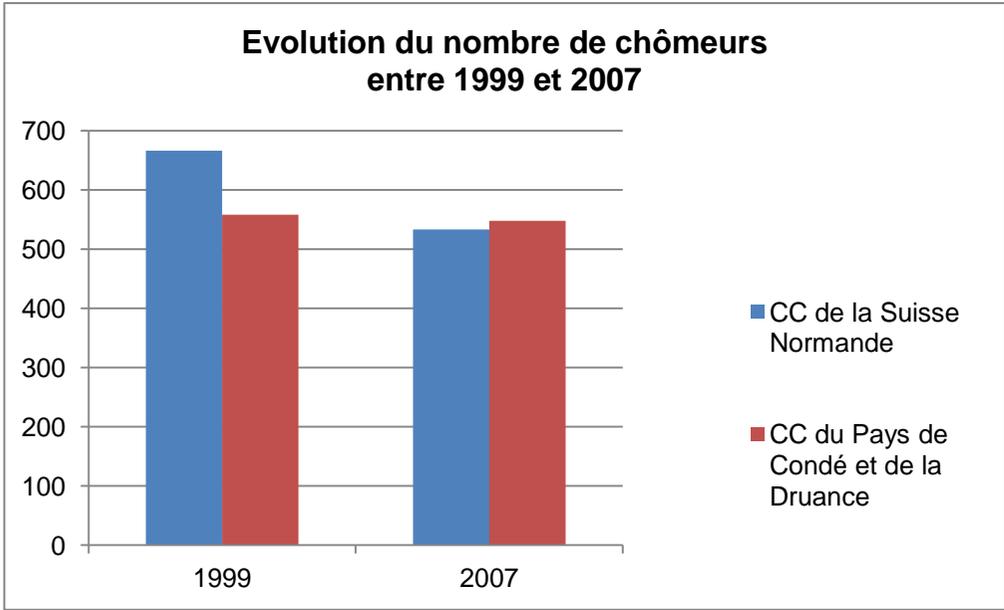
2 – UN POTENTIEL A RENFORCER POUR SOUTENIR L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE FRAGILE DU TERRITOIRE

L'analyse comparative des recensements INSEE de 1999 et de 2007 fait apparaître une nette augmentation de la population active notamment au sein de trois catégories socio- professionnelles : les employés ; les professions intermédiaires ; et les cadres/ professions intellectuelles supérieures. A l'opposé, la part de population active regroupant ouvriers et les artisans stagne sur la même période. Concernant la structure de la population active du territoire, les actifs (occupés ou au chômage) représentent 72% de la population âgée de 15 à 64 ans. Ce taux est semblable à la moyenne départementale qui s'élève à 70,9%.

Pour ce qui est du taux de chômage et de son évolution, le territoire connaît un taux également similaire à celui du Calvados qui est de 10,9%. En revanche, nous pouvons constater une différence entre la Communauté de Communes de la Suisse Normande et la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance qui accueille respectivement 9,4% et 13 % de chômeurs en 2007.

Toutefois, tandis que le taux de chômage stagne sur la Communauté de Communes de Condé depuis 1999 (12,9% contre 13% en 2007), la Communauté de Communes de la Suisse Normande constate une diminution de son taux de chômage entre 1999 et 2007 (13,1% en 1999 contre 9,4% en 2007).

En termes de valeur, ce sont les pôles urbains et ruraux qui constituent à la fois les plus grands pourvoyeurs d'emplois et les plus importantes concentrations de chômeurs. Le taux d'emploi y est donc inférieur à celui rencontré dans les zones périurbaines et rurales.



3 – LES SECTEURS D’ACTIVITE AGRICOLE ET TOURISTIQUE : DEUX CRENEAUX PREGNANTS POUR LE TERRITOIRE

3.1- L’AGRICULTURE : ETAT DES LIEUX ET ENJEUX

Orientations technico-économiques des exploitations agricoles en 2000 et leurs évolutions depuis 1988

Communauté de Communes du Pays de Condé et de Druance

Communauté de Communes de la Suisse Normande

Orientation technico-économique des exploitations					Orientation technico-économique des exploitations				
	Exploitations		Superficie agricole utilisée (ha)			Exploitations		Superficie agricole utilisée (ha)	
	2000	1988	2000	1988		2000	1988	2000	1988
Ensemble	270	385	10 840	11 017	Ensemble	413	550	15 901	16 696
dont : grandes cultures	10	10	364	293	dont : grandes cultures	35	57	2 407	2 454
légumes, fruits, viticulture	c	4	c	115	légumes, fruits, viticulture	12	17	171	87
bovins	170	295	7 369	8 658	bovins	174	283	8 683	8 565
autres animaux	35	31	338	260	autres animaux	99	86	656	697

Source : AGRESTE, recensements agricoles 1988 et 2000

Source : AGRESTE, recensements agricoles 1988 et 2000

Les dernières données relatives au RGA 2010, traitées par les Chambres d’Agriculture n’étant pas encore communiquées, le volet agricole a été réalisé selon les dernières données disponibles, à savoir celles de 2000.

Le SCoT de la Suisse Normande est un territoire fortement marqué par l’agriculture et par l’économie qui en découle (filière agroalimentaire, produits du terroir, gastronomie et restauration, tourisme, export...). Au total, ce sont plus de 680 exploitations agricoles qui sont présentes en 2000 sur les 48 communes avec plus de 26 700 hectares de surfaces agricoles utilisées soit 67,5% de la superficie totale du territoire, ce qui démontre l’importance de cette activité, autant en termes de nombre d’exploitations que sur les surfaces utilisées.

L’élevage des bovins est l’activité principale du secteur et consomme la grande majorité des terres utilisées par l’agriculture (*agriculture extensive*). Depuis 1988, nous pouvons constater une baisse des exploitations (qui semble d’ailleurs se confirmer sur la période 2000/ 2010 après entretiens auprès des communes) puisqu’il était recensé 935 exploitations en 1988 et plus de 27 700 hectares de surfaces utilisées. Cette évolution, importante au niveau du nombre d’exploitations, est nuancée par la moindre réduction des surfaces utilisées. Ce phénomène peut être expliqué par les regroupements agricoles qui ont dû s’effectuer sur le territoire entre ces deux dates.

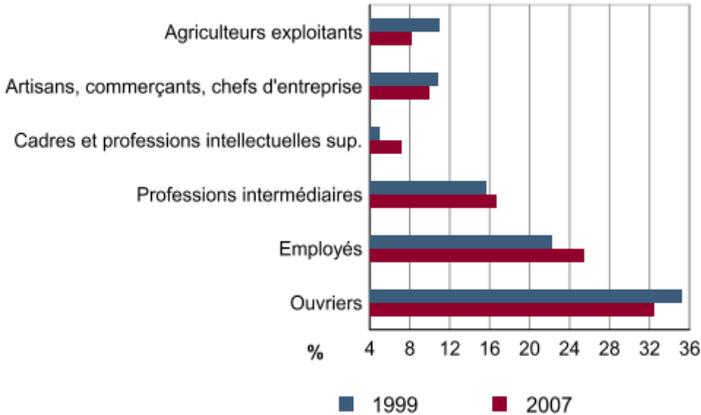
Communauté de Communes de la Suisse Normande

EMP T7 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2007

	Nombre	%
Ensemble	2 844	100,0
Agriculteurs exploitants	233	8,2
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	283	9,9
Cadres et professions intellectuelles sup.	203	7,1
Professions intermédiaires	477	16,8
Employés	724	25,5
Ouvriers	925	32,5

Source : Insee, RP2007 exploitation complémentaire lieu de travail.

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



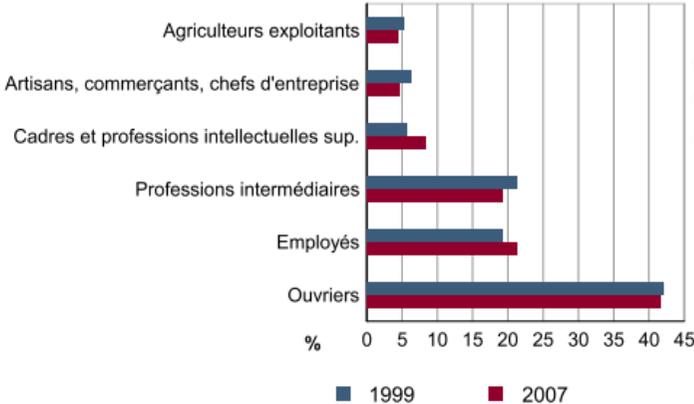
Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations complémentaires lieu de travail.

EMP T7 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2007

	Nombre	%
Ensemble	4 649	100,0
Agriculteurs exploitants	211	4,5
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	218	4,7
Cadres et professions intellectuelles sup.	389	8,4
Professions intermédiaires	901	19,4
Employés	989	21,3
Ouvriers	1 942	41,8

Source : Insee, RP2007 exploitation complémentaire lieu de travail.

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations complémentaires lieu de travail.

Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance

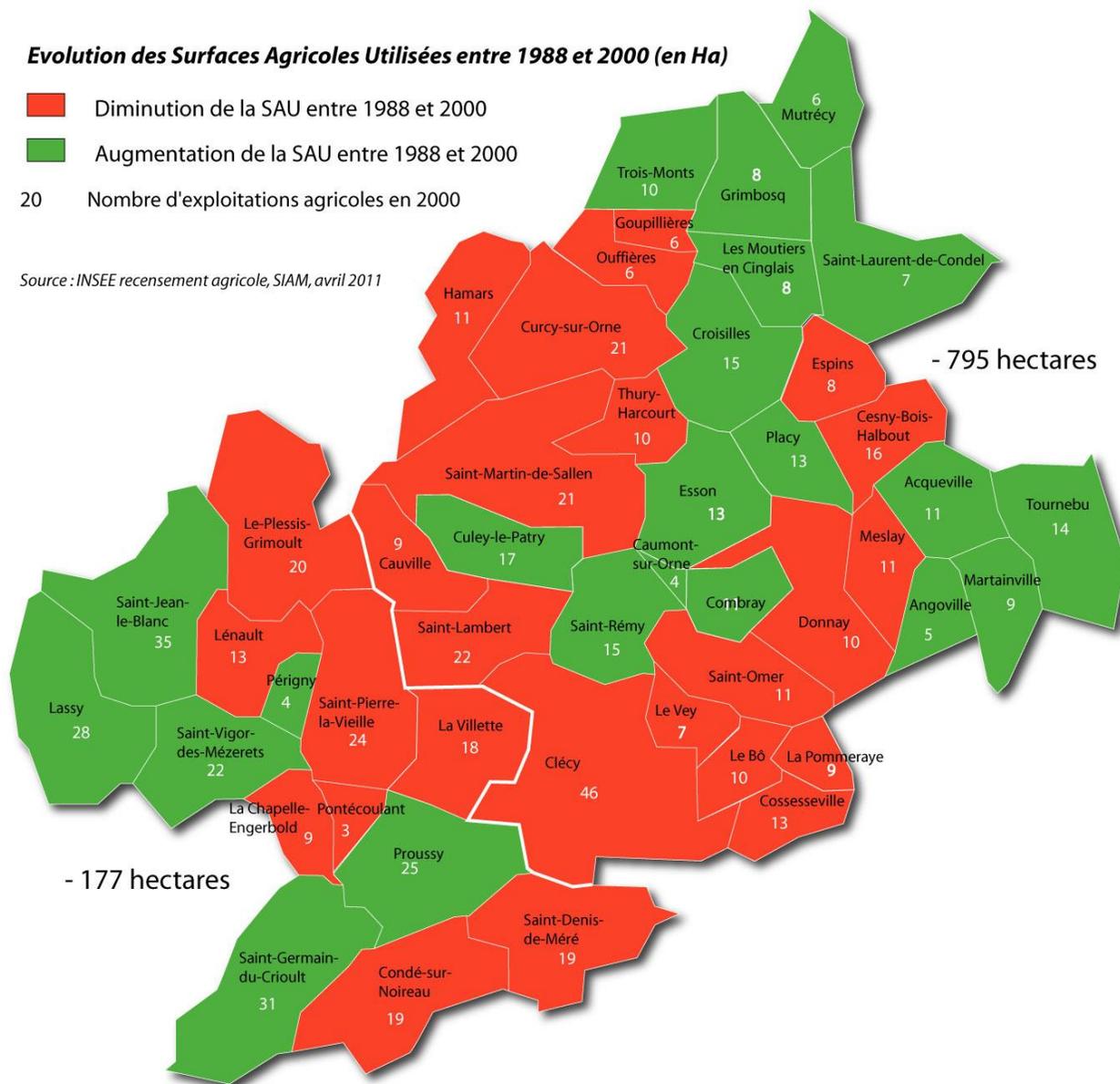
Les agriculteurs exploitants représentent **environ 7%** des agriculteurs exploitants du Calvados. Les agriculteurs exploitants (au sens de l'INSEE) représentent **presque 6% de la population active** sur le territoire du SCoT, très au-dessus de la moyenne régionale (1,6%) et nationale (2,2%).

Evolution des Surfaces Agricoles Utilisées entre 1988 et 2000 (en Ha)

- Diminution de la SAU entre 1988 et 2000
- Augmentation de la SAU entre 1988 et 2000

20 Nombre d'exploitations agricoles en 2000

Source : INSEE recensement agricole, SIAM, avril 2011



La carte ci-contre montre la répartition des exploitations sur l'ensemble du territoire, par communes ainsi que l'évolution des Surfaces Agricoles Utilisées depuis 1988.

22 communes ont connu une augmentation de leurs surfaces utilisées sur cette période tandis que 26 communes ont vu leurs surfaces agricoles utilisées diminuer.



Vue aérienne de la boucle du Hom

Notons que le Conseil Général du Calvados am is en place le second Plan Agricole et Rural. Son objectif est de :

- Développer le dynamisme agricole et rurale ;
- Améliorer la gestion environnementale des territoires ruraux ;
- Valoriser les produits agricoles de qualité du Calvados.

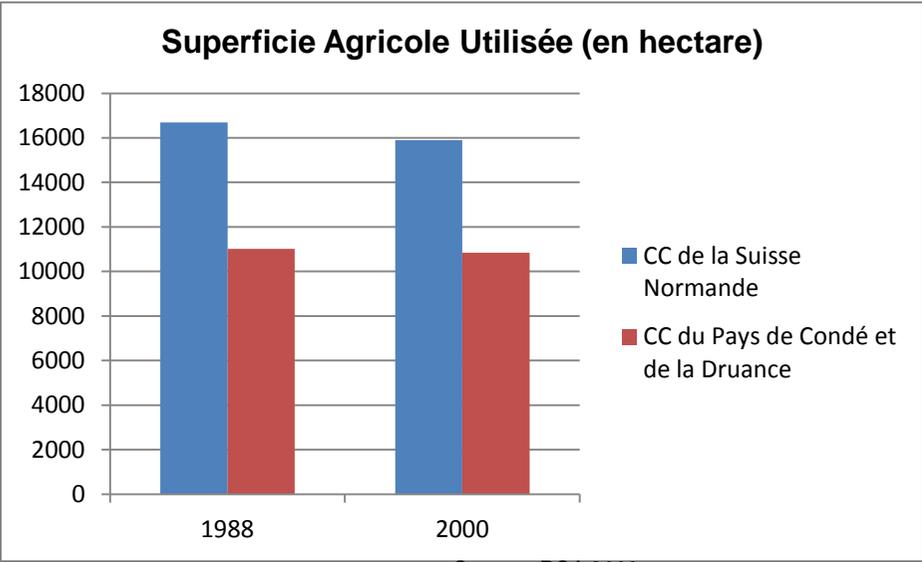
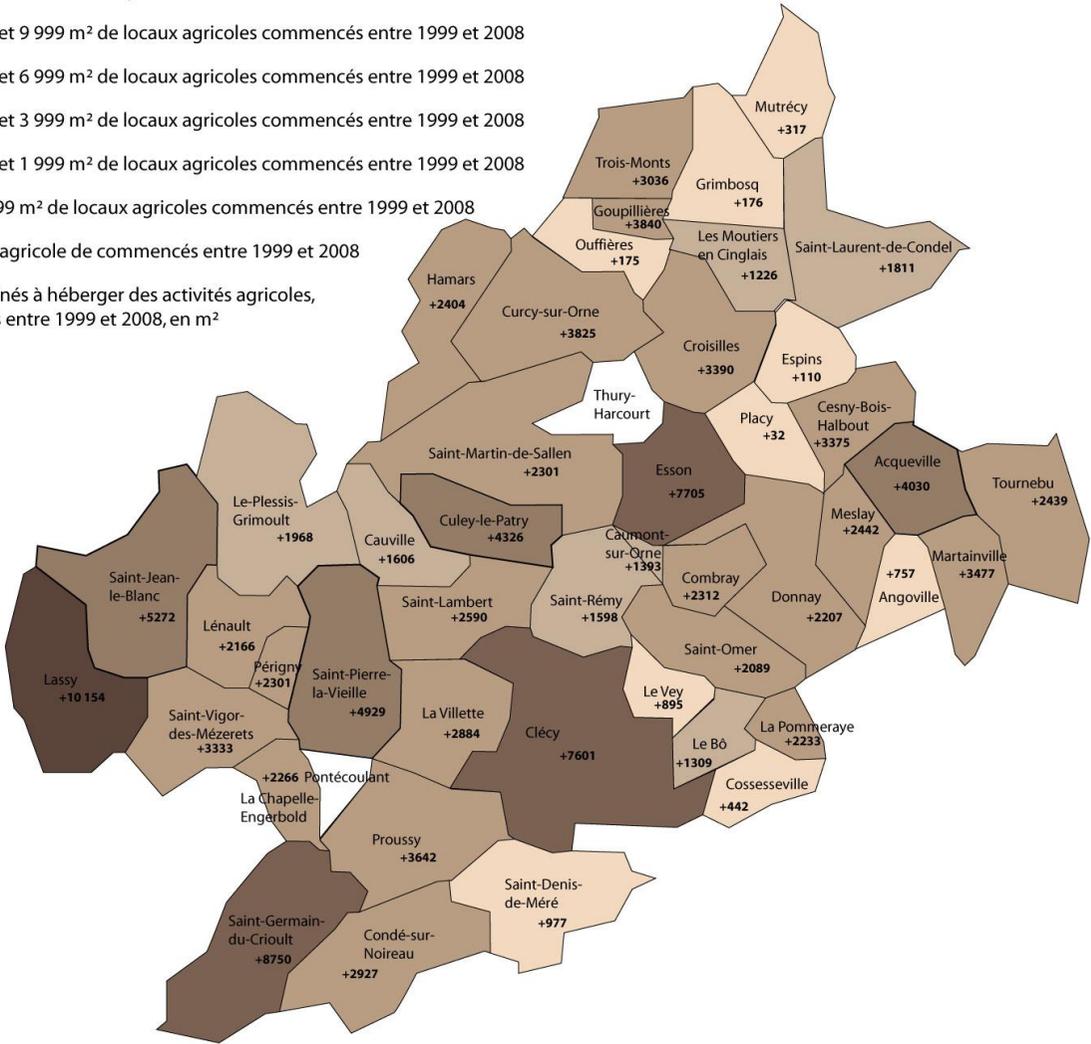
Un Plan Agricole Départemental (PAD) du Calvados a également été adopté en juillet 2008, il a pour objet la définition du cadre général de la politique agricole du département pour les années à venir.

12,9 hectares de locaux neufs destinés aux activités agricoles ont été réalisés entre 1999 et 2008 sur le territoire avec une nette reprise depuis 2006 (la création a été faible entre 2003 et 2006 avec les chiffres les plus bas de ces dix dernières années), ce qui démontre un certain dynamisme de la filière.

La répartition de ces nouveaux locaux agricoles est plutôt homogène. On constate toutefois que Thury-Harcourt, un des pôles majeurs du territoire n'a accueilli aucun nouveau local agricole sur son territoire et que les communes qui ont accueilli le plus de réalisation de locaux à vocation agricole sont majoritairement localisés sur la Communauté de Communes du Pays Condé et Druance.

Répartition des locaux agricoles commencés entre 1999 et 2008

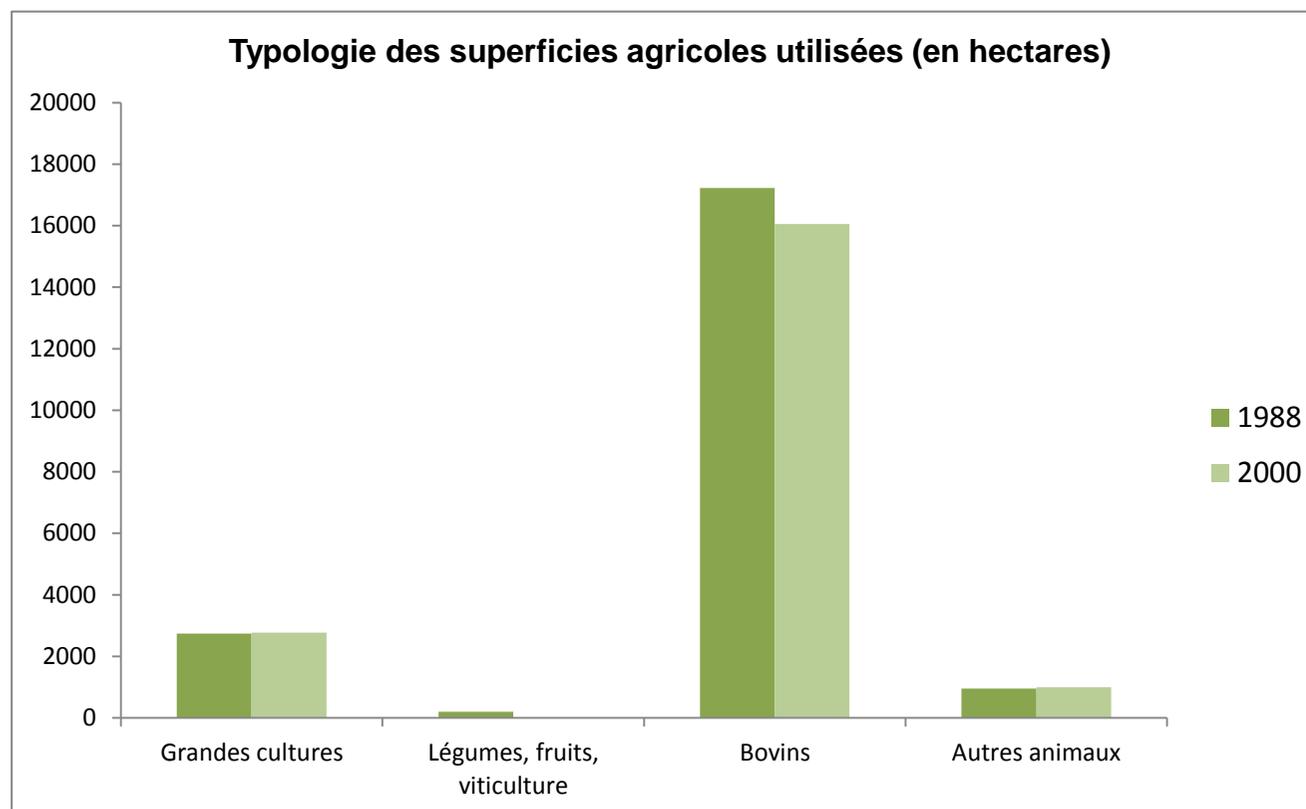
- + de 10 000 m² de locaux agricoles commencés entre 1999 et 2008
 - entre 7 000 et 9 999 m² de locaux agricoles commencés entre 1999 et 2008
 - entre 4 000 et 6 999 m² de locaux agricoles commencés entre 1999 et 2008
 - entre 2 000 et 3 999 m² de locaux agricoles commencés entre 1999 et 2008
 - entre 1 000 et 1 999 m² de locaux agricoles commencés entre 1999 et 2008
 - entre 1 et 999 m² de locaux agricoles commencés entre 1999 et 2008
 - aucun local agricole de commencés entre 1999 et 2008
- +895 locaux destinés à héberger des activités agricoles, commencés entre 1999 et 2008, en m²



Source : SITADEL, SIAM, mars 2011

Les surfaces agricoles utilisées sont principalement destinées à l'élevage des bovins et s'explique notamment par les caractéristiques paysagères du territoire de la Suisse Normande. Dans un second temps l'exploitation de grandes cultures telles que le blé ou l'orge prennent le relais sur l'élevage. L'élevage de bovins a vu sa superficie agricole utilisée diminuer de près de 1 000 hectares entre 1988 et 2000, tandis que l'exploitation des grandes cultures et l'élevage d'autres animaux sont restés au même niveau sur la même période.

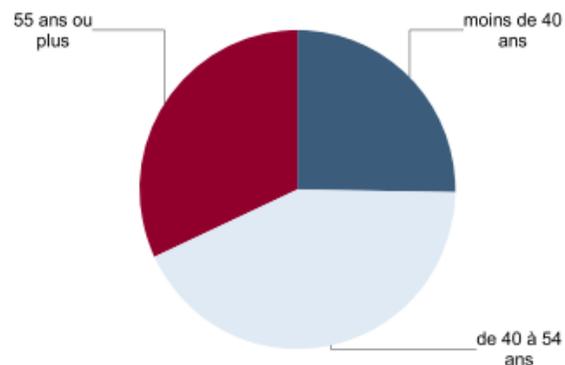
La Communauté de Communes de la Suisse Normande dispose d'une Superficie Agricole Utilisée plus importante que celle observée sur la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance. Cependant, entre 1988 et 2000, la Communauté de Communes de la Suisse Normande connaît une plus forte baisse de sa surface agricole que la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance. Ce phénomène peut vraisemblablement s'expliquer pour partie par la labellisation « pôle d'excellence rurale » de 2006. Cette labellisation a permis développer plus de 350 projets locaux, créateurs d'emploi, d'après l'étude de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Caen, datant de 2007.



Source : AGRESTE, recensement agricole 1988 et 2000

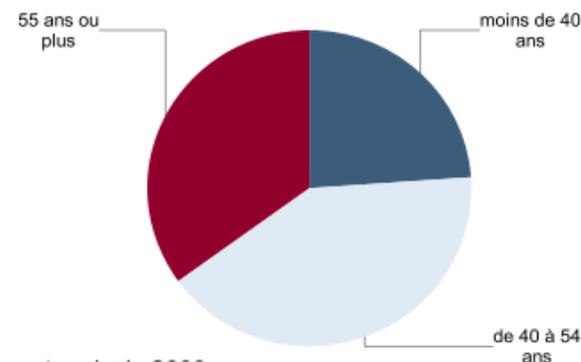
Communauté de Communes de la Suisse Normande

Répartition des chefs d'exploitation et coexploitants selon l'âge en 2000



Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance

Répartition des chefs d'exploitation et coexploitants selon l'âge en 2000



Source : AGRESTE, recensement agricole 2000

Un vieillissement des chefs d'exploitations

La pérennité de certaines exploitations agricoles peut être mise en cause au regard de l'âge moyen des chefs d'exploitations qui arrivent majoritairement à proximité de l'âge de la retraite.

Seuls 25% environ des chefs d'exploitation ou coexploitants étaient âgés de moins de 40 ans lors du recensement agricole de 2000 par l'AGRESTE. Une majorité des chefs d'exploitation ou des coexploitants ont entre 40 et 54 ans. Il reste ainsi 35% d'exploitants âgés de 55 et plus et qui sont sujet à être à la retraite dans les 10 ans à venir. Ce chiffre peut expliquer pour partie la diminution du nombre d'exploitation sur le territoire.

Concernant les reprises d'exploitations la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance semble être moins impactée que la Communauté de Communes de la Suisse Normande.

Les exploitations du territoire sont principalement des structures familiales, à taille plutôt réduite. Ainsi, les productions moyennes (lait-viande bovine) ou même la Surface Agricole Utilisée sont en deçà des standards départementaux.

Sur le territoire de Condé Intercom, 41% des exploitations affirment ne pas avoir arrêté de décision concernant leur avenir pour différentes raisons :

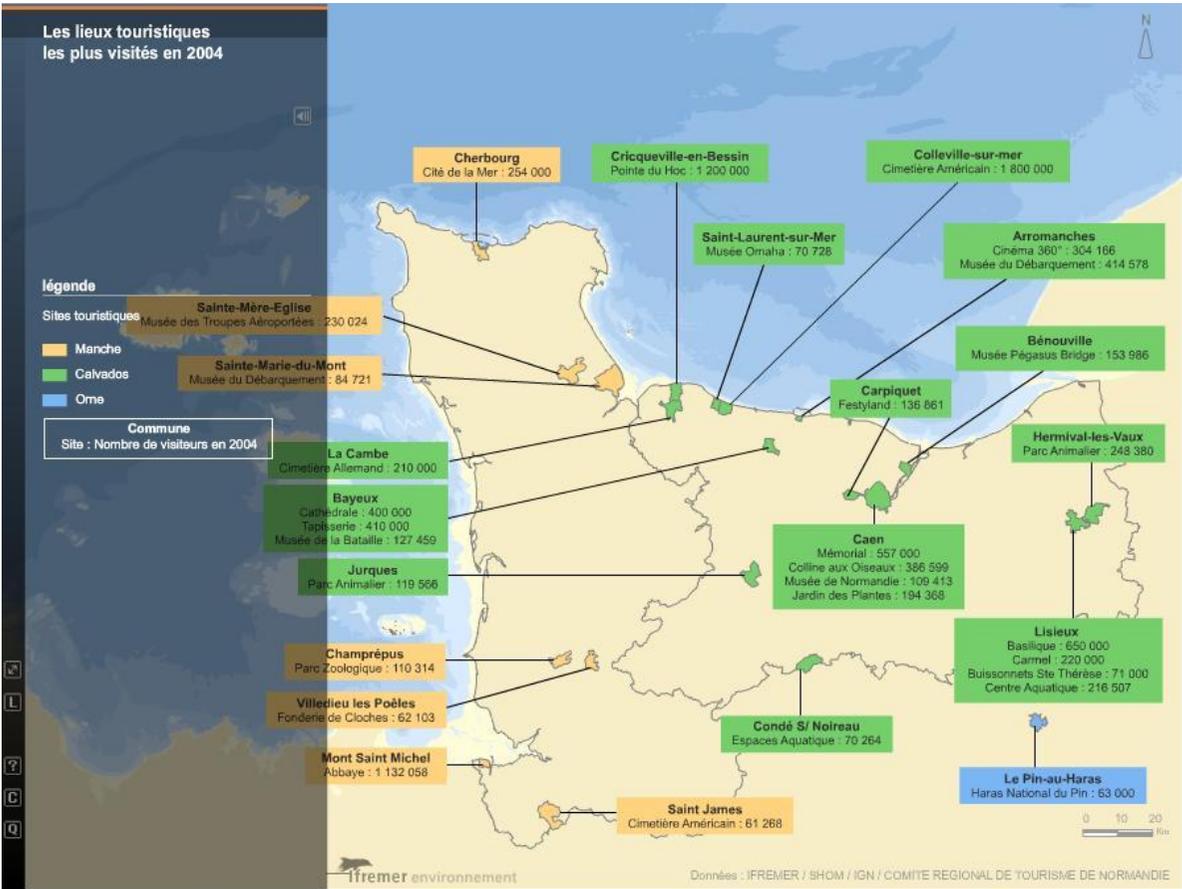
- Avec une moyenne d'âge de 55 ans, ils ont encore au moins 5 ans d'activité. Ils n'ont pas encore envisagé la cessation d'activité et par conséquent le mode de cession de leur exploitation ;
- La conjoncture 2009 très délicate voire catastrophique, la nouvelle PAC 2013 : il est très compliqué d'avoir une vision à moyen et long terme ;
- Le tracé de la 2x2 voies Caen-Flers inquiète plusieurs exploitants. Ils ne savent pas encore exactement à quel point leur exploitation sera impactée, impossible donc de projeter une transmission ;

Sur la Communauté de Communes de la Suisse Normande, le taux de transmission aux enfants est également très élevé : plus d'une exploitation sur 2 sera reprise par un/des enfants. Par ailleurs, une exploitation sur 5 sera transmise à un jeune Hors Cadre Familiale, que ce soit pour une mise en société (4/7), ou pour une installation individuelle (3/7). Aussi pour ces 7 exploitations, 4 inscriptions au Répertoire Départ-Installation (RDI) ont été enregistrées. Au total, 70% des exploitations sont transmises à des jeunes repreneurs (installation individuelle ou sociétaire).

Source : étude ADASEA du Calvados

3.2- PERENNISER L'EXPLOITATION DU FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

Le territoire est proche de la côte normande qui attire de nombreux touristes (la Côte Fleurie, la Côte de Nacre ou encore la Côte de Grâce). Par ailleurs, la proximité avec la région parisienne fait de la Suisse Normande, une destination de week-end et de courts séjours et ce, tout au long de l'année. Le paysage permet la pratique de nombreux sports : pêche, escalade, deltaplane ou VTT.



L'enjeu du développement du tourisme sur le territoire est qu'il représente une opportunité de développement et de mise en valeur importante pour les zones rurales les moins intégrées, dont les patrimoines naturels et culturels sont bien préservés.

Le tissu du patrimoine culturel du territoire est marqué par la forte représentation de châteaux ainsi que de sites patrimoniaux.

3.2.1- Un patrimoine culturel riche

Des lieux touristiques à développer

L'offre en lieux de visites et en sites de loisirs dans le périmètre de la Suisse Normande, est répartie de manière relativement homogène sur le territoire. L'offre est variée avec des musées aux activités sportives en passant par le tourisme de découverte économique.

Les lieux les plus visités en Suisse Normande en nombre d'entrées :

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Espace Aquatique, Condé-sur-Noireau	92 825	74 238	70 260	53 887	64 681	51936	61361	46227	56421
Centre aquatique Suisse Normande, Thury-Harcourt	52 000	83 840	80 000	62 000	34 000	7800	41500	62703	51228
Musée du Chemin de fer miniature, Clécy	31 490	29 719	30 329	28 977	30 107	29815	26092	25550	25352
Les Fosses d'Enfer, Saint-Rémy	2 404	2 753	2 951	2 330	2 259	1781	1489	NC	1079
Parc du Château de la Motte, Acqueville	500	600	900	885	850	700	720	800	NC
Musée Hardy, Clécy	245	308	287	240	224	223	255	242	499
Domaine de Pontécoulant	5 168	5 625	5 290	4 690	TRAVAUX	TRAVAUX	7254	5246	5269
Espace Musée Charles Léandre, Condé sur Noireau	-	-	-	-	-	3871	5925	9539	18850

Source : CDT Calvados, Observatoire du Tourisme



Château de Thury-Harcourt



Château de Pontécoulant

5 musées sont implantés sur le périmètre du SCoT :

- Musée du Chemin de fer miniature à Clécy ;
- Musée Hardy (*Peinture Impressionniste*) à Clécy ;
- Ecomusée de l'abeille (*Art et technique*) à Clécy ;
- Les Fosses d'Enfer (*Musée géologique*) à Saint-Rémy ;
- Espace-musée Charles-Léandre (*Histoire et peintres locaux*) à Condé-sur-Noireau, ouvert en juin 2007.

Au niveau des **sites patrimoniaux**, on recense une multitude de monuments reconnus d'intérêt départemental : l'église d'Angoville ; le pont à Curcy-sur-Orne ; l'église, presbytère et croix de cimetière de Donnay ; la chapelle et la croix monumentale située Chapelle de Bonne Nouvelle à Esson ; l'église de Placy et l'église de Tournebu ...

De plus, trois châteaux sont présents sur le territoire :

- Le château de Thury-Harcourt datant du XVIIe siècle.
- Le château de Pontécoulant (XVIe siècle).
- Le château Ganne datant du Moyen-Âge.

► Remarque : la forêt de Grimbosq, véritable « poumon vert » de l'agglomération Caennaise accueille un flux importants de visiteurs venus de ce secteur...

Par ailleurs, ce territoire dispose d'une multitude d'attraits touristiques dans différents domaines, aussi bien historiques, sportifs ou muséale :

PARCS ET JARDINS	<i>Parc et jardin du château de la Motte,</i> Acqueville
	<i>Forêt de Grimbosq, Grimbosq</i>
	<i>Arboretum de la Royauté, Saint-Denis-de-Méré</i>
	<i>Parc Municipal, Condé-sur-Noireau</i>
	<i>Parc de Pontécoulant</i>
VISITE TECHNIQUE	<i>Cave de la Loterie, Clécy</i>
	<i>La Cour Monbret (fromage), Clécy</i>
	<i>Ferme de la Merouzière, Condé-sur-Noireau</i>
	<i>L'Escargotière, Culey-le-Patry</i>
	<i>Ferme d'Escures, Saint-Jean-le-Blanc</i>
PATRIMOINE RELIGIEUX	<i>Église Saint Pierre, Clécy</i>
	<i>Eglise Saint Martin, Condé-sur-Noireau</i>
	<i>Chapelle Notre Dame de Bonne Nouvelle,</i> Esson
	<i>Eglise Saint Vigor, Donnay</i>
	<i>Eglise, Saint-Rémy</i>
	<i>Eglise Saint Sauveur, Thury-Harcourt</i>
	<i>Chemins du Mont Saint-Michel, Pont d'Ouilley-</i> Condé-sur-Noireau
LIEUX CULTURELS	<i>Le Soubock (café-concert), Cauville</i>
	<i>Médiathèque, Condé-sur-Noireau</i>
TOURISME DE MÉMOIRE	<i>A mettre en lien avec le patrimoine paysager et architectural présents sur le territoire</i>

La prédominance des activités sportives

La Suisse Normande se caractérise par la prédominance d'activités sportives de pleine nature telles la randonnée à pied, en cheval ou à vélo, l'escalade, le canoë-kayak... Il est difficile d'avoir des chiffres de fréquentation précis concernant ces activités.

- Le site internet www.calvados-tourisme.com nous propose la « route de la Suisse Normande ». C'est un circuit de 65 kilomètres qui s'engouffre à travers des gorges et des escarpements rocheux, tantôt suit le cours de l'Orne. C'est à Saint Omer que commence la « Route des Crêtes » qui domine les sommets du « Pain de Sucre » et les « Rochers des Parcs » offrant ainsi des perspectives sur ce relief de monts normands, paysage idéal pour les amateurs de sports de montagne tel que le deltaplane, le parapente, le canoë-kayak, l'escalade par exemple. De nombreuses étapes sont proposées au voyageur : le parc et jardin du château de la Motte à **Acqueville**, des points de vue sur la vallée de l'Orne, des bases de canoë-kayak, le château de **Pontécoulant** en particulier.
- Les randonnées pédestre, équestre ou en VTT ont aussi leurs adeptes, avec 200 kilomètres de sentiers pédestres balisés dont une portion du chemin de Grande Randonnée n°36 allant du littoral du Calvados jusqu'au Lot et Garonne. La randonnée pédestre est pratiquée soit par des groupes ou des individuels de manière autonome grâce au balisage des chemins et aux topo-guides, soit en groupes organisés par les offices de tourisme. Pendant la saison estivale, les offices de tourisme de la Suisse Normande proposent des randonnées accompagnées, chaque semaine dans une nouvelle commune. Les randonneurs sont à la fois des touristes et des locaux car les chemins de Grande Randonnée (GR) sont abordés dans l'Etat Initial de l'Environnement.



La Route de la Suisse Normande

- Ce territoire semi-montagneux est le paradis des vététistes avec 600 kilomètres de chemins balisés. La Suisse Normande est un site labellisé par la Fédération Française de Cyclisme. Les bases de loisirs, certains hôtels et quelques boutiques se sont adaptés et louent des vélos aux touristes de passage.
- La randonnée est aussi possible à cheval ou avec des ânes.
- La pratique de canoë-kayak est très développée en Suisse Normande, environ 40 000 descentes chaque année entre les bases de **Pont d'Ouille**, **Clécy** et **Thury-Harcourt**. Des organismes permettent de s'initier à ce sport, plusieurs associations et des entreprises privées louent le matériel. C'est le cas, du Centre de Pleine Nature Lionel Terray à **Clécy** et du Kayak Club de **Thury-Harcourt** qui font des stages d'initiation. La commune de Clécy possède trois associations pour louer du matériel de canoë-kayak.



Outre la randonnée et les sports nautiques, l'offre en loisirs sportifs est variée en Suisse Normande :

Activité	Nom et Localisation
Golf	Golf de Cantelou, Clécy
Escalade	Centre de Pleine Nature Lionel Terray, Clécy
Equitation	Ferme du Mesnil (Animaferme), La Pommeraye
Pêche à l'étang	Etang du Grand Bleu, Caumont sur Orne
Parapente	Plaine Altitude, Saint Omer
Piscines ludiques	Espace Aquatique, Condé sur Noireau AquaSud, Thury-Harcourt
Mini Golf	La guinguette à tartine, Clécy
...	



Source : Guide d'accueil 2011

Le tourisme du territoire en quelques chiffres :

- Environ 10 500 demandes d'informations recensées dans les Offices de Tourisme de Condé-sur-Noireau et de la Suisse Normande en 2006,
- 23% de touristes étrangers en moyenne (le même chiffre qu'à l'échelle départementale),
- La moitié des visiteurs étrangers sont britanniques,
- Un tiers des visiteurs sont des excursionnistes (ils visitent la journée et rentrent à leur domicile le soir),
- 60% des touristes (visiteurs qui séjournent au moins une nuit hors domicile) effectuent des séjours longs (plus de trois nuits),
- 90% groupes de visiteurs (opposés aux visiteurs individuels) sont français,
- Un tourisme de proximité majoritaire pour les groupes (la plupart des visiteurs en groupe sont normands).

Les projets touristiques :

- Le projet de revalorisation de la « voie verte », ancienne voie du chemin de fer est aujourd'hui à l'étude par les élus du territoire qui proposent plusieurs projets. Une partie de cette ancienne voie ferrée (Caen-Flers) reliant le Nord et le Sud du territoire est utilisée par le « vélo-rail » (www.rails-suisseenormande.fr),
- **Plan de Valorisation Touristique et Pédagogique de la Vallée de l'Orne.** Les communautés de communes du Pays de Falaise, d'Évrecy Orne Odon et de Condé sur Noireau sont associées au projet. Ce groupement souhaite faire appel à un prestataire extérieur pour l'assister dans la mise en place de stratégies et de dispositifs afin de développer les activités touristiques : définition d'outils pour l'animation du comité de pilotage, apport d'expériences dans le domaine de la conduite de projets, appui logistique (centralisation des informations, répartition du travail entre les quatre intercommunalités), suivi administratif et évaluation du projet, mise en réseau des compétences, aide à la définition des orientations et au choix d'in scénario, appui à l'élaboration du plan de valorisation.

3.2.2- Une capacité d'accueil importante ...

Ces informations sont tirées principalement des données de l'INSEE et de l'étude « Tourisme et hébergement hôtelier en Suisse Normande » réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Caen en septembre 2007.

Le territoire profite de l'attractivité de la région Normande en termes de tourisme. Par ailleurs, la proximité avec la région parisienne fait de la Suisse Normande une destination de week-end et de courts séjours tout au long de l'année. Le paysage permet la pratique de nombreux sports et loisirs de plein air : randonnée, équitation, pêche, escalade, deltaplane, VTT, etc.

Une offre d'hébergement diversifiée :

L'offre d'hébergement actuelle sur le périmètre de la Suisse Normande est diversifiée. En effet, en matière d'hébergement, le territoire compte de nombreuses chambres d'hôte, des gîtes ruraux, des hôtels et des campings.

D'après la base permanente des équipements 2009 de l'INSEE, la Suisse Normande possède **sept hôtels homologués** :

- l'Hôtel-Restaurant « Au Site Normand** » à **Clécy** (18 chambres);
- l'Hôtel-Restaurant « l'Auberge Saint Germain** » à **Saint-Germain-du-Crioult** (9 chambres);
- l'Hôtel-Restaurant « le Relais de la Poste*** » à **Thury-Harcourt** (10 chambres);
- l'Hôtel-Restaurant « Brasserie du Marché* » à **Condé-sur-Noireau** (8 chambres) ;
- l'Hôtel-Restaurant « La Renaissance* » à **Condé-sur-Noireau** (8 chambres) ;
- l'Hôtel « Le Cerf** » à **Condé-sur-Noireau** (9 chambres) ;
- l'Hôtel-Restaurant « Les Promenades » à **Condé-sur-Noireau** (5 chambres).

Trois campings homologués :

- le Camping Municipal***, à **Condé-sur-Noireau** (35 emplacements) ;
- le Camping Le Traspy ****, à **Thury-Harcourt** (92 emplacements) ;
- le Camping des Rochers des Parcs***, à **Le Vey** (90 emplacements).

Quatre gîtes ruraux :

- « Le Costil » 2 épis à la **Chapelle-Engerbold** ;
- « La Varende » 2 épis à **Saint-Vigor-des-Mézerets** ;
- « Le Pressoir – Le Manoir de Miette » 3 épis à **Le Vey** ;
- Le gîte rural de Monsieur et Madame Edmond Bizé 3 épis à **Saint-Vigor-des-Mézerets**.

- ✓ Ce secteur d'activité constitue pour le territoire du Scot une filière économique à part entière avec un positionnement sur le créneau du tourisme vert : espace rural préservé, gîte rural, proposition de randonnées ou tourisme équestre pour découvrir la Suisse Normande.

	Total lits autres*	Total lits meublés classés	Total lits camping	Total lits hôtels (classés + ECO)	Total lits marchands
CC Suisse Normande					
Acqueville	0	0	0	0	0
Angoville	0	0	0	0	0
Le Bô	0	4	0	0	4
Caumont-sur-Orne	0	0	0	0	0
Cauville	0	4	0	0	4
Cesny-Bois-Halbout	0	2	0	0	2
Clécy	122	185	0	36	645
Combray	0	0	0	0	0
Cossesseville	0	0	0	0	0
Croisilles	0	8	0	0	8
Culey-le-Patry	4	18	0	0	22
Curcy-sur-Orne	0	12	0	0	12
Donnay	10	0	0	0	10
Espins	0	78	36	0	114
Esson	0	12	0	0	12
Goupillières	0	0	0	0	0
Grimbosq	0	5	0	0	5
Hamars	0	15	0	0	15
Martainville	0	4	0	0	4
Meslay	0	0	0	0	0
Les Moutiers-en-Cinglais	0	7	0	0	7
Mutrécý	7	32	0	0	39
Ouffières	0	6	0	0	6
Placy	0	0	0	0	0
La Pommeraye	0	26	0	0	26
Saint-Lambert	0	19	15	0	34

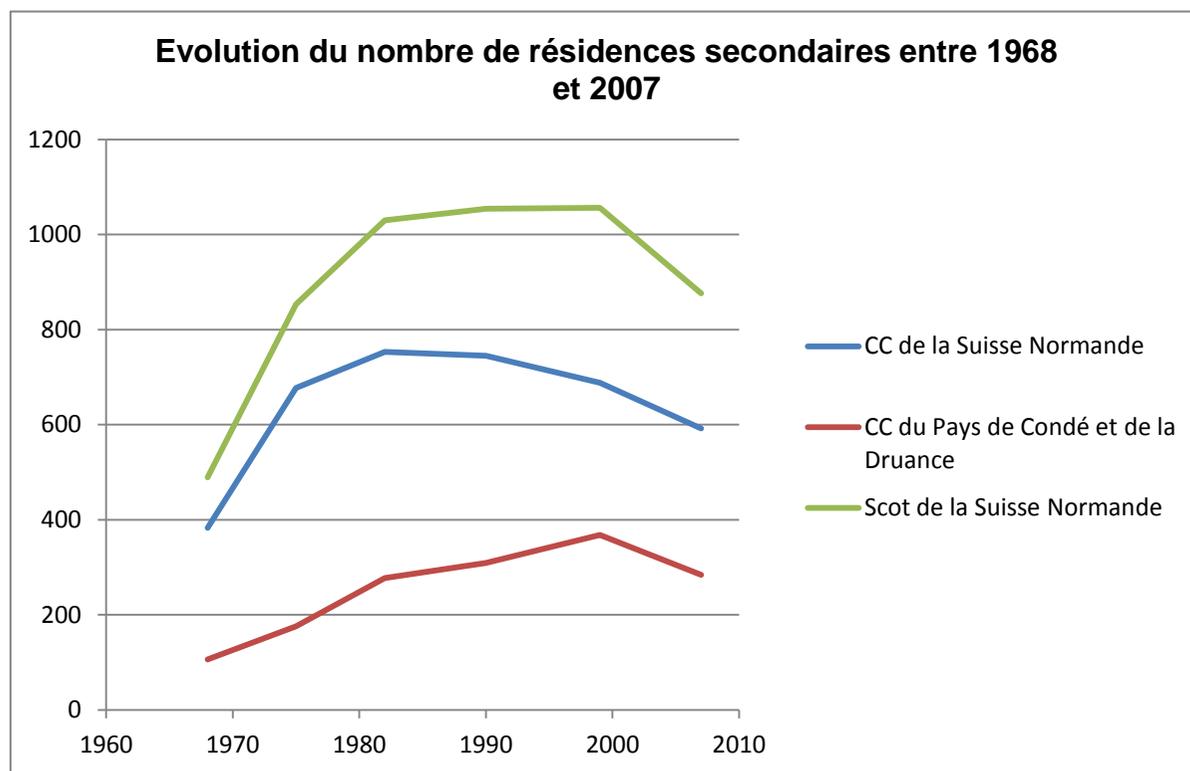
	Total lits autres*	Total lits meublés classés	Total lits camping	Total lits hôtels (classés + ECO)	Total lits marchands
Saint-Laurent-de-Condé	0	3	0	0	3
Saint-Martin-de-Sallen	0	10	0	0	10
Saint-Omer	0	6	0	0	6
Saint-Rémy	8	12	0	0	20
Thury-Harcourt	54	0	450	20	524
Tournebu	0	11	0	0	11
Trois-Monts	6	29	0	0	35
Le Vey	20	80	302	0	100
Total	231	588	803	56	1678

CC Condé Druance					
La Chapelle-Engerbold	0	4	0	0	4
Condé-sur-Noireau	0	3	105	60	168
Lassy	0	8	0	0	8
Lénault	0	0	0	0	0
Périgny	0	0	0	0	0
Le Plessis-Grimoult	0	0	0	0	0
Pontécoulant	0	6	0	0	6
Proussy	0	6	0	0	6
Saint-Denis-de-Méré	0	0	18	0	18
Saint-Germain-du-Crioult	5	0	45	16	66
Saint-Jean-le-Blanc	10	0	0	0	10
Saint-Pierre-la-Vieille	0	6	0	0	6
Saint-Vigor-des-Mézerets	0	10	0	0	10
La Villette	6	29	0	0	35
Total	21	72	168	76	337
SCoT	252	660	971	132	2015
* Chambres d'hôtes labellisées, Résidence de tourisme et Centres de vacances					

3.2.3- ... mais un ralentissement concernant l'accueil des résidences secondaires

Le territoire recense 1,2% des résidences secondaires de l'ensemble du Calvados. Les faibles coûts du foncier ainsi que la qualité de vie font de la Suisse Normande un territoire attractif comme lieu de villégiature ou comme futur lieu de résidence suite à la retraite. Entre 1968 et 2007, le nombre de résidences secondaires a augmenté avec une évolution de 79,1%. Toutefois ce phénomène tend à diminuer depuis le début des années 2000 avec une transformation de nombreuses résidences secondaires en résidence principale.

A l'échelle infra territoriale, c'est la Communauté de Communes de la Suisse Normande qui est le mieux doté en résidences secondaires puisqu'elle concentre 10,4% de résidences secondaires dans son parc de logement.



Source : INSEE, recensement de la population 2007

SYNTHESE

✓ **LES POTENTIALITES DU TERRITOIRE : LES FORCES**

✓ **LES CONTRAINTES ET MENACES : LES FAIBLESSES**

THEME 1 : LE POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE

LES FORCES (POTENTIALITES)	LES FAIBLESSES (CONTRAINTES ET MENACES)
Une localisation dans l'aire d'influence d'une métropole régionale : l'agglomération caennaise , moteur du développement régional.	Un territoire conurrencé par cette métropole régionale, en particulier en termes de développement économique.
Deux pôles urbains structurant : Condé- sur- Noireau pour la partie Sud du territoire et Thury- Harcourt au Nord.	Un territoire bipolaire déséquilibré entre les secteurs « proches » de la RD562 bénéficiant de la dynamique caennaise et des secteurs plus enclavés et économiquement peu dynamique.
Un espace périurbain (notamment pour la Communauté de Communes de la Suisse Normande) support de flux de circulation intenses et variés.	Renforcement du phénomène de périurbanisation : nombreux résidents travaillent dans des pôles d'emplois extérieurs au territoire.
Une organisation territoriale qui s'appuie sur une coopération mise en place depuis plusieurs années, notamment autour de projets menés dans le cadre du Pays Sud Calvados.	Une solidarité relativement peu encadrée et balbutiante : pas de document de planification autre qu'à l'échelle locale (rôle du SCoT notamment) et ne couvrant pas l'ensemble du territoire. Absence de réflexion commune sur un certain nombre de projets sur le territoire; aujourd'hui chaque EPCI travaille sur ses propres projets (économie, tourisme...).
Un territoire qui présente des potentialités foncières importantes : les enjeux de développement sont forts, tant en matière d'habitat que de développement économique.	Une politique foncière balbutiante pour certaines communes. Une couverture du territoire par des documents d'urbanismes locaux opposables à compléter: 20% des communes restent aujourd'hui sous le régime du Règlement National d'Urbanisme.

- Attractivité et pression grandissante de l'agglomération caennaise sur une majeure partie du territoire.
- Un prix de l'immobilier et du foncier accessibles pouvant entraîner une urbanisation de masse et une dégradation du cadre de vie.

THEME 2 : LA COHESION URBAINE ET SOCIALE

LES FORCES (POTENTIALITES)	LES FAIBLESSES (CONTRAINTES ET MENACES)
Un dynamisme démographique régulier et maîtrisé .	Un vieillessement accéléré de la population malgré un solde migratoire important et une hausse de l'attractivité du territoire.
Une augmentation continue de la construction de logements depuis 1968 qui permet de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages sur l'ensemble du territoire.	Des pressions urbaines de plus en plus fortes sur l'ensemble du territoire; une offre de logements peu diversifiée et un parc de logements vieillissant qui répond de manière insuffisante aux nouveaux besoins des ménages.
Des projets pour renforcer et améliorer l'offre en équipements et services à la population.	Un niveau d'équipements et de services qui ne répond qu'imparfaitement aux besoins d'une population de plus en plus nombreuse et à la structure socioprofessionnelle en mutation.
Un dynamisme en termes de migrations pendulaires avec l'agglomération caennaise.	Une périurbanisation plus importante sur le Nord du territoire liée à la proximité du marché de l'emploi caennais et des départements voisins.

- Assurer une maîtrise de la croissance démographique en réponse aux fortes pressions des territoires voisins.
- Tenter de maîtriser les effets du vieillissement de la population.

THEME 3 : TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

LES FORCES (POTENTIALITES)	LES FAIBLESSES (CONTRAINTE ET MENACES)
Une situation d' interface stratégique au niveau régional.	Une intégration du territoire aux réseaux de communication très inéga le.
Relativement bonne accessibilité routière pour une partie du territoire et selon un axe Nord / Sud.	Un maillage routier déséquilibré au détriment du secteur Ouest et des franges rurales du territoire, enclavée; nombreuses nuisances (vitesse, bruit...) dans les villes et villages traversés.
Possibilité de rejoindre rapidement les nœuds de communication d'importance régionale et nationale que sont Caen, Argentan, Alençon et Paris.	Absence de réseau ferré en état de fonctionnement sur le territoire. Une inégalité du territoire pour l'accès aux gares des territoires voisins.
Mise en place du transport à la demande pour pallier certains manques relatifs à l'offre en transports collectifs proposée sur le territoire.	Un manque de lisibilité et de fréquence dans l'offre existante de transports collectifs.
	Relativement faible fréquentation des réseaux de transports collectifs (autre que par les scolaires); difficulté pour développer une offre de transports collectifs complémentaire à la voiture individuelle du fait de la faible densité et de la dispersion des pôles d'habitat et d'emploi sur le territoire et la localisation de nombreux services et équipements supérieurs à l'extérieur du territoire
	Part prépondérante de la voiture individuelle dans les déplacements: augmentation des problèmes de stationnement...; augmentation concomitante de la mobilité: problèmes de sécurité accrus (vitesse excessive, traversée des villages...).
Renommée et dynamisme des réseaux cyclistes et pédestres du territoire; des projets d'extension des réseaux formulés par les communes.	Un maillage essentiellement dédié aux loisirs ; des réseaux à développer et améliorer pour élargir leur utilisation (pas seulement de loisir).

- Des déplacements multiples et importants sur un territoire relativement peu irrigué.
- Un projet de développement majeur avec la réalisation de la 2x2 voies entre Caen et Flers.

THEME 4 : LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

LES FORCES (POTENTIALITES)	LES FAIBLESSES (CONTRAINTES ET MENACES)
<p>Une population active en constante augmentation.</p> <p>Un taux de chômage relativement bas (en 2007, le taux de chômage était de 9,5% chez les 15-64 ans contre 12,3% en 1999 ; il se situe en dessous de la moyenne nationale (11% en 2007)).</p>	<p>Une baisse du nombre d'emplois sur le territoire (-77 emplois entre 1999 et 2007).</p>
<p>10 zones d'activités implantées sur le territoire.</p> <p>De nombreux emplois localisés dans le tissu urbain existant.</p>	<p>Déséquilibre de l'implantation de zones d'activités sur le territoire du en partie à l'éloignement du territoire des grands axes et nœuds de communication; ce déséquilibre se retrouve en ce qui concerne les perspectives d'extension des zones d'activités économiques.</p>
<p>Dynamique des créations d'entreprises, en hausse sur le territoire.</p>	<p>Vieillesse des chefs d'entreprises, en particulier l'agriculture: constitue un enjeu pour le maintien de l'activité.</p>
<p>Une armature commerciale structurée autour de la RD 562 selon une logique de rue. Cette infrastructure majeure pour le territoire apporte de l'attractivité (économique, démographique) et permet de maintenir une offre de proximité centralisé sur cet axe</p>	<p>Un maillage commercial fragile lié à la structure très rurale du territoire et à la difficulté de faire vivre des commerces dans des communes de moins de 1 500 habitants.</p>
<p>Renforcement de l'offre commerciale en grandes surfaces, essentiellement dans le secteur Sud du territoire qui profite également au centre-ville de Condé-sur-Noireau</p>	<p>Un risque de perte d'attractivité des centralités par rapport aux zones d'activités en périphérie (vieillesse des exploitants et paupérisation des commerces centraux, etc.).</p>
<p>Un bon niveau de couverture des besoins des ménages sur les achats réguliers</p>	<p>Un faible niveau de satisfaction des besoins occasionnels et exceptionnels générant une évasion commerciale pour les dépenses non alimentaires vers les agglomérations voisines (Caen et Flers notamment)</p>
<p>Des capacités foncières importantes pour l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire.</p>	<p>Des projets d'extension à court et moyen terme encore très localisés.</p>

LES FORCES (POTENTIALITES)	LES FAIBLESSES (CONTRAINTE ET MENACES)
<p>Un tissu artisanal dense et diversifié, bien réparti sur le territoire et en progression.</p>	<p>Des chefs d'entreprises vieillissant avec un risque de cessation d'activités suite aux départs à la retraite.</p>
<p>Un fort potentiel touristique naturel et culturel.</p>	<p>Un potentiel à affirmer sur certains secteurs du territoire : faible diversité de l'offre d'hébergement ; forte concurrence des territoires voisins ; des réseaux de transports et de communication à développer et renforcer.</p>
<p>Des zones d'activités ayant encore des surfaces disponibles et viabilisées (pouvant accueillir les entreprises rapidement).</p> <p>Un environnement favorable avec des coûts compétitifs du foncier.</p> <p>Un potentiel agricole important.</p>	<p>Concentration très forte des enjeux économiques sur les pôles régionaux et notamment l'agglomération de Caen.</p> <p>Un espace à dominante résidentielle.</p>

- Un potentiel de développement économique à valoriser grâce à certaines filières porteuses : agriculture, tourisme, services.
- Forte concurrence des pôles voisins.

Les grands enjeux du territoire

Poursuivre la coopération entre l'ensemble des collectivités (communes, EPCI, etc.) : vers un projet communautaire.

Définir un projet de territoire afin de favoriser l'harmonisation et la coordination des projets de développements.

Concilier les logiques de développement et de préservation du territoire : adopter une politique de développement pérenne :

Engager une politique foncière :

- Favoriser la diversité des produits immobiliers,
- Renforcer l'offre en équipements et services.

Améliorer les déplacements pour l'ensemble des habitants :

- Développer les transports collectifs,
- Prendre en compte le projet routier actuel de la 2x2 voies dans le développement à venir sur le territoire.

Améliorer le taux d'emploi en établissant un positionnement économique propre.

Prendre en compte la « multifonctionnalité » de l'agriculture (espace de production, vente directe, produits touristiques, lieux de promenade et de découverte du territoire, etc.).